

الذهاب إلى جلسة الاحتفاظ غير المشروع بالعقار المؤجر (Unlawful Detainer) (الطرد)



❖ يمكنك الاطلاع على جميع أوراق الحقائق التي نربطها بهذه الوثيقة في
.WashingtonLawHelp.org

❖ قانون الطرد يتغير باستمرار. اقرأ عن أحدث التغييرات في القانون من خلال الرابط
WashingtonLawHelp.org/resource/eviction

❖ يحق للمستأجرين منخفضي الدخل توكيل محام، دون اتصال بخط فحص طلبات الدفاع في حالات
الإخلاء على الرقم 1-855-657-8387 أو تقدم بطلب عبر الإنترنت من خلال
nwjustice.org/apply-online إذا كنت تعتقد أنك قد تكون مؤهلاً.

هل يجب أن استخدم هذا؟

نعم، إذا كان كلا ما يلي صحيحاً:

1. أرسل لك مالك العقار أوراقاً قضائية تُسمى استدعاء وشكوى بشأن احتفاظ غير مشروع بعقار مؤجر
(Summons and Complaint for Unlawful Detainer).
2. قمت بالرد بإرسال إشعار ممثل على الأقل. خطتك لمواجهة الطرد.

ما هي جلسة بيان السبب؟

إذا حصلت على أمر بيان السبب مع الاستدعاء والشكوى، فقد حدد المالك موعداً لجلسة المحكمة بشأن الطرد.
والمصطلح القانوني الذي يطلق على جلسة المحكمة المعنية بالطرد هو **جلسة بيان السبب**.

إذا تلقيت أمر بيان السبب وكنت ترغب في مواجهة الطرد، فيجب عليك الذهاب إلى جلسة الاستماع. لا يكفي
مجرد:

- تقديم إشعار المثل أو الرد
- تقديم الإيجار لكاتب المحكمة العليا

متى وأين ستعقد الجلسة؟

سيكون التاريخ والوقت على أمر بيان السبب. **يجب الحضور في الوقت المحدد!** نظرًا لجائحة كوفيد 19، يعقد العديد من جلسات الاستماع عبر الإنترنت الآن. تتضمن مستندات إعلامك بموعد جلسة الاستماع معلومات عن كيفية تسجيل الدخول عبر الإنترنت أو عن عنوان عقد الجلسة في حالة الجلسات التي تُعقد بالحضور الشخصي. إذا كان لديك أي أسئلة، فاتصل بكاتب المحكمة العليا المحلية.

ماذا يحدث في جلسة بيان السبب؟

❖ إذا كان دخلك منخفضًا، يجب أن تمنحك المحكمة الفرصة لتوكيل محامٍ للاضطلاع بقضية الإخلاء الخاصة بك. التمس من المحكمة، في جلسة الاستماع إلى الأسباب الموجبة، إعادة جدولة (متابعة) الجلسة حتى يتسنى لك توكيل محامٍ لقضيتك، ويجب أن تُصر على هذا الحق حتى لو أراد القاضي متابعة القضية دون توكيلك لأي محامٍ.

يقرر القاضي أو المفوض (مثل القاضي، لكنه يتعامل فقط مع أنواع معينة من قضايا المحكمة) ما إذا كان لديك حجة وجيهة بشأن الإخلاء. يمكنك الفوز بالقضية هناك. أو قد يمنحك القاضي مرافعة كاملة للدفاع ضد الطرد.

يمكن للقاضي الذي يعتقد أن حججك غير قوية بما فيه الكفاية أن يحكم بما يلي

- أحقية المالك في طردك على الفور
- المبلغ الذي تدين به للمالك

يقدم محامي المالك الأسباب التي تبرر للمالك طردك من المسكن. ثم تقدم حجج بشأن سبب وجوب عدم قيامه بذلك. لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية مجانية.

❖ إذا أصدر القاضي أمرًا بطردك، فليس أمامك سوى فرصة ضئيلة للغاية لطلب إعادة النظر في القرار. اتصل بأحد المحامين على الفور.

❖ رئيس الشرطة فقط هو من يمكنه إخلانك. لا يمكن للمالك تغيير الأقفال وطردك من المسكن.

كيف استعد لهذه الجلسة؟

1. اجمع جميع الأوراق أو المستندات المهمة التي تحتاجها لتأييد موقفك. وقد يشمل ذلك:

- عقد الإيجار أو الاستئجار
- إيصال مبلغ التأمين
- قائمة فحص حالة الانتقال السريع
- قائمة أشياءك غير المتناسبة مع المكان
- إيصالات الإيجار والشيكات الملغاة
- إشعارات الطرد المرسله لك
- الاستدعاء والشكوى
- نسخ إشعار المثل أو الرد مختومة بتاريخ تسليمها إلى محامي المالك والمحكمة
- أي تقديرات مكتوبة لإصلاح الأضرار التي لحقت بالمكان
- إيصالات الإصلاحات التي أجريتها في المكان
- صور لأية مشاكل في المكان

❖ أحضر النسخ الأصلية إن استطعت. أحضر نسخة إضافية في حال أرادت المحكمة الاحتفاظ بأي شيء. إذا ساورك الشك بشأن حاجتك إلى شيء ما، فأحضره على أي حال!

2. اطلب من أي شهود يدعمون قضيتك حضور جلسة الاستماع. لا بد أن يكونوا رأوا بأنفسهم الضرر أو الخلافات بينك وبين المالك. كلما زاد عدد الشهود الذين لديهم معرفة شخصية بقضيتك، كان ذلك أفضل.

3. شاهد كيفية عمل النظام قبل الجلسة. اسأل كاتب المحكمة عن موعد عقد المحكمة جلسات "بيان السبب". احضر إحدى الجلسات للحصول على فكرة عن كيفية سير جلساتك.

4. قبل الجلسة، تدرب على ما تريد أن قوله. يجب أن تكون المرافعة منظمة وقصيرة. ضع قائمة بالنقاط المهمة.

5. أخبر شهودك مسبقاً بما ستسألهم عنه.

ماذا لو كنت لا أتحدث اللغة الإنجليزية؟

إذا كنت لا تتحدث الإنجليزية أو لديك مشكلة في تحدثها أو سماعها، فلديك الحق في طلب مترجم فوري في المحكمة. يجب إخبار المحكمة بأطول فترة مسبقاً قدر الإمكان أنك تريد مترجماً فورياً.

أين أذهب لجلستي؟

إذا كانت جلسة الاستماع ستعقد عبر الإنترنت، فاتبع التعليمات الخاصة بكيفية تسجيل الدخول. قد تضطر إلى تنزيل تطبيق مثل Zoom. أما إذا كانت الجلسة ستعقد بالحضور الشخصي، فتواصل مع كاتب المحكمة لمعرفة موعد حضورك إلى المحكمة. سيخبرك الكاتب بالمكان الذي تذهب إليه. وقد يقوم بنشر قائمة القضايا التي تنتظر فيها المحكمة في ذلك اليوم خارج قاعة المحكمة أو قد يتلوها بصوت عالٍ في بداية الجلسة. إذا لم يذكر اسم قضيتك أو يتلوها، راجع كاتب المحكمة.

ماذا يحدث خلال جلسة الاستماع؟

يبدأ القاضي عادة بوصف إجراءات المحكمة. ثم ينادي على القضية الأولى.

عندما يعلن القاضي عن قضيتك، امض قدمًا مع الأدلة والشهود. يجب عادة على جميع المدعين والمدعى عليهم والشهود أن يقسموا على قول الحقيقة قبل الإدلاء بالشهادة.

ماذا يجب علي قوله في جلسة الاستماع؟

1. اشرح سبب وجوب عدم طرد المالك لك. أخبر المحكمة إذا لم يجري المالك الإصلاحات اللازمة، أو يقول لي أنك لم تدفع الإيجار ولكنك دفعته، أو لم يرسل إشعارًا مناسبًا لتغيير القاعدة، أو أرسل إليك أي إشعارات متأخرة. إذا قمت بخصم تكاليف الإصلاحات من إيجارك، قل ذلك.

2. اعرض أي دليل أحضرته على القاضي. انظر "كيف استعد للجلسة" أعلاه.

3. إذا كان لديك شهود، أخبر القاضي أنك تريد أن يدلوا بشهادتهم. اسأل شهودك لماذا يجب على المالك عدم طردك من المسكن. وعما لديهم من معلومات تؤكد من أدليت به إلى القاضي.

إذا كان المالك يحاول طردك بسبب عدم دفع الإيجار، يمكنك أن تطلب من المحكمة خطة دفع. استخدم نموذج طلب استرجاع عقد الإيجار بموجب [RCW 59.18.410 \(2\)](#) وطلب أمر النشر المحدود.

متى يصدر القاضي قراراً؟

بعد سماع الطرفين، يجوز للقاضي أن يقرر أياً من الأمور التالية:

1. خسارتك للقضية. يقرر القاضي أنك لا تملك حجة مقنعة لإيقاف الطرد. يصدر القاضي توجيه لرئيس الشرطة لطرده. قد يقرر القاضي أنك مدين بأموال للمالك. قد يحدد القاضي المبلغ الذي يجب عليه دفعه إلى المالك أو قد يُصدر مثل هذا القرار في وقت لاحق.

- 2. فوزك بالقضية.** يقرر القاضي أنك قدمت دفاعاً جيداً على الطرد. يرفض القاضي القضية. لا يجب عليك الخروج، على الأقل في الوقت الحالي. قد يحكم القاضي بهذه الطريقة لأن المالك لم يتبع الإجراءات الصحيحة للطرد. قد يظل المالك قادرًا على طردك لاحقًا، بعد إصلاح أي أخطاء في عملية الطرد.
- 3. يحتاج القاضي إلى محاكمة كاملة للبت في القضية.** تحصل على تاريخ المحاكمة. إذا كنت لا تزال تعيش في العقار، فستكون هناك محاكمة في غضون 30 يوماً.

هل ستنتظر هيئة المحلفين في قضيتي؟

ليس في "جلسة بيان السبب".

إذا أمر القاضي بمحاكمة كاملة، فلديك الحق في هيئة محلفين. إذا كنت تريد واحدة، فاعلم أنه قد يتعين عليك الدفع مقابلها. اطلب من كاتب المحكمة مزيد من المعلومات.

ماذا لو فاتتني جلسة بيان السبب؟

احرص على الحضور والوصول مبكرًا. إذا لم تذهب، أو تأخرت بضع دقائق، فربما تخسر. سيسمح القاضي للمالك بطردك. يمكن لرئيس الشرطة إجبارك على ترك العقار. قد تضطر إلى دفع كامل المبلغ المطالب به في شكوى المالك. يمكن أن يشمل ذلك الإيجار، والأضرار، وتكاليف المحكمة، وأتعاب المحامي.

هل يمكن للمالك إجباري على ترك العقار؟

لا. رئيس الشرطة فقط هو من يمكنه إخراجك من العقار. يجب على المالك الذهاب إلى المحكمة لإشراك رئيس الشرطة.

حصلت على "أمر رد" في جلسة بيان السبب. هل ما زال بإمكانني إيقاف طردني؟

ربما. يجب أن تتصرف على وجه السرعة. من الصعب للغاية إيقاف الطرد عند هذه النقطة. قد تتمكن من إيقافه إذا ارتكب المالك خطأ في عملية الطرد. حاول الحصول المساعدة القانونية على الفور.

إذا تم طردك لأنك مدين بالإيجار، فقد تتمكن من "استرجاع" عقد الإيجار (حفظ الإيجار) إذا كان بإمكانك دفع كل ما تدين به (الإيجار المتأخر وتكاليف المحكمة وأتعاب المحاماة) في غضون 5 أيام من إصدار المحكمة لحكم ضدك. سيتعين عليك تقديم طلب رسمي إلى المحكمة ("طلب") للقيام بذلك قبل أن يأتي رئيس الشرطة لإخلائك. استخدم [نموذج طلب استرجاع عقد الإيجار بموجب \(2\) RCW 59.18.410](#) وطلب أمر النشر المحدود.

قد تتمكن أيضًا من تقديم طلب تطلب فيه خطة دفع. استخدم [نموذج طلب إيقاف إنفاذ أمر الرد ووضع خطة دفع بموجب \(3\) RCW 59.18.410](#).

هذه الطلبات معقدة. فحاول الحصول على مساعدة قانونية في أقرب وقت ممكن.

الحصول على المساعدة القانونية

- هل أنت مهدد بالطرد؟ اتصل على 1-855-657-8387.
 - قدّم عبر الإنترنت من خلال nwjustice.org/apply-online - [CLEAR*Online](https://nwjustice.org/apply-online)
 - هل أنت مهدد بحبس الرهن؟ اتصل على 1-800-606-4819.
 - هل تواجه مشكلة قانونية في مقاطعة كينغ (بخلاف الطرد أو حبس الرهن)؟ اتصل على الرقم 1-1-2 (أو الرقم المجاني 1-877-211-9274) طوال أيام الأسبوع من الساعة 8:00 صباحًا وحتى الساعة 6:00 مساءً. وستتم إحالتك إلى مقدم المساعدة القانونية.
 - هل تواجه مشكلة قانونية خارج مقاطعة كينغ (بخلاف الطرد أو حبس الرهن)؟ اتصل بخط CLEAR الساخن على الرقم 1-888-201-1014 طوال أيام الأسبوع من الساعة 9:15 صباحًا وحتى الساعة 12:15 ظهرًا أو قدّم عبر الإنترنت على nwjustice.org/apply-online.
 - يمكن أيضًا لكبار السن (من لا تقل أعمارهم عن 60 عامًا) الذين يواجهون مشاكل قانونية خارج مقاطعة كينغ الاتصال بـ CLEAR*Sr على الرقم 1-888-387-7111.
 - يمكن للمتصلين المصابين بالصمم أو ضعف السمع أو اضطرابات النطق الاتصال على أي من هذه الأرقام باستخدام خدمة الترحيل التي يختارونها.
- سيوفر رقمًا CLEAR و 2-1-1 مترجمين فوريين.

يوفر هذا المنشور معلومات عامة تتعلق بحقوقك ومسؤولياتك. لا يقصد به أن يكون بديلاً عن مشورة قانونية محددة.

© 2021 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014.

(مُنح إذن النسخ والتوزيع للتحالف من أجل العدالة والمساواة وللأفراد لأغراض غير تجارية فقط.)