

EVICTIION

الإخلاء القصري

الإخلاء القصري هو إجراء قانوني يتخذه مالك العقار لإخراج المستأجر من العقار المؤجر برغبة أو بدون رغبة المستأجر. إجراءات الإخلاء القصري منصوص عليها بوضوح في قوانين ولاية متشغن و تشمل ايضاً حق المستأجر في وقف الإجراءات امام المحكمة قبل أن يصبح الإخلاء القصري واجب النفاذ بحقه.

كيف تبدأ إجراءات الإخلاء القصري ؟

تبدأ بإشعار المستأجر بضرورة إخلاء العقار خلال مدة معينة و بعد انقضاء المدة دون إخلاء يكون للمالك الحق في اتخاذ إجراءات الإخلاء القصري أمام المحكمة. هناك نوعان من إشعارات الإخلاء:

النوع الاول اشعار مدته 7 أيام، بموجب قانون المالك والمستأجر في ولاية متشغن يمنح المستأجر سبعة أيام لتصحيح اى مخالفة او اخلاء العقار. والمخالفات التي يمنح المستأجر 7 أيام لتصحيحها هي عدم دفع الإيجار، إتلاف غير مقبول للعقار، التسبب في خطر مستمر على الصحة العامة و استعمال او حيازة او تصنيع مواد ممنوعة في القانون بعد استكمال تقرير الشرطة .

النوع الثاني اشعار مدته 30 يوم، عندما ينص في عقد الايجار المكتوب على أن مخالفه اي من شروط العقد سبب لإنهاء العقد، او عندما تنتهي مدة العقد و يبقى المستأجر في العقار فإنه في هذه الحالات يستطيع المالك اتخاذ اجراءات الاخلاء القصري بعد اشعار مدته 30 يوم.

بعض عقود الإيجار لا تحتوي على تاريخ انتهاء معين كأن تكون مدة الإيجار سنه من تاريخ التوقيع و لكن المالك بدل من تجديد العقد تلقائياً يستمر قي قبول استلام مبلغ الإيجار بعد انتهاء السنه. في مثل هذه الحالات تصبح مدة العقد شهر إلى شهر او اسبوع إلى أسبوع . مثل هذه الاتفاقيات تسمى عقد إيجار دوري.

إذا كنت مستأجر بموجب عقد إيجار دوري فانه من حق المالك توجيه انذار لك للإخلاء سواء كان هناك سبب ام لا ما لم يكن السبب ثأري أو مخالف لقوانين مكافحة التمييز العنصري.

للإخلاء القصري في العقود الدورية يجب ان يمنح المستأجر مده معادلة لمدة الإيجار. هذا يعني اذا كانت مدة العقد شهر فيجب ان يمنح المستأجر مهلة الإخلاء مدتها شهر وهذا الإشعار يسمى

Thirty day notice to quit or Termination of tenancy

مع ملاحظة انه حتى وان كانت مدة الإيجار شهر لشهر فان المالك يستطيع توجيه اشعار مدته سبعة ايام فقط اذا كان السبب راجع الى المخالفات المنصوص عليها سابقاً (عدم دفع الإيجار..... الخ)

أشعار مدته 24 ساعه

بموجب التعديل رقم 2004 لاجراءات التقاضي فإن المالك منح الحق في توجيه اشعار إخلاء للمستأجر مدته 24 ساعة فقط اذا كان المستأجر او احد افراد اسرته او اى شخص تحت رعايته قام بتصنيع او جلب بنية التوزيع او حاز مواد ممنوعة في العقار. يجب أن يكون هناك شرط في العقد يمنح المالك هذا الحق و يجب التقدم بشكوى لدى الشرطة يذكر بها ان سبب الشكوى هو تصنيع او جلب بنية التوزيع او حيازة مواد ممنوعة في العقار.

شرط صحة اشعار الاخلاء:-

إشعار الإخلاء يجب أن يكون مكتوباً ويشتمل على اسم المستأجر و عنوانه و على سبب الإخلاء إذا كانت مدة الاشعار سبعة ايام وأن يكون مؤرخ ويحمل توقيع المالك. هناك نموذج متوفر لدى المحكمة المحلية و ليس بالضرورة استعمال نموذج المحكمة اذا توفرت البيانات الوارد ذكرها في إشعار الاخلاء المعد بمعرفة المالك. اشعار الاخلاء يجب أن يسلم الى المستأجر بطريقة سليمة وهذا يعني :

- 1 تسليم الاشعار الى المستأجر شخصياً .
- 2 توصيل الاشعار الى عنوان المستأجر و تسليمه الى شخص مسؤول هناك .
- 3 ارسال الاشعار ببريد الدرجة الأولى .

محكمة الإخلاء:-

اذا لم يخل المستأجر العقار خلال مدة الاخلاء المنصوص عليها بالاشعار فإن الخطوة الثانية للمالك هي رفع دعوى لدى المحكمة. و المالك لا يستطيع رفع الدعوى الا بعد انقضاء المدة المنصوص عليها بالاشعار. دعوى الاخلاء ترفع لدى المحكمة المحلية وهناك نماذج للدعوى متوفرة لدى المحكمة. ولبدء إجراءات دعوى الاخلاء القصري يجب على المالك ان يبين انه وجه اشعاراً و بالطرق السليمة للمستأجر لإخلاء العقار. للمالك أن يطلب بالدعوى بإخلاء العقار او إلزام المستأجر بالمصاريف التي تكبدها بما فيها الإيجار المتأخر أو بهما معاً. أوراق الدعوى بما فيها لائحة الدعوى و إشعار الحضور لدى المحكمة يجب أن تسلّم ايضاً للمستأجر بطريقة قانونية. اشعار الحضور يوضح للمستأجر متى يجب عليه الحضور للمحكمة.

كمستأجر يجب عليك أن تحضر للمحكمة في اليوم والوقت المحدد لسماع الدعوى وإلا فإن المالك غالباً سوف يحصل على حكم لصالحه بالإخلاء أو بكل ما ذكر في الدعوى. إذا لم توافق على ما ذكره المالك في الدعوى كأساس للإخلاء - كان يكون الإيجار مدفوعاً أو أن عقد الإيجار لم ينته و باقي به ستة شهور- فإنه يجب ان تحضر للمحكمة ومعك الدليل الرسمي خطياً و/أو الشهود لتعزيز ما تدعيه و ربما تحتاج لنصيحة محامي.

بعد أن يسمع القاضي أقوال المالك وبينته على صحة اساس رفع الدعوى وكذلك للمستأجر ودفاعه سوف يصدر حكمه، ربما ينص الحكم على قيام المستأجر بدفع المتخلف في الإيجار وقيمة اي تلفيات للعقار، وربما ينص ايضا على ضرورة الدفع خلال عشرة أيام أو إخلاء العقار أو ربما في حالة انتهاء عقد الإيجار ان يحكم بضرورة الإخلاء خلال 10 ايام ودون خيار البقاء في العقار. إذا لم يفعل المستأجر ما أمر به القاضي خلال 10 أيام فإنه يكون للمالك حق الحصول فوراً على امر اعادة العقار للمالك موقع من قبل القاضي- هذا أمر قضائي موجه إلى الشريف أو شرطة المحكمة للقيام عملياً و بالقوة اذا لزم الأمر بإخراج المستأجر وكافة متعلقاته من العقار.

الإخلاء لسبب قانوني

يجب على المالك ان يبين ان سبب الإخلاء قانوني اذا كان الإخلاء لمستأجر في بيوت مدعومة من الحكومة أو من منزل غير ثابت (موبيل هوم).

الإخلاء الغير قانوني

في ولاية متشغن يجب أن يتم الإخلاء القصري من خلال المحكمة، و رغم أن اجراءات الإخلاء واضحة في القانون إلا أن هناك نوع غير قانوني من الإخلاء لا يزال يمارس من قبل البعض و هو الإخلاء الشخصي

(self-help evacuation)

وهو عندما يقوم المالك بإجبار المستأجر على ترك العقار دون اللجوء للقضاء و اتخاذ الإجراءات القانونية، كأن يقوم المالك بوقف الخدمات في العقار (قطع الكهرباء أو الماء أو الغاز) أو يقوم بتغيير القفل أو ازالة الأبواب والشبابيك أو يغلقها أو يقوم بتكليف أحد لتهديد المستأجر أو يخرج متعلقات المستأجر الشخصية من العقار.

بموجب قانون ولاية متشغن اذا فعل المالك اي من هذه الافعال فان للمستأجر الحق في الحصول على تعويض قيمته \$200 أو القيمة الفعلية للخسائر ايها اكثر، في بعض الحالات يكون التعويض اكثر من \$ 200 أو ثلاثة أضعاف الخسائر الفعلية.

الإخلاء الثأري أو التعسفي

قانون ولاية متشغن لايسمح باتخاذ اجراءات الاخلاء القصري اذا كان سبب الاخلاء هو افعال المستأجر للمطالبة بحقوقه. هناك افتراض أن سبب الاخلاء ثأري او تعسفي اذا اتخذت اجراءات الاخلاء خلال 90 يوما من تاريخ قيام المستأجر بتقديم شكوى للحكومة المحلية تتعلق بالصحة أو السلامة العامة ضد المالك. كذلك من حق المستأجر أن لايقوم المالك باخلائه من العقار اذا قام المستأجر بالمطالبة بحقوقه بموجب القوانين الفيدرالية أو المحلية أو بسبب انتسابه الى اتحاد المستأجرين أو اتخاذه اجراء قانوني ضد المالك. اذا كنت من كبار السن يمكنك الحصول على إجابة عن اى سؤال لديك من خلال الخط الساخن القانوني للكبارقي ولاية متشغن على الرقم 800-347-5297 او على الرقم 372-5959 لسكان منطقة لانسنينغ

الخط الساخن هو برنامج غير ربحي يقدم المساعدة للكبار في ولاية متشغن وإذا كنت ترغب في مساعدتنا نأمل إرسال تبرعاتكم المعفية من الضرائب على العنوان التالي

3815 w st. Joseph
Suite c-200 lansing, MI, 48917