

الذهاب إلى جلسة احتفاظك غير المشروع بالعمار المؤجر (Unlawful Detainer) (طردك)



❖ لا تقرأ هذه التعليمات إلا إذا كنت تعيش في ولاية واشنطن.

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

❖ تحديث بشأن فيروس كورونا / كوفيد-19: حتى 1 أغسطس، لا يمكن للمالك طردك إلا في حال وجود بضعة أسباب. اقرأ عن فيروس كورونا (كوفيد-19): لا يمكن طردك أثناء الأزمة إلا إذا كنت تتسبب في تهديد، أو يرغب المالك في بيع العمار أو الانتقال إليه.

هل يجب أن استخدم هذا؟

نعم، إذا كان كلا ما يلي صحيحاً:

1. أرسل لك مالك العمار استدعاء وقدم شكوى بشأن احتفاظك غير المشروع بالعمار المؤجر.

2. قمت بالرد برسالة إشعار مثول 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. نحن نسمي هذه الجلسة جلسة بيان السبب.

إذا حصلت على أمر بيان السبب وترغب في مواجهة الطرد، يجب عليك الذهاب إلى جلسة الاستماع. لا يكفي مجرد

• تقديم إشعار المثول أو الرد

• تقديم الإيجار لكاتب المحكمة العليا أو تقديم إفادة مشفوعة بقسم

متى وأين ستعقد الجلسة؟

سيكون التاريخ والوقت على أمر بيان السبب. يجب الحضور في الوقت المحدد!

ماذا يحدث في جلسة بيان السبب؟

سيقرر القاضي أو المفوض ما إذا كان لديك دفاع جيد للطرد. يمكنك الفوز بالقضية هناك. أو قد يمنحك القاضي مرافعة كاملة للدفاع عن نفسك.

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

- يجب على المالك طردك على الفور
- المبلغ الذي تدين به للمالك

يمكن لمحامي المالك أن يقدم سبب ضرورة قيام المالك بطردك. ثم تقدم حجج بشأن سبب وجوب عدم قيامه بذلك.

كيف استعد لهذه الجلسة؟

1. اجمع جميع الأوراق أو المستندات المهمة التي تحتاجها للدفاع عن قضيتك. 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 المرسل 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 كنت غير متأكد من أنك بحاجة إلى شيء أحضرها على أي حال!

2. اطلب من أي شهود يدعمون قضيتك الحضور إلى 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". اجلس في الجلسة للحصول على فكرة عن كيفية سير أمورك.
- 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 عليك إخبار المحكمة مسبقاً قدر الإمكان أنك تريد مترجماً فوراً.

أين أذهب لجلستي؟

عند وصولك إلى المحكمة، تحقق مع كاتب المحكمة. سيخبرك الكاتب بالمكان الذي تذهب إليه. ربما ينشر 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 الشهادة.

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. وأسألهم عن سبب وجوب عدم طرد المالك لك.

إذا كان المالك يحاول طردك بسبب عدم دفع الإيجار، يمكنك أن تطلب من المحكمة خطة دفع. استخدم [نموذج طلب استرجاع عقد الإيجار بموجب 2 \(RCW 59.18.410\)](#) 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 ليس لديك دفاع جيد. يصدر القاضي توجيه لرئيس الشرطة لطردك. قد يقرر القاضي أنك مدين بأموال للمالك. قد يخبرك القاضي بعد ذلك بالمبلغ الذي يجب عليك دفعه للمالك، أو اتخاذ هذا القرار لاحقاً.
- 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 لا يزال بإمكان المالك طردك لاحقاً، بعد إصلاح أي أخطاء ارتكبتها في عملية الإخلاء.
- 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 فاتني جلسة بيان السبب؟

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 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 لا. 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 حكم ضدك. سيتعين عليك تقديم طلب رسمي إلى المحكمة ("طلب") للقيام بذلك قبل أن يأتي رئيس الشرطة لإخراجك. استخدم [نموذج طلب استرجاع عقد الإيجار بموجب \(2\) RCW 59.18.410](#) وطلب أمر النشر المحدود.

قد تتمكن أيضاً من تقديم طلب تطلب فيه خطة دفع. استخدم [نموذج طلب استمرار تنفيذ أمر الاسترجاع وخطة الدفع بموجب RCW 59.18.410 \(3\)](#).

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

الحصول على مساعدة قانونية

خارج مقاطعة كينغ (King County)، اتصل على الخط الساخن CLEAR على مدار أيام الأسبوع على 1-1014-201-888 بين الساعة 9:15 صباحاً - 12:15 مساءً. يتم توفير المترجمين الفوريين.

في مقاطعة كينغ (King County)، اتصل على 1-12-1 أيام الأسبوع من الساعة 8:00 صباحاً حتى 6:00 مساءً. سيقوم بإحالتك إلى مقدم المساعدة القانونية.

إذا كان عمرك 60 عاماً أو أكثر، يمكنك الاتصال بـ CLEAR*Sr على الرقم 1-7111-387-888، على مستوى الولاية.

يمكنك أيضاً التقديم عبر الإنترنت باستخدام CLEAR*Online: nwjustice.org/get-legal-help.

يوفر هذا المنشور معلومات عامة بشأن حقوقك ومسؤولياتك. وليس الهدف منه استخدامه بديلاً عن مشورة قانونية محددة.

© 2020 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(تم منح إذن النسخ والتوزيع لـ Alliance for Equal Justice وللأفراد للاستخدام غير التجاري فقط)