



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 32 الطرد

مقدمة

يسمح القانون في ولاية نيويورك بطرد المستأجر فقط في حالة قيام المالك بإجراءات تقاضٍ وحصوله على حكم محكمة بحيازة الشقة. بإمكان الشريف، أو المارshall، أو الشرطي تنفيذ أمر الطرد الصادر من المحكمة. لا يجوز للمالك طرد المستأجر باستخدام القوة أو أي وسائل غير قانونية. يُنصح أي مستأجر يعتقد أنه سوف يتعرض للطرد أن يتصل بمحامٍ يمارس المهنة بصفة خاصة أو بوكالة تقدم المساعدات القانونية أو الخدمات القانونية وذلك من أجل حماية مصالحه.

انتهى أمر تأجيل عمليات الإخلاء السكني والتجاري المرتبطة بكوفيد اعتباراً من 16 يناير 2022. ويجري المحافظ والمجلس التشريعي للولاية استكشاف طرق أخرى لمساعدة الملاك والمستأجرين في حل مشكلاتهم السكنية ومنع تشريد المستأجرين. ستُحدَّث صفحة الوقائع الماثلة فور توافر معلومات إضافية. يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني لمحكمة نيويورك على الرابط www.nycourts.gov للحصول على المعلومات المُحدثة.

معلومات المستأجر

قد يُؤهل بعض المستأجرين للحصول على مساعدات قانونية مجانية أو بأسعار مخفضة. تتوفر المصادر التالية.

- The Legal Aid Society www.legal-aid.org
- Legal Services NYC www.legalservicesnyc.org
- NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service www.nysba.org
- إن خط المساعدات القانونية بنيويورك (Law Help NY) هو أداة عبر الإنترنت تساعد سكان نيويورك من ذوي الدخل المنخفض من أجل حل المشكلات القانونية التي يتعرضون لها. للبحث عن المساعدة القانونية باستخدام الرمز البريدي، سجل الدخل على الموقع الإلكتروني: www.lawhelp.org/ny

يجوز أيضاً للمستأجرين الاتصال بمحكمة الإسكان الشريف في المقاطعة التي يسكنون بها. تتوفر المصادر التالية.

محاكم الإسكان

- 1118 Grand Concourse – Bronx
- 141 Livingston Street – Brooklyn
- 111 Centre Street – Manhattan
- 70 East 121st Street – (تخدم الرمز البريدي 10035 و 10037)
- 89-17 Sutphin Boulevard – Queens
- 927 Castleton Avenue – Staten Island

للحصول على المساعدة بشأن الأسئلة المتعلقة بالمعلومات القانونية، أو النظام القضائي بصفة عامة أو أي مسألة متعلقة بالمحكمة، يمكنك إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى question@nycourts.gov. ويمكنك أيضًا تسجيل الدخول على الموقع nycourts.gov أو الاتصال على الرقم 1-800-COURTNY.

يقوم مكتب القضاء المدني في إدارة الموارد البشرية بمدينة نيويورك بتمويل خدمات مقاومة الطرد القانونية المجانية في محاكم الإسكان والمكاتب المجتمعية في كل أنحاء مدينة نيويورك للمستأجرين أصحاب الدخل المنخفض والذين يتعرضون للطرْد. للمزيد من المعلومات، أرسل بريدًا إلكترونيًا إلى civiljustice@hra.nyc.gov أو اتصل على الرقم 311.

قد يتأهل بعض المواطنين كبار السن الذين لديهم قضية لم يبت فيها في محكمة الإسكان من أجل الحصول على الخدمات الاجتماعية والقانونية وذلك من خلال مشروع المحامي المعين (ACP)، الذي تتولى إدارته إدارة المسنين (DFTA) في مدينة نيويورك بالاشتراك مع المحكمة المدنية في مدينة نيويورك. للمزيد من المعلومات يمكنك زيارة مركز مساعدات المحكمة.

للحصول على معلومات الاتصال والأسئلة الشائعة حول المارشاتلات في مدينة نيويورك، تفضل بزيارة www.nyc.gov واتبع رابط إدارة التحقيقات (DOI)، أو اتصل على الرقم 311.

معلومات المالك

يجب على كل الملاك وممثلهم القانونيين مراجعة أقسام لوائح الإيجار المطبقة على الموقف الذي بسببه تم البدء في إجراءات الطرد بعناية.

تتطلب بعض مواقف الطرد موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) قبل البدء في إجراءات التقاضي بينما مواقف أخرى لا تتطلب ذلك. تتطلب بعض المواقف تقديم إخطار إنهاء في أثناء إطار زمني محدد، بينما مواقف أخرى لا تتطلب ذلك.

بالنسبة للمستأجرين الخاضعين للتحكم في الإيجار، يتطلب القسم 2204.3(c) من لوائح الإيجار والطرْد في مدينة نيويورك تقديم نسخة من إخطار الإنهاء وشهادة الخدمة لمكتب إيجار المنطقة، الذي حدده المحاكم، وهو المكتب الموجود في الإقليم الذي تتم به إجراءات التقاضي. تُقرر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إذا كان سيُنظَر في الإجراءات التي بدأت في Manhattan من خلال مكتب إيجار Upper Manhattan Rent Office أو Lower Manhattan Rent Office. تُقرر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إذا كان سيُنظَر في الإجراءات التي بدأت في Staten Island، حيث لا يتوفر مكتب إيجار تابع للشعبة، في أي من مكاتب إيجار Manhattan. ستكون مكاتب Queens، وBronx، وBrooklyn هي مكان تقديم الخدمة للإجراءات التي تبدأ في إقليمها.

بإمكان ملاك المباني الصغيرة الاتصال بوحدة مساعدة ملاك المباني الصغيرة في Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica New York 11433 في حالة الحاجة إلى المعلومات أو المساعدة على فهم هذه اللوائح العديدة.

أسس الطرد

- **عدم دفع الإيجار** - لا يحتاج المالك إلى موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) قبل البدء في إجراءات التقاضي ولا يحتاج إلى إعلام المستأجر بإخطار الإنهاء في حدود إطار زمني معين.
- تحدد لوائح الإيجار أسسًا أخرى تتيح للمالك البدء في إجراءات الطرد بناء على أفعال خاطئة يرتكبها المستأجر ولا تحتاج إلى موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). ومع ذلك، في الغالب تتطلب هذه الأسس الأخرى قيام المالك بإعلام المستأجر أولاً من خلال إخطار إنهاء، في حدود إطار زمني معين.

فيما يلي بعض هذه الأسس:

- عدم معالجة مخالفة لأحد الالتزامات الأساسية للإقامة
- إتلاف تجهيزات المسكن
- رفض السماح للمالك بالدخول من أجل إجراء الإصلاحات اللازمة

مثال – إتلاف تجهيزات المسكن

قام المستأجر، السيد Wilson، باستخدام آلات ثقيلة داخل الشقة أدت إلى إتلاف السقف والحوائط وتعاضت مع راحة وسلامة المستأجرين الآخرين.

ينبغي على المالك، السيد Jamison، بمقتضى عقد الإيجار المبرم بين الطرفين تقديم إخطار للسيد Wilson يصف فيه المشكلة بالتفصيل ويخبره أنه مطلوب منه إصلاح المشكلة. يُعرف هذا باسم "إخطار الإصلاح".

في حالة عدم الإصلاح، ينبغي على المالك إعلام المستأجر من خلال إخطار إنهاء في غضون 7 أيام تقويمية على الأقل قبل التاريخ الذي يرغب في قيام المستأجر بتسليم حيازة الشقة فيه.

بعد انقضاء المدة الزمنية المبيّنة في إخطار الإنهاء، يجوز للمالك البدء في الإجراءات القانونية.

- تعرّف لوائح الإيجار أسسًا أخرى يجوز للمستأجر من خلالها رفض تجديد عقد الإيجار أو إنهاء السكن دون موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). تتطلب هذه الأسس أيضًا إعلام المستأجر من خلال إخطارات الإنهاء المطلوبة في هذه الحالات.

فيما يلي بعض هذه الأسس:

- سكن المالك أو أحد أفراد أسرته المباشرة. (راجع صفحة الوقائع رقم 10)
- قيام مؤسسة غير ربحية باسترداد الوحدة لاستخدامها في أحد أغراضها الخيرية أو التعليمية.
- عدم استخدام المستأجر للوحدة كمسكنه الأساسي وذلك في مدينة نيويورك.

مثال – المسكن الأساسي

يعتقد المالك، السيد Smith، أن المستأجر، السيد Jones، لا يستخدم الشقة كمسكنه الأساسي. يجب على المالك إخطار المستأجر كتابةً بأنه لن يتم تقديم عرض تجديد عقد الإيجار، كما يجب تقديم إخطار الإنهاء هذا في غضون ما لا يقل عن 90 يومًا ولا يزيد على 150 يومًا قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار. يجب على المالك أيضًا تقديم إخطار مدته 30 يومًا للمستأجر يبين فيه نيته في رفع دعوى قضائية. يجوز الجمع بين الإخطارين.

ما دام السيد Smith يقدم الإخطارات في موعدها المناسب، يمكنه الاستمرار في مقاضاة السيد Jones لكي يتم الطرد؛ حيث لا تملك شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) سلطة التدخل. يتم إثبات أي اعتراض لدى المستأجر بشأن صلاحية إخطار عدم التجديد أو مصداقية ادعاء المالك في المحكمة فقط.

- تحدد لوائح الإيجار أيضًا أسس رفض تجديد عقد الإيجار وطرده المستأجر التي تتطلب موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أولاً.

فيما يلي بعض هذه الأسس:

- الخروج من سوق الإيجار
- الهدم (راجع صفحة الوقائع رقم 11)
- إزالة المسكن غير الآمن للقيام بالترميم أو الهدم، وذلك وفقًا لقوانين الولاية أو القوانين الفيدرالية.

تحتوي صفحة الوقائع هذه على نظرة عامة أساسية وملخص لهذا الموضوع. للحصول على معلومات مفصلة، يُرجى الرجوع إلى المصادر المذكورة أدناه.

المصادر:

لوائح حماية المستأجر، الأقسام 2503، و2504
تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، الأقسام 2523، و2524
لوائح الإيجار والطرء في مدينة نيويورك، القسم 2204
لوائح الإيجار والطرء في ولاية نيويورك، القسم 2104

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