

منظمة Disability Rights California

دليل المساعدة الذاتية للمستأجرين الذي يواجهون خطر الطرد

مايو 2021، رقم المنشور 7168.14 - Arabic

يوفر هذا الدليل معلومات عامة لمساعدة المتقاضين بأنفسهم (الأشخاص الذين يذهبون إلى المحكمة بدون محام) على فهم عملية الاحتجاز غير القانوني (المعروف أيضًا باسم "الطرد") عملية الاحتجاز غير القانوني هي العملية القانونية التي يجب على المالك أن يمر بها لطرد المستأجر. على الرغم من أن هذا الدليل لا يمكن أن يغطي جميع الاحتمالات الواردة في إجراءات عملية الاحتجاز غير القانوني، إلا أنه تمت صياغته للمساعدة في تقديم فهم أساسي لحقوق المستأجر أثناء هذه العملية. يوفر جدول المحتويات (في الصفحتين 1 و 2) والمخططات الانسيابية لعملية الاحتجاز غير القانوني والوصف السردى (في الصفحات من 3 إلى 5) مراجع شاملة للرجوع إليها أثناء التنقل بين أقسام هذا الدليل.

إذا كنت مستأجرًا وتحتاج إلى مساعدة، فيمكنك الاتصال بمركز المساعدة الذاتية التابع لمحكمة المحلية، حيث يمكنك الحصول على المساعدة في تقديم استمارات المحكمة، بما في ذلك الاستمارات المطلوبة في عملية الاحتجاز غير القانوني. لا يمكن لمركز المساعدة الذاتية التابع للمحكمة أن يقدم لك المشورة القانونية، ولكن يمكنه تزويدك بمعلومات عن المنظمات القانونية الأخرى التي قد تكون قادرة على تمثيلك أمام المحكمة أو تقديم المشورة القانونية إليك.

اعثر على موقع المحكمة المحلية ومعلومات مركز المساعدة الذاتية هنا:

https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts

ملحوظة – في بعض الأحيان في حالات الطرد، قد يكون المالك قد استعان بمحام لتمثيله. ولهذا السبب، في جميع أنحاء هذا الدليل، سيتم استخدام المصطلح "محامي المالك / المالك" للإشارة إلى المالك إذا لم يكن للمالك محام، أو محامي المالك إذا كان للمالك محام.

تلتزم Disability Rights California بإدماج الأشخاص المتحولين جنسيًا / متغيري الجنس / ثنائيي الجنس وإيرازهم. نستخدم ضمائر "هم / الخاص بهم" في هذا المستند لتشمل جميع سكان كاليفورنيا.

هذا المنشور لا يمثل نصيحة قانونية وليس بديلاً عن المشورة القانونية.

جدول المحتويات

1. نظرة عامة 4
- 1.أ. مخطط انسيابي لعملية الطرد (الاحتجاز غير القانوني) 4
- 1.ب. نسخة سرد لعملية الطرد (الاحتجاز غير القانوني) 5
2. الرد على الاستدعاء والشكوى – نموذج الرد ونماذج المحكمة الأخرى 7
- الرد: 7
- مرفق بالرد (اختياري): 8
- دليل التسليم 8
- طلب إجراء محاكمة أمام هيئة محلفين: 8
- طلب الإعفاء من الرسوم: 10
- مصادر المساعدة: 10
- ماذا يحدث بعد أن يقدم المستأجر رده؟ 10
3. التسويات والوساطة 11
- ما المقصود بالتسوية وكيف أطلبها؟ 11
- أمثلة شائعة على اتفاقية التسوية: 12
- إذا لم يتم التوصل إلى تسوية – الإعفاء من مصادرة الوحدة السكنية ووقف الإخلاء 13
- ما المقصود بالحل البديل لفض المنازعات والوساطة؟ 13
- التكلفة 13
- كيف للمستأجر أن يعرف ما إذا كانت الوساطة أو خدمة أخرى لتسوية المنازعات معروضة أو مطلوبة في محكمته؟ 14
- ما الذي سيحدث خلال الوساطة؟ 14
- السرية 14
- من يكون الوسيط؟ 14
- ما هي نتيجة الوساطة؟ 14
- ما فائدة المشاركة في الوساطة؟ 15
- ماذا لو احتاج المستأجر إلى تسهيلات معقولة للمشاركة في الوساطة؟ 15
4. الاستطلاع 16
- الجدول الزمني للاستطلاع في قضية الاحتجاز غير القانوني 16
- كيف يرسل المستأجر رده على طلبات الاستطلاع؟ 16
- ماذا يحدث إذا لم يستجب الطرف لطلبات الاستطلاع أو أدلى ببيانات كاذبة في الردود؟ 17

- 17كم من الوقت يجب أن يستغرقه المستأجر للرد على طلبات الاستطلاع؟
- 17ما الهدف من الردود على طلبات الاستطلاع؟
- 17ما هي أنواع الاستطلاعات المختلفة؟
- 19التسهيلات المعقولة:
- 20الاعتراضات على طلبات الاستطلاع
- 226. أ. المحاكمة – مقدمة
- 22محاكمة قضائية أم محاكمة أمام هيئة محلفين؟
- 22ما يجب القيام به قبل المحاكمة
- 23أساسيات قاعة المحكمة
- 24ما يجب إحضاره إلى المحاكمة
- 25الدخول إلى قاعة المحكمة والتحدث فيها – السلوك في قاعة المحكمة
- 276. ب. المحاكمة – خطوة بخطوة
- 27ما الذي يحدث بعد ذلك ومن الذي سيتصرف؟
- 27الجزء 1 – دعوى المالك
- 30الجزء 2 – دعوى المستأجر:
- 34الجزء 3 – المرافعات الختامية
- 357. القرار النهائي وماذا يحدث بعد ذلك
- 35بيان القرار
- 35"الحكم" أو "القرار"
- 35ماذا بعد قرار المحكم لحالة الفوز أو الخسارة؟
- 36الإشعار بالإخلاء
- 388. التسهيلات المعقولة في المحكمة
- 38ما المقصود بالتسهيلات المعقولة" في المحكمة؟
- 38لماذا قد يحتاج المستأجر إلى طلب تسهيل معقول؟
- 38كيف يطلب المستأجرون تسهيلات معقولة في المحكمة؟
- 38هل هذا يختلف عن التسهيلات المعقولة خارج المحكمة؟

1. نظرة عامة

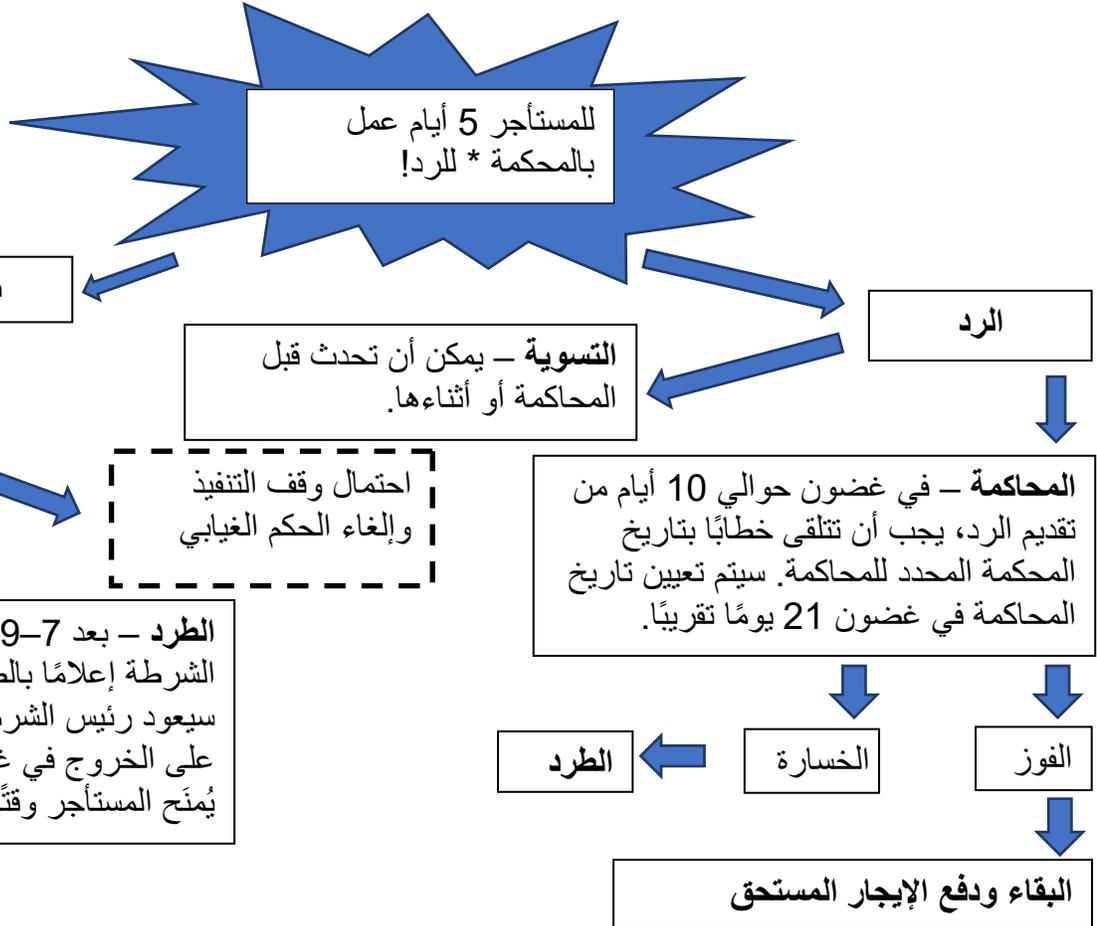
1.1 مخطط انسيابي لعملية الطرد (الاحتجاز غير القانوني)

ملاحظة: يصف هذا القسم الإجراءات المفترض أن تحدث عندما يتبع المالك قوانين الطرد. إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كان المالك يتبع قوانين الطرد، فيجب عليك استشارة محامى للدفاع عن دعوى الطرد.

الإعلام – قبل أن يتقدم المالك بشكوى احتجاز غير قانوني في المحكمة، يجب عليه تزويد المستأجر بإعلام خطي. يمنح الإعلام المستأجر فترة زمنية معينة، بين 3-90 يومًا، لتنفيذ إجراء ما – مثل دفع إيجار غير مدفوع، أو معالجة مخالفة لعقد الإيجار، أو ترك المبنى.



الاستدعاء والشكوى – وثائق المحكمة التي يجب تقديمها إلى المستأجر أو أحد أفراد الأسرة قبل أن يبدأ المالك في قضية الاحتجاز غير القانوني. لا ينبغي تقديم هذه المستندات إلا بعد انتهاء صلاحية الإعلام.



* لا تشمل أيام المحكمة أيام السبت والأحد وأيام عطلات المحاكم.

اليوم 0 = يوم إعلام المستأجر بالقضية، اليوم 1 = اليوم التالي.

إذا تم الإعلام ذاتيًا – 5 أيام محكمة

إذا كان الإعلام بالقضية بديلاً لأحد أفراد الأسرة – 10 أيام تقويمية + 5 أيام محكمة

إذا تم تعليق الإعلام بالقضية على منزل المستأجر وتم إرسال النسخة بالبريد – 10 أيام تقويمية + 5 أيام محكمة

1.ب. نسخة سرد لعملية الطرد (الاحتجاز غير القانوني)

ملاحظة: يصف هذا القسم الإجراءات المفترض أن تحدث عندما يتبع المالك قوانين الطرد. إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كان المالك يتبع قوانين الطرد، فيجب عليك استشارة محامي للدفاع عن دعوى الطرد.

الخطوة 1 الإعلام المقدم من المالك – قبل أن يتقدم المالك بشكوى احتجاز غير قانوني في المحكمة، يجب عليه تزويد المستأجر بإعلام خطي. يمنح الإعلام المستأجر فترة زمنية معينة، بين 3-90 يومًا، لتنفيذ إجراء ما – مثل دفع إيجار غير مدفوع، أو معالجة (إصلاح) مخالفة لعقد الإيجار، أو ترك المبنى. إذا كانت لديك أسئلة حول إجراءات الحماية من الإخلاء بسبب انتشار فيروس كورونا بسبب الإيجار غير المدفوع، وقواعد الإشعارات الخاصة، فتفضل بزيارة:

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

الخطوة 2 الاستدعاء والشكوى – هذه هي وثائق المحكمة التي يجب تقديمها (أو إعطاؤها) إلى المستأجر أو أحد أفراد الأسرة قبل أن يبدأ المالك في قضية الاحتجاز غير القانوني. لا ينبغي تقديم هذه المستندات حتى تنتهي انتهاء صلاحية الإعلام. تحذير – بمجرد أن يتلقى المستأجر الاستدعاء والشكوى، يكون أمام المستأجر **5 أيام عمل محكمة** * للرد بـ "إجابة"، وهي نموذج من المحكمة، وتقديمها إلى المحكمة. يمكن أن يساعد مركز المساعدة الذاتية للمحكمة المحلية للمستأجرين في ملء هذا النموذج. يمكن العثور على موقع المحكمة المحلية ومعلومات الاتصال بها هنا:

https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts

* لا تشمل أيام المحكمة أيام السبت والأحد وأيام عطلات المحاكم. اليوم 0 = يوم إعلام المستأجر بالقضية، اليوم 1 = اليوم التالي. إذا تم الإعلام ذاتيًا تكون أمام المستأجر 5 أيام عمل محكمة لتقدير رد. إذا تم تقديم الشكوى والاستدعاء لأحد أفراد الأسرة ("إعلام بديل")، يكون أمام المستأجر 10 أيام تقويمية + 5 أيام عمل محكمة لتقدير رد. إذا تم تعليق الإعلام بالقضية على منزل المستأجر وتم إرسال النسخة بالبريد، يكون أمام المستأجر 10 أيام تقويمية + 5 أيام عمل محكمة للرد.

الخطوة 3 أ. إذا لم يقدم المستأجر ردًا – تصدر المحكمة الحكم غيابيًا وتطرد المستأجر. يجوز أن تصدر المحكمة حكمًا غيابيًا ضد المستأجر إذا لم يقدم رد على الشكوى والاستدعاء. هذا يعني أن المستأجر قد يتم طرده تلقائيًا دون محاكمة. بعد 7-9 أيام من صدور الحكم الغيابي، سيرسل رئيس الشرطة إشعارًا بالطرد، وبعد 5-7 أيام، سيعود رئيس الشرطة ويجبر الجميع على الخروج في غضون 5 دقائق. لن يُمنح المستأجر أي وقت لحزم أمتعته. هناك أشكال محتملة للإغاثة تُعرف باسم "وقف التنفيذ" و"التراجع عن الحكم" إذا كان هناك سبب قانوني لعدم تنفيذ الإخلاء. ومع ذلك، فإن أشكال الإغاثة هذه نادرة ومحددة، لذلك يجب على المستأجرين استشارة محامي لقضية الإخلاء.

الخطوة 3 ب. إذا قدم المستأجر ردًا – التسوية أو المحاكمة

التسوية – يصل المستأجر والمالك إلى اتفاق.
أو

المحاكمة – عادة، في غضون حوالي 10 أيام من تقديم الرد، يجب أن يتلقى المستأجر خطابًا بتاريخ المحكمة المحدد للمحاكمة. سيتم تعيين تاريخ المحاكمة بعد حوالي 21 يومًا من تقديم المستأجر للرد. مع ذلك، يجب ألا يفترض المستأجر أنه سيتلقى إشعارًا في الوقت المناسب، لذلك يجب عليه التحقق من الأمر لدى المحكمة استباقيًا لمعرفة تاريخ المحاكمة.

إذا خسر المستأجر القضية بالمحاكمة – فسيُطرد المستأجر – نفس إجراء نشر الإعلام والجدول الزمني للطرد الموضح في الخطوة 3 أ.

إذا ربح المستأجر القضية بالمحاكمة – فسيبقى المستأجر ويدفع الإيجار.

2. الرد على الاستدعاء والشكوى – نموذج الرد ونماذج المحكمة الأخرى

يشرح هذا القسم النماذج التي يتم تقديمها عادة إلى المحكمة بعد أن يتلقى المستأجر الاستدعاء والشكوى. هناك أيضًا روابط توفر موارد إضافية حول طريقة ملء النماذج ومكان الحصول على مساعدة إضافية. سيوفر هذا القسم مزيدًا من المعلومات حول النماذج التالية:

- الرد
- مرفق بالرد (اختياري)
- دليل التسليم
- طلب المحاكمة أمام هيئة محلفين (اختياري)
- الإغفاء من الرسوم (اختياري)

الرد:

للرد على دعاوى المالك ضده في الاستدعاء والشكوى، يجوز للمستأجر تقديم "رد" إلى المحكمة من أجل ما يلي:

- إنكار أي دعاوى كاذبة أدلى بها المالك في الشكوى، و
- ذكر أي دفاعات قد تكون لديه تجاه قضية الطرد.

إذا لم يتم تقديم أي رد على الشكوى، يمكن للقاضي أو موظف المحكمة أن يأمر بإصدار حكم غيابي، وبعد حوالي 12-14 يومًا، يمكن لرئيس الشرطة طرد المستأجر خارج المنزل.

أنشأت المحكمة نموذج رد. يمكن العثور على النموذج الفارغ هنا
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105>

يمكن العثور على إرشادات مفصلة حول طريقة ملء نموذج الرد هنا: في دليلنا حول كيفية الرد على دعوى الإخلاء الموجودة هنا: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link 4 UD 105 Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link%204%20UD%20105%20Instructions.pdf)، يوجد دليل موضح لطريقة الرد على دعوى طرد يوجد: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

يمكن العثور على مقطع فيديو تعليمي قصير عبر الإنترنت يوضح للمستأجرين طريقة إكمال نموذج الإجابة هنا: <https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>.

بمجرد أن يقدم المستأجر الرد إلى المحكمة، فإن المستأجر "يعطي" أو يسلم نسخة من رده للمالك (انظر قسم "دليل التسليم" أدناه).

مرفق بالرد (اختياري):

يدرج بعض المستأجرين دفاعات قانونية إضافية غير موضحة في نموذج الرد على المحكمة عن طريق تقديم مرفق مع إجاباتهم. يمكن العثور على قالب للمرفق هنا: **Attachment 3I Attachment StateWide (pdf)**. بعد مراجعة المرفق والدفاعات بعناية، يمكن للمستأجر وضع علامة اختيار أمام المربعات التي يعتقد أنها تنطبق عليه. يمكن أيضاً العثور على ملف PDF هذا في دليل DRC حول طريقة الرد على دعوى الإخلاء هنا:

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>

دليل التسليم

يجب تقديم نسخة من الرد (تسليمها) إلى المالك أو محامي المالك. في كاليفورنيا، يمكن للمستأجر إرسال المستندات إلى المالك عن طريق البريد. يجب أن يقوم بالتسليم لشخص يزيد عمره عن 18 عامًا وليس طرفاً في دعوى الإخلاء. يحتاج هذا الشخص إلى إكمال نموذج "دليل التسليم" والتوقيع عليه.

يمكن العثور على نموذج "دليل التسليم" الفارغ هنا:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030>. يمكن العثور على إرشادات مفصلة حول طريقة إكمال نموذج "دليل التسليم" هذا على الجانب الخلفي من نموذج دليل التسليم وأيضاً هنا: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf

تنبيه: بعد إكمال التسليم، يحتاج المستأجر إلى تقديم "دليل التسليم" المكتمل ونموذج "الرد" الأصلي إلى المحكمة.

طلب إجراء محاكمة أمام هيئة محلفين:

للمستأجرين خيار الفصل في قضيتهم من هيئة محلفين، وهم مجموعة من الأشخاص من الجمهور تفصل في القضية، أو من قاضٍ. تسمى المحاكمة أمام هيئة محلفين محاكمة أمام هيئة محلفين، ويجب على المستأجرين الذين يريدون إجراء محاكمة أمام هيئة محلفين أن يطلبوا هذا مقدماً. تسمى المحاكمة التي يفصل فيها القاضي وبدون هيئة محلفين محاكمة "قضائية". هناك مزايا وعيوب على حد سواء للمحاكمات أمام هيئة المحلفين والمحاكمات القضائية. إذا لم يكن المستأجر متأكدًا من نوع المحاكمة المفضل له إجراءها، فيمكنه استشارة محامي الطرد.

إذا كان المستأجر يريد المحاكمة أمام هيئة محلفين، بدلاً من المحاكمة القضائية، للفصل في قضيته، فيمكنه طلب إجراء محاكمة أمام هيئة محلفين في "الرد"، أو يمكنه تقديم مستند منفصل. هذا هو نموذج المحكمة القياسي لطلب المحاكمة أمام هيئة محلفين: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150>. ويوجد مستند Word نموذجي يمكن استخدامه أيضاً لطلب محاكمة أمام هيئة محلفين مرفق هنا: **طلب نموذج محاكمة أمام هيئة محلفين (docx)**. يمكن للمستأجر ملء الأقسام الموجودة بين قوسين ومظلة وتعديل أي من النماذج قبل تقديمها إلى المحكمة.

إذا قرر المستأجر طلب إجراء محاكمة أمام هيئة محلفين في مستند منفصل، وليس في رده، فسيُلزمه تقديم نسخة من هذا المستند إلى المالك أو محامي المالك، وتقديم النسخة الأصلية إلى المحكمة. راجع قسم "دليل التسليم" أعلاه للحصول على إرشادات حول طريقة إكمال عملية الاستلام وإعداد نموذج دليل التسليم وتقديمه.

طلب الإعفاء من الرسوم:

هناك تكاليف محكمة يجب دفعها لتقديم المستندات إلى المحكمة. يجوز للمستأجرين طلب الإعفاء من الرسوم إذا لم يتمكنوا من تحمل الرسوم عن طريق ملء النماذج اللازمة.

يمكن العثور على نسخ فارغة من نماذج الإعفاء من الرسوم الثلاثة هنا:
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-001>؛
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-002>؛
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-003>

يمكن العثور على إرشادات مفصلة حول طريقة ملء هذه النماذج هنا:
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf

ملاحظة: يجب ألا يُكَمَّل النموذج "FW-002: طلب التنازل عن الرسوم الإضافية" ويقدم إلا إذا طلب المستأجر محاكمة أمام هيئة محلفين، وإلا فإن المستأجر يحتاج فقط إلى تقديم نموذج "FW_001 طلب التنازل عن رسوم المحكمة" و"طلب FW_003 للتنازل عن رسوم المحكمة".

ملاحظة: لا يحتاج المستأجر إلى تقديم نسخ من نماذج الإعفاء من الرسوم إلى المالك أو محامي المالك، بل يجب عليه تقديمها إلى المحكمة فقط.

مصادر المساعدة:

إذا احتاج المستأجر إلى المساعدة في تقديم رده، أو في ملء أي نماذج أخرى، فيمكنه الذهاب إلى مركز المساعدة الذاتية المحلي التابع لمحكمته، أو مقدم المساعدة القانونية للدفاع بشأن قضايا الطرد.

يمكن العثور على معلومات الاتصال بالمحاكم المحلية هنا:
https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts

يمكن العثور على ورقة إحالة للمساعدة القانونية للدفاع عن الإخلاء هنا:
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf

ماذا يحدث بعد أن يقدم المستأجر رده؟

في غضون حوالي 10 أيام من تقديم الرد، يجب أن يتلقى المستأجر خطابًا بتاريخ المحكمة المحدد للمحاكمة. سيتم تعيين تاريخ للمحاكمة في غضون 21 يومًا تقريبًا. بعد ذلك، سيتم حل دعاوى الطرد بشكل عام إما عن طريق تسوية أو محاكمة. راجع الأقسام التالية لمعرفة المزيد حول كل من هذه العمليات.

3. التسويات والوساطة

يقدم هذا القسم معلومات عن ثلاث طرق يمكن من خلالها حل دعوى الطرد دون الاضطرار إلى المثول أمام المحكمة وهي – التسويات، وحل النزاعات بالطرق البديلة، والوساطة. يمكن أن تكون جميع هذه العمليات الثلاث مفيدة لكلا الطرفين في عملية الطرد للتوصل إلى اتفاق دون الاضطرار إلى المرور بضغوط المحاكمة والتقيد بالوقت والشك في حيثيات المحاكمة. يبدأ هذا القسم بوصف طبيعة التسوية، وطريقة طلب التسوية، والأمور التي يجب مراعاتها عند التوصل إلى اتفاقية تسوية، وبعض أمثلة التسوية الشائعة. ينتهي هذا القسم ببعض الأشكال الممكنة للإغاثة إذا لم يتم التوصل إلى تسوية، ومعلومات حول الحلول البديلة لفض النزاع والوساطة.

ما المقصود بالتسوية وكيف أطلبها؟

اتفاقية التسوية هي طريقة يمكن للأطراف – في هذه الحالة، المستأجر ومالك العقار في دعوى احتجاز غير قانوني – حل الدعوى بأنفسهم، بدلاً من وجود قاضٍ أو هيئة محلفين للفصل في المحاكمة.

تطلب بعض المحاكم من الأطراف المشاركة فيما يسمونه "جلسة التسوية الإلزامية" التي تُعقد بشكل عام قبل بدء المحاكمة. يمكن أن تكون جلسات التسوية الإلزامية غير رسمية للغاية. على سبيل المثال، قد تكون محادثة مدتها خمس دقائق بين الأطراف في الردهة خارج قاعة المحكمة. أو قد تأخذ شكلاً رسمياً أكثر، وتحدث في قاعة المحكمة حيث يدير القاضي المحادثة بين الطرفين.

نظرًا لأن الملاك الذين دخلوا في عملية الطرد قد استثمروا الأموال فيها عادةً – من خلال دفع أتعاب المحكمة وربما أتعاب المحاماة – فليس من المحتمل أن يتواصل أصحاب العقارات مع المستأجرين للتسوية بأنفسهم. ومع ذلك، قد يكون من المفيد للمالك الوصول إلى تسوية، بدلاً من إنفاق المزيد من المال على إجراءات المحاكمة. ولهذه الأسباب، إذا كان المستأجر مهتمًا بتسوية القضية، بدلاً من الدخول في متاهات المحاكمة، فقد يرغب المستأجر في الاتصال بالمالك لطلب تسوية. حتى إذا طلبت المحكمة عقد جلسة تسوية إلزامية، فلا يزال بإمكان المستأجر محاولة تسوية القضية مع المالك قبل عقد الجلسة.

يمكن أن تبدأ مفاوضات التسوية بمحادثة غير رسمية أو بعرض يصل إليه الطرفان بعد تفاوض. على سبيل المثال، يجوز للمستأجر تقديم عرض، يرد عليه المالك أو محامي المالك بالقبول أو الرفض. ويجوز للمالك أيضًا تقديم عرض مقابل لعرض المستأجر، ويمكن للمستأجر قبول ذلك العرض أو رفضه أو تقديم عرضه المقابل.

نظرًا لأنه من الأسهل على الأطراف معرفة ما وعد كل جانب بفعله إذا كان ذلك كتابيًا، فعادة ما يسجل المستأجرون والملاك اتفاقياتهم كتابيًا، مع تضمين كل مصطلح مهم بالنسبة لهم، والتأكد من توقيع المستأجرين والمالكين عليها. وبهذه الطريقة إذا لم يفعل أحد الطرفين ما وافق على القيام به، يمكن للطرف الآخر أن يلجأ إلى المحكمة طلباً للمساعدة. (انظر أدناه للحصول على أمثلة على شروط التسوية.)

إذا بدا أن المستأجر لن يكون قادرًا على التوصل إلى اتفاق مع المالك، فيمكنه الدفاع عن نفسه في المحاكمة أمام القاضي أو هيئة المحلفين. ملاحظة – بموجب California Evidence Code §1152، لا يمكن استخدام عروض تسوية القضية ضد أي شخص في المحاكمة.

أمثلة شائعة على اتفاقية التسوية:

1. التفاوض على الخروج من المنزل: إذا أراد المستأجر المغادرة، فإليك بعض العناصر التي يجب مراعاتها عند التفاوض على اتفاقية تسوية:

- **الوقت:** يطلب المستأجرون تحديد الوقت الذي يجب عليهم مغادرة المنزل فيه، مع العلم أن المالك سيحاول التفاوض ليكون الوقت أسرع. مثال – إذا كان من المحتمل أن يغادر المستأجر في غضون 30 يومًا، فقد يرغب المستأجر في طلب 60 يومًا. أو إذا علم المستأجر أنه يحتاج إلى 60 يومًا، فقد يرغب في طلب 90 يومًا.
- **الإيجار المتأخر:** يجوز للمستأجرين التفاوض بشأن التنازل أو المسامحة في الإيجار المتأخر وأتعاب المحاماة وتكاليف المحكمة. في بعض الأحيان، يرغب المالك فقط في استعادة المنزل ويوافقون على إعفاء المستأجرين المدينين لهم إذا خرجوا منه. ويجوز للمستأجرين أيضًا أن يطلبوا من المالك الموافقة على التنازل عن أي إيجار مدينون به، على سبيل المثال، إذا لم يدفعوا الإيجار لأن شقتهم كانت في حالة سيئة ولم يصلح المالك المشكلة.
- **مبلغ التأمين:** يمكن للمستأجرين التفكير في التخلي عن مبلغ التأمين الخاصة بهم مقابل التنازل عن أو خفض مبلغ أي إيجار أو رسوم أخرى مستحقة.
- **عدم تسجيل قضية الطرد:** يجوز للمستأجرين التفاوض للتأكد من عدم الكشف عن سجل المحكمة الخاص بهم. سيمنع هذا ظهور حالة الطرد في السجلات العامة والإضرار بوضعهم الائتماني أو جعل من الصعب عليهم استئجار شقة في المستقبل.

2. التفاوض على الدفع والبقاء:

إذا أراد المستأجر البقاء، وكان سبب الاحتجاز غير القانوني هو عدم دفع الإيجار أو الرسوم الأخرى، فمن المحتمل أن يضطر المستأجر إلى دفع مبلغ كامل أو جزئي من الإيجار غير المدفوع أو رسوم أخرى للبقاء في الوحدة السكنية.

في الشكوى الأولية، من المرجح أن يطلب المالك من المستأجر دفع كل أو معظم الإيجار المستحق وأتعاب المحاماة وتكاليف المحكمة. قد يكون المستأجر قادرًا على التفاوض إما على التنازل عن هذه التكاليف أو تخفيض المبلغ المطلوب دفعه. فيما يلي بعض العناصر التي يجب مراعاتها في هذه الأنواع من المفاوضات:

- **الدفع الكامل:** يجوز للمستأجرين دفع جميع الأموال المطلوبة مقابل رد الدعوى.
- **خطة الدفع:** يجوز للمستأجرين طلب خطة دفع إذا لم يكن لديهم كل الأموال المطلوبة. تنبيه، إذا فات المستأجرين موعد السداد في خطة السداد، فقد يتم إخلائهم دون إشعار آخر.
- **التنازل/الإعفاء:** قد يكون المالك أكثر عرضة للإعفاء عن الإيجار والرسوم والتكاليف المتأخرة إذا كان لدى المستأجرين دفاعات أو أراد المالك إبقاء المستأجر. على سبيل المثال، إذا لم يدفع المستأجر الإيجار لأن شقته كانت في حالة سيئة ولم يقم المالك بإصلاح المشكلة، فقد يطلب المستأجر من المالك السماح له بدفع إيجار أقل حتى يتم إجراء الإصلاحات، ثم دفع مبلغ الإيجار المعتاد عند إصلاح الوحدة السكنية.
- **عدم تسجيل قضية الطرد:** يمكن للمستأجرين التفاوض لرد الدعوى في المحكمة، وللمحكمة عدم إظهار سجلات قضيتهم.

تنبيه: إذا لم يلتزم المستأجر بشروط اتفاقية التسوية، فقد يتم طرده.

إذا لم يتم التوصل إلى تسوية – الإغفاء من مصادرة الوحدة السكنية ووقف الإخلاء

إذا كان المستأجر غير قادر على الوصول إلى تسوية، قبل بدء المحاكمة، فلا يزال بإمكانه أن يطلب من القاضي السماح له بدفع كل ما هو مستحق حتى يتمكن من البقاء في وحدته السكنية. يطلب الناس عادةً "الإغفاء من المصادرة" (قانون الإجراءات المدنية §1179) إذا واجهوا صعوبات في العيش، ولكن ليس لديهم دفاعات قانونية. للتأهل للحصول على هذا الإغفاء، يجب على المستأجر ما يلي:

1. أن يكون الإيجار مستحقًا بطول تاريخ المحاكمة؛ و
2. أن يكون قادرًا في الواقع على دفع جميع الإيجارات المستقبلية؛ و
3. أن يكون قادرًا على دفع أتعاب المحامي وتكاليف المحكمة وغيرها من التكاليف.

إذا كان المستأجر غير قادر على الوصول إلى تسوية، وأمرت المحكمة بطرده، فيجوز للمستأجر أيضًا أن يطلب من المحكمة "تعليق" (أو تأجيل) الطرد لمدة تصل إلى 40 يومًا، ولكن يمكن للمالك طلب الدفع مقابل تلك الأربعين يومًا. (CCP §1176) ملاحظة، لا يمكن للمستأجر طلب "وقف التنفيذ" إلا إذا كان المالك حاضرًا في تاريخ المحاكمة أو قدم إشعارًا من طرف واحد (إشعار خطي مسبقًا) إلى المالك. يمكن للمستأجر التحقق من إجراءات المحكمة المحلية مع كاتب قاعة المحكمة أو على موقع المحكمة المحلية إذا كانت لديه أسئلة حول كيفية تقديم إشعار "بالبقاء في الوحدة السكنية". إذا طلب المستأجر "وقف التنفيذ" بسبب المشقة الشديدة، يجب على المستأجر إحضار جميع سجلاته والأدلة الأخرى التي تثبت المشقة إلى المحكمة. على سبيل المثال، يمكن للمستأجر إحضار السجلات الطبية التي تظهر المدة التي كان محتجزًا خلالها في المستشفى.

ما المقصود بالحل البديل لفض المنازعات والوساطة؟

الحل البديل لفض النزاع (ADR) هو المصطلح المستخدم لجميع طرق حل الدعاوى القضائية التي لا تتضمن المحاكمة أو إصدار حكم. قد تكون بعض عمليات ADR اختيارية أو غير رسمية للغاية، وبعضها الآخر قد يكون إلزاميًا ورسميًا.

الوساطة هي نوع من الحلول البديلة لفض المنازعات. الوساطة هي مناقشة رسمية مع كلا جانبي الدعوى في محاولة لمحاولة حل جزء من الدعوى أو حلها كلها.

التكلفة

إذا قدمت المحكمة الوساطة، فلا توجد تكلفة للمشاركة في الوساطة. ومع ذلك، إذا حضر المالك محاميًا للوساطة، فسيؤدي ذلك إلى زيادة أتعاب المحامي الخاصة بالمالك، والتي قد يكون المستأجر مسؤولاً عن دفعها.

كيف للمستأجر أن يعرف ما إذا كانت الوساطة أو خدمة أخرى لتسوية المنازعات معروضة أو مطلوبة في محكمته؟

يجب على المستأجر التحقق من مركز المساعدة الذاتية التابع لمحكمته المحلية أو وكالة المساعدة القانونية لمعرفة الممارسات المحلية لمحكمته وأي متطلبات للوساطة أو غيرها من أساليب تسوية المنازعات البديلة.

ما الذي سيحدث خلال الوساطة؟

سيحدث الوسيط مع كلا الجانبين لمساعدتهما على فهم وجهات نظر بعضهما البعض. في بعض الأحيان، قد يكون الطرفان في الغرفة مع الوسيط، وفي بعض الأحيان قد يكون هناك طرف واحد فقط في الغرفة مع الوسيط.

السرية

تكون المناقشات أثناء الوساطة سرية ولا يمكن استخدامها كاعترافات في المحكمة. الاستثناء الوحيد للمناقشات التي تُستخدَم في المحكمة المناقشات التي تتم أثناء الإجراءات الجنائية. Cal. Evidence Code 1119.

من يكون الوسيط؟

الوسيط هو طرف ثالث حاصل على تدريب خاص. الوسيط ليس قاضياً، لكنه يكون في بعض الأحيان محامياً. حتى لو كان أحد الأطراف مخطئاً بنسبة 100% وكان أحد الأطراف مصيباً بنسبة 100%، فلن ينحاز الوسيط إلى جانب من أي من الطرفين. الوسيط محايد. لن يقرر الوسيط قانونية النزاع أو عدالته. سيطرح الوسيط أسئلة كل جانب لمحاولة التوصل إلى اتفاق بين الطرفين.

ما هي نتيجة الوساطة؟

تماماً كما هو الحال مع التسويات المتفاوض عليها، إذا توصل المستأجر إلى اتفاق بشأن كل النزاع أو جزء منه، فسيكون من الأفضل إذا سجلوا اتفاقهم كتابياً. يجب أن تتضمن الاتفاقية شروطاً حول طريقة حل الدعوى القضائية (على سبيل المثال، تضمين شروط حول إخفاء سجل قضية الإخلاء بشكل دائم وفقاً لقاعدة محكمة كاليفورنيا 2.551 حتى إذا كانت الوساطة تتم خارج قاعة المحكمة). تنبيه – لا يتعين على المستأجر قبول شروط التسوية التي يقترحها محامي المالك / المالك أو الوسيط. إذا لم يتوصل المستأجر إلى اتفاق، ستعود قضيته إلى المحكمة وكان الوساطة لم تحدث أبداً.

ما فائدة المشاركة في الوساطة؟

إذا واجه المستأجر صعوبة في محاولة حل قضيته مع المالك، فقد يكون الوسيط قادرًا على مساعدة المستأجر في التواصل مع المالك. إذا لم يتوصل المستأجر إلى اتفاق، فلا يزال بإمكانه المثول أمام المحكمة. حتى إذا لم يتوصل المستأجر إلى اتفاق، فقد يتعلم المستأجر - من خلال عملية الوساطة - ما هو مهم للطرف الآخر لحل الدعوى، مما قد يساعد المستأجر على تسوية القضية في نهاية المطاف.

ماذا لو احتاج المستأجر إلى تسهيلات معقولة للمشاركة في الوساطة؟

إذا قدمت محكمة المستأجر وساطة، فيمكنه الرجوع إلى القسم 7 المعنون "التسهيلات المعقولة في المحكمة" في الصفحة 37.

4. الاستطلاع

الاستطلاع هي كلمة للإجراء القانوني في دعوى قضائية، الذي يطلب فيه الطرفان – في هذه الحالة المستأجر ومالك العقار – من بعضهما البعض المستندات والمعلومات والاعترافات. يريد كلا الطرفين في دعوى قضائية هذه المعلومات من الجانب الآخر حتى يتمكنوا من استخدامها في المحاكمة لمحاولة إثبات دعواهم، أو استخدامها لمحاولة الوصول إلى تسوية قبل المحاكمة.

يوفر القسم التالي معلومات عن عملية الاستطلاع – بما في ذلك الخطوات والجدول الزمني للاستطلاع، وأوصاف وأمثلة لأنواع المختلفة لطلبات الاستطلاع، والاعتراضات التي يمكن تقديمها لطلبات الاستطلاع.

تنبيه – يجب التحقق من جميع الردود على طلبات الاستطلاع. هذا يعني أنه سيتعين على المستأجر التوقيع، تحت طائلة عقوبة الحنث باليمين، على أن جميع المعلومات الواردة في المستند دقيقة وأن ردوده حقيقية وصحيحة.

الجدول الزمني للاستطلاع في قضية الاحتجاز غير القانوني

يبدأ الاستطلاع:

- بعد 5 أيام من تقديم المالك للمستأجر الاستدعاء والشكوى أو
- بعد 5 أيام من تقديم المستأجر رده على دعوى الاحتجاز غير القانوني، أيهما يحدث أولاً.

يجب إكمال الاستطلاع:

- قبل المحاكمة بخمسة أيام تقويمية.

تنبيه – كلا الطرفين مطالب بالرد على الاستطلاع الذي تم تقديمه له بشكل صحيح. لتجنب العواقب الوخيمة، يجب على المستأجر في عملية الاستطلاع إعداد ردوده على هذه الطلبات وتقديمها قبل المواعيد النهائية القانونية.

يجوز للمستأجر والمالك الاتفاق أيضًا على مواعيد نهائية مختلفة للاستطلاع. ومع ذلك، إذا اتفقا على موعد نهائي مختلف للاستطلاع، فمن الأفضل أن يتم توثيق الاتفاقية كتابيًا عن طريق البريد الإلكتروني أو النص أو الخطاب.

كيف يرسل المستأجر ردوده على طلبات الاستطلاع؟

يجب أن يكلف المستأجر شخصًا آخر بإرسال الردود ("تسليمها") عبر البريد والتوقيع على دليل التسليم. دليل التسليم هو إقرار مكتوب بأن الشخص قد قدم أوراقًا أو سلمها لشخص ما. يجب أن يكون الشخص الذي يسلم الأوراق ويوقع على دليل التسليم للمستأجر مقيمًا أو موظفًا في المقاطعة التي تقدم فيها خدمات المراسلة عبر البريد ويجب أن يكون عمره 18 عامًا أو أكثر (راجع "دليل التسليم" في الصفحة 7).

ماذا يحدث إذا لم يستجب الطرف لطلبات الاستطلاع أو أدلى ببيانات كاذبة في الردود؟

يجوز للقاضي أن يفرض غرامات ضد هذا الطرف، أو يثبت عليه ازدياء المحكمة، أو يأمر الطرف بدفع أتعاب محامي الطرف الآخر، أو يحكم في القضية قبل حدوث المحاكمة.

كم من الوقت يجب أن يستغرقه المستأجر للرد على طلبات الاستطلاع؟

هناك جداول زمنية مختلفة، اعتمادًا على طريقة استلام المستأجر للطلب:

- إذا سلم شخص ما طلبات الاستطلاع إلى المستأجر يدًا بيد، فسيكون أمام المستأجر 5 أيام تقويمية من تاريخ استلام الطلب للرد.
- وإذا أرسل شخص ما إلى المستأجر طلبات الاستطلاع عن طريق البريد السريع، فسيكون أمام المستأجر 7 أيام من تاريخ إرسال الطلبات بالبريد للرد.
- وإذا أرسل شخص ما إلى المستأجر طلبات الاستطلاع عن طريق البريد العادي، فسيكون أمام المستأجر 10 أيام من تاريخ إرسال الطلبات بالبريد للرد.

ملاحظة – أمام المالك أيضًا 5 أو 7 أو 10 أيام من تاريخ تقديم المستأجر لطلبات الاستطلاع للرد على طلبات استطلاع المستأجر، اعتمادًا على طريقة تسليم طلبات استطلاع المستأجر (يدًا بيد أو بريد سريع أو بريد عادي)، الموضحة أعلاه.

ما الهدف من الردود على طلبات الاستطلاع؟

يجوز استخدام الردود لإثارة أسئلة حول مصداقية الطرف الذي يرد على الطلبات، أو لعرض القضايا التي يمكن لفت انتباه القاضي إليها أثناء المحاكمة أو وضع قيود عليها. هذا هو سبب أهمية الرد على للاستطلاع، والاستعانة بمستشار قانوني إن أمكن، والتأكد من أن الطرف الآخر يتبع القواعد في طلب الاستطلاع الخاص به.

ما هي أنواع الاستطلاعات المختلفة؟

هناك خمسة أنواع من الاستطلاعات:

1. الاستجابات – أسئلة مكتوبة يجب الرد عليها كتابةً.
2. طلبات الاطلاع على النسخ المادية – طلبات مراجعة المستندات أو الأدلة المادية.
3. طلبات الاعترافات – طلبات الاعتراف بصحة حقيقة ما.
4. طلب الإفادة – المقابلات الشخصية حول وقائع القضية.
5. مذكرات الاستدعاء – طريقة لطلب مستندات أو معلومات أو مقابلة أو من شخص ليس طرفًا في الدعوى.

يتم شرح كل نوع من أنواع الاستطلاعات الخمسة بمزيد من التفصيل أدناه موضحةً بالأمثلة.

1. **الاستجابات** – أسئلة مكتوبة يجب الرد عليها كتابياً. بشكل عام، لا يجوز لأي من الطرفين طلب أكثر من 35 استجواباً من الجانب الآخر. قانون الإجراءات المدنية 2030.30. ومع ذلك، في حالة الاحتجاز غير القانوني، هناك استجابات "نموذجية"، والتي سيحتاج المستأجرون إليها الإجابة على جميع طلباتها، حتى لو كان هناك أكثر من 35. ملاحظة – في دعاوى الاحتجاز غير القانوني، يكون المالك هو "المدعي" أو الطرف الذي يرفع القضية، والمستأجر هو "المدعى عليه"، الطرف الذي يتم رفع الدعوى ضده.

فيما يلي أمثلة على الاستجابات الشائعة:

- أ. "متى استحوذ المدعى عليه على الوحدة المؤجرة؟"
- ب. "هل فشل المدعى عليه في دفع الإيجار في الوقت المحدد؟"
- ج. "يرجى ذكر أي شروط للوحدة المؤجرة تنتهك القانون المحلي والولائي والفيديرالي."

سوف يرغب المستأجر في إيلاء اهتمام وثيق لما يتم سؤاله عن بالضبط في الاستجابات. لا يحتاج المستأجر إلى تقديم معلومات لم تُطلب منه. بالإضافة إلى ذلك، قد يفكر المستأجر في الاعتراض على الاستجابات (انظر قسم الاعتراضات على طلبات الاستطلاع أدناه). إذا كان المستأجر لا يعرف إجابة سؤال في الاستجابات، فيجوز له أن يقول "ليس لدى المدعى عليه معلومات كافية للرد على الطلب رقم [الرقم]".

2. **طلبات الاطلاع على النسخ المادية** – محاولة للنظر في المستندات أو الأدلة المادية الأخرى التي يتعين على الجانب الآخر إثباتها. قانون الإجراءات المدنية 2031.010 إلى 2031.510. الموعد النهائي الذي مدته خمسة أيام في CCP 2031.260.

فيما يلي أمثلة لطلبات الاطلاع على النسخ المادية:

- أ. "قدم جميع الصور التي بحوزتك عن الأضرار الناتجة عن المياه في الوحدة."
- ب. "قدم أي إخطارات في حوزتك أرسلها إليك المالك."

3. **طلبات الاعترافات** – محاولة للاعتراف بصحة حقيقة ما، لذلك ليس من الضروري إثباتها في المحاكمة. بشكل عام، يجوز لأي من الجانبين تقديم 35 طلباً فقط للاعتراف بها من الجانب الآخر، ولا يشمل ذلك الاعتراف بصحة نسخ من المستندات كنسخ أصلية. قانون الإجراءات المدنية 2033.030(b).

إليك مثال:

أ. "اعترف بأن المدعى عليه يقيم في العنوان Salinas، Main Street 123، California 93905."

ط. إذا "اعترف" المستأجر، بأن هذا صحيح رداً على طلب الاعتراف، فلا يجوز له أن يعارض أو يجادل بأن هذا غير صحيح في المحاكمة.

1. لنفترض أن المستأجر يعيش بالفعل في العنوان 123 ½ Main Street (منزل صغير خلف المنزل الرئيسي) وهو وحدة غير قانونية. أثناء المحاكمة، لن يتمكن المستأجر من مطالبة القاضي بالنظر فيما إذا كان العنوان 123 ½ Main Street يشير إلى وحدة غير قانونية لأنه وفقاً لاعتراف المستأجر المقدم مسبقاً، يقيم المستأجر في 123 Main Street، وليس في 123 ½ Main Street.

في ردود المستأجر على طلبات الاعتراف، لا يحتاج إلا إلى "الاعتراف" ببيانات صحيحة بنسبة 100%، و"رفض" البيانات غير الصحيحة. يمكن أن يكون طلب الاعتراف خطيراً، لأنه إذا لم يرد المستأجر عليه في الوقت المناسب، يجوز للمالك أن يطلب من المحكمة أن تحكم بأن المستأجر يعترف بكل شيء (يطلب من القاضي "اعتبار الطلبات معترف بها") ثم استخدام هذه الاعترافات في المحاكمة ضد المستأجر.

4. **طلب الإفادة** – المقابلات الشخصية حول وقائع القضية. يجوز لأي من الجانبين أن يطلب إفادة من الجانب الآخر. سيطلب من أي شخص يلي بمعلومات (صاحب الإفادة) أن يقسم على قول الحقيقة أثناء الإفادة. قد يحتاج صاحب الإفادة إلى إلقاء نظرة على الأدلة للرد على الأسئلة.

لا يجب على المستأجر الذي يُطلب منه الإفادة إلا الإجابة على السؤال الذي يتم طرحه عليه ولا شيء أكثر من ذلك. أيضاً، إذا لم يفهم المستأجر السؤال، فيمكن للمستأجر أن يطلب تكرار سؤال أو إعادة صياغته، بدلاً من افتراض أنه على دراية بما يسأله محامي المالك / المالك. قد يعترض المستأجر أيضاً على الأسئلة، ويطلب استراحات للذهاب إلى الحمام أو الماء / الطعام.

عادة ما يقوم المحامون بالإفادات في مكاتبهم. يجب على الطرف الذي يطلب الإفادة أن يدفع أجرة المترجم الفوري إذا احتاج إليه صاحب الإفادة. عادة ما يكون هناك كاتب محكمة حاضراً، يسجل المقابلة ويوفر نسخة من المقابلة للشراء. سيطلب كاتب المحكمة من الطرف الذي يدلي بالإفادة ما إذا كان يرغب في التنازل عن توقيعه على النص. يشير التوقيع على محضر الإفادة إلى أن الكلمات المكتوبة هي الكلمات التي ذكرت أثناء الإفادة. بشكل عام، يجب على المستأجرين عدم التنازل عن توقيعاتهم. يمكن للمستأجر الحصول على نسخة من الإفادة لقراءتها ومراجعتها وتصحيحها، إذا لزم الأمر، قبل التوقيع عليها – حيث يشير إلى أن تلك كانت الكلمات التي أفاد بها.

قد يتم جدولة الإفادات في موعد لا يقل عن خمسة أيام بعد تسليم إعلام طلب الإفادة، ولكن يجب تقديم الإفادات قبل خمسة أيام من المحاكمة. قانون الإجراءات المدنية 2025.270.

5. **مذكرات الاستدعاء** – مذكرات الاستدعاء هي طريقة يستخدمها طرف ما لطلب مستندات أو معلومات أو مقابلة أو من شخص ليس طرفاً في الدعوى.

التسهيلات المعقولة:

إذا كان المستأجر يحتاج إلى تسهيل للإفادة، فيجوز له تقديم الطلب خطياً إلى محامي المالك / المالك و/ أو الاتصال بمحامي المالك / المالك لمناقشة التسهيلات المعقولة. تذكر أن الأفراد ذوي الإعاقة لا يحتاجون إلى الكشف عن تشخيصهم (تشخيصاتهم) لطلب التسهيلات.

الاعتراضات على طلبات الاستطلاع

يجوز للمستأجر الاعتراض على طلبات الاستعراض إذا كان لديه أساس قانوني للاعتراض. فيما يلي أمثلة لأنواع مختلفة من الاعتراضات الشائعة. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه بعد تقديم الاعتراض، قد يظل المستأجر مضطراً للرد على الطلب بناءً على معرفته أو، إذا مضطراً للرد، فيمكنه التأكيد على أنه ليس لديه معلومات كافية للرد على الطلب.

سنة اعتراضات شائعة هي:

- الملاءمة: يطلب محامي المالك / المالك معلومات لا تتعلق بالدعوى.
- الملاءمة / الخصوصية: يطرح محامي المالك / المالك أسئلة تتعلق بمعلومات التعريف الشخصية أو المعلومات الخاصة.
- معلومات كثيرة ومرهقة بشكل غير ملائم: يطلب محامي المالك / المالك الحصول على الكثير من المعلومات التي سيكون من الصعب جداً تقديمها.
- تخيل المعلومات: يحاول محامي المالك / المالك إقناع المستأجر بقول شيء خارج نطاق معرفته أو خارج نطاق خبرته.
- السؤال المعقد: يسأل محامي المالك / المالك المستأجر سؤالاً يحتوي على أجزاء متعددة تتطلب إجابات منفصلة.
- سؤال مطروح سابقاً وتم الرد عليه: يسأل محامي المالك / المالك المستأجر نفس السؤال الذي أجاب عليه بالفعل.

يتم شرح كل من اعتراضات الاستطلاع الستة الشائعة المذكورة أعلاه بمزيد من التفصيل أدناه، موضح بالأمثلة.

- الملائمة: يطلب محامي المالك / المالك معلومات لا تتعلق بالدعوى. على سبيل المثال، في أحد الاستجابات، يسأل المالك المستأجر عن اسم رئيسه في العمل، ولا علاقة لرئيسه بمسكنه. يمكن أن تكون الردود النموذجية للمستأجر كما يلي: "يعترض المدعى عليه على الاستجواب رقم 9 لأنه يطلب معلومات لا علاقة لها بهذه الإجراءات. رهنا بالاعتراض المذكور، اسم رئيسي هو كريستال جارسيا".
- الملاءمة / الخصوصية: يطرح المالك أسئلة تتعلق بمعلومات التعريف الشخصية، مثل رقم الضمان الاجتماعي للمستأجر أو تاريخ ميلاده أو رقم رخصة القيادة أو المعلومات الخاصة مثل حالة الهجرة أو الإعاقة المحددة أو المعلومات الطبية. يمكن للمستأجر الاعتراض على أساس: (1) الملاءمة، لأن المعلومات ليست ذات صلة بالاحتجاز غير القانوني، و(2) الخصوصية لأنها معلومات شخصية محمية للمستأجر. على سبيل المثال في الإفادة، يطلب محامي المالك من المستأجر رقم الضمان الاجتماعي الخاص به. يمكن أن يكون الرد النموذجي كما يلي: "أنا أعترض على هذا السؤال على أساس الملاءمة والخصوصية". لا تلزم المستأجر الإجابة على السؤال بتقديم معلوماته الشخصية.

● معلومات كثيرة ومرهقة بشكل غير ملائم: يطلب محامي المالك / المالك الحصول على الكثير من المعلومات التي سيكون من الصعب جدًا تقديمها. على سبيل المثال، في طلب المعلومات المادية، يطلب المالك ملاحظة من كل طبيب تلقاها المستأجر بشأن إعاقته التي يعاني منها لمدة 30 عامًا. يمكن أن تكون الردود النموذجية للمستأجر كالتالي: "يعترض المدعى عليه على طلب الأدلة المادية رقم 9 باعتباره غير محدد ومرهق وغير مناسب، لأنه يطلب معلومات منذ ثلاثين عامًا ولم يبدأ عقد الإيجار الخاص بي إلا منذ 8 أشهر فقط. رهنًا بمثل هذه الاعتراضات، تقدم المدعى عليها آخر ملاحظتين لطبيب تلقته مؤخرًا وتحجب المستندات المتبقية".

● تخيل المعلومات: يحاول محامي المالك / المالك إقناع المستأجر بقول شيء خارج نطاق معرفته أو خارج نطاق خبرته. على سبيل المثال، في إفادة ما، يسأل محامي المالك المستأجر عما كان سيفعله لو كان المالك رد على مكالمته على الرغم من أن المالك لم يرد على مكالمته. يمكن أن تكون الردود النموذجية للمستأجر كالتالي: "أعترض، هذا السؤال يستدعي تخيل معلومات غير مؤكدة. رهنًا بمثل هذا الاعتراض، كنت سأخبر المالك عن الصنبور المسرب وأطلب منه إصلاحه". ملاحظة: في المحكمة، يجب ألا يضطر المستأجر أبدًا للإجابة على سؤال يدعو إلى تخيل معلومات. ومع ذلك، في الإفادة، لا يوجد قاض حاضر، لذلك يمكن للمستأجر الاعتراض وذكر ما يتخيله من معلومات وعدم الإجابة على السؤال. أو يمكن للمستأجر أن يعترض ويقول شيئًا لا يضر بوضعه في القضية.

● السؤال المعقد: يسأل محامي المالك / المالك المستأجر سؤالًا يحتوي على أجزاء متعددة تتطلب إجابات منفصلة. على سبيل المثال، في طلب الاعتراف، يقول محامي المالك: "تقر المدعى عليها بأنها عزفت موسيقى صاخبة في منتصف ليل 9 مارس 2020 و3 أبريل 2020 لأنها كانت تقيم حفلات في المبنى." يمكن أن تكون الردود النموذجية للمستأجر كالتالي: "أعترض، السؤال رقم 9 معقد. رهنًا بهذا الاعتراض، أنكر حدوث هذا.

● سؤال مطروح سابقًا وتم الرد عليه: يسأل محامي المالك / المالك المستأجر نفس السؤال الذي أجاب عليه بالفعل. على سبيل المثال، عند الإفادة، سأل محامي المالك "إذن لم تدفع إيجار شهر نوفمبر، أليس كذلك؟" فيجاب المستأجر، ثم يسأل المحامي لاحقًا "هل دفعت إيجار شهر نوفمبر؟" يمكن للمستأجر الاعتراض على السؤال الثاني بقوله "أعترض، فالسؤال مطروح سابقًا وتم الرد عليه" وليس عليه الإجابة على السؤال الثاني مرة أخرى.

ملاحظة: إذا واجه المستأجر صعوبة في تذكر اسم اعتراض أثناء الإفادة، فلا يزال بإمكانه ذكر "الاعتراض" وسبب الاعتراض بكلماته الخاصة. ويجوز للقاضي أن يضع ذلك في الحسبان.

6. أ. المحاكمة – مقدمة

يشرح هذا القسم ما سيحدث بعد انتهاء عملية الاستطلاع – بداية المحاكمة. يتطرق القسم إلى الإجراءات الأساسية المتوقعة، وكيف يمكن للمستأجر الاستعداد قبل المحاكمة، بما في ذلك ما يجب تقديمه للمحاكمة، وكيفية الوصول إلى المحكمة.

محاكمة قضائية أم محاكمة أمام هيئة محلفين؟

يجوز للمستأجرين الذين ينتهي بهم الأمر إلى المحاكمة، بدلاً من تسوية القضية من خلال اتفاقية تسوية، أن يتم الفصل في قضيتهم من قبل هيئة محلفين، وهي مجموعة من الأشخاص من الجمهور الذي يفصل في القضية، أو من قبل قاضٍ. تسمى المحاكمة أمام هيئة محلفين محاكمة أمام هيئة محلفين، ويجب على المستأجرين الذين يريدون ذلك أن يطلبوها مسبقاً (انظر "القسم 2. الرد على الاستدعاء والشكوى – نموذج الرد ونماذج المحكمة الأخرى" "طلب إجراء محاكمة أمام هيئة محلفين") تسمى المحاكمة التي يفصل فيها القاضي وبدون هيئة محلفين محاكمة قضائية. هناك مزايا وعيوب على حد سواء للمحاكمات أمام هيئة المحلفين والمحاكمات القضائية. إذا لم يكن المستأجر متأكدًا من نوع المحاكمة المفضل له إجراءها، فيمكنه استشارة محامي الطرد.

تنبيه: نظرًا لظروف وباء COVID-19، فإن بعض المحاكم تعقد المحاكمات عن بُعد فقط. قد تعقد المحكمة محاكمات عبر الهاتف أو عبر برنامج كمبيوتر أو من خلال منصة "Zoom"، التي يمكن الوصول إليها من خلال جهاز كمبيوتر أو هاتف أو أي جهاز آخر متصل بالإنترنت أو من خلال الوصول إلى خدمة الهاتف. يمكن للمستأجرين الاتصال بالكاتب في المحكمة المحلية، أو مكتب المساعدة الذاتية التابع للمحكمة المحلية للحصول على مزيد من المعلومات حول إجراءات جلسة الاستماع عن بُعد في المحكمة.

ما يجب القيام به قبل المحاكمة

قبل المحاكمة، قد يجب على المستأجرين ما يلي:

1. تسليم قائمة الشهود للمالك وتقديم نسخة إلى المحكمة. تحتوي قائمة الشهود على أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالأشخاص الذين ينوي المستأجر أن يدلوا بشهادتهم أو إفادة أمام المحكمة بعد القسم وبالنيابة عنهم في المحاكمة. قد تشمل هذه القائمة على شهود المالك أو المالك إذا احتاج المستأجر إليهم للإدلاء بشهادتهم لإثبات مسألة ما. لا يتعين على المستأجرين استدعاء جميع الأشخاص الموجودين في قائمة الشهود للإدلاء بشهادتهم، لكن لا يمكنهم طلب الشهادة من أشخاص ليسوا مدرجين في قائمة الشهود.

2. تقديم تعليمات هيئة المحلفين ونموذج الحكم إلى محامي المالك / المالك وإرسال نسخة إلى المحكمة. يجب على المستأجرين الاتصال بمركز المساعدة الذاتية المحلي أو وكالة المساعدة القانونية واتباع إجراءات المحكمة المحلية. قد يكون هناك "أمر مستديم" متاح مع تعليمات القاضي. على سبيل المثال – تتطلب بعض المقاطعات التي تعقد محاكمات عن بُعد عبر الإنترنت وضع مستندات المحاكمة في صندوق حفظ في قاعة المحكمة أو إرسالها بالبريد الإلكتروني إلى المحكمة، إلى جانب إرسالها بالبريد الإلكتروني إلى محامي المالك / المالك أو تسليمها إليه.

قبل عقد المحاكمة، قد يرغب المستأجرون فيما يلي:

1. **التفكير في الحجج التي يخططون لتقديمها، أو المستندات، أو الشهود الذين يحتاجون إليهم للمساعدة في إثبات حججهم.** قد يكون من المفيد إلقاء نظرة على نموذج الإجابة لمعرفة الدفاعات التي يقدمونها. يجد بعض المستأجرين أنه من المفيد كتابة مخطط أساسي يحضرونه معهم للمحاكمة حتى لا ينسوا النقاط الرئيسية التي يريدون طرحها. يمكن أن يتضمن المخطط التفصيلي تفصيل لحقيقة حجتهم، ولكل نقطة منها— وأجزاء الأدلة أو الأقوال التي يدلون بها هم أو الشهود لإثبات حجتهم. راجع "الأدلة" و"الشهود" ضمن قسم "ما يجب إحضاره للمحاكمة" الذي يبدأ في الصفحة 23 للحصول على مزيد من المعلومات.

2. **التفكير في الحجج التي يعتقدون أن المالك قد يقدمها، وما هي المستندات أو الشهود التي قد يحتاجون إليها للمساعدة في دحض ذلك.** قد يكون من المفيد النظر في الشكوى المقدمة من المالك لمعرفة سبب مطالبتهم بضرورة إخلاء المستأجر. قد يجد المستأجرون هذا مفيداً لأنهم بعد ذلك يمكنهم الشعور براحة أكبر حول ما يمكن توقعه، ويمكن أن يكونوا مستعدين للاستجابة. على سبيل المثال، إذا علموا أن المالك سيدعي شيئاً غير صحيح، فيمكن للمستأجر أن يستعد بأدلة، إن وجدت، تثبت أنه غير صحيح.

3. **تحديد ما إذا كانوا سيحتاجون إلى مترجم فوري أو وسائل راحة معقولة للمشاركة في إجراءات المحكمة.** راجع قسم "أساسيات قاعة المحكمة" أدناه للحصول على مزيد من المعلومات.

4. **تحديد ما إذا كانوا سيحتاجون إلى تنسيق رعاية الأطفال و/ أو النقل و/ أو إجازة من العمل ليتمكنوا من حضور المحاكمة.** راجع قسم "أساسيات قاعة المحكمة" أدناه للحصول على مزيد من المعلومات.

أساسيات قاعة المحكمة

الوقت: يجب على المستأجرين الوصول مبكراً إلى قاعة المحكمة. يحتاج المستأجرون إلى وقت كافٍ للوصول، والخضوع للفحص من أجهزة الكشف عن المعادن، والعثور على قاعة المحكمة الخاصة بهم، والعثور على قضاياهم على "قائمة القضايا"، وتسجيل الوصول مع الكاتب قبل أن يبدأ القاضي أو الكاتب في استدعاء القضايا في الوقت المحدد في مواعيد محاكمتهم. قائمة القضايا هي ورقة يتم لصقها على باب قاعة المحكمة أو مثبتة على الحائط بجوار باب قاعة المحكمة توضح جميع أسماء القضايا وأرقام القضايا المحدد لها تواريخ محاكمة في ذلك اليوم.

المحاكمات عن بعد: إذا كانت المحاكمة بعيدة وليست شخصية، فلا يزال المستأجرون يرغبون في التأكد من منحهم الوقت الكافي للاستعداد قبل بدء المحاكمة. على سبيل المثال، قد يحتاج المستأجرون إلى إعداد المساحة التي سيذهبون إليها للوصول إلى جلسة الاستماع، سواء كان ذلك من هاتفهم أو جهاز الكمبيوتر الخاص بهم، واختبار أي وسيلة تقنية سيستخدمونها، بما في ذلك اتصالهم بالإنترنت، إذا لزم الأمر. يجب على المستأجرين، بأقصى ما في وسعهم، محاولة التأكد من أن المساحة التي سيستخدمونها هادئة وتحقق لهم الخصوصية. **الزري:** يجب على المستأجرين محاولة ارتداء ملابس أنيقة.

رعاية الأطفال: قد لا تكون هناك رعاية أطفال متوفرة في دار المحكمة. يجب على كل شخص يحضر في قاعة المحكمة أن يكون هادئاً عندما يكون القاضي على المنصة وإلا فسيطلب الحاجب، الذي يشبه حارس الأمن في قاعة المحكمة، منه مغادرة قاعة المحكمة. وينطبق الشيء نفسه على جلسات الاستماع عن بُعد - لن يرغب القضاة في تشتيت انتباههم بسبب أي ضجيج في الخلفية في المكالمات، بما في ذلك الأطفال.

المترجم الفوري: قبل موعد المحكمة، يمكن للمستأجرين الاتصال بالمحكمة المحلية لطلب الاستعانة بمترجم فوري. في يوم جلسة الاستماع، يمكن للمستأجرين إخبار كاتب المحكمة بأنهم بحاجة إلى مترجم فوري في أقرب وقت ممكن، أو عند دخولهم إلى قاعة المحكمة. إذا نطق القاضي رقم القضية ولم يكن المترجم الفوري موجوداً، يمكن للمستأجرين أن يطلبوا من القاضي انتظار وصول المترجم الفوري.

التسهيلات المعقولة في المحكمة: يرجى مراجعة قسم "التسهيلات المعقولة في المحكمة" الوارد أدناه.

ما يجب إحضاره إلى المحاكمة

يجب أن يكون مع المستأجرين جميع أدلتهم وأن يرتبوا، وأن يحضر شهودهم في المحكمة في وقت جلسة المحكمة الخاصة بهم.

الدليل - يجب على المستأجرين إحضار نسخة أصلية واحدة على الأقل ونسختين طبق الأصل. لأن المالك له الحق في رؤية الأصل وسيحصل على نسخة واحدة. سيحصل القاضي على النسخة الأصلية ويمكن للمستأجر استخدام نسخة واحدة أثناء المحاكمة. إذا كانت المحاكمة تُعقد عن بعد، فيجوز للمستأجر الرجوع إلى كاتب المحكمة قبل موعد المحاكمة لمعرفة طريقة مراجعة المستندات أثناء المحاكمة.

فيما يلي بعض الأمثلة على الأدلة التي يمكن للمستأجرين تقديمها للمحكمة:

- صور فوتوغرافية للعيوب أو أشكال القصور في شقتهم؛ و
- نسخ مصدقة من أي تقارير لوزارة الصحة أو السجلات الحكومية أو السجلات التجارية؛ و
- جميع إيصالات الإيجار أو إثبات دفع الإيجار؛ على سبيل المثال، كشوف الحسابات المصرفية التي تظهر الشيكات المدفوعة، أو كعوب الحوالات المالية، أو الإيصالات و
- أية رسائل أو إخطارات أو رسائل نصية أو اتصالات بريد صوتي بين المستأجرين ومالك العقار. على سبيل المثال، يجوز للمستأجرين إحضار أي رسائل قدموها إلى المالك يطلبون فيها إصلاحات أو إبلاغ المالك بأي مشكلات في الشقة. يجوز للمستأجرين أيضاً تضمين أظرف، لأن الطوابع البريدية تُظهر تاريخ الإرسال البريدي وتُظهر المغلفات المرسل إليه والمرسل.

تنبيه: لا يجوز للمستأجرين تأجيل المحاكمة بسبب عدم امتلاكهم لجميع الأدلة (أو بسبب عدم تقديمها بشكل صحيح بالنسبة إلى المحاكمات التي تُعقد عبر الإنترنت). يجب أن يكون المستأجرون جاهزين في مواعيد المحاكمة.

الشهود – يجب أن يكون الشهود حاضرين في المحكمة في بداية المحاكمة، ومتاحين للإجابة على الأسئلة والإفادة بشهادتهم. على سبيل المثال، لا يمكن للمستأجر إحضار خطاب من جاره بدلاً من إحضار جاره إلى المحكمة للإدلاء بشهادته. هذا لأنه لا يمكن للطرف الآخر سؤال الشاهد بشأن محتوى الرسالة. إذا شعر المستأجرون بالقلق من أن شهودهم قد لا يحضرون إلى المحكمة، فيجوز للمستأجرين إصدار مذكرات استدعاء لهم. يجوز للمستأجرين الحصول على مذكرات استدعاء من مكتب كاتب المحكمة ومن ثم طلب من شخص آخر تسليم مذكرات الاستدعاء لشهودهم قبل المحاكمة.

قد يتعين على المستأجرين دفع مقابل المسافة التي يقطعها الشهود والرسوم المفروضة عليهم إذا طلب الشهود هذا. (35 دولارًا في اليوم بالإضافة إلى تكلفة المسافة المقطوعة بالفعل. القانون الحكومي رقم 68093). لا يتعين على المستأجرين أن يدفعوا مقابل المسافة المقطوعة من المالك أو رسوم شهود المالك إذا قالوا أن المالك أو شاهد المالك هم شهود لهم.

الدخول إلى قاعة المحكمة والتحدث فيها – السلوك في قاعة المحكمة

1. قد تكون هناك قائمة قضايا معلقة على باب قاعة المحكمة أو على الحائط المجاور للباب. يجب على المستأجرين البحث عن رقم الحالة أو الاسم الخاص بهم وتذكر الرقم الموجود في قائمة القضايا.

2. بعد ذلك، سيذهب المستأجر من الباب ويصطف في طابور لإخبار كاتب المحكمة أنه حاضر، ويخبره برقم قضيته، وأن صفته هي المدعى عليه. في هذا الوقت، يؤكد المستأجرون أيضًا للكاتب أن المترجم الفوري متاح إذا كان المستأجر بحاجة إليه. إذا كان ذلك ممكنًا، يجوز للمستأجر أيضًا التأكيد لكاتب المحكمة أن المحكمة على علم بطلب التسهيلات المعقولة للمستأجر المقدم إلى المحكمة.

3. بعد تسجيل الوصول، يجب على المستأجرين الحصول على مقعد والتأكد من أن هواتفهم المحمولة إما مغلقة أو مضبوطة على الوضع الصامت. إذا وصل المستأجرون في وقت مبكر جدًا، فيجوز لهم، إذا رغبوا في هذا، أن يطلبوا من المالك أو محامي المالك التحدث في الردهة خارج قاعة المحكمة لمحاولة تسوية قضيتهم. (انظر قسم التسوية، بدءًا من الصفحة 9). ومع ذلك، يجب على المستأجرين التأكد من وجودهم في قاعة المحكمة عندما يكون القاضي "على المنصة". ("المنصة" هي المكتب الموجود في مقدمة قاعة المحكمة وفوقه يجلس القاضي؛ وتعني "وجود القاضي على المنصة" أنه يجلس على المنصة).

4. عندما يأتي القاضي إلى قاعة المحكمة، يقف كل فرد، قادر على الوقوف، في قاعة المحكمة. وعندما يجلس القاضي، يجلس الجميع. عندما يكون القاضي على المنصة، يجب ألا يتحدث أحد سوى الأشخاص الذين يجب أن يتحدثوا وهم القاضي والأطراف الذين تم استدعاؤهم أمام القاضي وكاتب المحكمة.

5. عندما يُنادى برقم قضية المستأجر، يقف المستأجر إذا كان قادرًا على ذلك، ويقول اسمه الأخير بصوت عالٍ أو يقول "المدعى عليه". ثم يصعد المستأجر إلى المنصة ويقف، إذا كان قادرًا على ذلك، أمام اللافتة المكتوب عليها (المدعى عليه).

أ. إذا كان المستأجر بحاجة إلى مترجم فوري ولم يكن أحدهم موجودًا، فيجوز للمستأجر أن يطلب من القاضي مترجمًا فوريًا.

ب. إذا لم يكن لدى المستأجر فرصة للتحدث مع المالك حول محاولة تسوية القضية ويرغب في هذه الفرصة، فيجوز للمستأجر أن يطلب من القاضي السماح له ببيع دقائق للتحدث مع المالك ومحامي المالك بشأن الدعوى القضائية. ثم يذهب المستأجر ومحامي المالك / المالك إلى الردهة أو غرفة منفصلة، إن وجدت، ويتحدثان مع بعضهما البعض. بمجرد انتهاء الأطراف من الحديث، يعودون إلى الداخل ويراجعون كاتب المحكمة للنداء برقم قضيتهم أمام القاضي مرة أخرى.

ملاحظة: الألقاب المناسبة لمخاطبة القاضي هي "أيها القاضي" و"فضيلتك". عندما يكون الطرفان أمام القاضي، من المفترض أن يتحدثا إلى القاضي وليس إلى بعضهما البعض. يجب على المستأجر، إذا استطاع ذلك، النظر إلى القاضي أثناء حديثهم، وعدم التحدث إلى محامي المالك / المالك. على سبيل المثال، أنت على المنصة أمام القاضي ويقول محامي المالك للقاضي أنك وافقت على المغادرة من الوحدة السكنية بدلاً من قول "لا، لم أأعده"، ما الذي تتحدث عنه" إلى المحامي، يمكنك أن تقول شيئاً كما يلي للقاضي: "أيها القاضي، إن ما ادعاه محامي المالك غير صحيح. ما قلته هو أنني قد أكون على استعداد للمغادرة إذا منحوني مزيداً من الوقت، لكن لم تتح لنا الفرصة لمناقشة هذا الأمر بعد. هل يمكن أن تتاح لي الفرصة لمناقشة هذا الأمر مع المالك ومحاميه في الردهة؟"

6. ب. المحاكمة – خطوة بخطوة

يقدم هذا القسم مخططاً تسلسلياً عامًا لطريقة سرد كل من المستأجر والمالك لجوانب القصة، وطريقة تقديم الأدلة أثناء المحاكمة، بما في ذلك الشهود.

ما الذي يحدث بعد ذلك ومن الذي سيتصرف؟

يمكن أن تنتهي محاكمات الإخلاء بسرعة. سيعرض المالك (المدعي) دعواه بالكامل أولاً. بعد ذلك، يعرض المستأجر (المدعى عليه) دعواه بالكامل. تُسَنَح الفرصة لكلا الطرفين لاتباع نفس الخطوات لمحاولة إثبات صحة دعوى كل منهما. هذه الخطوات هي:

1. البيان الافتتاحي – ملخص موجز لحجة الطرف التي تدعم فوزه بالقضية (المالك أو المستأجر) وما ينوي إثباته أو دحضه في المحاكمة.
2. شهادة الشهود – فرصة للطرف لإحضار الأشخاص للتحدث في المحكمة، واستدعاء الشهود، والتحدث عن المعلومات التي يعرفونها، أو لتأكيد الصور أو الوثائق الأخرى.
3. مناقشة الشاهد – طرح أسئلة على شهود الطرف الآخر (على سبيل المثال، المستأجر يستجوب شاهداً أحضره المالك للتحدث).
4. إعادة مناقشة الشاهد – حان الوقت لاستجواب شاهد الطرف بعد أن يستجوب الطرف الآخر شهادته.
5. عرض الدليل – فرصة لتقديم أدلة وثائقية.
6. المرافعات الختامية – فرصة لكلا الطرفين لتقديم ملخص لحجتيهما، حول ما أثبتته الأدلة أثناء المحاكمة، والسبب الذي يجب أن يتفق القاضي أو هيئة المحلفين معهم لأجله.

كل خطوة مشروحة بمزيد من التفاصيل أدناه لكل من المالك والمستأجر، ومع الشرح تأتي أمثلة ونصائح مفيدة. ملاحظة: لن يسمح بعض القضاة بإلقاء البيانات الافتتاحية و/ أو تقديم المرافعات الختامية في عمليات الإخلاء. ولكن إذا حصل أحد الطرفين على فرصة لإلقاء بيان افتتاحي، على سبيل المثال، يجب إعطاء الطرف الآخر فرصة لإلقاء بيان افتتاحي – قد يظل من حق الطرف "التنازل" أو اختيار عدم إلقاء البيان الافتتاحي، ولكن يجب أن يكون قد أُعطي الفرصة لإلقاء بيان افتتاحي.

الجزء 1 – دعوى المالك

أثناء محاكمة الإخلاء، ستتاح للمالك الفرصة الأولى لعرض دعواه – أو إثبات سبب لوجوب طرد المستأجر. لعرض دعواه، يجوز للمالك أو محامي المالك استدعاء الشهود و/ أو تقديم الأدلة. أثناء عرض دعوى المالك، يجب على المستأجرين الاستماع بحرص و/ أو تدوين ملاحظات غير صحيح أو غير مكتمل الصحة يقدمه المالك / محامي المالك. سيساعدهم ذلك على الاستعداد لمناقشة الشاهد وتقديم الاعتراضات. ستتم مناقشة الشاهد وتقديم الاعتراضات أدناه في العنصر رقم أربعة.

1. **البيان الافتتاحي:** سيبدأ المالك عرض دعواه من خلال تقديم ملخص أساسي عن سبب وجوب طرد المستأجر.
 2. **الشهود:** سيستدعي المالك الشهود وي طرح الأسئلة التي يعتقد أنها ستساعد في إثبات سبب وجوب طرد المستأجر. قد يستدعي المالك / محامي المالك المستأجر للإدلاء بشهادته للمساعدة في إثبات دعواه. أثناء تقديم المالك / محامي المالك لشهودهم، يجوز للمستأجر الاعتراض على الأشياء التي قيلت، إذا كان لديه أساس قانوني للاعتراض. إذا قال القاضي "مرفوض"، يجوز للشاهد أن يجيب على السؤال. إذا قال القاضي "مقبول"، لا يجوز للشاهد الإجابة على السؤال. (انظر مزيد من المعلومات أدناه حول تقديم الاعتراضات أثناء المحاكمة والصفحة 18 للحصول على أمثلة اعتراض إضافية).
 3. **الاعتراضات:** باستثناء تقديم الاعتراضات، إذا قاطع المستأجر الطرف الآخر أو تحدث أثناء عرض الطرف الآخر لدعواه فسينزعج القاضي وقد يوبخ المستأجر. اعتراضات المحاكمة النموذجية هي "غير ملائم" (السؤال المطروح لا يتعلق بالقضية)، أو "شهادة مبنية على السماع" (يكرر الشاهد ما قاله شخص آخر خارج المحكمة لإثبات أن ما قاله ذلك الشخص هو ما حدث بالفعل). مثال على الشهادة المبنية على السماع من المالك سيكون كما يلي: "أخبرني جار المستأجر في عدة مناسبات أن المستأجر كان يصدر صوتًا مرتفعًا في الليل" عندما لا يكون الجار حاضرًا كشاهد في المحكمة. فيما يلي مثال على طريقة اعتراض المستأجر أثناء شهادة شاهد ما: عندما يسأل محامي المالك شاهد المالك عن سبب قيام المستأجر بشيء ما. يقول المستأجر بصوت مرتفع "أعترض، هذا سؤال يدعو إلى تخيل معلومات غير مؤكدة" مباشرة بعد أن يسأل المالك السؤال وينتظر القاضي "ليقرر" حالة الاعتراض (يقرر ما إذا كان يوافق على الاعتراض أو يرفضه). في هذه الحالة، سيقول القاضي "مقبول"، مما يعني أن شاهد المالك لا يمكنه الإجابة على السؤال لأن المستأجر قدم اعتراضًا صحيحًا.
 4. **مناقشة الشاهد:** بعد انتهاء محامي المالك / المالك من طرح أسئلة على الشاهد مباشرة، سيُمنح المستأجر فرصة لطرح الأسئلة على نفس الشاهد. وهذا ما يسمى بمناقشة الشاهد. إن الهدف من مناقشة الشاهد هو إما إبراز شيء قاله الشاهد قد يساعد في إثبات دعوى المستأجر، أو محاولة التخفيف من ضرر ما قاله الشاهد على دعوى المستأجر.
- من المفيد أن يدون المستأجرون ملاحظات حول ما يقوله الشاهد عندما يطرح محامي المالك / المالك الأسئلة، وأن يكتب أي نقاط يرغب المستأجر في أن يوضحها الشاهد أو يجيب عليها. وبهذه الطريقة، عندما يحين دور المستأجر لطرح أسئلة لمناقشة الشاهد، سيكون مستعدًا.
- ملحوظة:** ليس من المفترض أن يسأل الطرف الذي يباشر الاستجواب الشاهد عن مواضيع جديدة، بدلاً من ذلك، من المفترض ألا يسأل الشاهد إلا عن الموضوعات التي تمت مناقشتها أثناء مناقشة الشاهد الافتتاحية. هذا يعني أنه إذا لم يتم سؤال شاهد محامي المالك / المالك عن موضوع قد يكون مفيدًا للمستأجر، فسيتعين على المستأجر الانتظار للسؤال عن هذا الموضوع حتى يحين دور المستأجر لعرض دعواه. بعد ذلك، يمكنه استدعاء هذا الشخص كشاهد له، وسؤال الشاهد عن هذا الموضوع.

مثال: سأل المالك الشاهد عن دفع الإيجار فقط، ولكن ليس عن ظروف شقة المستأجر السيئة عند الاستجواب الأول. أثناء استجواب المستأجر، يمكنه طرح أسئلة تتعلق بدفع الإيجار. في وقت لاحق، عندما يحين دور المستأجر لعرض دعواه، يجوز للمستأجر استدعاء هذا الشخص كشاهد له لسؤاله عن الظروف السيئة في شقة المستأجر.

5. **إعادة مناقشة الشاهد:** بعد أن ينتهي المستأجر من مناقشة الشاهد، يجوز لمحامي المالك إجراء "إعادة مناقشة الشاهد" (بمعنى، استجواب الشاهد نفسه مرة أخيرة حول إجابات الشاهد أثناء المناقشة). ثم سيعفي القاضي الشاهد وقد يستمر محامي المالك في تقديم أدلة أخرى واستدعاء شهود آخرين للمالك.

6. **عرض الأدلة:** خلال دور محامي المالك / المالك في عرض دعواه، يجوز له أيضًا عرض أدلة وثائقية كمستندات يعتقد أنها ستساعد في إثبات سبب وجوب طرد المستأجر. من أمثلة الأدلة الصور أو رسوم الشيكات المرفوضة.

عند تقديم الدليل إلى المحكمة، يحتاج محامي المالك / المالك إلى القيام ببعض الأشياء للتأكد من أن الدليل "تم إدخاله في محضر القضية". إذا لم يتم "إدخال" الأدلة بشكل صحيح، فلا يمكن للقاضي أو هيئة المحلفين النظر فيها عند اتخاذ قرارهم النهائي.

أولاً، يُسمح للمستأجر بالاطلاع على الأدلة الأصلية ويجب إعطاؤه نسخة منها. سيحتاج محامي المالك / المالك أيضًا إلى مطالبة المالك أو غيره من الشهود بالإجابة على الأسئلة المتعلقة بالأدلة الوثائقية لإثبات مصدر المستند وأنه نسخة صحيحة. يُسمح للمستأجرين بالاعتراض على الأدلة التي يتم قبولها بناءً على "أساس قانوني" إذا لم يتمكن محامي المالك / المالك من إظهار مصدر المستندات أو إثبات أنها نسخ صحيحة.

راجع "الجزء 2 – دعوى المستأجر" أدناه للحصول على مزيد من المعلومات حول تقديم الأدلة في المحكمة.

الجزء 2 – دعوى المستأجر:

حتى لا يخسر المستأجر الدعوى القضائية، يجب عليه أن يثبت أن المالك:

- (1) فشل في إثبات دعواه أو
- (2) يثبت أن المستأجر لديه دفاعات تمنع فوز المالك بدعواه.

تُنَفَّذ الخطوات في دعوى المستأجر بنفس الترتيب والطريقة المتبعة في دعوى المالك.

ملاحظة: اقتراح رفض الدعوى. بعد "استراحة" المدعي، أو تقديم جميع الشهود، وإدخال جميع الأدلة التي يريد إدخالها لمحاولة إثبات دعواه حول سبب وجوب إخلاء المستأجر، يجوز للمستأجر أن يطلب من القاضي رفض الدعوى من خلال تقديم اقتراح رفض الدعوى. Cal. Code of Civil Procedure §581c. على سبيل المثال، يجوز للمستأجر أن يقول "فضيلتك، أنا أطلب رفض الدعوى". سوف "يمنح" القاضي أو يوافق على طلب رفض الدعوى إذا وجد القاضي أن المالك لا يمكنه إثبات دعواه بناءً على الأدلة التي تم الاستماع إليها حتى الآن. إذا وافق القاضي على طلب رفض الدعوى، فلن يتعين على المستأجر عرض دعواه لأن الدعوى ستنتهي. إذا رفض القاضي طلب رفض الدعوى، فلا يزال لدى المستأجر الفرصة لعرض دعواه، التي تسمى الدفاع.

1. **البيان الافتتاحي:** سيعرض المستأجر دعواه على القاضي أو هيئة المحلفين. يجد معظم الناس، بما في ذلك القاضي وهيئة المحلفين، أنه من السهل فهم المعلومات إذا تم سردها بترتيب زمني، أي بترتيب حدوثها. لن يرغب المستأجر إلا في تضمين التفاصيل ذات الصلة بالدعوى، وشرح سبب أهمية هذه التفاصيل. يجوز للقاضي مقاطعة المستأجر بطرح أسئلة عليه. سيحتاج المستأجر إلى الإجابة على أسئلة القاضي ثم يواصل سرد دعواه.

ملاحظة: قد يرغب المستأجر الذي قد يشعر بالقلق بشأن نسيان شيء ما أو الخروج عن المسار الصحيح في حالة مقاطعته، في إحضار ملاحظات أو موجز لما يريد قوله. بهذه الطريقة، إذا قاطعه القاضي بسؤال، فيمكنهم إلقاء نظرة على ملاحظاته لاستكمال النقطة التي توقف عندها.

2. **الشهود:** ستتاح للمستأجر الفرصة لتقديم شهوده، تمامًا كما قدم المالك شهوده. غالبًا ما يجد المستأجر أنه من المفيد كتابة أسئلته أو النقاط التي يريد أن يتحدث عنها الشاهد مسبقًا حتى لا يضطر إلى تذكر كل شيء لحظيًا.

سيستدعي المستأجر كل من شهوده واحدًا تلو الآخر. لا يجوز للشهود أن يذكروا للقاضي إلا الأشياء المتعلقة بأسباب طرد المستأجر. يجوز للشهود أيضًا أن يشهدوا على الأشياء التي رأوها أو سمعوها أو اشتموها أو شعروا بها فقط. لا يجوز للشهود بدء التحدث من تلقاء أنفسهم. بدلاً من ذلك، سيتعين على المستأجر طرح أسئلة على الشهود ليتمكنوا من مشاركة المعلومات. لن يستجوب القاضي شهود المستأجر للمستأجر. ومع ذلك، قد يكون لدى القاضي بعض الأسئلة للشهود إما أثناء استجواب المستأجر للشاهد أو بعد انتهاء المستأجر من استجواب الشاهد. سيدخل المستأجر في محضر القضية أيضًا أي دليل يريده من خلال شهوده أثناء قيام الشاهد بالإدلاء بشهادته. (انظر القسم التالي حول إدخال الأدلة.)

غالبًا ما يكون من المفيد للقاضي و/ أو هيئة المحلفين أن يكونوا على دراية بهوية الشاهد، وصلته بالشخص الذي دعاه كشاهد، وكيف يعرفون ما يعرفه. وهذا ما يسمى "إرساء الأساس". فيما يلي عينة من مجموعة الأسئلة التي تقدم مثالاً على طريقة إرساء الأساس للمعلومات التي يحاول المستأجر إقناع الشاهد بمشاركتها:

- ما اسمك؟
- ما علاقتك بالشقة 9 في شارع 123؟
- هل كنت داخل الوحدة من قبل؟
- هل كان هناك حمام بالوحدة؟
- هل استخدمت الحمام؟
- هل حدثت مشكلات في الحمام عندما حاولت استخدامه؟
- يرجى وصف المشكلات.

كما هو موضح في هذا المثال، لكي يدلي أحد الجيران بشهادته حول ظروف الحمام، سيرغب القاضي أو هيئة المحلفين أولاً في معرفة هوية الشاهد، والطريقة التي عرف بها معلوماته عن الحمام. يساعد هذا القاضي أو هيئة المحلفين على تحديد مدى مصداقية الشاهد والمعلومات التي قدمها.

أثناء تقديم المستأجر لشهوده، يجوز لمحامي المالك / المالك الاعتراض على أسئلة المستأجر. عندما يحدث هذا، ينتظر المستأجر أن يقرر القاضي حالة الاعتراض قبل المتابعة. إذا قال القاضي "مرفوض"، يجوز للشاهد أن يجيب على السؤال. إذا قال القاضي "مقبول"، لا يجوز للشاهد الإجابة على السؤال. من المحتمل أن يسمح القاضي للمستأجر بطرح السؤال بطريقة أخرى ("إعادة صياغة السؤال").

الاعتراض الشائع هو "شهادة مبنية على السماع". البيان التالي هو مثال على "الشهادة المبنية على السماع": "قال لي السباك إن شقتي غير صالحة للسكن". لتجنب مشكلة الشهادة المبنية على السماع، يمكن للمستأجر الاتصال بالسباك كشاهد ويطلب من السباك شرح الأسباب التي تمنع ظروف السباكة في شقة المستأجر السكن فيها. عندها ستتاح لمحامي المالك / المالك الفرصة لاستجواب السباك.

3. **مناقشة الشاهد:** بعد انتهاء المستأجر من طرح أسئلته على كل شاهد، سيكون لدى محامي المالك / المالك فرصة لاستجواب شهود المستأجر. لا يُسمح لمحامي المالك / المالك إلا بطرح أسئلة حول نفس الموضوعات التي طرحها المستأجر أسئلة حولها. إذا سأل محامي المالك / المالك عن موضوع مختلف، فيمكن للمستأجر الاعتراض على السؤال باعتباره "خارج نطاق الدعوى".

4. **إعادة مناقشة الشاهد:** بعد الاستجواب من قبل محامي المالك / المالك، يجوز للمستأجر طرح أسئلة متابعة لشاهده. وهذا ما يسمى "إعادة مناقشة الشاهد". يجب على المستأجر قصر أسئلتهم على الموضوع الذي كان المالك يسأل عنه للتو في الاستجواب. على سبيل المثال، إذا قام محامي المالك / المالك بقطع بيان الشاهد الأوساط للمستأجر، أو كان المستأجر يعلم أن شاهده يمكنه أن يقول شيئاً مفيداً حول هذا الموضوع، فيمكن للمستأجر طرح هذا السؤال عند إعادة مناقشة الشاهد.

5. إدخال الدليل في محضر القضية: هناك طريقة يتعين على الأطراف تقديم الأدلة بها للتأكد من أن الأدلة التي قدموها للمحاكمة يمكن أن ينظر فيها القاضي أو هيئة المحلفين. يقدم القسم التالي أمثلة على طريقة إدخال المستأجرين للأدلة في محضر القضية.

المثال 1

لم يدفع المستأجر الإيجار لأن المالك لم يحل المشاكل في شقته:

- أ. يستخرج المستأجر 3 نسخ من كل صورة ووثيقة يريد استخدامها. في الجزء الخلفي من كل صورة أو في الجزء الأمامي من الصفحة الأولى من المستند، يكتب المستأجر دليل المدعى عليه أ (سيكون اسم جميع النسخ الثلاث الدليل أ). في الصورة أو المستند التالي، يكتب المستأجر مستند المدعى عليه ب (على جميع النسخ الثلاث). في الصورة أو المستند التالي، يكتب المستأجر دليل المدعى عليه ج (على جميع النسخ الثلاث)، وهكذا.
- ب. يقول المستأجر للقاضي: لم أدفع الإيجار بسبب الظروف السيئة ولم يقم المالك بالإصلاحات.
- ج. يقدم المستأجر نسخاً من الصور أو المستندات إلى محامي المالك / المالك، ثم يقدم نسخاً من الصور أو المستندات إلى القاضي.
- د. يطلع المستأجر على الصور واحدة تلو الأخرى مع القاضي ويخبر القاضي بالمعلومات التالية حول كل صورة:

1. يذكر المستأجر أن الصورة هي تصوير عادل ودقيق للظروف في وقت التقاط الصورة و/ أو للظروف الآن، وأن المستأجر على دراية بما يظهر في الصورة. (على الرغم من أنه ليس من الضروري إدخال الصورة كدليل، إلا أن المستأجر مستعد لتوضيح من التقط الصورة ومتى تم التقاطها).
2. يذكر المستأجر ما يظهر بالضبط في الصورة. على سبيل المثال، يقول المستأجر، "عند تشغيل الماء، يتسرب الماء تحت الحوض وعليك جمعه في دلو حتى لا ينتشر في كل مكان. يمكنكم رؤية دلو الأصف تحت الحوض".
3. يذكر المستأجر طول المدة التي استمرت خلالها المشكلة. يتحرى المستأجر الدقة في كلامه. يقدم المستأجر أي دليل لديه حول الوقت الذي قد تكون المشكلة بدأت فيه، مثل تقارير المفتش الصحي.
4. يذكر المستأجر عندما أبلغوا المدير / المالك بالمشكلة. يذكر المستأجر الحقائق ذات الصلة، مثل عدد المرات التي أخبروا فيها المالك عن ذلك. مرة أخرى هنا، يتحرى المستأجر الدقة في كلامه على سبيل المثال، بدلاً من الإجابة "طوال الوقت"، يقول المستأجر "كل يومين لمدة شهر كامل" أو "في 9 نوفمبر 2020 اتصلت بالسيد نوتاغود المالك وتركت رسالة بريد صوتي، لإخباره عن التسريب في البريد الصوتي. في 10 نوفمبر 2020، أرسلت رسالة نصية إلى السيد المالك وطلبت المساعدة في حل مشكلة تسريب الماء. في 11 نوفمبر 2020، أرسلت رسالة بريد إلكتروني إلى السيد المالك وطلبت المساعدة في حل مشكلة تسريب الماء. وفي 12 نوفمبر 2020، أرسلت إلى السيد المالك هذه الرسالة بالبريد، المميّزة بعبارة "دليل المدعى عليه 4". يمكنك الاطلاع على إيصالي الصادر من مكتب البريد بتاريخ 12 نوفمبر 2020، وهو دليل إضافي على إرسال رسالتي البريدية. تم تمييز هذا الإيصال بعبارة "دليل المدعى عليه 5".

5. يطلب المستأجر من القاضي "إدخال الصور في محضر الأدلة".
6. يذكر المستأجر ما إذا كان المالك قد أصلح المشكلة أم لا. على سبيل المثال، يخبر المستأجر القاضي إذا كان المالك قد وعد بإصلاح المشكلة، لكنه لم يفعل ذلك أبداً.
7. إذا لم يتسبب المستأجر أو عائلة المستأجر أو الأصدقاء في المشكلة، فسيخبر المستأجر القاضي، ويقدم المعلومات ذات الصلة. على سبيل المثال، إذا كانت هناك صراصير، فسيقول المستأجر، "أنا وعائلتي لا نترك الطعام مكشوفاً. نقوم بإخراج القمامة عندما تمتلئ سلة القمامة ونقوم بتخزين سلة القمامة في خزانة حتى لا تكون مكشوفة. نحن أيضاً نغسل أطباقنا بعد كل وجبة ولا نترك الأطباق في الحوض طوال الليل."
8. يخبر المستأجر القاضي بمدى تأثير المشكلة على المستأجر وعائلته. على سبيل المثال، بالنسبة للتسريب، قد يقول المستأجر، "بسبب تسريب الحوض، من المجهد للغاية غسل الأطباق. علينا أن نواصل الخروج إلى الفناء لتفريغ الدلو وعلينا التخلص من طعامنا وحمل أطباقنا إلى حوض الاستحمام لغسلها. ثم يتعين علينا تنظيف حوض الاستحمام بشكل متكرر". أو بالنسبة للصراصير، قد يقول المستأجر على سبيل المثال: أخشى أن تنتشر الصراصير المرض. لدي طفلة لا تزال تحبو ولعابها يسيل على الأرض ولا أريدها أن تلمس موضع مرور الصراصير".
- هـ. بالنسبة لجميع الأدلة الأخرى مثل التقارير الصحية، والخطابات التي قدمها المستأجر إلى المالك، وما إلى ذلك، سيقوم المستأجر أولاً بتقديم نسخ إلى محامي المالك / المالك، ثم يقدم نسخاً إلى القاضي. مرة أخرى، سيشرح المستأجر للقاضي طبيعة المستندات والمستندات التي تساعد المستأجر على إثبات دعواه. بعد شرح الأسباب، سيطلب المستأجر "إدخال المستندات في محضر الأدلة".

المثال 2

- إذا رفعت المالكة دعوى لأنها أعطت المستأجر إخطاراً لمدة ثلاثة أيام في اليوم الثالث من الشهر، لكن المستأجر حاول دفع الإيجار في اليوم الثامن من الشهر وهو اليوم الذي يدفع المستأجر فيه الإيجار عادةً:
- أ. يقول المستأجر للقاضي "عادةً ما أدفع إيجاري في الثامن من الشهر وتقبله المالكة".
- ب. يُظهر المستأجر محامي المالك / المالك ثم القاضي جميع إيصالات الإيجار التي تثبت أنه دفع الإيجار دائماً أو عادةً في اليوم الثامن من الشهر، وليس في الأول من الشهر.
- ج. لدى المستأجر جدول جاهز يوضح الأيام التي دفع فيها الإيجار عن العام الماضي أو أكثر ويخبر القاضي أن كل دفعة من المدفوعات والتواريخ على الجدول تمثل الأوقات والتواريخ التي دفع فيها الإيجار.
- د. يطلب المستأجر إدخال الإيصالات والرسم البياني في المحضر كدليل.

ملاحظة: سيتمكن محامي المالك / المالك من طرح أسئلة على الشهود أو المستأجر في مناقشة الشاهد فيما يتعلق بالوثيقة.

الجزء 3 – المرافعات الختامية

بعد أن يقدم كل من المالك والمستأجر قضاياهم ودفعوهم بالكامل، يجوز للقاضي السماح لكلا الطرفين بتقديم "مرافعة ختامية" أو بيان نهائي. في هذا البيان، يخبر المستأجر القاضي أو هيئة المحلفين بالأسباب التي تجعل القاضي أو هيئة المحلفين يتفقون معه ولا يتفقون مع المالك. يمكن للمستأجر أيضاً استخدام هذا الوقت لتوضيح للقاضي أو هيئة المحلفين ما تعنيه الأدلة التي سمعوها، وسبب أهميتها للدفاع عنه. يذكر المستأجر (1) الحقائق التي تجعل المالك لا يستطيع إثبات دعواه ضده و(2) الحقائق التي تدعم دفاعاتهم. ثم يطلب المستأجرون من القاضي أو هيئة المحلفين رفض القضية.

7. القرار النهائي وماذا يحدث بعد ذلك

سيشرح هذا القسم الطريقة التي يعرف بها الطرفان من كسب قضية الطرد، وماذا يحدث بعد اتخاذ القرار النهائي.

بيان القرار

بعد تقديم المرافعات الختامية، يمكن للمستأجر أن يطلب من القاضي "بيان القرار". سيوضح بيان القرار أسباب فوز المستأجر أو خسارته. لا يُطلب من القضاة عادة إصدار قرار مكتوب في محاكمة قصيرة تستغرق أقل من يوم أو 8 ساعات. يجب على المستأجر أن يطلب من القاضي بيان قرار قبل أن يحكم القاضي (بمعنى، قبل أن يتخذ القاضي قراره).

"الحكم" أو "القرار"

عادة ما يتخذ القاضي أو هيئة المحلفين قرارًا بشأن القضية بينما لا يزال المستأجر في المحكمة. إذا لم يكن الأمر كذلك، فسيتم إخطار المستأجر بالقرار عن طريق البريد، عادةً في غضون أيام قليلة بعد المحاكمة. سيتضمن قرار المحكمة الكتابي أو "الحكم" أربعة بنود:

1. بيان يوضح أنه يُسمح للمستأجر بالبقاء في وحدته (إذا فاز المستأجر) أو أنه يجب على المستأجر المغادرة (إذا خسر المستأجر)؛
2. ما إذا كان يتعين على المستأجر سداد الإيجار أم لا؛
3. ما إذا كان يمكن للجانب الفائز الحصول على أموال من الجانب الخاسر مقابل تكاليف المحكمة. (إذا فاز المستأجر في القضية وأراد أن يدفع الطرف الآخر تكاليفه، فيجوز له استرداد التكلفة عن طريق تقديم نموذج في غضون 10 أيام بعد المحاكمة. النموذج متاح هنا: <https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf>) و
4. ما إذا كان يتعين على الجانب الخاسر دفع أتعاب محامي الجانب الفائز. يمكن أن يحدث هذا إذا كان هناك اتفاق إيجار مكتوب بين المالك والمستأجر يسمح بدفع مثل هذه الرسوم والطرف الفائز قام بتعيين محامٍ. لا يحصل المستأجر على أتعاب المحاماة إذا كان يمثل نفسه.

تنبيه: يجب على المستأجر قراءة القرار بعناية لأنه حتى إذا "فاز في القضية" في يوم المحاكمة، فقد تأمرهم المحكمة باتخاذ إجراءات أخرى لتجنب الطرد. على سبيل المثال، قد يتطلب الأمر من المستأجر سداد الإيجار في تاريخ معين، وإذا لم يفعل ذلك، فلا يزال من الممكن طرد المستأجر حتى لو "فاز" في القضية. إذا كان المستأجر ذو إعاقة لا يفهم محتوى القرار، فيمكنهم الاتصال بمركز DRC للمساعدة في فهم ما يعنيه القرار.

ماذا بعد قرار المحكم لحالة الفوز أو الخسارة؟

مثال على "الفوز" في المحاكمة:

- يقول القاضي إن المستأجر مسموح له بالبقاء في وحدته لأنه أثبت دفاعه عن انتهاك ضمان السكن، لكن القاضي أمره بدفع جزء من الإيجار المتأخر في غضون 5 أيام.
 - إذا دفع المستأجر الإيجار في الوقت المحدد (وحصل على إيصال)، سيفوز المستأجر بالقضية ولن يضطر إلى المغادرة.
 - إذا لم يدفع المستأجر الإيجار في الوقت المحدد، سيفوز المالك بالقضية وسيتمتع على المستأجر المغادرة. (انظر قسم إشعار الإخلاء الوارد أدناه.)

مثال على "الخسارة" في المحاكمة:
إذا "خسر" المستأجر أثناء المحاكمة، فسيتلقى المالك "حكمًا بحيازة الوحدة"، يعطي ملكية الوحدة إلى المالك. وللمستأجرين في هذه الحالة بعض الخيارات:

1. يمكنهم طلب المزيد من الوقت.
 - إذا أخبر القاضي المستأجر في قاعة المحكمة أنه سيتم "طرده" أو يتعين عليه المغادرة، فيمكن للمستأجرين أن يطلب من القاضي في هذه اللحظة منحه المزيد من الوقت قبل أن يضطر إلى المغادرة. للقيام بذلك، يمكن للمستأجر أن يقول: "أطلب، فضيلتك، 30 يومًا للمغادرة." هذا التمديد لوقت المغادرة يسمى "وقف تنفيذ" أمر المحكمة. (انظر الصفحة 11).
 - يجب أن يكون المستأجر مستعدًا لشرح سبب حاجته إلى مزيد من الوقت للمغادرة.
 - ملاحظة: قد يتعين على المستأجر أن يدفع للمالك مقابل هذا الوقت الإضافي في وحدته.
 - حتى إذا لم يمنح القاضي المستأجر مزيدًا من الوقت، فلن يحتاج المستأجر إلى الخروج في نفس يوم المحاكمة. (انظر أدناه بخصوص إشعار الإخلاء).
2. يمكن للمستأجر طلب "إعفاء من مصادرة الوحدة"، إذا كان ذلك مناسبًا. (انظر الصفحة 11).
3. يمكن للمستأجر طلب عدم الكشف عن قرار المحكمة، بحيث لا يظهر قرار الطرد في سجل الائتمان الخاص بهم.

الإشعار بالإخلاء

الإشعار بالإخلاء عبارة عن ورقة بيضاء بحروف حمراء تنص على أن المستأجر أمامه خمسة أيام للمغادرة وتوضح التاريخ الذي يجب أن يغادر فيه المستأجر. لن يتلقى المستأجر إشعارًا بالإخلاء إلا بعد أن يخسر القضية. سيلصق رئيس الشرطة نسخة من هذا الإشعار على باب وحدة المستأجر.

بعد أن ينشر رئيس الشرطة إشعار الإخلاء على باب المستأجر، يكون المستأجر على علم بأنه سيتعين عليه الانتقال عندما يقول رئيس الشرطة أن عليه الانتقال.

إذا احتاج المستأجر إلى طلب بضعة أيام إضافية في وحدتهم ووافق المالك، فيجب على المستأجر الحصول على هذا الإذن كتابيًا، والحفاظ على هذا الإذن جاهزًا لإظهاره لرئيس الشرطة، والتأكد من أن المالك يبلغ رئيس الشرطة. يمكن للمستأجر أيضًا الاتصال برئيس الشرطة للتحقق من أن المالك أبلغه.

عندما يأتي رئيس الشرطة، سيمنح المستأجر دقيقتين فقط لمغادرة الوحدة، لذلك لن يكون لدى المستأجر الوقت الكافي لنقل الأثاث أو متعلقاته الأخرى. لا يهجم على الأرجح ما إذا كان لديه أطفال، أو لديه إعاقات، أو مرضى. سيتعين عليهم مغادرة الوحدة على الفور.

إذا لم تكن ممتلكات المستأجر خارج وحدتهم قبل أن يأتي رئيس الشرطة، فمن المحتمل أن يقوم المالك بتخزين ممتلكاتهم وسيتعين على المستأجر دفع المال لاستعادتها. إذا لم يخرج المستأجر متعلقاته قبل أن يحتجزها رئيس الشرطة، ويريد منع رميها بعيدًا، فيمكن للمستأجر إرسال خطاب إلى المالك في غضون 18 يومًا من الاحتجاز. يجب على المستأجر تأريخ الخطاب في التاريخ الذي يكتب فيه المستأجر الخطاب، والاحتفاظ بنسخة من الخطاب لنفسه، أو إرسال الخطاب بالبريد إلى المالك عبر البريد المسجل، أو تسليم الخطاب يدويًا ويطلب في الخطاب أن يوقعه المالك نسخة من المستأجر مع إقرار الاستلام.

فيما يلي نموذج للرسالة:

(التاريخ)

عزيزي (اسم المدير / المالك):

لم أتمكن من أخذ جميع متعلقاتي معي قبل أن أضطر إلى الخروج. [قائمة أو وصف للممتلكات التي تُركت في الوحدة.] من فضلك لا تتخلص من أي من متعلقاتي. سأتصل بك قريباً لتحديد موعد للحصول عليها.

شكراً لك،

(اسمك)

(العنوان)

ومع ذلك، قد لا يزال يتعين على المستأجر الدفع للمالك لاستعادة متعلقاته. لا يمكن للمالك أن يتقاضى أكثر من "رسوم نقل معقولة"، وإيجار الوحدة اليومي عن كل يوم يخزن فيه المالك متعلقات المستأجر. سيحتاج المستأجرون إلى إعطاء المالك عنواناً يتلقون فيه بريداً للمالك لإرسال طلب بالرسوم.

تنبيه: إذا لم يقدم المستأجر خطاباً إلى المدير / المالك، فيجوز للمدير / المالك المطالبة بتخلي المستأجر عن متعلقاته.

8. التسهيلات المعقولة في المحكمة

ما المقصود بالتسهيلات المعقولة" في المحكمة؟

يُقصد بالتسهيلات المعقولة تغيير في ممارسة أو سياسة أو إجراء يسمح للشخص ذي الإعاقة بالتمتع بالمساواة في الوصول إلى إجراءاته القانونية في المحكمة.

لماذا قد يحتاج المستأجر إلى طلب تسهيل معقول؟

قد يحتاج المستأجر إلى طلب تسهيل معقول لأن أحد إعاقاته قد تمنعه من الإدلاء بشهادته في المحكمة أو المثول في قضيته في المحكمة أو المشاركة في إجراءات المحكمة بطرق أخرى.

على سبيل المثال، قد يحتاج المستأجر من ذوي الإعاقة إلى تناول الطعام أثناء وجوده في قاعة المحكمة، أو قد يحتاج الشخص الذي يعاني من ضعف إدراكي إلى شخص يساعده في التواصل مع موظفي المحكمة. قد يحتاج الأشخاص ذوو الإعاقة الآخرون إلى المحكمة لتوفير أجهزة الاستماع المساعدة أو شخص يقرأ له، أو قد يحتاجون إلى المحكمة لإعادة تعيين جلسة استماع إلى محكمة يكون الوصول إليها أكثر سهولة.

قد يكون بعض الأشخاص ذوي الإعاقة قادرين على طلب تأجيل تاريخ الاستماع كتسهيل، على سبيل المثال، إذا كانت إعاقته تؤثر على قدرتهم على المثول أمام المحكمة. ومع ذلك، ليس من المضمون أن تمنح المحاكم هذه التسهيلات المعينة، وما لم يكن هناك مستند مكتوب يفيد بأنه قد تم منح تأجيل، يستمر المستأجر في الذهاب إلى جلسة الاستماع المقررة مسبقاً.

كيف يطلب المستأجرون تسهيلات معقولة في المحكمة؟

يمكن للمستأجر طلب تسهيل معقول في المحكمة عن طريق ملء وتقديم نموذج "MC-410" إلى منسق ADA التابع لمحكمة ADA. هذا النموذج متاح من هذا الموقع الإلكتروني: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410>. وفيما يلي إرشادات توضح طريقة ملئه: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO>. يعتبر هذا النموذج سرياً ولا يتم تسليمه إلى محامي المالك / المالك. إذا كانت المحكمة تريد معلومات إضافية، فيمكن للمستأجر أن يطلب مشاركة هذه المعلومات مع القاضي على انفراد، أو بدون محامي المالك / المالك والأشخاص الآخرين في قاعة المحكمة الذين يستمعون إلى المعلومات.

هل هذا يختلف عن التسهيلات المعقولة خارج المحكمة؟

نعم، إذا حصل المستأجرون على تسهيلات معقولة من صاحب العمل أو المالك أو أي شخص أو كيان آخر، فقد يرغبون في طلب تسهيلات مماثلة للمشاركة في المحكمة. لمزيد من المعلومات، يمكن للمستأجرين أيضاً

زيارة الروابط التالية: و <https://www.courts.ca.gov/14362.htm>

<https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf>