سازمان حقوق معلولین کالیفرنیا
راهنمای خودیاری برای مستأجرهایی که با مشکل خلع‌ید مواجه هستند

تاریخ مه 2021، نشریه شماره 7168.16 - Farsi

این راهنما اطلاعاتی عمومی در اختیار متداعیان *فی‌نفسه* (افرادی که بدون وکیل به دادگاه می‌روند) قرار می‌دهد تا از فرآیند تصرف غاصبانه (که همچنین «خلع ید» نام دارد) مطلع شوند. فرآیند تصرف غاصبانه فرآیندی قانونی است که صاحبخانه باید برای خلع‌ید مستأجر، آن را طی کند. این راهنما بااینکه نمی‌تواند تمامی احتمال‌ها در اقدامات تصرف غاصبانه را پوشش دهد، برای کمک به درک مقدماتی حقوق مستأجر حین این فرآیند نوشته شده است. فهرست مطالب (در صفحه 1 و 2)، و نمودارهای فرآیند تصرف غاصبانه و شرح روایی (در صفحات 3 تا 5)، چشم‌اندازی کلی به شما می‌دهد تا در طی این راهنما به آن مراجعه کنید.

اگر مستأجر و نیازمند کمک هستید، می‌توانید با مرکز خودیاری دادگاه محلی خود تماس بگیرید تا برای تکمیل فرم‌های دادگاه از قبیل موارد لازم در تصرف غاصبانه کمک دریافت کنید. مرکز خودیاری دادگاه نمی‌تواند به شما مشاوره حقوقی دهد، اما می‌تواند درباره سایر سازمان‌های قانونی که شاید بتوانند نماینده شما باشند یا مشاوره حقوقی دهند، اطلاعاتی به شما دهد.

وب‌سایت دادگاه محلی خود و اطلاعات مرکز خودیاری را در اینجا بیابید:
https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

توجه - گاهی در پرونده‌های خلع‌ید، ممکن است صاحبخانه وکیلی به نمایندگی از خود استخدام کرده باشد. به این دلیل، در سرتاسر این راهنما برای اشاره به صاحبخانه درصورتی که وکیل نداشته باشد از «صاحبخانه/وکیل صاحبخانه» و در صورتی که وکیل داشته باشد از وکیل صاحبخانه استفاده خواهیم کرد.

سازمان حقوق معلولین کالیفرنیا متعهد به شمول و آشکاری افراد تراجنسیتی/دگرباش جنسی/بیناجنسی است. ما برای شمول تمام شهروندان کالیفرنیا، از ضمیرهای «آنها، آنها را، مال آنها» در این سند استفاده می‌کنیم.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

فهرست مطالب

1. مرور کلی 4
1.الف. نمودار فرآیند خلع‌ید (تصرف غاصبانه) 4
1.ب. فرآیند خلع‌ید (تصرف غاصبانه) نسخه روایی 5
2. پاسخ به احضاریه‌ها و شکایت - فرم «پاسخ» و سایر فرم‌های دادگاهی 7
پاسخ: 7
ضمیمه پاسخ (اختیاری): 8
گواهی تحویل: 8
تقاضای محاکمه با حضور هیئت منصفه: 8
تقاضای معافیت از هزینه: 10
از کجا کمک بگیریم: 10
پس از اینکه مستأجر فرم پاسخ خود را ارسال کرد، چه می‌شود؟ 10
3. توافق و وساطت 11
توافق چیست، و چگونه درخواست فرآیند توافق دهم؟ 11
مثال‌های رایج توافق: 12
اگر توافقی حاصل نشد - مصونیت از محرومیت و خلع‌ید از منزل 13
حل اختلاف جایگزین و وساطت چیست؟ 13
هزینه 14
چگونه مستأجر بداند که وساطت یا خدمات حل اختلاف دیگری در دادگاه وی ارائه شده یا ضروری است؟ 14
در هنگام وساطت چه اتفاقی خواهد افتاد؟ 14
محرمانگی 14
واسطه چه کسی است؟ 14
نتیجه وساطت چیست؟ 14
چرا در وساطت شرکت کنیم؟ 15
اگر مستأجر به تطبیق معقولی برای مشارکت در وساطت نیاز داشته باشد، چه می‌شود؟ 15
4. مقدمات دادرسی 16
برنامه زمانی مقدمات دادرسی تصرف غاصبانه 16
مستأجر چگونه پاسخ‌های خود به درخواست‌های مقدمات دادرسی را ارسال می‌کند؟ 16

اگر یک طرف به درخواست‌های مقدمات دادرسی پاسخ ندهد یا در پاسخ‌ها اظهارات نادرستی ارائه دهد، چه اتفاقی می‌افتد؟ 17
مستأجر برای پاسخگویی به درخواست‌های مقدمات دادرسی چقدر زمان دارد؟ 17
کاربرد پاسخ‌ها به مقدمات دادرسی چیست؟ 17
انواع متفاوت مقدمات دادرسی چگونه است؟ 17
تطبیق معقول: 20
اعتراض به درخواست مقدمات دادرسی. 20
6. الف. دادرسی - مقدمه 23
دادگاه توسط قاضی یا دادگاه با حضور هیئت منصفه؟ 23
کارهایی که پیش از دادرسی باید انجام داد 23
اصول اساسی سالن دادگاه 24
چه چیزی به جلسه دادرسی بیاوریم. 25
ثبت ورود و صحبت در دادگاه - فرهنگ فضای دادگاهی 26
6. ب. دادرسی - مرحله به مرحله 28
افراد برجسته کدام‌ها هستند و چه اتفاقی در چه زمانی می‌افتد؟ 28
بخش 1 - دعوی صاحبخانه 28
بخش 2 - دعوی مستأجر 31
بخش 3 - استدلال‌های پایانی 35
7. حکم نهایی و آنچه بعد رخ می‌دهد 36
بیانیه حکم. 36
«قضاوت» یا «حکم» 36
بعد از تعیین برنده یا بازنده چه اتفاقی می‌افتد؟ 37
اعلامیه تخلیه 37
8. تطبیق معقول در دادگاه 40
تطبیق معقول چیست؟ 40
مستأجران برای تقاضای تطبیق معقول ممکن است به چه چیزی نیاز داشته باشند؟ 40
مستأجران چگونه تقاضای تطبیق معقول در دادگاه می‌دهند؟ 40
آیا این امر با تطبیق معقول خارج از دادگاه تفاوت دارد؟ 40

1. مرور کلی

1.الف. نمودار فرآیند خلعید (تصرف غاصبانه)

توجه: این بخش آنچه را شرح می‌دهد که هنگام پیروی صاحبخانه از قوانین خلعید قرار است صورت گیرد. اگر مطمئن نیستید که صاحبخانه قوانین خلعید را دنبال می‌کند، باید با وکیل مدافع خلعید مشورت کنید.

اعلامیه – پیش از اینکه صاحبخانه شکایت تصرف غاصبانه در دادگاه کند، باید اعلامیه‌ای کتبی به صاحبخانه دهد. اعلامیه زمانی معین، بین 3 الی 90 روز برای اقدام - از قبیل پرداخت اجاره پرداخت‌نشده، رفع نقض اجاره‌نامه، یا تخلیه مکان - می‌دهد.

احضاریه‌ها و شکایت – اسناد دادگاه که باید پیش از اینه صاحبخانه بتواند پرونده قضایی تصرف غاصبانه را شروع کند، به مستأجر یا یکی از اعضای خانواده تحویل داده شود. این اسناد نباید تا پیش از انقضای اعلامیه ارسال شوند.

مستأجر 5 روز* دادگاهی برای پاسخ فرصت دارد!

بدون پاسخ

پاسخ

توافق – ممکن است پیش از یا حین دادرسی رخ دهد.

محاکمه غیابی

«تأخیر در اجرا» یا «ابطال» احتمالی محاکمه غیابی

دادرسی - طی حدوداً 10 روز از زمان بایگانی پاسخ، باید نامه را به تاریخ دادگاه دریافت کند. دادرسی طی حدوداً 21 روز تعیین خواهد شد.

بستن درب - 7 الی 9 روز بعد، نماینده قانون اعلامیه‌ای برای تخلیه منتشر می‌کند. 5 الی 7 روز بعد، نماینده قانون بازگشته و همه را مجبور به خروج طی 5 دقیقه می‌کند. به مستأجر فرصتی برای جمع‌آوری وسایل داده نخواهد شد.

برد

باخت

بستن درب

ماندن و پرداخت بدهی اجاره

*روزهای دادگاه شامل شنبه، یکشنبه و تعطیلات دادگاه نمی‌شود.
روز 0 = روز ارائه خدمات به مستأجر، روز 1 = روز بعد.
اگر شخصاً خدمات دریافت کند - 5 روز دادگاهی
اگر خدمات برای عضوی از خانوار جایگزین شود - 10 روز تقویمی + 5 روز کاری
اگر به منزل مستأجر ارسال و نسخه رونوشت پست شود - 10 روز تقویمی + 5 روز دادگاهی

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

1.ب. فرآیند خلعید (تصرف غاصبانه) نسخه روایی

توجه: این بخش آنچه را شرح می‌دهد که هنگام پیروی صاحبخانه از قوانین خلعید قرار است صورت گیرد. اگر مطمئن نیستید که صاحبخانه از قوانین خلعید پیروی می‌کند، باید با وکیل مدافع خلعید مشورت کنید.

مرحله 1 اعلامیه از طرف صاحبخانه – پیش از اینکه صاحبخانه شکایت تصرف غاصبانه در دادگاه کند، باید اعلامیه‌ای کتبی به مستأجر دهد. اعلامیه زمانی معین، بین 3 الی 90 روز برای اقدام - از قبیل پرداخت اجاره پرداخت‌نشده، «رفع» (جبران) نقض اجاره‌نامه، یا «تخلیه» (خروج از) مکان - می‌دهد. اگر سؤالی درباره حفاظت دربرابر کووید- 19 در تخلیه برای اجاره پرداخت‌نشده، و قوانین اعلامیه ویژه دارید، لطفاً از وب‌سایت زیر دیدن کنید:
https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing

مرحله 2 احضاریه و شکایت – این موارد اسناد دادگاه هستند که باید پیش از اینه صاحبخانه بتواند پرونده قضایی تصرف غاصبانه را شروع کند، به مستأجر یا یکی از اعضای خانواده تحویل داده شود. این اسناد نباید تا پیش از انقضای اعلامیه ارسال شوند. هشدار – هنگامی که مستأجر احضاریه و شکایت را دریافت کند، مستأجر **5 روز دادگاهی*** برای دادن «پاسخ» فرصت دارد که یک فرم دادگاهی است و باید آن را به دادگاه تحویل دهد. مرکز خودیاری دادگاه محلی می‌تواند برای تکمیل کردن این فرم به مستأجران کمک کند. وب‌سایت دادگاه محلی و اطلاعات تماس را می‌توانید در اینجا بیابید:
https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts

* روزهای دادگاه شامل شنبه، یکشنبه و تعطیلات دادگاه نمی‌شود. روز 0 = روز تحویل به مستأجر، روز 1 = روز بعد. اگر شخصاً تحویل داده شود، مستأجر 5 روز دادگاهی برای ارائه پاسخ فرصت دارد. اگر شکایت و احضاریه‌ها به عضوی از خانواده تحویل داده شد (تحویل جایگزین)، 10 روز تقویمی + 5 روز دادگاهی برای ارائه پاسخ فرصت هست. اگر بر سر در منزل مستأجر نصب و نسخه رونوشت پست شد - 10 روز تقویمی + 5 روز دادگاهی برای ارائه پاسخ فرصت هست.

مرحله 3.الف اگر مستأجر فرم «پاسخ» را ارسال نکند - محاکمه غیابی و بستن درب
در صورتی که مستأجر پاسخی به شکایت و احضاریه‌ها ارائه ندهد، دادگاه می‌تواد علیه مستأجر حکم غیابی صادر کند. یعنی مستأجر به طور خودکار بدون دادرسی خلعید خواهد شد. 7 الی 9 روز بعد از محاکمه غیابی، نماینده قانونی اعلامیه‌ای برای خلعید نصب خواهد کرد، و 5 الی 7 روز بعد، نماینده قانون بازخواهد گشت و همه را مجبور می‌کند طی 5 دقیقه خارج شوند. به مستأجر فرصتی برای جمع‌آوری وسایل داده نخواهد شد. اگر دلیلی قانونی برای عدم اجرای خلعید وجود داشته باشد، اشکال بالقوه مصونیت وجود دارد که با عناوین «تأخیر در اجرا» و «باطل کردن» شناخته می‌شوند. بااینحال، این اشکال مصونیت نادر بوده و وابسته به مورد خاص هستند، بنابراین، مستأجران باید با وکیل خلعید مشورت کنند.

مرحله 3.ب اگر مستأجر پاسخ را ارسال کرد - توافق یا دادرسی

توافق – مستأجر و صاحبخانه با یکدیگر توافق می‌کنند.
یا
دادرسی عموماً، طی حدوداً 10 روز از زمان ارسال پاسخ، مستأجر باید نامه‌ای با تاریخ دادگاه را دریافت کند. دادرسی برای حدوداً 21 روز پس از ارسال پاسخ توسط مستأجر تعیین خواهد شد. بااینحال، مستأجر نباید فرض کند که به موقع اعلامیه را دریافت خواهد کرد، بنابراین باید از قبل برای بررسی با دادگاه و اطلاع از تاریخ دادرسی خود اقدام کند.

اگر مستأجر در دادرسی بازنده شود – درب منزل روی مستأجر بسته می‌شود – همان اعلامیه‌ای که رویه و زمان‌بندی بستن درب را شرح می‌دهد و در مرحله 3.الف شرح داده شده است.

اگر مستأجر در دادرسی برنده باشد – مستأجر در خانه می‌ماند و اجاره عقب‌مانده را پرداخت می‌کند.

2. پاسخ به احضاریه‌ها و شکایت - فرم «پاسخ» و سایر فرم‌های دادگاهی

این بخش فرم‌هایی را توضیح می‌دهد که معمولاً پس از دریافت احضاریه و شکایت توسط مستأجر به دادگاه ارسال می‌شوند. همچنین پیوندهایی در اینجا ارائه شده که منابع بیشتری درباره نحوه تکمیل این فرم‌ها و مکان‌هایی برای دریافت کمک و راهنمایی بیشتر ارائه می‌دهند. این بخش اطلاعات بیشتری درباره فرم‌های زیر ارائه می‌دهد:

- پاسخ
- ضمیمه پاسخ (اختیاری)
- گواهی تحویل
- تقاضای دادرسی با حضور هیئت منصفه (اختیاری)
- معافیت از هزینه (اختیاری)

پاسخ:

برای پاسخ به دعوی‌های صاحبخانه علیه خود در شکایت و احضاریه‌ها، مستأجر می‌تواند فرم «پاسخ» را به دادگاه ارسال کند، جهت:

- رد هرگونه اظهارات غلط صاحبخانه در شکایت، و
- بیان هرگونه دفاعی که نسبت به خلع‌ید دارد.

اگر هیچ پاسخی برای شکایت ارسال نشود، قاضی یا منشی می‌توانند دستور محاکمه غیابی دهد، و حدوداً 12 الی 14 روز بعد، نماینده قانونی می‌تواند مستأجر را از منزلش بیرون کند.

دادگاه یک فرم پاسخ ایجاد کرده است. فرم خالی را می‌توانید در این آدرس بیابید: https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105.

دستورالعمل‌های مفصل درباره نحوه تکمیل فرم پاسخ را می‌توانید در اینجا بیابید: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf، در راهنمای ما، اطلاعات درباره نحوه پاسخ به دعوی خلع‌ید را در اینجا بیابید: https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit.

در اینجا یک ویدئوی آموزشی کوتاه را به صورت آنلاین می‌توانید بیابید که نحوه تکمیل فرم پاسخ را به مستأجران نشان می‌دهد: https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s.

هنگامی که مستأجر فرم شکایت را به دادگاه ارسال کند، مستأجر یک نسخه از فرم پاسخ خود را برای صاحبخانه‌اش «ارسال می‌کند» یا تحویل می‌دهد (بخش گواهی تحویل در ادامه را ببینید).

ضمیمه پاسخ (اختیاری):

برخی از مستأجران با ارسال ضمیمه‌ای به پاسخ، دفاعیه‌های قانونی بیشتری اضافه می‌کنند که در فرم پاسخ دادگاه فهرست نشده است. در اینجا می‌توانید قالب ضمیمه را بیابید: **ضمیمه 3| ضمیمه ایالتی (پی‌دی‌اف)**. پس از بررسی دقیق ضمیمه و دفاعیه‌ها، مستأجر می‌تواند کادرهایی را که فکر می‌کند برای وی اعمال می‌شود، علامت بزند. این PDF همچنین در راهنمای DRC درباره نحوه پاسخ به دعوی خلع‌ید یافت می‌شود: https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit.

گواهی تحویل:

باید یک نسخه از پاسخ برای صاحبخانه یا وکیل صاحبخانه ارسال شود (تحویل داده شود). در کالیفرنیا، مستأجر می‌تواند اسناد را از طریق نامه به صاحبخانه خود تحویل دهد. تحویل باید توسط شخصی بالای 18 سال صورت گیرد که نقشی در این دعوی خلع‌ید نداشته باشد. این فرد باید فرم «گواهی تحویل» را تکمیل و امضا کند.

در اینجا، می‌توانید فرم خالی «گواهی تحویل» را بیابید: https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030. می‌توانید دستورالعمل مفصل درباره نحوه تکمیل فرم «گواهی تحویل» را در پشت فرم گواهی تحویل و همچنین در اینجا بیابید: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf.

احتیاط: پس از تحویل، مستأجر باید هر دو فرم «گواهی تحویل» تکمیل‌شده و فرم اصلی «پاسخ» را به دادگاه ارائه دهد.

تقاضای محاکمه با حضور هیئت منصفه:

مستأجرها می‌توانند تقاضا کنند که پرونده آنها توسط هیئت منصفه - گروهی از افراد عامه که درباره پرونده تصمیم‌گیری می‌کنند - یا توسط یک قاضی داوری شود. محاکمه با حضور هیئت منصفه، دادرسی هیئت منصفه نام دارد و مستأجرانی که به این نوع دادرسی تمایل دارند باید از پیش آن را درخواست دهند. محاکمه‌ای که توسط قاضی و بدون حضور هیئت منصفه قضاوت می‌شود، دادگاه توسط قاضی نام دارد. دادرسی هیئت منصفه و دادگاه توسط قاضی هر دو مزایا و معایبی دارند. اگر مستأجر مطمئن نیست که کدام نوع را طلب کند، می‌تواند با وکیل خلع‌ید مشورت کند.

اگر مستأجر برای تعیین نتیجه پرونده خود به جای قاضی خواهان هیئت منصفه است، می‌تواند در فرم «پاسخ» خود برای دادرسی هیئت منصفه درخواست دهد یا سندی جداگانه ارسال نماید. این فرم استاندارد دادگاه برای تقاضای دادرسی هیئت منصفه است: https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150. در اینجا یک سند الگوی Word پیوست شده که می‌توان از آن برای درخواست دادرسی هیئت منصفه نیز استفاده نمود. **Demand for Jury Trial Template (docx)**. **مستأجر می‌تواند بخش‌های دارای پرانتز و مشخص‌شده را پر کند یا فرم را پیش از ارسال به دادگاه ویرایش کند.**

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

اگر مستأجر تصمیم بگیرد در سندی جداگانه به جای فرم پاسخ خود برای دادرسی هیئت منصفه تقاضا کند، باید یک نسخه رونوشت از این سند را به صاحبخانه یا وکیل صاحبخانه خود تحویل دهد و نسخه اصلی را به دادگاه ارسال کند. برای اطلاع از دستورالعمل‌های نحوه تحویل و آماده‌سازی و ارسال فرم گواهی تحویل بخش «گواهی تحویل» در بالا را ببینید.

تقاضای معافیت از هزینه:

برای ارائه مدارک به دادگاه، باید هزینه‌هایی به دادگاه پرداخت شود. چنانچه مستأجرها استطاعت پرداخت هزینه برای تکمیل فرم‌های لازم را نداشته باشند، می‌توانند درخواست معافیت از هزینه کنند.

در اینجا نسخه‌هایی خالی از سه فرم معافیت از هزینه را می‌توانید بیابید:
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.

دستورالعمل‌های مفصل درباره نحوه تکمیل این فرم‌ها را می‌توانید در اینجا بیابید:
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf.

توجه: فرم FW-002: تقاضا برای معافیت از هزینه‌های اضافی تنها در صورتی باید پر و ارسال شود که مستأجر تقاضای دادرسی هیئت منصفه دارد، درغیر اینصورت مستأجر تنها باید فرم «FW_001، تقاضای معافیت از هزینه‌های دادگاه» و «FW_003، دستور معافیت از هزینه‌های دادگاه» را ارسال کند.

توجه: نیازی نیست که مستأجر نسخه‌هایی از فرم‌های معافیت هزینه را به صاحبخانه یا وکیل صاحبخانه خود تحویل دهد، این فرم‌ها را تنها باید به دادگاه ارسال کند.

از کجا کمک بگیریم:

اگر مستأجر برای تکمیل فرم پاسخ خود یا هر فرم دیگری به کمک نیاز دارد، می‌تواند به مرکز خودیاری محلی دادگاه خود یا ارائه‌دهنده مساعدت حقوقی در زمینه مدافعه خلع‌ید رجوع کند.

اطلاعات تماس برای دادگاه‌های محلی را می‌توانید در اینجا بیابید:
https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

برگه ارجاع برای مساعدت حقوقی در زمینه مدافعه خلع‌ید را در اینجا می‌توانید بیابید:
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf.

پس از اینکه مستأجر فرم پاسخ خود را ارسال کرد، چه می‌شود؟

طی حدوداً 10 روز از زمان ارسال پاسخ، مستأجر باید نامه‌ای با تاریخ دادگاه را دریافت کند. دادرسی وی برای حدوداً 21 روز بعد تعیین خواهد شد. پس از آن، دعوی‌های خلع‌ید عموماً یا با توافق و یا دادرسی حل خواهد شد. برای آشنایی بیشتر با هرکدام از این فرآیندها بخش‌های زیر را ببینید.

3. توافق و وساطت

این بخش درباره سه روشی که دعوی خلع‌ید ممکن است با آنها و بدون رفتن به دادرسی حل شود،اطلاعاتی ارائه می‌دهد - توافق، حل اختلاف جایگزین و وساطت. هر سه فرآیند ابزارهایی سودمند برای هر دو طرف در فرآیند خلع‌ید جهت رسیدن به توافقی بدون متحمل شدن تنش، صرف زمان و عدم قطعیت دادرسی هستند. این بخش با موارد ذیل آغاز می‌شود: شرح توافق‌ها، نحوه تقاضا برای توافق، مواردی که هنگام رسیدن به توافق باید در نظر داشت، و برخی از مثال‌های رایج توافق. این بخش با برخی از اشکال احتمالی مصونیت در صورت عدم رسیدن به توافق و اطلاعات مربوط به حل اختلاف جایگزین و وساطت به پایان می‌رسد.

<u>توافق چیست، و چگونه درخواست فرآیند توافق دهم؟</u>

توافق روشی است که طرفین با آن - در این مورد مستأجر و صاحبخانه‌اش در دعوی تصرف غاصبانه - می‌توانند خودشان دعوی را به جای ارجاع به قاضی یا هیئت منصفه برای تصمیم‌گیری در دادرسی حل کنند.

برخی از دادگاه‌ها طرفین را به شرکت در آنچه که «مذاکره توافق اجباری» نامیده می‌شود ملزم می‌کنند و عموماً این فرآیند پیش از شروع دادرسی انجام می‌شود. مذاکرات توافق اجباری می‌تواند غیررسمی باشد. برای مثال، مذاکره می‌تواند مکالمه‌ای پنج دقیقه‌ای بین طرفین در سالن خارج از اتاق دادگاه باشد. یا می‌تواند خیلی رسمی باشد و در اتاق دادگاه صورت گیرد و قاضی مکالمه را راهبری کند.

از آنجایی که صاحبخانه‌هایی که وارد فرآیند خلع‌ید شده‌اند،معمولاً برای آن هزینه کرده‌اند - با پرداخت هزینه دادگاه و احتمالاً هزینه‌های وکیل - چندان رایج نیست که صاحبخانه برای توافق بین خود با مستأجر گفتگو کند. بااینحال، ممکن است توافق به دلیل جلوگیری از صرف هزینه بیشتری برای دادرسی به نفع صاحبخانه باشد. به این دلایل، اگر مستأجر مایل به توافق به جای جنگیدن در دادرسی باشد، ممکن است بخواهد برای درخواست توافق با صاحبخانه گفتگو کند. حتی اگر دادگاه مذاکره توافق اجباری را الزامی کرده باشد، ممکن است مستأجر همچنان قبل از مذاکره برای توافق با صاحبخانه خود درباره پرونده تلاش کند.

مذاکرات توافق می‌تواند با گفتگوی غیررسمی یا با پیشنهاد شروع شود بدین صورت که دو طرف پیشنهاداتی ارائه دهند و پیشنهاد مقابل را دریافت کنند برای مثال، مستأجر می‌تواند پیشنهادی دهد و صاحبخانه یا وکیل وی با بله یا خیر پاسخ دهد. صاحبخانه نیز می‌تواند در مقابل پیشنهاد مستأجر پیشنهادی به او بازگرداند و صاحبخانه نیز می‌تواند آن را بپذیرد، رد کند یا پیشنهاد خود را در مقابل ارائه دهد.

از آنجایی‌که اطلاع از آنچه هر طرف برای انجام آن تعهد داده به صورت کتبی ساده‌تر است، مستأجر و صاحبخانه معمولاً توافق خود را به صورت کتبی می‌نویسند که شامل هر شرط مهم برای آنها بوده و هم صاحبخانه و هم مستأجر آن را باید امضا کنند. به این صورت، اگر یکی از طرفین کاری که برای انجام آن توافق کرده را انجام ندهد، طرف دیگر می‌تواند برای کمک به دادگاه مراجعه کند. (برای مثال‌هایی از شرایط توافق ادامه را ببینید.)

اگر مشخص شد که مستأجر قادر به توافق با صاحبخانه خود نیست، می‌تواند در جلسه دادرسی با حضور قاضی یا هیئت منصفه از خود دفاع کند. توجه - بر مبنای قانون شواهد کالیفرنیا بخش 1152، از پیشنهادات برای توافق در پرونده نمی‌توان علیه کسی در دادگاه استفاده نمود.

<u>مثال‌های رایج توافق:</u>

1. مذاکره برای نقل مکان: اگر مستأجر مایل به نقل مکان باشد،در اینجا مواردی هست که باید در مذاکره برای توافق درنظر گرفت:
   - **زمان**: مستأجرها برای زمانی که نیاز دارند تا بتوانند نقل مکان کنند درخواست فرصت می‌کنند، با آگاهی از اینکه صاحبخانه تلاش خواهد کرد برای کم کردن این فرصت مذاکره کند. مثال - اگر مستأجر بتواند احتمالاً طی 30 روز نقل مکان کند، ممکن است بخواهد تقاضای فرصتی 60 روزه دهد. یا اگر مستأجر می‌داند که به 60 روز زمان نیاز دارد، ممکن است بخواهد تقاضای فرصتی 90 روزه دهد.
   - **اجاره سررسید گذشته**: مستأجران می‌توانند برای چشم‌پوشی یا بخشش اجاره‌ای که بدهکار هستند، هزینه‌های وکیل یا هزینه‌های دادگاه مذاکره کنند. گاهی صاحبخانه‌ها فقط می‌خواهند که آپارتمان را پس بگیرند و در صورتی که مستأجر نقل‌مکان کند، با بخشیدن اجاره‌های سررسید گذشته موافقت می‌کنند. مستأجران همچنین می‌توانند اگر مثلاً به این دلیل اجاره را پرداخت نکرده‌اند که شرایط آپارتمان بد بوده و صاحبخانه مشکلات آن را رفع نکرده است، از صاحبخانه بخواهند که با چشم‌پوشی از هر اجاره‌ای که بدهکار هستند موافقت کند.
   - **سپرده وثیقه**: مستأجران می‌توانند در مقابل بخشش یا کاهش مقدار هرگونه مبلغ اجاره یا بدهی دیگری که پرداخت نکرده‌اند، گذشتن از سپرده وثیقه خود را مدنظر قرار دهند.
   - **عدم ثبت خلع‌ید**: مستأجران می‌توانند برای اطمینان از اینکه اسناد دادگاهی آنها محرمانه اس، مذاکره کنند. این کار مانع از نمایش خلع‌ید در اسناد عمومی و صدمه به اعتبار آنها یا دشوار شدن اجاره آپارتمانی در آینده برایشان می‌شود.

2. مذاکره برای «پرداخت و ماندن»:

اگر مستأجری مایل به ماندن باشد و علت تصرف غاصبانه اجاره پرداخت‌نشده یا هزینه‌های دیگر باشد، احتمالاً مستأجر مجبور خواهد بود که برای ماندن در واحد مبلغ پرداخت‌نشده یا هرگونه هزینه دیگری را به طور کامل یا بخشی از آن را پرداخت کند.

در شکایت اولیه، صاحبخانه احتمالاً از مستأجر درخواست دارد که همه یا بخشی از اجاره پرداخت‌نشده، هزینه‌های وکیل یا هزینه‌های دادگاه را بپردازد. مستأجر ممکن است بتواند برای چشم‌پوشی یا بخشش این هزینه‌ها و یا پرداخت مبلغی کم‌تر مذاکره کند. در اینجا مواردی عنوان شده تا در این نوع از مذاکرات مدنظر داشته باشید:

- **پرداخت کامل**: مستأجرها می‌توانند همه مبلغ درخواستی را در قبال مختومه کردن دعوی بپردازند.

- **پرداخت شرایطی**: مستأجرها اگر تمامی مبلغ درخواستی را ندارند، می‌توانند تقاضای پرداخت شرایطی کنند. **احتیاط،** اگر مستأجر در پرداخت شرایطی یک نوبت پرداخت را انجام ندهد، ممکن است بدون اطلاعیه قبلی خلع‌ید شود.
- **چشم‌پوشی/بخشش**: اگر مستأجرها دفاعی داشته باشند یا صاحبخانه قصد نگه‌داشتن مستأجر را داشته باشد، احتمال اینکه صاحبخانه اجاره، هزینه یا مبالغ بدهی قبلی را ببخشد، بیشتر است. مثلاً اگر به این دلیل که آپارتمان در وضعیت نامناسبی قرار داشته و صاحبخانه مشکلات را برطرف نکرده مستأجر اجاره را پرداخت نکرد، ممکن است مستأجر از صاحبخانه بخواهد اجاره کمتری تا زمان انجام تعمیرات پرداخت کند، سپس هنگامی که آپارتمان تعمیر شد همان مبلغ معمول خود را پرداخت کند.
- **عدم ثبت خلع‌ید**: مستأجران می‌توانند برای مختومه شدن پرونده در دادگاه و محرمانه شدن اسناد پرونده آنها توسط دادگاه مذاکره کنند.

احتیاط: اگر مستأجر از شرایط توافقنامه پیروی نکند، ممکن است خلع‌ید شود.

اگر توافقی حاصل نشد - مصونیت از محرومیت و خلع‌ید از منزل

اگر مستأجر قادر به توافق نبود، پیش از شروع دادرسی می‌تواند از قاضی بخواهد برای اینکه در واحد خود بماند همه مبالغ بدهی خود را پرداخت کند. افراد اگر با مشکلی مواجه شده اما هیچ دفاعیه قانونی نداشته باشند، معمولاً تقاضای «مصونیت از محرومیت» (قانون رویه مدنی بخش 1179) دارند. مستأجر باید برای اینکه واجد شرایط چنین مصونیتی باشد:

1. همه مبلغ اجاره پرداخت‌نشده را تا تاریخ دادرسی داشته باشد؛
2. به طور واقع‌گرایانه قادر به پرداخت همه اجاره‌های آینده باشد؛ و
3. قادر به پرداخت هزینه‌های وکیل، دادگاه و سایر هزینه‌ها باشد.

اگر مستأجر نتوانسته به توافق برسد، و توسط دادگاه حکم به خلع‌ید وی داده شده، همچنین مستأجر می‌تواند از دادگاه تقاضای «فرصتی» (یا به تأخیر انداختن) خلع‌ید به مدت 40 روز کند، اما صاحبخانه می‌تواند هزینه آن 40 روز را مطالبه کند. (قانون رویه مدنی کالیفرنیا بخش 1176.) توجه، اگر صاحبخانه در تاریخ دادرسی حاضر باشد یا اعلامیه‌ای *یک‌جانبه* (اعلامیه قبلی کتبی) به صاحبخانه داده شده باشد، مستأجر می‌تواند تنها درخواست «تأخیر در اجرا» دهد. مستأجر اگر سوالی در مورد نحوه اطلاع دادن برای "تأخیر" داشته باشد، می‌تواند رویه‌های دادگاه محلی خود را از طریق منشی دفتر دادگاه یا وب‌سایت دادگاه محلی بررسی کند. اگر مستأجری به دلیل مشکلات شدید خواهان "تأخیر در اجرا" است، باید تمام سوابق و سایر شواهد خود را برای اثبات مشکلات به دادگاه بیاورد. مثلاً مستأجر می‌تواند سوابقی پزشکی را مبنی بر این که چه زمانی در بیمارستان بوده نشان دهد.

حل اختلاف جایگزین و وساطت چیست؟

حل اختلاف جایگزین (ADR) اصطلاحی است که برای همه راه‌های حل و فصل دعاوی که شامل دادرسی یا رأی دادگاه نیست استفاده می‌شود. برخی از رویه‌های ADR ممکن است اختیاری یا خیلی غیررسمی باشند،سایر روش‌ها ممکن است اجباری و رسمی باشند.

وساطت یکی از انواع حل اختلاف جایگزین است. وساطت یک مذاکره رسمی با هر دو طرف دعوی در جهت تلاش برای حل و فصل تمام یا بخشی از دادخواست است.

هزینه

اگر دادگاه وساطت را ارائه دهد، مشارکت در وساطت هزینه‌ای ندارد. با این حال، اگر صاحبخانه وکیلی به وساطت بیاورد، این امر باعث افزایش حق‌الزحمه وکالت صاحبخانه خواهد شد که ممکن است مستأجر مسئول آن باشد.

چگونه مستأجر بداند که وساطت یا خدمات حل اختلاف دیگری در دادگاه وی ارائه شده یا ضروری است؟

مستأجر باید از طریق مرکز خودیاری دادگاه محلی یا دفتر امداد حقوقی خود از اقدامات دادگاه محلی خود و هرگونه الزامات ضروری برای وساطت یا سایر اشکال حل اختلاف جایگزین مطلع شود.

در هنگام وساطت چه اتفاقی خواهد افتاد؟

شخصی به عنوان واسطه با هر دو طرف صحبت خواهد کرد تا به آنها کمک کند دیدگاه‌های یکدیگر را درک کنند. گاهی ممکن است هر دو طرف با واسطه در اتاق باشند، و گاهی فقط یک طرف با واسطه در اتاق باشد.

محرمانگی

مذاکرات حین وساطت محرمانه است و نمی‌تواند به عنوان اعتراف در دادگاه استفاده شود. تنها استثناء در ورود بحث‌ها و گفتگوها به دادگاه هنگام دادرسی کیفری است. قانون شواهد کالیفرنیا 1119.

واسطه چه کسی است؟

واسطه یک شخص ثالث است که آموزش تخصصی دیده است. واسطه قاضی نیست، اما گاهی اوقات وکیل است. حتی اگر یکی از طرفین 100% اشتباه کند و حق 100% با طرف دیگری باشد، واسطه طرف هیچکدام از طرفین را نخواهد گرفت. واسطه بی‌طرف است. واسطه درباره قانونی بودن یا منصفانه بودن منازعه تصمیم‌گیری نخواهد کرد. واسطه در تلاش برای رسیدن به توافقی میان هر دو طرف، سؤالاتی از هرکدام خواهد پرسید.

نتیجه وساطت چیست؟

درست مانند توافق‌های مذاکره‌شده، اگر مستأجر در بخشی یا همه منازعه به توافق برسد، بهترین کار این است که توافق خود را کتبی کنند. توافق باید شامل شرایطی درباره نحوه حل دعوی (مثلاً شرایط مربوط به مهر و موم کردن دائمی اسناد دادگاهی خلع ید طبق قانون دادگاهی کالیفرنیا 2.551 حتی اگر وساطت در خارج از اتاق دادگاه صورت گیرد) است. **احتیاط** – مستأجر مجبور به پذیرش شرایط توافقی که صاحبخانه/وکیل صاحبخانه یا واسطه پیشنهاد می‌دهند، نیست. اگر مستأجر به توافق نرسد، طوری که اصلاً وساطتی رخ نداده پرونده آنها به دادگاه بازمی‌گردد.

چرا در وساطت شرکت کنیم؟

اگر مستأجر در تلاش برای حل پرونده خود با صاحبخانه‌اش دچار مشکل شده باشد، ممکن است واسطه بتواند برای ارتباط با صاحبخانه به مستأجر کمک کند. اگر مستأجر به توافق نرسد، همچنان می‌توانند به دادرسی بروند. حتی اگر مستأجر به توافق نرسد، مستأجر می‌تواند - از طریق فرآیند وساطت - از آنچه که برای طرف دیگر مهم است برای حل دعوی مطلع شود، این کار ممکن است به مستأجر کمک کند در نهایت به توافق برسد.

اگر مستأجر به تطبیق معقولی برای مشارکت در وساطت نیاز داشته باشد، چه می‌شود؟

اگر دادگاه مستأجر خدمات وساطت ارائه دهد، می‌توانند به بخش 7 با عنوان "تطبیق‌های معقول در دادگاه" در صفحه 37 مراجعه کنند.

4. مقدمات دادرسی

مقدمات دادرسی اصطلاحی برای مراحل قانونی در یک دادخواست است، که در آن طرفین - در این مورد مستأجر و صاحبخانه آنها - از یکدیگر اسناد، اطلاعات و اعتراف می‌خواهند. هر دو طرف در یک دادخواست این اطلاعات را از طرف مقابل می‌خواهند تا بتوانند از آن در دادگاه برای اثبات پرونده خود یا در تلاش برای مذاکره در مورد توافق قبل از دادرسی استفاده کنند.

در بخش زیر اطلاعات مربوط به روند مقدمات دادرسی ارائه می‌شود - شامل مراحل و جدول زمانی برای مقدمات، توضیحات و نمونه‌هایی از انواع مختلف درخواست‌های مقدمات دادرسی، و اعتراض‌هایی که می‌توان نسبت به درخواست‌های مقدمات دادرسی کرد.

احتیاط - همه پاسخ‌ها به درخواست‌های مقدمات دادرسی باید تأیید شود. یعنی مستأجر باید تحت مجازات شهادت دروغ امضا کند که تمام اطلاعات ارائه شده در سند دقیق و پاسخ‌های آنها درست و صحیح است.

برنامه زمانی مقدمات دادرسی تصرف غاصبانه

مقدمات دادرسی در این زمان آغاز می‌شود:

- 5 روز *پس* از اینکه صاحبخانه احضاریه‌ها و شکایت را به مستأجر تحویل داد یا
- 5 روز *پس* از اینکه مستأجر پاسخی به دادخواست تصرف غاصبانه ارسال کرد، هرکدام که اولاتفاق افتد.

مقدمات دادرسی باید در این زمان تکمیل شود:

- پنج روز تقویمی *پیش از* دادرسی.

احتیاط – هر دو طرف ملزم به پاسخ به مقدمات دادرسی هستند که به درستی به آنها تحویل داده شده است. برای جلوگیری از عواقب شدید، مستأجر در مراحل مقدمات دادرسی باید قبل از مهلت قانونی پاسخ این درخواست‌ها را تهیه و ارائه دهد.

مستأجر و صاحبخانه همچنین می‌توانند برای مهلت‌های متفاوتی برای مقدمات دادرسی موافقت کنند. با این حال، اگر آنها برای مهلت دیگری موافقت کنند، بهترین کار این است که توافقنامه به صورت کتبی از طریق ایمیل، متن یا نامه مستند شود.

مستأجر چگونه پاسخ‌های خود به درخواست‌های مقدمات دادرسی را ارسال می‌کند؟

مستأجر باید از شخص دیگری بخواهد که پاسخ را از طریق نامه ارسال کند («تحویل دهد») و گواهی تحویل را امضا کند. گواهی تحویل یک اظهارنامه کتبی است، مبنی بر این که فرد مدارک را به شخصی ارسال کرده یا تحویل داده است. شخصی که مدارک گواهی تحویل را برای مستأجر ارائه و امضا می‌کند باید در شهرستان محل ارسال نامه ساکن یا کارمند باشد و باید 18 سال یا بیشتر سن داشته باشد (به «گواهی تحویل» در صفحه 7 مراجعه کنید).

اگر یک طرف به درخواست‌های مقدمات دادرسی پاسخ ندهد یا در پاسخ‌ها اظهارات نادرستی ارائه دهد، چه اتفاقی می‌افتد؟

ممکن است قاضی حکم جریمه علیه طرف را صادر کند، طرف را موجب اخلال در نظم دادگاه تشخیص دهد، طرف را به پرداخت حق الزحمه وکالت طرف مقابل محکوم کند یا پیش از وقوع دادرسی در مورد پرونده قبل تصمیم‌گیری کند.

مستأجر برای پاسخگویی به درخواست‌های مقدمات دادرسی چقدر زمان دارد؟

بسته به نحوه دریافت درخواست توسط مستأجر، برنامه‌های زمانی مختلفی وجود دارد:

- اگر کسی درخواست‌های مقدمات دادرسی را حضوری به مستأجر ارائه دهد، مستأجر 5 روز تقویمی از تاریخی که تحویل گرفته برای پاسخ فرصت دارد.
- اگر کسی درخواست‌های مقدمات دادرسی را از طریق پست پیشتاز به مستأجر ارسال کند، مستأجر از زمان پست شدن درخواست‌ها 7 روز برای پاسخ فرصت دارد.
- اگر کسی درخواست‌های مقدمات دادرسی را از طریق پست عادی ارسال کند، مستأجر از تاریخ ارسال درخواست 10 روز برای پاسخ فرصت دارد.

توجه - همچنین صاحبخانه 5، 7 یا 10 روز از تاریخی که مستأجر مقدمات را ارائه کرده، بسته به روش تحویل مستأجر (تحویل حضوری، پست پیشتاز یا عادی) که در بالا توضیح داده شد، برای پاسخ به تقاضای مستأجر برای مقدمات دادرسی فرصت دارد.

کاربرد پاسخ‌ها به مقدمات دادرسی چیست؟

از پاسخ‌ها می‌توان برای طرح سؤالاتی درمورد صحت یا قابلیت اعتماد طرف پاسخ‌دهنده، یا معرفی یا محدود کردن مواردی که می‌توانند در طی دادرسی برای قاضی مطرح کنند، استفاده شود. به همین دلیل پاسخ به مقدمات دادرسی، دسترسی به مشاور حقوقی در صورت امکان، و اطمینان از اینکه طرف مقابل در درخواست خود برای مقدمات دادرسی پیرو قوانین بوده حائز اهمیت است.

انواع متفاوت مقدمات دادرسی چگونه است؟

پنج نوع مقدمات دادرسی وجود دارد:

1. استیضاحی - سؤالاتی کتبی که باید کتباً به آنها پاسخ داده شود.
2. درخواست برای «تولید» - درخواست بررسی اسناد یا شواهد فیزیکی.
3. درخواست برای «اعتراف» - درخواست‌هایی برای واقعیتی که به صحت آنها اعتراف شده است.
4. استشهادها – مصاحبه‌هایی حضوری درباره حقایق یک پرونده.
5. حکم احضار - راهی برای درخواست اسناد، اطلاعات، یا مصاحبه از فردی که طرف دادخواست نیست.

هر کدام از انواع مقدمات دادرسی به طور مفصل با مثال در ادامه توضیح داده شده است.

1. **استیضاحی** - سؤالاتی کتبی که باید به صورت کتبی به آنها پاسخ داده شود. عموماً، هرکدام از طرفین تنها 35 سؤال استیضاحی به طرف دیگر ارسال می‌کند. قانون رویه مدنی 2020.30 بااین‌حال، در تصرف غاصبانه «فرم» سؤالاتی وجود دارد که مستأجر باید حتی اگر بیشتر از 35 تا بود آنها را جواب دهد.

   توجه - در دادخواست تصرف غاصبانه، صاحبخانه «مدعی» یا طرفی است که دادخواست می‌دهد و مستأجر «مدعی‌علیه»، یعنی طرفی است که پرونده علیه او مطرح شده است.

   در اینجا مثالی از سؤالات رایج آمده است:

   a. «چه زمانی واحد استیجاری به تصرف مدعی‌علیه درآمد؟»
   b. «آیا مدعی‌علیه تابحال اجاره‌ای را به موقع پرداخت نکرده است؟»
   c. «لطفاً هر شرایطی را در واحد استیجاری که نقض‌کننده قوانین محلی، ایالتی و فدرال است، فهرست کنید.»

   مستأجر باید به آنچه دقیقاً در سؤالات استیضاحی پرسیده می‌شود، توجه کند. لازم نیست درباره چیزی که پرسیده نشده اطلاعات ارائه دهند. علاوه‌براین، مستأجر می‌تواند اعتراض به سؤالات استیضاحی را مدنظر قرار دهد (اعتراض به درخواست‌های سؤالات مقدمات دادرسی را در بخش بعدی ببینید). اگر مستأجر پاسخ سؤالات را نداند، می‌تواند بیان کند «*مدعی‌علیه اطلاعات کافی برای پاسخ به سؤال [شماره] ندارد.*»

2. **تقاضا برای تولید** – تلاشی برای بررسی اینکه طرف دیگر چه اسناد یا شواهد فیزیکی برای تأیید پرونده خود دارد. قانون رویه مدنی 2031.010 تا 2031.510. مهلت 5 روزه در قانون رویه مدنی 2031.260.

   در اینجا مثال‌هایی از تولید آمده است:

   a. «تمامی تصاویری را که از مشکل آب در واحد دارید، ارائه دهید».
   b. «هر اعلامیه‌ای که دارید و توسط صاحبخانه برای شما ارسال شده را ارائه دهید».

3. **تقاضا برای اعتراف** – تلاشی برای اینکه صحت یک حقیقت احراز شود تا ضرورتی برای تأیید آن در دادرسی وجود نداشته باشد. عموماً هر طرف ممکن است تنها 35 درخواست برای تصدیق طرف دیگر ارسال کند که شامل درخواست برای تصدیق نسخه‌های رونوشت برابر اصل نیست. قانون رویه مدنی 2033.030(b).

   مثالی در اینجا آمده است:

   a. «تصدیق کنید که مدعی‌علیه در واحد 123 به آدرس Main Street، Salinas، California 93905 ساکن است.»
      i. اگر مستأجر در پاسخ به تقاضای تصدیق موضوعی صحت آن را «تصدیق» کند، در زمان دادرسی نمی‌تواند مبنی بر عدم صحت آن بحث و جدل کند.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

1. مثلاً مستأجر در واقع در 123 ½ Main Street (خانه‌ای کوچک پشت خانه اصلی) زندگی می‌کند و این واحد غیرقانونی است. در زمان دادرسی، مستأجر نمی‌تواند از قاضی درخواست کند که غیرقانونی بودن واحد 123 ½ Main Street را بررسی کند، زیرا طبق اعتراف قبلی مستأجر وی در 123 Main Street زندگی می‌کند نه در 123 ½ Main Street.

در پاسخ‌های مستأجر به «تقاضای اعتراف»، تنها باید اظهاراتی را که 100% صحت دارند «تصدیق» کند، و اظهاراتی را که صحت ندارند، رد کند. تقاضای اعتراف می‌تواند خطرناک باشد، زیرا اگر مستأجر به موقع به آنها پاسخ ندهد، صاحبخانه می‌تواند از دادگاه درخواست کند که حکم کند مستأجر همه چیز را تصدیق کرده است (تقاضا از قاضی برای اینکه «فرض شود درخواست‌ها تصدیق‌شده») و سپس از این اعتراف‌ها در دادرسی علیه مستأجر استفاده کند.

4. **استشهادها** – مصاحبه‌هایی حضوری درباره حقایق یک پرونده. هر طرف می‌تواند از طرف دیگر درخواست استشهاد کند. هر فردی که از او استشهادیه خواسته شده (شهادت‌دهنده) ملزم خواهد بود که برای گفتن حقیقت حین استشهاد قسم بخورد. شهادت‌دهنده ممکن است برای پاسخ به سؤالات نیاز به دیدن ضمایم داشته باشد.

مستأجری که از او استشهادیه خواسته شده تنها باید سؤالی را پاسخ دهد که از او پرسیده شده است و نه بیشتر. همچنین، اگر مستأجر متوجه سؤال نمی‌شود، به جای این فرض که می‌داند صاحبخانه/وکیل صاحبخانه چه چیزی می‌پرسد، می‌تواند برای تکرار یا جمله‌بندی دوباره سؤال درخواست کند. مستأجر همچنین می‌تواند به سؤالات اعتراض کند و درخواست فرصت رفتن به سرویس بهداشتی یا تغذیه/آب کند.

وکیل‌ها معمولاً استشهاد گرفتن را در دفتر خود انجام می‌دهند. درصورتی که شهادت‌دهنده به مترجم شفاهی نیاز دارد، طرفی که درخواست استشهاد دارد باید هزینه آن را بپردازد. معمولاً یک گزارشگر در دادگاه حضور دارد که مصاحبه را ضبط می‌کند و متن مصاحبه را برای فروش در دسترس قرار می‌دهد. گزارشگر دادگاه از طرفی که از او شهادت گرفته می‌شود، خواهد پرسید که آیا مایل است از امضای خود روی متن چشم‌پوشی کند. امضای متن شهادت به این معناست که واژگان نوشته شده واژگانی هستند که حین شهادت بیان شده‌اند. عموماً مستأجر نباید از امضای خود چشم‌پوشی کند. مستأجر می‌تواند پیش از امضا کردن -که نشان می‌دهد این واژگان در شهادت بیان شده‌اند- یک نسخه از شهادت را برای خواندن، بازبینی و اصلاح در صورت لزوم تهیه کند.

ممکن است تاریخ استشهاد حداقل پنج روز پس از ارسال اعلامیه استشهاد تعیین شود، اما استشهاد باید پنج روز پیش از دادرسی انجام گیرد. قانون رویه مدنی 2025.270.

5. **حکم احضار** - حکم احضار راهی برای درخواست اسناد، اطلاعات، یا مصاحبه از فردی است که طرف دادخواست نیست.

تطبیق معقول:

اگر مستأجر برای استشهاد خود به تطبیق نیاز دارد، می‌تواند برای صحبت درباره تطبیق معقول به صورت مکتوب به صاحبخانه/وکیل صاحبخانه درخواست دهد یا با آنها تماس بگیرد. به یاد داشته باشید که افراد دچار معلولیت برای درخواست تطبیق نیازی به افشای تشخیص(های) پزشکی خود ندارند.

اعتراض به درخواست مقدمات دادرسی

مستأجر می‌تواند به درخواست مقدمات دادرسی درصورتی که مبنای قانونی داشته باشد، اعتراض کند. در ادامه مثال‌هایی از انواع متفاوت اعتراض‌های رایج آمده است. بااین‌حال، شایان ذکر است که پس از اعتراض مستأجر همچنان باید بر اساس دانش خود به تقاضا پاسخ بدهد، در این صورت، آنها می‌توانند اظهار کنند که اطلاعات کافی برای پاسخ به درخواست ندارند.

شش اعتراض رایج به مقدمات دادرسی به شرح ذیل است:

- ارتباط: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه تقاضای اطلاعاتی را دارد که به دادخواست مرتبط نیست.
- ربط/حریم خصوصی: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه تقاضای اطلاعاتی را دارد که به اطلاعات شناساگر هویت فردی یا اطلاعات خصوصی مربوط است.
- Overbroad and unduly burdensome: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه تقاضای اطلاعات بیش از اندازه‌ای دارد که تولید آنها دشوار است.
- گمانه‌زنی: صاحبخانه یا وکیل صاحبخانه سعی دارد مستأجر را وادار به گفتن چیزی کند که خارج از دانش یا حیطه تجربه وی است.
- سؤال ترکیبی: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه سؤالی از مستأجر می‌پرسد که چند بخش دارد و مستلزم پاسخ‌های جداگانه است.
- پرسیده و پاسخ‌داده شده: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه همان سؤالی را از مستأجر می‌پرسد که قبلاً به آن پاسخ داده است.

هرکدام از این شش اعتراض به مقدمات دادرسی که در بالا فهرست شد، در ادامه به تفصیل با مثال شرح داده شده‌اند.

- ارتباط: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه تقاضای اطلاعاتی را دارد که به دادخواست مرتبط نیست. مثلاً در استیضاح، صاحبخانه از مستأجر می‌پرسد که نام رئیسش چیست درحالی که رئیس مستأجر هیچ ارتباطی با مسکن وی ندارد. نمونه پاسخ مستأجر می‌تواند اینگونه باشد: «مدعی‌علیه نسبت به سؤال شماره 9 اعتراض دارد چراکه تقاضای اطلاعاتی را دارد که به این رویه‌ها مرتبط نیست. با توجه به اعتراض گفته‌شده، نام رئیس من Crystal Garcia است.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

- ربط/حریم خصوصی: صاحبخانه سؤالی می‌پرسد که به اطلاعات شناساگر هویت فردی مانند شماره تأمین اجتماعی مستأجر، تاریخ تولد، شماره گواهینامه رانندگی، یا اطلاعات خصوصی از قبیل وضعیت مهاجرت یا اطلاعات پزشکی و معلولیت خاص مربوط است. مستأجر می‌تواند بر این مبنا اعتراض کند: (1) ارتباط، این اطلاعات به تصرف غاصبانه مربوط نیست، و (2) حریم خصوصی، زیرا این موارد اطلاعات حفاظت‌شده شخصی مستأجر هستند. مثلاً در استشهاد، وکیل صاحبخانه از مستأجر شماره تأمین اجتماعی وی را می‌پرسد. نمونه پاسخ می‌تواند اینگونه باشد: «من بر مبنای ارتباط و حریم خصوصی به این سؤال اعتراض دارم.» مستأجر نیازی به پاسخ به سؤالات درباره اطلاعات خصوصی شخصی خود ندارد.

- بار زحمت اضافی و بیش از اندازه: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه تقاضای اطلاعات بیش از اندازه‌ای دارد که تولید آنها دشوار است. مثلاً در تقاضا برای تولید، صاحبخانه هر یادداشت پزشکی را که مستأجر تابحال برای معلولیتش طی 30 سال دریافت کرده از وی تقاضا می‌کند. نمونه پاسخ مستأجر می‌تواند اینگونه باشد: مدعی‌علیه نسبت به «درخواست تولید» شماره 9 اعتراض دارد چراکه بار زحمت اضافی و بیش از اندازه است، و تقاضای اطلاعاتی از سی سال قبل دارد درحالی که اجاره تنها از 8 ماه گذشته شروع شده است. باتوجه به چنین اعتراض‌هایی، مدعی‌علیه یادداشت‌های دو پزشک قبلی که اخیراً دریافت کرده را ارائه می‌دهد و از ارائه بقیه اسناد خودداری می‌کند.

- گمانه‌زنی: صاحبخانه یا وکیل صاحبخانه سعی دارد مستأجر را وادار به گفتن چیزی کند که خارج از دانش یا حیطه تجربه وی است. مثلاً در استشهاد، وکیل صاحبخانه از مستأجر می‌پرسد که اگر صاحبخانه جواب تماس آنها را می‌داد - حتی با اینکه صاحبخانه جواب تماس آنها را نداده - چه می‌کردند؟ نمونه پاسخ مستأجر می‌تواند اینگونه باشد: «اعتراض، نیاز به گمانه‌زنی با توجه به چنین اعتراضی، با صاحبخانه‌ام درباره چکه کردن شیر صحبت می‌کردم و از او درخواست می‌کردم که آن را تعمیر کند.» توجه: در دادگاه، مستأجر هرگز نباید مجبور به پاسخ به سؤالی باشد که نیاز به گمانه‌زنی دارد. البته در استشهاد، قاضی حضور ندارد بنابراین مستأجر می‌تواند اعتراض کند و بگوید که این گمانه‌زنی است و به سؤال پاسخ ندهد. یا مستأجر می‌تواند اعتراض کند و چیزی بگوید که به پرونده صدمه‌ای نزند.

- سؤال ترکیبی: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه سؤالی از مستأجر می‌پرسد که چند بخش دارد و مستلزم پاسخ‌های جداگانه است. مثلاً در تقاضا برای تصدیق، وکیل صاحبخانه بگوید: «مدعی‌علیه تصدیق می‌کند که در شب‌هنگام تاریخ 9 مارس 2020 و 3 آوریل 2020 صدای موسیقی را بلند کرده است، زیرا در منزل خود جشن و میهمانی برگزار کرده بود.» نمونه پاسخ مستأجر می‌تواند اینگونه باشد: «اعتراض، درخواست شماره 9 سؤالی ترکیبی است. با توجه به چنین اعتراضی، سؤال رد می‌شود.»

- پرسیده و پاسخ‌داده شده: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه همان سؤالی را از مستأجر می‌پرسد که قبلاً به آن پاسخ داده است. مثلاً در استشهاد، وکیل صاحبخانه می‌پرسد «پس اجاره ماه نوامبر را پرداخت نکردید؟» و مستأجر پاسخ می‌دهد، سپس بعداً وکیل می‌پرسد «آیا اجاره نوامبر را پرداخت نکردید؟» مستأجر می‌تواند با گفتن «اعتراض، سؤال پرسیده و پاسخ داده شده است» به سؤال دوم اعتراض کند و مجبور به پاسخ دوباره به سؤال دوم نیست.

توجه: اگر مستأجری حین استشهاد نام اعتراضی را به سختی به یاد آورد، همچنان می‌تواند عنوان کند «اعتراض» و علت آن اعتراض را به بیان خود توضیح دهد. قاضی ممکن است این موضوع را مدنظر قرار دهد.

6. الف. دادرسی - مقدمه

این بخش توضیح می‌دهد که بعد از پایان فرآیند مقدمات دادرسی چه اتفاقی می‌افتد - شروع دادرسی. این بخش به مبانی آنچه انتظار می‌رود، چگونگی آماده شدن مستأجر قبل از دادرسی، از جمله مواردی که باید برای دادرسی بیاورد و نحوه ورود به دادگاه می‌پردازد.

دادگاه توسط قاضی یا دادگاه با حضور هیئت منصفه؟

مستأجرانی که در نهایت به جای حل‌وفصل پرونده از طریق توافق به دادرسی می‌روند، از این امکان برخوردار هستند که تقاضا کنند پرونده آنها توسط هیئت منصفه یا توسط یک قاضی داوری شود. هیئت منصفه گروهی از افراد عامه است که درباره پرونده تصمیم‌گیری می‌کنند. محاکمه با حضور هیئت منصفه، دادرسی هیئت منصفه نام دارد و مستأجرانی که به این نوع دادرسی تمایل دارند باید از پیش آن را درخواست دهند (بخش 2 را ببینید. پاسخ به احضاریه‌ها و شکایت - فرم «پاسخ» و سایر فرم‌های دادگاهی،» («تقاضای دادرسی با حضور هیئت منصفه»). محاکمه‌ای که توسط قاضی و بدون حضور هیئت منصفه قضاوت می‌شود، دادگاه توسط قاضی نام دارد. دادرسی هیئت منصفه و دادگاه توسط قاضی هر دو مزایا و معایبی دارند. اگر مستأجر مطمئن نیست که کدام نوع را طلب کند، می‌تواند با وکیل خلع‌ید مشورت کند.

احتیاط: به دلیل شیوع کووید-19، برخی از دادگاه‌ها هنوز در حال برگزاری دادرسی‌ها از راه دور هستند. ممکن است دادگاه دادرسی را از طریق تلفن، در برنامه رایانه‌ای یا فضای برنامه «Zoom» برگزار کند که از طریق رایانه، تلفن یا دستگاهای دیگر دارای اینترنت یا از طریق خدمات تلفن قابل دسترس است. مستأجران می‌توانند برای کسب اطلاعات بیشتر درباره رویه‌های دادرسی از راه دور دادگاه خود با منشی دادگاه محلی خود یا دفتر خودیاری دادگاه محلی تماس بگیرند.

کارهایی که پیش از دادرسی باید انجام داد

پیش از دادرسی، مستأجر باید:

1. **فهرستی از شاهدان خود را به صاحبخانه و یک نسخه از آن به دادگاه ارائه دهد.** فهرست شاهد محتوی نام و شماره تماس افرادی است که مستأجر قصد دارد از آنها بخواهد در دادگاه یا از طرف آنها در دادرسی تحت سوگند صحبت کنند یا شهادت دهند. در صورتی که مستأجر به تصدیق صاحبخانه یا شاهدان او برای تأیید نکته‌ای نیاز داشته باشد، ممکن است فهرست شاهد شامل این افراد نیز باشد. مستأجر مجبور نیست برای شهادت به همه افراد فهرست شاهد زنگ بزند، اما نمی‌تواند از افرادی که در فهرست شاهد نیستند بخواهد که شهادت دهند.

2. **دستورالعمل‌های هیئت منصفه و فرم رأی هیئت منصفه را به صاحبخانه و وکیل صاحبخانه تحویل داده و یک نسخه را به دادگاه ارائه دهید.** مستأجران باید با مرکز خودیاری محلی خود یا دفتر مساعدت حقوقی تماس بگیرند و رویه‌های دادگاه محلی خود را دنبال کنند. ممکن است دستورالعمل‌های قاضی آنها «آیین‌نامه داخلی» داشته باشد. مثلاً - برخی از کشورهای دارای دادرسی آنلاین و از راه دور ملزم می‌شوند که مستندات دادرسی در دراپ باکسی در ساختمان دادگاه قرار گیرد یا به دادگاه ایمیل شود، همچنین باید به صاحبخانه/وکیل صاحبخانه ایمیل شود یا به آنها تحویل داده شود.

پیش از دادرسی، مستأجر ممکن است بخواهد:

1. **درباره استدلال‌هایی که قرار است ارائه دهد، و اسناد یا شواهدی که برای تأیید آن نیاز دارد، فکر کند**. نگاهی به فرم پاسخ برای دیدن دفاعیه‌هایی که مطرح نموده‌اند، می‌تواند سودمند باشد. از نظر برخی از مستأجران نوشتن رئوس مطالب اساسی که با خود به محاکمه بیاورند مفید است، زیرا اینگونه نکات اصلی را که می‌خواهند بیان کنند فراموش نمی‌کنند. رئوس مطالب می‌تواند شامل این موارد باشد: استدلال آنها چیست و برای کدام قسمت از استدلالشان چه شواهدی دارند یا از کدام اظهارات خود یا شاهدانشان برای اثبات آن استفاده خواهند نمود. برای کسب اطلاعات بیشتر، «شواهد و مدارک» و «شاهدها» تحت بخش «چه چیزی به جلسه دادرسی بیاوریم» را ببینید که از صفحه 23 شروع می‌شود.

2. **درباره استدلال‌هایی که فکر می‌کنند صاحبخانه قرار است ارائه دهد، و اسناد یا شواهدی که برای تأیید آن نیاز دارد، فکر کند**. شاید نگاهی به شکایت صاحبخانه برای اطلاع از اینکه چرا ادعا می‌کنند مستأجر باید خلع‌ید شود، سودمند باشد. ممکن است این کار از نظر مستأجران سودمند باشد، چراکه نسبت به آنچه باید انتظار داشته باشند کمی آسوده خواهند شد و می‌توانند برای پاسخ آماده شوند. مثلاً اگر مستأجر می‌داند که صاحبخانه‌اش قصد دارد ادعایی نادرست کند، اگر از این ادعا باخبر باشد می‌تواند با شواهدی آماده شود که تأیید کند این ادعا نادرست است.

3. **تعیین اینکه آیا برای مشارکت در فرآیند دادگاهی به مترجم شفاهی یا تطبیق معقول نیاز دارند**. برای اطلاعات بیشتر، بخش «اصول اساسی دادگاه» در ادامه را ببینید.

4. **تعیین اینکه آیا به هماهنگی مراقبت از کودک و/یا حمل‌ونقل و/یا مرخصی از محل کار برای حضور در دادگاه نیاز دارند یا خیر**. برای اطلاعات بیشتر، بخش «اصول اساسی دادگاه» در ادامه را ببینید.

<u>اصول اساسی سالن دادگاه</u>

زمان: مستأجران باید زود به دادگاه برسند. مستأجران باید زمان کافی برای رسیدن، عبور از شناساگر فلز، یافتن سالن دادگاه خود، یافتن پرونده خود در «برگه فراخوان»، و هماهنگی با منشی پیش از اینکه قاضی یا منشی شروع به فراخوانی پرونده‌ها در زمان تعیین‌شده برای تاریخ دادگاهشان کنند، داشته باشند. برگه فراخوان یک برگ کاغذ است که روی در سالن دادگاه چسبانده شده یا روی دیوار مجاور در سالن دادگاه سنجان شده و نام تمامی پرونده‌ها و شماره پرونده‌هایی را که آن روز تاریخ دادگاه دارند، اعلام می‌کند.

دادرسی از راه دور: اگر دادرسی به جای اینکه حضوری باشد از راه دور است، مستأجران هنوز مایل هستند اطمینان حاصل کنند که پیش از شروع دادگاه زمان کافی برای آماده شدن دارند. مثلاً ممکن است نیاز باشد مستأجران فضایی را برای دسترسی به دادرسی آماده کنند، چه تلفن باشد چه رایانه و هرگونه فناوری را که قرار است استفاده کنند از قبیل ارتباط اینترنتی در صورت لزوم آزمایش کنند. مستأجران باید تا حد امکان از فضایی استفاده کنند که آرام و خصوصی باشد.
لباس و پوشش: مستأجران باید سعی کنند لباس آراسته بپوشند.

مراقبت از کودک: ممکن است در سالن دادگاه امکانات مراقبت از کودک وجود نداشته باشد. هرکسی که در دادگاه را مناظرمگر است باید هنگامی که قاضی بر کرسی نشسته است سکوت کند؛ در غیر اینصورت مأموری که نقش نگهبان امنیتی در اتاق دادگاه را دارد از آنها می‌خواهد سالن را ترک کنند. همین امر برای دادرسی از راه دور صادق است - قضات مایل نیستند تمرکز خود را با هرگونه سروصدا در پس‌زمینه تماس، از جمله کودکان از دست دهند.

مترجم شفاهی: پیش از تاریخ دادگاه، مستأجرها می‌تواند برای تقاضای مترجم شفاهی با سالن دادگستری محلی تماس بگیرند. مستأجران می‌توانند در روز دادرسی به محض اینکه توانستند یا هنگام ورود به دادگاه به منشی دادگاه اطلاع دهند که به مترجم احتیاج دارند. اگر قاضی پرونده را فراخواند و مترجم در آنجا حضور نداشت، مستأجر می‌تواند از قاضی درخواست کند تا رسیدن مترجم صبر کنند.

تطبیق معقول در دادگاه: لطفاً بخش «تطبیق معقول در دادگاه» در ادامه را ببینید.

<u>چه چیزی به جلسه دادرسی بیاوریم</u>

مستأجران باید تمامی شواهد خود را به همراه بیاورند و منظم باشند، و از شاهدان خود بخواهند در زمان جلسه دادرسی دادگاهی‌شان در دادگاه حضور داشته باشند.

شواهد – مستأجران باید حداقل 1 نسخه اصلی و 2 نسخه رونوشت از تمامی شواهد بیاورند. زیرا صاحبخانه حق دیدن نسخه اصلی را دارد و یک نسخه رونوشت را دریافت خواهد کرد. قاضی نسخه اصلی را دریافت خواهد کرد و مستأجر می‌تواند از نسخه رونوشت حین دادرسی استفاده کند. اگر دادرسی از راه دور انجام می‌گیرد، مستأجر می‌تواند پیش از تاریخ دادرسی برای اطلاع از نحوه بررسی اسناد طی دادرسی با منشی دادگاه گفتگو کند.

مثال‌هایی از شواهدی که مستأجران می‌توانند به دادگاه بیاورند:

- تصاویری از ایرادات و وضعیت نامطلوب در آپارتمانشان؛
- نسخه‌هایی تأییدشده از هر گزارش مؤسسات درمانی، اسناد دولتی یا تجاری؛
- همه رسیدهای اجاره یا رسید پرداخت اجاره؛ مثلاً گزارش بانکی نشان‌دهنده چک‌های نقدشده، تەفیش حواله پولی یا رسیدها؛ و
- هرگونه نامه، اعلامیه، پیامک یا مکاتبات صندوق پستی که مستأجر با صاحبخانه خود داشته است. مثلاً مستأجران می‌توانند هر نامه‌ای را که برای درخواست تعمیرات یا اطلاع‌رسانی درباره هرگونه مشکل در ساختمان به صاحبخانه خود داده‌اند به همراه بیاورند. مستأجران همچنین می‌توانند پاکت‌های نامه را همراه داشته باشند، چراکه تمبرهای پستی تاریخ پست را نشان می‌دهند و خود پاکت نشان می‌دهد نامه را چه کسی برای چه کسی ارسال کرده است.

احتیاط: مستأجرها نمی‌توانند به این دلیل که تمام مدارک خود را به همراه ندارند (یا به درستی برای دادرسی اینترنتی ارسال نشده‌اند) دادرسی را به تعویق بیندازند. مستأجران باید در تاریخ دادرسی خود آماده باشند.

شاهدها – شاهدها باید در شروع دادرسی در دادگاه حضور داشته باشند و برای پاسخ به سؤالات و شهادت دادن در دسترس باشند. مثلاً مستأجر نمی‌تواند به جای آوردن همسایه خود برای شهادت به دادگاه، نامه‌ای از وی بیاورد. علت این است که امکان بازجوئی نامه از سوی طرف مقابل وجود ندارد. اگر مستأجران نگران این هستند که شاید شاهدانشان به دادگاه نیایند، می‌توانند حکم احضاریه ارسال کنند. مستأجران می‌توانند حکم احضاریه را از دفتر منشی دادگاه بگیرند و از فردی بخواهند که حکم را پیش از دادرسی به شاهدها تحویل دهد.

اگر شاهدها چنین درخواستی کنند، ممکن است مستأجرها مجبور به پرداخت هزینه شهادت دادن و مسیر طی‌شده آنها باشند. (35 دلار/روزانه بعلاوه مسافتی که واقعاً سفر کرده‌اند. آیین‌نامه دولتی بخش 68093.) اگر مستأجر، صاحبخانه یا شاهد صاحبخانه خود را به عنوان شاهد خود بخواند، مجبور نیست هزینه مسافت طی‌شده توسط صاحبخانه یا حق شهادت صاحبخانه خود را پرداخت کند.

ثبت ورود و صحبت در دادگاه - فرهنگ فضای دادگاهی

1. ممکن است برگه فراخوان روی درب سالن دادگاه یا دیوار مجاور درب نصب شده باشد. مستأجرها باید به دنبال شماره پرونده یا نام خود باشند و شماره روی برگه فراخوان را بخاطر بسپارند.

2. سپس مستأجر وارد شده و در صف قرار می‌گیرد تا حضور خود را به منشی دادگاه اعلام کند، شماره فراخوان خود در دادگاه و مدعی‌علیه بودن خود را اطلاع دهد. در این زمان، مستأجران همچنین با منشی هماهنگ می‌کنند که مترجم در صورت نیازشان در دسترس باشد. در صورت امکان، همچنین مستأجر می‌تواند اطلاع دادگاه از ارائه درخواست تطبیق معقول توسط خود را با منشی هماهنگ کند.

3. پس از ثبت ورود، مستأجران باید بنشینند و از خاموش یا روی حالت سکوت بودن تلفن‌های همراه خود اطمینان حاصل کنند. اگر مستأجر خیلی زود حضور پیدا کرده و مایل باشد، می‌تواند از صاحبخانه یا وکیل صاحبخانه خود بخواهد در راهرو خارج از سالن دادگاه برای حل‌وفصل پرونده خود صحبت کنند. (بخش توافق را ببینیدکه از صفحه 9 شروع می‌شود.) بااینحال، هنگامی که قاضی بر کرسی نشسته است، مستأجران حتماً باید در سالن دادگاه حضور داشته باشند. («کرسی» جایگاه جلوی دادگاه است که قاضی آنجا می‌نشیند؛ «بر کرسی نشستن» به معنای نشستن قاضی در جایگاه است).

4. وقتی قاضی وارد سالن دادگاه می‌شود، همه افراد حاضر در سالن که می‌توانند، بلند می‌شوند. وقتی قاضی می‌نشیند، همه می‌نشینند. وقتی قاضی بر کرسی نشسته است، قاضی، طرفینی که در مقابل قاضی فراخوانده شده‌اند و منشی دادگاه تنها افرادی هستند که باید صحبت کنند.

5. وقتی پرونده مستأجر فراخوانده می‌شود، مستأجر در صورت توانایی در جای خود می‌ایستد و نام خانوادگی خود را با صدای بلند یا "مدعی‌علیه" را بیان می‌کند. سپس مستأجر به جایگاه بالا می‌رود و در صورت توانایی جلوی تابلویی که عنوان «مدعی‌علیه» را نوشته می‌ایستد.

a. اگر مستأجر به مترجم احتیاج داشته باشد و مترجم حضور نداشته باشد، می‌تواند از قاضی تقاضای مترجم کند.
b. اگر هنوز مستأجر فرصتی برای صحبت با صاحبخانه خود جهت تلاش برای حل‌وفصل پرونده نداشته و مایل است این فرصت را داشته باشد، می‌تواند از قاضی درخواست کند چند دقیقه برای صحبت با صاحبخانه و وکیل صاحبخانه در مورد دادخواست به وی فرصت دهد. سپس مستأجر و صاحبخانه/وکیل صاحبخانه به راهرو یا در صورت وجود اتاق جداگانه‌ای رفته و با هم صحبت می‌کنند. هنگامی که طرفین صحبت خود را به پایان رساندند، به داخل سالن بازگشته و نزد منشی دادگاه ثبت ورود می‌کنند تا دوباره پرونده آنها در مقابل قاضی فراخوانده شود.

توجه: نام‌های مناسب برای مخاطب قرار دادن قاضی «قاضی (Judge)» و «جناب قاضی (Your Honor)» است. وقتی طرفین در مقابل قاضی حضور دارند، باید با قاضی صحبت کنند نه با یکدیگر. اگر مستأجران توانایی این کار را دارند، باید به قاضی نگاه کنند و هنگام صحبت قاضی را مخاطب قرار دهند، و با وکیل صاحبخانه/صاحبخانه صحبت نکنند. مثلاً در جایگاه هستید و وکیل صاحبخانه به قاضی می‌گوید که شما با رفتن از خانه موافقت کرده‌اید. به جای اینکه به وکیل بگویید «نه من موافقت نکردم، درباره چه چیزی حرف می‌زنی»، باید اینگونه به قاضی بگویید: «جناب قاضی، وکیل صاحبخانه چیزی را می‌گوید که من نگفتم. چیزی که من گفتم این بود، که اگر وقت بیشتری به من می‌دادند، شاید مایل به نقل مکان بودم، اما هنوز فرصتی برای گفتگو در این‌باره نداشته‌ایم. آیا می‌توانم فرصتی برای گفتگو در این‌باره با صاحبخانه‌ام و وکیلشان در راهرو داشته باشم؟»

6. ب. دادرسی - مرحله به مرحله

این بخش مسیری مرحله به مرحله و کلی از نحوه روایت داستان توسط مستأجر و صاحب‌خانه و نحوه ارائه شواهد در طی دادرسی، از جمله شاهدها ارائه می‌دهد.

<u>افراد برجسته کدام‌ها هستند و چه اتفاقی در چه زمانی می‌افتد؟</u>

دادرسی‌های خلع‌ید می‌تواند به سرعت پیش رود. مالک (مدعی) ابتدا کل پرونده خود را ارائه می‌دهد. سپس مستأجر (مدعی‌علیه) کل پرونده خود را ارائه می‌دهد. هر دو طرف فرصت دارند که برای تلاش و اثبات پرونده خود مراحل یکسانی را طی کنند. این مراحل شامل موارد زیر است:

1. بیانیه آغازین - شرح مختصری از استدلال طرف دعوی برای اینکه چرا باید برنده این دادخواست (صاحبخانه یا مستأجر) باشد، و قصد دارند در دادرسی چه چیزی را تأیید یا تکذیب کنند.
2. گواهی شاهد - فرصتی برای طرف دعوی تا افرادی را با عنوان شاهد برای صحبت درباره اطلاعاتی که می‌داند یا تأیید تصاویر یا سایر اسناد به دادگاه بیاورد.
3. بازجوئی از شهود - پرسیدن سؤالاتی از شاهد طرف دیگر (مثلاً مستأجر از شاهدی که صاحبخانه برای صحبت آورده، سؤال می‌پرسد).
4. بازجوئی دوباره از شهود- زمان پرسیدن سؤال از شاهد خود، پس از اینکه طرف دیگر از شاهد بازجوئی کرد.
5. ارائه شواهد - فرصتی برای ارائه کردن شواهد مستند.
6. استدلال نهایی - فرصتی برای هر دو طرف تا خلاصه‌ای از استدلال خود را در این‌باره ارائه دهند که در طی دادرسی چه چیزی از طریق شواهد تأیید شد و چرا قاضی یا هیئت منصفه باید با آنها موافق باشند.

در ادامه، هر مرحله برای صاحبخانه و مستأجر به تفصیل همراه با مثال و نکات سودمند شرح داده می‌شود. توجه: برخی قضات اجازه ارائه بیانیه آغازین و/یا استدلال‌های پایانی را در خلع‌ید نمی‌دهند. اما مثلاً اگر فرصتی برای ارائه بیانیه آغازین به یکی از طرفین داده شود، باید به طرف دیگر نیز فرصت ارائه بیانیه آغازین داده شود - همچنان ممکن است یک طرف تصمیم به «چشم‌پوشی» از ارائه بیانیه آغازین داشته باشد، اما باید فرصت ارائه به آنها داده شود.

<u>بخش 1 - دعوی صاحبخانه</u>

در طول دادرسی خلع‌ید، اولین فرصت برای ارائه دعوی - یا اثبات اینکه چرا مستأجر باید خلع‌ید شود - در اختیار صاحبخانه خواهد بود. وکیل صاحبخانه یا صاحبخانه برای ارائه دعوی می‌تواند شاهدها را فرابخواند و یا شواهد و مدارک را ارائه دهد. مستأجران باید هنگام طرح دعوی صاحبخانه با دقت گوش دهند و/یا هر آنچه را که صاحبخانه/ وکیل ارائه می‌دهد و درست نیست یا کاملاً حقیقت ندارد، یادداشت کنند. این کار به آنها کمک می‌کند تا برای بازجویی آماده شوند و اعتراض کنند. بازجویی و اعتراض‌ها در ادامه در بخش شماره چهار مورد بحث قرار گرفته است.

1. **بیانیه آغازین:** صاحبخانه با ارائه شرحی ساده از علت اینکه چرا مستأجر باید خلع‌ید شود، دعوی خود را شروع خواهد کرد.

2. **شاهدها:** صاحبخانه شاهدها را فرا می‌خواند و سؤالاتی را می‌پرسد که از نظر وی در اثبات دلیل خلع‌ید مستأجر مؤثر هستند. حتی ممکن است وکیل صاحبخانه/صاحبخانه برای اثبات پرونده خود مستأجر را برای شهادت دادن فرابخوانند. در هنگام معرفی شاهدها توسط صاحبخانه/وکیل صاحبخانه، مستأجر اگر مبنایی قانونی برای اعتراض داشته باشد، می‌تواند به موارد گفته شده اعتراض کند. اگر قاضی بگوید «رد شد»، شاهد می‌تواند به سؤال پاسخ دهد. اگر قاضی بگوید «تأیید شد»، شاهد نمی‌تواند به سؤال پاسخ دهد. (برای اطلاعات بیشتر در مورد اعتراض در طی دادرسی ادامه را ببینید و برای مثال‌های بیشتر اعتراض به صفحه 18مراجعه کنید).

3. **اعتراض‌ها**: به غیر از هنگام اعتراض، قطع صحبت طرف مقابل یا صحبت هنگامی که طرف دیگر دعوی خود را ارائه می‌دهد، از نظر قاضی پسندیده نیست و ممکن است مستأجر را مؤاخذه کند. اعتراضات دادرسی رایج عبارتند از: «ارتباط» (سؤالات مطرح‌شده مربوط به پرونده نیست) یا «تواتر» (شاهد در حال تکرار گفته‌های شخص دیگری در خارج از دادگاه است تا ثابت کند گفته‌های آن شخص مطابق با واقعیت است). نمونه‌ای از اظهارات تواتر توسط صاحبخانه اینگونه خواهد بود: «همسایه مستأجر در چندین مورد به من گفته که شب‌هنگام سروصدای این مستأجر بلند است» درحالی‌که همسایه به عنوان شاهد در دادگاه حضور ندارد.

در اینجا مثالی از نحوه اعتراض یک مستأجر در زمان شهادت یک شاهد آورده شده است: وکیل صاحبخانه از شاهد صاحبخانه می‌پرسد که چرا مستأجر کاری را انجام داده است. مستأجر بلافاصله پس از طرح سؤال صاحبخانه و انتظار برای «حکم» قاضی با صدای بلند بیان می‌کند «اعتراض، گمانه‌زنی» (تصمیم درباره اینکه آیا با اعتراض مخالف یا موافق است). در این حالت، قاضی می‌گوید «تأیید شد»، یعنی شاهد صاحبخانه نمی‌تواند به سؤال پاسخ بدهد، زیرا اعتراض مستأجر معتبر بود.

4. **بازجوئی از شهود:** بلافاصله پس از پایان یافتن سؤالات صاحبخانه/وکیل صاحبخانه از شاهد، به مستأجر فرصتی داده می‌شود تا همان سوالات را از شاهد بپرسد. این امر بازجوئی از شهود نام دارد. هدف از بازجوئی از شهود یا تأکید بر چیزی است که شاهد گفته و می‌تواند به پرونده مستأجر کمک کند یا تلاش برای کاهش صدمه‌ای که گفته آنها می‌تواند به دعوی مستأجر بزند.

یادداشت‌برداری مستأجرها از آنچه که شاهد در پاسخ به سؤالات صاحبخانه/وکیل صاحبخانه می‌گوید و نوشتن هر نکته‌ای که مایل هستند شاهد برای آنها پاسخ دهد یا تشریح کند، سودمند است. به این صورت، مستأجر در نوبت خود برای بازجوئی از شاهد آماده است.

توجه: بنا نیست که فرد بازجوئی‌کننده از شاهدان در مورد موضوعاتی جدید بپرسد، بلکه باید موضوعاتی را که هنگام بازجوئی مستقیم با شاهدها بحث و گفتگو شده از آنها بپرسد. یعنی اگر از شاهد صاحبخانه/وکیل صاحبخانه در مورد موضوعی که برای مستأجر سودمند است سؤالی پرسیده نشده باشد، مستأجر باید تا زمانی که نوبتش برای ارائه دعوی می‌رسد جهت پرسیدن درباره آن موضوع صبر کند. سپس، مستأجر می‌تواند این شخص را به عنوان شاهد خود فرابخواند، و درباره آن موضوع از وی سؤال کند.

مثال: صاحبخانه فقط در مورد پرداخت اجاره از شاهد سؤال پرسید، اما در مورد شرایط نامناسب آپارتمان مستأجر در بازجوئی سوال نکرد. در طی بازجویی مستأجر از شهود، می‌تواند سؤالاتی مربوط به پرداخت‌ها را بپرسد. سپس وقتی نوبت به مستأجر می‌رسد تا پرونده خود را ارائه دهد، می‌تواند این شخص را به عنوان شاهد خود فرابخواند تا از وی در مورد شرایط نامناسب آپارتمان مستأجر سوال کند.

5. **بازجوئی دوباره از شهود**: پس از پایان بازجویی مستأجر از شاهد، وکیل صاحبخانه می‌تواند «بازجوئی دوباره» را انجام دهد (یعنی برای آخرین بار از همان شاهد درباره پاسخ‌هایی بپرسد که حین بازجوئی ارائه کرده بود). سپس قاضی شاهد را مرخص می‌کند و وکیل صاحبخانه می‌تواند به ارائه شواهد دیگر و فراخوانی شاهدهای دیگر برای صاحبخانه ادامه دهد.

6. **ارائه شواهد**: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه هنگام نوبت برای ارائه دعوی خود، همچنین می‌تواند شواهد مستندی را به صورت ضمیمه ارائه دهد که فکر می‌کند به اثبات اینکه چرا مستأجر باید خلع‌ید شود کمک خواهد کرد. تصاویر یا مبالغ چک برگشتی می‌تواند مثال‌هایی از ضمائم باشد.

هنگام ارائه شواهد و مدارک در دادگاه، صاحبخانه/وکیل صاحبخانه باید برای اطمینان از اینکه شواهد «وارد سوابق شده است»، چند کار را انجام دهد. اگر شواهد و مدارک به درستی «وارد» نشود، قاضی یا هیئت منصفه نمی‌توانند آن را در تصمیم‌گیری نهایی لحاظ کنند.

ابتدا، به مستأجر اجازه دیدن ضمائم داده شده و سپس یک نسخه از ضمائم باید به وی داده شود. همچنین برای وکیل صاحبخانه/صاحبخانه ضرورت دارد که صاحبخانه یا سایر شهود به سؤالاتی درباره شواهد مستند پاسخ دهند تا ثابت کند که سند از کجا آمده و نسخه رونوشت درست و حقیقی است. اگر وکیل صاحبخانه/صاحبخانه نتواند نشان دهد که این اسناد از کجا آمده یا رونوشت آنها درست و حقیقی است، مستأجران مجاز به اعتراض به شواهد پذیرفته شده برحسب «پایه و اساس» هستند.

برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد ورود مدارک به دادگاه به بخش «قسمت 2 - پرونده مستأجر» در ادامه مراجعه کنید.

بخش 2 - دعوی مستأجر

مستأجر برای اینکه در دادخواست بازنده نباشد باید نشان دهد که صاحبخانه:

(1) قادر به اثبات دعوی خود نیست، یا
(2) مستأجر دفاعی دارد که مانع از بردن صاحبخانه می‌شود.

مراحل دعوی مستأجر به همان ترتیب و روال مراحل در دعوی صاحبخانه دنبال می‌شود.

توجه: پیشنهاد رد دعوی. پس از اینکه مدعی «به استراحت رفت» یا همه شاهدان خود را ارائه داد و همه شواهدی را که قصد داشت برای اثبات دعوی خود -یعنی اینکه چرا مستأجر باید خلع ید شود- وارد کرد، مستأجر می‌تواند با پیشنهاد رد دعوی از قاضی بخواهد که دعوی را رد کند. آیین‌نامه. رویه مدنی کالیفرنیا بخش 581c. مثلاً مستأجر می‌تواند بگوید، «جناب قاضی، احتراماً پیشنهاد رد دعوی را دارم.» اگر قاضی دریابد که صاحبخانه نمی‌تواند دعوی خود را برمبنای شواهد تاکنون شنیده شده اثبات کند، می‌تواند با «رد دعوی» موافقت کند. اگر با این پیشنهاد موافقت شود، مستأجر مجبور به ارائه دعوی خود نیست، چراکه دادخواست به پایان می‌رسد. اگر قاضی پیشنهاد رد دعوی را رد کند، مستأجر همچنان از فرصت ارائه دعوی خود -که دفاع نامیده می‌شود- برخوردار است.

1. **بیانیه آغازین:** مستأجر روایت را از سمت خود برای قاضی یا هیئت منصفه تعریف می‌کند. اگر اطلاعات با ترتیب زمانی بیان شود، یعنی به ترتیبی که اتفاق افتاده‌اند، درک اطلاعات برای اغلب افراد از قبیل قاضی و هیئت منصفه آسان‌تر خواهد بود. مستأجران تنها لازم است جزئیاتی را که مربوط به داستان آنها است اضافه کنند، و علت اهمیت آن جزئیات را توضیح دهند. ممکن است قاضی برای پرسیدن سؤالات حرف مستأجر را قطع کند. مستأجر باید به سؤالات قاضی پاسخ دهد و سپس به ادامه روایت داستان از سمت خود بپردازد.

   توجه: مستأجران که ممکن است با قطع شدن حرفشان نگران فراموشی یا گم شدن رشته کلامشان باشند، می‌توانند یادداشت یا رئوس مطالبی را که قصد دارند بیان کنند با خود به همراه بیاورند. به این‌صورت، اگر قاضی حرف آنها را با سؤالی قطع کند، می‌توانند برای ادامه از همان‌جایی که حرفشان قطع شده بود، نگاهی به یادداشت‌های خود بیاندازند.

2. **شهود:** مستأجر درست مانند صاحبخانه فرصت خواهد داشت تا شهود خود را معرفی کند. معمولاً برای مستأجرها از قبل نوشتن سؤالات یا نکاتی که می‌خواهند شاهد درباره آنها صحبت کند، مفید است زیرا مجبور نیستند همه چیز را در لحظه به خاطر بسپارند.

   مستأجر در هر زمان یک کدام از شاهدها را فرا خواهد خواند. شاهدها تنها می‌توانند مواردی را به قاضی بگویند که مربوط به دلیل خلع‌ید مستأجر است. شاهدها همچنین تنها می‌توانند برای مواردی که شخصاً دیده‌اند، شنیده‌اند، بوییده‌اند یا احساس کرده‌اند شهادت دهند. شاهدها اجازه شروع صحبت به خودی خود ندارند. در عوض، مستأجر باید از شاهدان خود سؤالاتی بپرسد و از آنها بخواهد اطلاعات را به اشتراک بگذارند. قاضی از طرف مستأجر از شاهد مستأجر سؤال نخواهد پرسید. بااین‌حال، قاضی ممکن است یا حین پرسش مستأجر یا پس از پایان پرسش مستأجر از شاهد، چند

سؤال از شاهدها داشته باشد. مستأجر همچنین از طریق شاهدان خود در عین حال که درحال شهادت هستند، هرگونه مدرکی را مایل باشد ارائه خواهد داد. (به قسمت بعدی درباره وارد کردن مدارک مراجعه کنید.)

اغلب دانستن اینکه چه کسی شاهد است، چه ارتباطی با شخصی دارند که آنها را شاهد می‌نامد و چگونه از آنچه می‌دانند مطلع شده‌اند، برای قاضی و/یا هیئت منصفه سودمند است. این امر «پایه‌گذاری» نام دارد. در اینجا نمونه‌ای از مجموعه سؤالات آورده شده که نحوه پایه‌گذاری اطلاعاتی را نشان می‌دهد که مستأجر سعی دارد از شاهد بخواهد به اشتراک بگذارد.

- نام شما چیست؟
- شما چه ارتباطی با آپارتمان پلاک 9 در خیابان 123 دارید؟
- آیا قبلاً داخل واحد بوده‌اید؟
- آیا حمام داشت؟
- آیا از حمام استفاده کردید؟
- آیا هنگامی که قصد استفاده از حمام داشتید، هیچگونه مشکلی داشت؟
- لطفاً مشکلات را شرح دهید.

همانطور که در این مثال نشان داده شد، برای اینکه همسایه‌ای درباره شرایط حمام شهادت دهد، قاضی یا هیئت منصفه ابتدا می‌خواهند بشنوند که شاهد کیست، و چگونه از موضوعی که درباره حمام می‌دانند مطلع شده‌اند. این موضوع به قاضی یا هیئت منصفه کمک می‌کند قابلیت اطمینان شاهد و اطلاعاتی را که ارائه می‌دهد، تعیین کنند.

حین ارائه شهود توسط مستأجر، وکیل صاحبخانه/صاحبخانه می‌تواند به سؤالات مستأجر اعتراض کند. زمانی که این اتفاق می‌افتد، مستأجر پیش از ادامه صبر می‌کند تا قاضی درباره اعتراض حکم کند. اگر قاضی بگوید «رد شد»، شاهد می‌تواند به سؤال پاسخ دهد. اگر قاضی بگوید «تأیید شد»، شاهد نمی‌تواند به سؤال پاسخ دهد. قاضی به مستأجر احتمالاً اجازه خواهد داد که سؤال را به شکل دیگری بپرسد («جمله‌بندی سؤال را عوض کند»)

تواتر یک اعتراض رایج است. اظهارات زیر نمونه‌ای از تواتر است: «لوله‌کش به من گفته که آپارتمانم قابل سکونت نیست.» برای جلوگیری از مشکل تواتر، مستأجر می‌تواند شخص لوله‌کش را به عنوان یک شاهد بخواند و از او بخواهد توضیح دهد چرا وضعیت لوله‌کشی باعث شده آپارتمان مستأجر غیرقابل سکونت شود. صاحبخانه/وکیل صاحبخانه سپس فرصت بازجوئی مقابل از لوله‌کش را خواهد داشت.

3. **بازجوئی از شهود**: پس از اینکه مستأجر پرسیدن سؤالات از هر شاهد را به پایان رساند، صاحبخانه/وکیل صاحبخانه فرصتی برای بازجویی از شهود مستأجر خواهد داشت. صاحبخانه/وکیل صاحبخانه تنها اجازه پرسیدن سؤالاتی مربوط به همان موضوعاتی که مستأجر پرسیده بود، دارد. اگر صاحبخانه/وکیل صاحبخانه درباره موضوع متفاوتی سؤال بپرسد، مستأجر می‌تواند با عنوان «خارج از حیطه» به سؤال اعتراض کند.

4. **بازجوئی مجدد**: پس از بازجوئی از شهود توسط صاحبخانه/وکیل صاحبخانه، مستأجر می‌تواند دنباله سؤالات را از شاهد خود بپرسد. این امر «بازجوئی مجدد» نام دارد. مستأجر باید سؤالات خود را به موضوعی محدود کند که صاحبخانه در بازجوئی مجدد درحال پرسیدن بود. مثلاً اگر صاحبخانه/وکیل صاحبخانه اظهارات شاهد مستأجر را در میانه صحبتش قطع کند، یا مستأجر می‌داند شاهد وی می‌تواند صحبت مفیدی در مورد موضوع کند، مستأجر می‌تواند آن سؤال را در بازجوئی مجدد بپرسد.

5. **وارد کردن شواهد در سوابق**: برای اطمینان از اینکه شواهدی که طرفین به دادگاه می‌آورند توسط قاضی یا هیئت منصفه قابل لحاظ است، طرفین باید از طریق این روش شواهد را ارائه دهند. بخش بعدی مثال‌هایی درباره نحوه وارد کردن شواهد توسط مستأجران را ارائه می‌دهد.

مثال 1

مستأجر اجاره را پرداخت نکرده زیرا صاحبخانه مشکلات ساختمان را رفع نمی‌کند:

A. مستأجر از هر عکس و سندی که می‌خواهد استفاده کند، 3 نسخه تهیه می‌کند. مستأجر پشت هر عکس یا جلوی صفحه اول سند می‌نویسد «ضمیمه A مدعی‌علیه» (در هر سه نسخه ضمیمه A قید می‌شود). مستأجر در عکس یا سند بعدی می‌نویسد «ضمیمه B مدعی‌علیه» (در هر سه نسخه). مستأجر در عکس یا سند بعدی می‌نویسد «ضمیمه C مدعی‌علیه» (در هر سه نسخه).

B. مستأجر به قاضی می‌گوید: «من به دلیل وضعیت بعد و اینکه صاحبخانه مشکل را رفع نمی‌کند، اجاره را پرداخت نکرده‌ام».

C. مستأجر نسخه‌هایی رونوشت از تصاویر یا اسناد را به صاحبخانه/وکیل صاحبخانه می‌دهد و سپس نسخه‌هایی را به قاضی می‌دهد.

D. مستأجر یک بار دیگر تصاویر را با قاضی مرور می‌کند و اطلاعات زیر را در رابطه با هر تصویر به قاضی می‌دهد:

   1. مستأجر می‌گوید این عکس شرحی دقیق و منصفانه از وضعیت در زمانی است که عکس گرفته شده و/یا از آنجایی که وضعیت فعلی است مستأجر با آنچه در تصویر نشان داده شده، آشنا است. (اگرچه وارد کردن تصویر در شواهد ضروری نیست، مستأجر برای پاسخ اینکه چه کسی عکس‌ها را در چه زمانی گرفته بود، آماده است.
   2. مستأجر آنچه را که دقیقاً در تصویر نشان داده شده، بیان می‌کند. مثلاً مستأجر می‌گوید، «هنگامی که آب را باز می‌کنید، آب از زیر سینک چکه می‌کند و مجبور هستید آب را با سطلی جمع کنید تا همه جا پخش نشود. می‌توانید سطل زرد من را زیر سینک ببینید.»

3. مستأجر عنوان می‌کند که این مشکل برای چه مدتی وجود داشته است. مستأجر باید دقیق صحبت کند. مستأجر هرگونه شواهدی که درباره زمان احتمالی شروع این مشکل دارد، از قبیل گزارش‌های بازرس بهداشت را نیز اضافه می‌کند.
4. مستأجر زمانی را که به مدیر/صاحبخانه درباره مشکل اطلاع داده، عنوان می‌کند. مستأجر حقایق مرتبط را مانند تعداد دفعاتی که به صاحبخانه در این باره اطلاع داده اضافه می‌کند. دوباره اینجا، مستأجر دقیق صحبت می‌کند - مثلاً به جای پاسخ «همیشه»، مستأجر می‌گوید روز درمیان در طی یک ماه کامل یا «9 نوامبر 2021، با آقای Notagood صاحبخانه تماس گرفتم و پیامی صوتی برای وی گذاشتم، در این پیام صوتی به او درباره چکه کردن اطلاع دادم. در 10 نوامبر 2020، به آقای صاحبخانه پیام دادم و از او برای مشکل چکه کردن تقاضای کمک کردم. در 11 نوامبر 2020، به آقای صاحبخانه ایمیل دادم و از او برای مشکل چکه کردن تقاضای کمک کردم. و در تاریخ 12 نوامبر 2020 به آقای صاحبخانه این نامه را ارسال کردم که با عنوان ضمیمه 4 مدعی‌علیه مشخص شده است. می‌توانید رسیدی که از دفتر پست گرفته‌ام به تاریخ 12 نوامبر 2020 را ببینید که تأیید دیگری بر ارسال نامه‌ام است. این رسید با عنوان ضمیمه 5 مدعی‌علیه مشخص شده است.»
5. **مستأجر از قاضی تقاضا می‌کند که تصاویر را «وارد شواهد کند.»**
6. مستأجر عنوان می‌کند که آیا صاحبخانه مشکل را رفع کرده است یا خیر. مثلاً، مستأجر به قاضی می‌گوید که صاحبخانه قول رفع مشکل را داده اما هرگز این کار را نکرده است.
7. اگر مشکل توسط خانواده یا دوستان مستأجر ایجاد نشده باشد، مستأجر این موضوع را به قاضی می‌گوید و اطلاعات مربوطه را اضافه می‌کند. مثلاً اگر سوسک در خانه باشد، مستأجر می‌گوید «من و خانواده‌ام غذایی در فضای باز نمی‌گذاریم. ما زباله را هنگامی که پر می‌شود بیرون می‌بریم و سطل زباله را در کابینتی می‌گذاریم تا در فضای باز نباشد. همچنین ظروف را هر وعده می‌شوییم و ظرفی شب‌هنگام در سینک باقی نمی‌گذاریم.»
8. مستأجر به قاضی می‌گوید که این مسئله چه تأثیری بر مستأجر و خانواده‌اش می‌گذارد مثلاً مستأجر برای موضوع چکه می‌گوید «به دلیل چکه کردن سینک، شستن ظرف‌ها خیلی پر دغدغه است. ما مجبوریم پیوسته سطل را برای تخلیه به بیرون در حیاط ببریم و مجبوریم ظرف‌هایمان را از غذا پاک کنیم و ظرف‌ها را برای شستن به وان حمام ببریم. و بعد مجبوریم وان حمام را به دفعات بیشتری بشوییم. یا برای سوسک‌ها، مستأجر مثلاً می‌گوید: «من نگرانم که سوسک‌ها موجب شیوع بیماری شوند. من نوزادی دارم که باید روی زمین حرکت کند و اسباب‌بازی‌هایش روی زمین است و نمی‌خواهم جایی را که سوسک‌ها بوده‌اند لمس کند.»

E. برای همه شواهد دیگر مانند گزارش‌های بهداشت، نامه‌هایی که مستأجر به صاحبخانه داده و غیره، مستأجر ابتدا نسخه‌هایی را به صاحبخانه/وکیل صاحبخانه و سپس نسخه‌هایی را به قاضی خواهد داد. دوباره، مستأجر برای قاضی توضیح خواهد داد که این اسناد چه هستند و به مستأجر کمک می‌کنند که چه چیزی را ثابت کند. بعد از این توضیح زمینه‌ای، مستأجر تقاضای «وارد کردن اسناد در شواهد» را خواهد کرد.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

مثال 2

اگر صاحبخانه به این دلیل شکایت طرح کرده که به مستأجر اعلامیه‌ای سه روزه در 3ام ماه داده است، اما مستأجر اجاره را در 8ام ماه پرداخت می‌کند که معمولاً هم در آن تاریخ پرداخت می‌کند:

A. مستأجر به قاضی می‌گوید، من معمولاً اجاره‌ام را در روز 8ام ماه پرداخت می‌کنم و صاحبخانه آن را می‌پذیرد.
B. مستأجر به صاحبخانه/وکیل صاحبخانه و سپس قاضی تمام رسیدهای اجاره‌اش را نشان می‌دهد که تأیید می‌کند همیشه اجاره خود را در روز 8ام ماه پرداخت می‌کنند، نه روز 1ام ماه.
C. مستأجر نموداری آماده کرده که نشان می‌دهد طی سال گذشته یا بیشتر اجاره را چه زمانی پرداخت کرده‌اند و به قاضی می‌گوید که هرکدام از پرداخت‌ها و تاریخ‌ها در نمودار نمایانگر زمان و تاریخی هستند که اجاره در آن زمان پرداخت کرده‌اند.
D. مستأجر برای وارد کردن رسیدها و نمودار در شواهد تقاضا می‌دهد.

توجه: صاحبخانه/وکیل صاحبخانه می‌توانند در بازجوئی از شهود یا مستأجر سؤالاتی درباره اسناد بپرسند.

<u>بخش 3 - استدلال‌های پایانی</u>

پس از اینکه صاحبخانه و مستأجر هر دو دعوی‌ها و دفاعیه‌های خود را به طور کامل ارائه دهند، قاضی ممکن است اجازه دهد هر دو «استدلال پایانی» یا بیانیه نهایی ارائه دهند. در این بیانیه، مستأجران به قاضی یا هیئت منصفه دلایلی را ارائه می‌دهند که چرا باید با وی موافقت کنند و با صاحبخانه موافقت نکنند. مستأجر همچنین می‌تواند از این فرصت برای توضیح اینکه شواهدی که شنیدند به چه معنا هستند و چرا این شواهد برای دفاع وی مهم هستند به قاضی و هیئت منصفه استفاده کند. مستأجرها (1) حقایقی را مبنی بر این که چرا صاحبخانه نمی‌تواند دعوی خود را علیه وی اثبات کند و (2) حقایقی را که از دفاعیه آنها پشتیبانی می‌کند، ارائه می‌دهند. مستأجرها سپس از قاضی یا هیئت منصفه درخواست رد دعوی می‌کنند.

7. حکم نهایی و آنچه بعد رخ می‌دهد

این بخش توضیح می‌دهد که چگونه هر دو طرف متوجه می‌شوند چه کسی برنده دعوی است و پس از اینکه تصمیم نهایی گرفته شد چه اتفاقی می‌افتد.

بیانیه حکم

پس از ارائه استدلال‌های نهایی، مستأجرها می‌توانند از قاضی تقاضای «بیانیه حکم» کنند. «بیانیه حکم» دلایل بردن یا باختن مستأجر را توضیح می‌دهد. قضات معمولاً در دادرسی‌های کوتاه‌مدتی که کمتر از یک روز یا 8 ساعت طول می‌کشد، ملزم به ارائه تصمیم کتبی نیستند. مستأجرها باید پیش از حکم کردن قاضی (یعنی پیش از اینکه قاضی تصمیم خود را بیان کند) از وی برای «بیانیه حکم» درخواست کنند.

«قضاوت» یا «حکم»

قاضی یا هیئت منصفه معمولاً زمانی که مستأجر هنوز در دادگاه است درباره پرونده تصمیم‌گیری خواهند کرد. در غیر اینصورت، معمولاً طی چند روز پس از دادرسی، مستأجر از طریق نامه مطلع خواهد شد. تصمیم کتبی دادگاه، یا «حکم» شامل چهار مورد است:

1. بیانیه‌ای که عنوان می‌کند مستأجر مجاز به ماندن در واحد خود است (اگر مستأجر برنده شود) یا اینکه مستأجر باید نقل مکان کند (مستأجر بازنده است)؛
2. اینکه آیا مستأجر باید اجاره را پرداخت کند یا خیر؛
3. اینکه آیا طرفی که برنده است می‌تواند از طرف بازنده پولی برای هزینه‌های دادگاه دریافت کند یا خیر. (اگر مستأجر برنده شود و از طرف دیگر بخواهد که هزینه‌های او را پرداخت کند، می‌تواند با ارسال فرمی طی 10 روز پس از دادرسی هزینه‌ها را بدست آورد. فرم در اینجا موجود است: https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf)؛ و
4. اینکه آیا طرف بازنده باید هزینه‌های وکیل طرف برنده را پرداخت کند یا خیر. این اتفاق زمانی می‌افتد که بین صاحبخانه و مستأجر توافقنامه اجاره کتبی نوشته شده باشد که در آن امکان چنین هزینه‌هایی را فراهم شده و طرف برنده نیز وکیلی استخدام کرده باشد. مستأجران اگر نماینده خودشان باشند، هزینه‌های وکیل را دریافت نمی‌کنند.

احتیاط: مستأجران باید حکم را به دقت بخوانند، زیرا حتی اگر در روز دادرسی «برنده» باشند، ممکن است دادگاه همچنان به آنها دستور دهد برای جلوگیری از خلع‌ید اقدامات دیگری انجام دهند. مثلاً ممکن است حکم مستأجر را ملزم به پرداخت اجاره تا تاریخی معین کند و اگر مستأجر موفق به این کار نشود،حتی اگر برنده پرونده خود باشد همچنان ممکن است خلع‌ید شود. اگر مستأجران دچار معلولیت حکم خود را درک نکنند، می‌توانند برای دریافت کمک در درک معنای آن با DRC تماس بگیرند.

بعد از تعیین برنده یا بازنده چه اتفاقی می‌افتد؟

مثال «بردن» در دادرسی:

- قاضی عنوان می‌کند مستأجر مجاز است در واحد خود بماند زیرا در دفاع خود نقض ضمانت سکونت را ثابت کرده است، اما قاضی به وی دستور پرداخت بخشی از اجاره عقب‌مانده را ظرف 5 روز داد.
  - اگر یک مستأجر به موقع اجاره را پرداخت کند (و رسید دریافت کند)، مستأجر در این پرونده برنده است و مجبور به نقل‌مکان نیست.
  - اگر مستأجر به موقع اجاره را پرداخت نکند، صاحبخانه برنده خواهد شد و مستأجر مجبور است نقل‌مکان کند. (اعلامیه تخلیه را در بخش بعدی ببینید.)

مثالی از «باختن» در دادرسی:
اگر مستأجر در دادرسی «ببازد»، صاحبخانه «رأی تصرف» دریافت می‌کند، یعنی مالکیت واحد به صاحبخانه داده می‌شود. مستأجران در این شرایط چند گزینه دارند:

1. می‌توانند تقاضای زمان بیشتری کنند.
   - اگر قاضی در سالن دادگاه به مستأجر بگوید که «خلع‌ید» خواهد شد یا باید نقل‌مکان کند، مستأجر می‌تواند همان‌جا بلافاصله از قاضی تقاضای وقت بیشتری پیش از نقل‌مکان کند. به‌این منظور مستأجر می‌تواند بگوید: «جناب قاضی، من تقاضای 30 روز زمان برای جابجایی دارم.» این تمدید زمان برای نقل‌مکان «تأخیر در اجرای» حکم دادگاه نامیده می‌شود. (صفحه 11 را ببینید).
   - مستأجران باید برای توضیح اینکه چرا به زمان بیشتری برای جابجایی نیاز دارند، آماده باشند. توجه: مستأجر ممکن است مجبور به پرداخت هزینه این زمان اضافی ماندن در واحد باشد.
   - حتی اگر قاضی زمان بیشتری به مستأجر ندهد، مستأجر ملزم به نقل‌مکان در همان روز دادرسی نیست. (ادامه را در رابطه با اعلامیه تخلیه ببینید.)
2. مستأجران می‌توانند در صورت تناسب درخواست «مصونیت از محرومیت» دهند. (صفحه 11 را ببینید).
3. مستأجران می‌توانند برای اسناد مهروموم‌شده دادگاهی تقاضا کنند، تا خلع‌ید آنها در سوابق اعتباری آنها نمایان نشوند.

اعلامیه تخلیه

اعلامیه تخلیه برگه سفیدی با حروف قرمز است که عنوان می‌کند مستأجر برای نقل‌مکان پنج روز فرصت دارد و تاریخی را بیان می‌کند که مستأجر تا آن روز برای نقل‌مکان فرصت دارد. مستأجران تا پس از اینکه در دادخواست بازنده نشوند، اعلامیه تخلیه دریافت نخواهند کرد. مأمور قانون یک نسخه رونوشت از این اعلامیه را بر درب واحد مستأجر خواهد چسباند.

پس از اینکه مأمور قانون اعلامیه تخلیه را روی درب واحد مستأجر زد، مستأجر مطلع است که هنگامی که مأمور قانون بگوید باید نقل‌مکان کند، مجبور به نقل‌مکان است.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

اگر مستأجران نیاز دارند که برای چند روز بیشتر ماندن در واحد خود درخواست کنند و صاحبخانه نیز توافق کند، مستأجر باید این اجازه را به صورت کتبی بگیرد و برای نشان دادن به مأمور قانون آن را آماده داشته باشد، همچنین اطمینان حاصل کند که صاحبخانه این موضوع را به مأمور قانون اطلاع داده است. مستأجران همچنین می‌توانند برای تأیید اینکه صاحبخانه مأمور قانون را مطلع کرده است، با مأمور تماس بگیرند.

هنگامی که مأمور قانون بیاید، تنها چند دقیقه به مستأجر برای ترک واحد فرصت خواهد داد، بنابراین مستأجر فرصتی برای جابجایی اثاثیه یا سایر اموال را نخواهد داشت. اینکه فرزندی یا معلولیتی داشته باشند و یا بیمار باشند احتمالاً اهمیتی نخواهد داشت. مستأجران مجبور هستند بلافاصله واحد خود را ترک کنند.

اگر مستأجر پیش از آمد مأمور قانون اموال خود را از واحد بیرون نبرده باشد، احتمالاً صاحبخانه اموال را ذخیره کند و مستأجر برای پس گرفتن آن مجبور به پرداخت مبلغی باشد. اگر مستأجر پیش از بستن درب توسط مأمور قانون اموال خود را بیرون نبرد و بخواهد از دور ریختن وسایل خود جلوگیری کند، می‌تواند طی 18 روز از بسته شدن درب نامه‌ای به صاحبخانه بنویسد. مستأجر باید تاریخ نامه را همان روزی قید کند که آن را می‌نویسد، یک نسخه از نامه را برای خود نگه دارد، آن را از طریق پست معتبر به صاحبخانه ارسال کند یا به صورت حضوری تحویل دهد. مستأجر باید برای تأیید دریافت، صاحبخانه را در نامه ملزم به امضای نسخه نامه مستأجر کند.

در اینجا یک نمونه نامه آمده است:

(تاریخ)

(نام مدیر/صاحبخانه) عزیز

من پیش از اینکه مجبور به جابجایی باشم،قادر به بردن همه وسایلم با خودم نبودم. [فهرست یا شرح اموال به‌جامانده.] لطفاً هیچکدام از وسایل من را دور نریزید. من برای تعیین وقتی برای گرفتن وسایلم به زودی با شما تماس خواهم گرفت.

از شما متشکرم،

(نام شما)
(آدرس)

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.

بااینحال، همچنان ممکن است مستأجران برای پس گرفتن وسایل خود ملزم به پرداخت مبلغی به صاحبخانه باشند. صاحبخانه نمی‌تواند بیشتر از «هزینه جابجایی معقول» و هزینه اجاره روزانه واحد برای هر روزی که دارایی مستأجر را نگه می‌دارد، پولی دریافت کند. مستأجر باید به صاحبخانه آدرسی پستی برای ارسال درخواست هزینه‌ها دهد.

احتیاط: اگر مستأجر نامه‌ای به مدیر/صاحبخانه ندهد، مدیر/صاحبخانه می‌تواند مدعی شود که مستأجر اموال خود را رها کرده است.

8. تطبیق معقول در دادگاه

تطبیق معقول چیست؟

تطبیق معقول تغییری در یک عمل، سیاست یا رویه است که به فرد دچار معلولیت این امکان را می‌دهد تا از دسترسی برابری در رویه‌های حقوقی خود در دادگاه بهره ببرد.

مستأجران برای تقاضای تطبیق معقول ممکن است به چه چیزی نیاز داشته باشند؟

ممکن است مستأجر به این دلیل که یکی از معلولیت‌هایش مانع از توانایی شهادت در دادگاه، حضور در دادرسی خود در دادگاه یا مشارکت در رویه‌های دادگاهی‌اش به هر شکلی می‌شود، درخواست تطبیق معقول دهد.

مثلاً مستأجری که دچار ناتوانی است ممکن است هنگام حضور در سالن دادگاه نیاز به خوردن غذا داشته باشد، یا فردی دچار نقص ادراکی به شخصی پشتیبان برای کمک در ارتباط با پرسنل دادگاه نیاز داشته باشد. سایر افراد دچار معلولیت نیز ممکن است نیاز داشته باشند دادگاه برای آنها دستگاه‌های شنوایی کمکی یا خواننده نیاز داشته باشند، یا دادگاه دادرسی را مجدداً به سالنی انتقال دهد که امکان دسترسی آن بهتر باشد.

برخی افراد دچار معلولیت مثلاً اگر ناتوانی آنها بر امکان حضورشان در دادگاه اثرگذار باشد، ممکن است بتوانند استمرار تاریخ دادرسی را به عنوان یک تطبیق درخواست کنند. بااینحال، موافقت با این تطبیق‌های خاص توسط دادگاه تضمین‌شده نیست و مستأجر مجبور است در همان زمان دادرسی قبلی مراجعه کند مگر اینکه سندی کتبی مبنی بر موافقت با استمرار داشته باشد.

مستأجران چگونه تقاضای تطبیق معقول در دادگاه می‌دهند؟

مستأجر می‌تواند با پر کردن و ارسال فرم «MC-410» به مسئول هماهنگی ADA سالن‌های دادگاه محلی خود تقاضای تطبیق معقول کند. فرم در این وب‌سایت موجود است: https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410. دستورالعمل‌های نحوه پر کردن این فرم در اینجا آمده است: https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO. این فرم محرمانه درنظر گرفته شده و به صاحبخانه/وکیل صاحبخانه داده نمی‌شود. اگر دادگاه اطلاعات بیشتری بخواهد، مستأجر می‌تواند تقاضا کند که به صورت خصوصی یا بدون حضور صاحبخانه/وکیل صاحبخانه و سایر افراد حاضر و شنونده در سالن دادگاه اطلاعات را با قاضی درمیان بگذارد.

آیا این امر با تطبیق معقول خارج از دادگاه تفاوت دارد؟

بله، اگر مستأجر از کارفرما یا صاحبخانه خود یا فرد یا نهاد دیگری تطبیق معقول دریافت کرده باشد، ممکن است بخواهد برای شرکت در دادگاه تقاضای تطبیق مشابهی را دهد. برای کسب اطلاعات بیشتر، مستأجران همچنین می‌توانند از پیوندهای زیر دیدن کنند:
https://www.courts.ca.gov/14362.htm و
https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf.

این نشریه مشاوره حقوقی نیست و جایگزین مشاوره حقوقی محسوب نمی‌شود.