



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 16 تحصيل الإيجار غير المستحق للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار في مدينة نيويورك

نظرة سريعة

توضح صفحة الوقائع هذه كيف يمكن للمستأجرين استخدام قانون تثبيت الإيجار من أجل تحصيل العقوبات نظير الإيجار الذي دفعوه بصورة غير مستحقة.

التعريفات

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): تُعد شعبة الإسكان وتجديد المجتمع إحدى وكالات ولاية نيويورك التي تستثمر في المجتمعات، وتحافظ وتحمي السكن ميسور التكلفة وتطبق قوانين الولاية الخاصة بالتحكم في الإيجار وتثبيته.

التماس المراجعة الإدارية (PAR): هو اعتراض إداري على أمر صادر من مدير الإيجار.

الملخص والنقاط البارزة

يوفر قانون تثبيت الإيجار طريقتين بديلتين للمستأجر من أجل تحصيل عقوبات الإيجار المدفوع بصورة غير مستحقة من المالك. تتطلب كلا الطريقتين صدور أمر نهائي من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك لتحديد الإيجار الخاضع لتنظيم القانون وتحديد العقوبة المفروضة.

الشروط	العملية	الطرق
• تكون عقوبة الإيجار غير المستحق هي نفس المبلغ الذي قام المالك بتحصيله فوق قيمة الإيجار المحددة من قبل القانون، بالإضافة إلى أي فوائد أو تعويضات مضاعفة.	• بإمكان الملاك أو المستأجرين الذين لا يوافقون على القرار الاعتراض على أمر مدير الإيجار من خلال تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أو للمفوض الذي يدير التماس المراجعة الإدارية (PAR). • تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) الذي يعترض على قرار الإيجار غير المستحق لا يؤثر في الجزء الخاص بتعديل الإيجار المنظم قانوناً للمستأجر. يجوز للمستأجر البدء في دفع الإيجار المخفض بدءاً من تاريخ أول دفعة إيجارية عقب صدور القرار.	• طريقة التعويض: يجوز للمستأجر خصم حتى 20% من قيمة العقوبة من الإيجار الشهري حتى يتم التعويض عن العقوبة بالكامل. • طريقة الحكم: قد يؤدي تقديم الحكم إلى تنفيذ رهن حيازي ضد عقار المالك، إذا لم يطبق المالك الحكم القضائي، يجوز تنفيذ رهن حيازي ضد عقار المالك من قبل شريف المقاطعة أو شريف المدينة.



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 16 تحصيل الإيجار غير المستحق بالنسبة للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار في مدينة نيويورك

يوفر قانون تثبيت الإيجار طريقتين بديلتين للمستأجر من أجل تحصيل عقوبات الإيجار المدفوع على نحو غير مستحق من المالك توفر هاتان الطريقتان شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك. يجوز للمستأجر استخدام إحدى هذه الطرق فقط بعد إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للأمر النهائي الذي يثبت الإيجار المنظم قانوناً ويفرض عقوبة.

تكون عقوبة الإيجار غير المستحق هي نفس المبلغ الذي قام المالك بتحصيله فوق قيمة الإيجار المحددة من قبل القانون، بالإضافة إلى أي فوائد متراكمة أو تعويضات مضاعفة بحسب الاقتضاء. بالنسبة للشكاوى المقدمة أثناء أو بعد صدور قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) الصادر في 14 يونيو 2019، وفي حالة دفع إيجار غير مستحق بصورة متعمدة، تكون العقوبة مساوية لثلاثة أضعاف مبلغ الإيجار غير المستحق بداية من ست سنوات قبل تقديم الشكوى. بالنسبة للشكاوى المقدمة قبل صدور قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) تكون العقوبة مساوية لثلاثة أضعاف مبلغ الإيجار غير المستحق (إذا كان متعمداً) بداية من سنتين قبل تقديم الشكوى.

يكون القرار النهائي هو قرار مدير الإيجار الذي لا يمكن الاعتراض عليه إدارياً من خلال تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في الوقت المحدد، أو في حالات الاعتراض، الأمر الذي يصدره المفوض للبت في التماس المراجعة الإدارية (PAR).

سوف يؤدي تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) في غضون 35 يوماً من صدور أمر مدير الإيجار سواء من قبل المالك أو المستأجر إلى منع المستأجر من تحصيل العقوبة المحددة حتى يبت المفوض في التماس المراجعة الإدارية (PAR). عقب إصدار أمر التماس المراجعة الإدارية (PAR)، يجوز للطرف المتضرر الشروع في الإجراءات القضائية بموجب المادة 78 (قانون وقواعد الممارسة المدنية) الأمر الذي سوف يؤدي إلى تأجيل قدرة المستأجر على تقديم الأمر كحكم قضائي (راجع الطريقة رقم 2 أدناه) حتى تُصدر المحكمة قراراً نهائياً.

تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) في الوقت المحدد قانوناً والذي يعترض على قرار الإيجار غير المستحق الصادر من مدير الإيجار لا يؤثر في الجزء الخاص بتعديل الإيجار المنظم قانوناً للمستأجر. لذا، ما لم يصدر المفوض بطريقة محددة "أمر تأجيل" يؤجل تعديل الإيجار، يجوز للمستأجر البدء في دفع الإيجار المخفض بدءاً من تاريخ أول دفعة إيجارية عقب صدور القرار وحتى في حالة تقديم المالك التماس المراجعة الإدارية (PAR).

عقب مرور فترة انتهاء التماس المراجعة الإدارية (PAR) وهي 35 يوماً من تقديمه، وفي حالة عدم تقديم المالك أو المستأجر التماس المراجعة الإدارية (PAR)، يجوز للمستأجر تحصيل عقوبة الإيجار غير المستحق. يجب على المستأجر اختيار أحد الطريقتين البديلتين فقط كما هو موضح أدناه:

1. طريقة التعويض

يجوز للمستأجر خصم حتى 20% من قيمة العقوبة من الإيجار الشهري حتى يتم التعويض عن العقوبة بالكامل. إذا تجاوزت قيمة 20% من العقوبة للإيجار الشهري الذي يدفعه المستأجر، فلا يجب على المستأجر دفع أي مبالغ إيجارية حتى يُسترد كامل المبلغ المستحق. قبل استخدام هذا الخيار، يجب على المستأجر الذي دفع مبالغ إيجارية غير مستحقة أن ينتظر 35 يوماً من تاريخ إصدار أمر المدير الإداري. وكما هو موضح أعلاه، وفي أثناء هذه المدة، يجوز لأي طرف متضرر تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RAR-2) الذي يعترض على صحة الأمر. إذا تم تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR)، فلا يمكن التعويض عن عقوبة الإيجار غير المستحق حتى يؤكد أمر التماس المراجعة الإدارية حدوث دفع غير مستحق للإيجار ويقرر المبلغ النهائي للعقوبة.

2. طريقة الحكم

قد يؤدي تقديم الحكم إلى تنفيذ رهن حيازي ضد عقار المالك. إذا لم يطبق المالك الحكم القضائي، يجوز تنفيذ رهن حيازي ضد عقار المالك من قبل شريف المقاطعة أو شريف المدينة. لاستخدام هذا الخيار يجب أن تتجاوز العقوبة مبلغ 1000 دولار أمريكي، أو وجوب انتقال المستأجر من الشقة السكنية في حالة كان مبلغ العقوبة أقل. بموجب هذا الخيار يجب على المستأجر الانتظار مدة 35 يوماً قبل انتهاء مدة تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR).

بعد انتهاء مدة تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) البالغة 35 يومًا وعدم تقديم الالتماس أو مرور 60 يومًا عقب البت في التماس المراجعة الإدارية (PAR) بتأكيد تحصيل مبالغ إيجارية غير مستحقة وفي حالة عدم الاعتراض على ذلك قضائيًا في غضون 60 يومًا، في هذه الحالة سوف يطلب من المستأجر تقديم "إشعار توثيق عقوبات الإيجار غير المستحق" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم (RN-14) لدى موظف المقاطعة والنموذج القضائي (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم (RN-14.1) يجب على المستأجر، قبل تقديم هذه النماذج لموظف المقاطعة، أن يُرسل إشعارًا (نموذج RN-14) إلى قسم استلام قضايا الإيجار غير المستحق في شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على العنوان التالي، Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. ينبغي على المستأجر ألا يُرسل النموذج القضائي (نموذج RN-14.1) إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). سوف تتحقق شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من عدم تقديم المالك لالتماس المراجعة الإدارية (PAR) أو قيامه بأي إجراءات مراجعة قضائية، أو التأكد من أن هذه الإجراءات، في حالة القيام بها، قد انتهت. سوف تعيد شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الإشعار المكتمل (نموذج RN-14) إلى المستأجر مرفقًا معه نسخة موثقة من أمر مدير الإيجار، ونسخة موثقة من أمر التماس المراجعة الإدارية (PAR) إن كان ذلك مطبقًا. بعد ذلك يجب على المستأجر استكمال الإقرار الموجود في الإشعار (نموذج RN-14) والتصريح بعدم تعويض أي جزء من عقوبة الإيجار غير المستحق مقابل الإيجار الشهري (الطريقة رقم 1 أعلاه).

وبعد ذلك يقوم المستأجر بتقديم الإشعار، والنموذج القضائي والنسخة الموثقة من أمر الإيجار غير المستحق لمكتب موظف المقاطعة في المقاطعة التي يوجد بها العقار. حيث يقوم مكتب موظف المقاطعة بعد ذلك بحفظ الحكم القضائي.

بينما يكون الملاك السابقون الذين حصلوا مبالغ الإيجار غير المستحقة مجتمعين ومنفردين مسؤولين عن الإيجار غير المستحق المحصل، تكون عملية رد الإيجار غير المستحق بما في ذلك العقوبات المحصلة في تاريخ 1 أبريل 1984 وبعد ذلك التاريخ مسؤولية المالك الحالي ويستثنى من ذلك بعض القضايا المحدودة والتي تتضمن بصفة أساسية عمليات البيع بحكم قضائي. في هذه الحالات المحدودة يكون الملاك السابقون هم المسؤولين وحدهم عن الإيجار غير المستحق الذي قاموا بتحصيله بأنفسهم.

أما بالنسبة للشكاوى المقدمة ومبالغ الإيجار غير المستحق المحصلة قبل تاريخ 1 أبريل 1984، تكون مسؤولية رد الأموال والعقوبات على المالك الذي قام بتحصيل الإيجار غير المستحق.

للحصول على المزيد من المعلومات والمساعدة، يمكنك زيارة مكتب إيجار بورو (Borough Rent Office).

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601