

السلطة القضائية في نيوجيرسي
New Jersey Judiciary

معلومات للمستأجرين السكنيين

Information for Residential Tenants – Arabic



المحكمة الابتدائية لولاية نيوجيرسي
شعبة القانون
القسم المدني الخاص
قسم المالكين والمستأجرين

Superior Court of New Jersey
Law Division
Special Civil Part
Landlord Tenant Section

الخلفية

في ولاية نيوجيرسي لا يجوز طردك من محل سكنك بدون حكم (قرار محكمة) صادر من المحكمة الابتدائية لولاية نيوجيرسي. فلك الحق في المثل أمام المحكمة للدفاع عن نفسك ضد الطرد في قسم المالكين والمستأجرين في القسم المدني الخاص في المحكمة الابتدائية لولاية نيوجيرسي.

يقدم لك هذا الكتيب معلومات عامة حول حقوقك كمستأجر وكيف يمكن أن تتم إجراءات الطرد. وليس القصد منه أن يكون بديلاً للمشورة القانونية كما أنه لا يستطيع الجواب على كل سؤال قد يكون لديك فيما يتعلق بحالتك. وبالنسبة للحالات التي تنطوي على وحدات الإيجارات التجارية أو الإيجارات الموسمية أو تلك التي يكون المالك مقيماً بالموقع ولا يوجد سوى وحدة واحدة أو وحدتين للإيجار، فمن الممكن أن تخضع هذه الحالات لقوانين إضافية.

إذا كنت تريد النصيحة القانونية فعليك الاتصال بمحامٍ، وإذا لم يكن لديك محامٍ فبإمكان نقابة المحامين بمقاطعتك مساعدتك في إيجاد محامٍ. وإذا لم يكن في مقدورك تحمّل أتعاب المحامي فاتصل بالخدمات القانونية لولاية نيوجيرسي (LSNJ) لمعرفة إن كنت مؤهلاً للحصول على خدمات قانونية مجانية. (<https://www.lsnj.org/LegalServicesOffices.aspx>). وتتوفر أيضاً المعلومات عن الموارد القانونية على الإنترنت بالموقع التالي: njcourts.gov.

يستطيع موظفو المحكمة إعطاءك قائمة بالوكالات التي قد تستطيع تقديم المساعدة لك بخصوص الإيجار أو المأوى المؤقت أو الخدمات القانونية. وتتوفر المعلومات حول برامج المساعدة الإجارية (بما فيها تلك المتصلة بجائحة كوفيد-19) على الإنترنت بالموقع التالي: <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/> أو njcourts.gov.

بالنسبة للمستأجر أو المالك الذي يكون شركة أو شراكة ذات مسؤولية محدودة فيجب أن يكون ممثلاً من قبل محامٍ مرخص بولاية نيوجيرسي في جميع المسائل التي يتم إيداعها في قسم المالكين والمستأجرين.

الأسباب التي يستطيع المالك على أساسها طردك من مسكنك

فيما يلي قائمة ببعض الأسباب التي يستطيع المالك على أساسها أن يطلب طردك من محل سكنك:

- تخلفت عن دفع الإيجار
- كثيراً ما كنت متأخراً في دفع الإيجار
- تصرفت بطريقة مُخلّة بالنظام وبشكل متكرر
- تسببت في تدمير العقار أو الإضرار به
- خالفت شروط عقد الإيجار أو وثيقة أخرى
- تمت إدانتك بجريمة متعلقة بالمخدرات

ملحوظة: بناء على كل الأسباب الواردة أعلاه، فيما عدا التخلف عن دفع الإيجار، يتعين على المالك إعطاءك إشعار خطي يطلب فيه منك التوقف عن السلوك المخلّ قبل رفع قضية لطردك. ويجب أن تُرفق بلائحة الدعوى (الوثيقة المقدمة للمحكمة) التي يودعها المالك لدى المحكمة صور من هذه الإشعارات التي تطلب منك التوقف عن السلوك المخلّ أو معالجة المشكلة.

إذا كان المالك الذي تستأجر منه يرفع دعوى ضدك فقط بسبب تخلفك عن دفع إيجارك فلا يجوز في هذه الحالة طردك من مسكنك في حال دفعك كل المبلغ الذي أنت مدين به عند أو قبل نهاية الدوام في يوم المحاكمة أو حتى ثلاثة أيام عمل بعد طردك، وهذا بالإضافة إلى أية نفقات محكمة صحيحة تكبدها المالك.

وإذا دفعت في يوم المحاكمة نفسه، ففي هذه الحالة يتوجب عليك دفع المبلغ نقداً أو بشيك معتمد أو حوالة بريدية مستحقة الدفع لأمر *Treasurer, State of New Jersey* (أمين الخزانة، ولاية نيوجيرسي)، إذ لا تقبل المحكمة شيكات شخصية، كما أن

المالك غير مُلزم بقبول شكايات شخصية ، ولكن لا يحق له إلزامك بالدفع عن طريق إيداع الأموال المباشر أو الإلكتروني. وعلى المالك تقديم إيصال لك عن أي مبلغ دفع للإيجار نقداً ويجب عليه التعاون مع أية منظمة خيرية أو برنامج مساعدة إيجارية الذي يتعهد بسداد الإيجار المستحق من المستأجر.

إجراءات التسوية قبل يوم المحاكمة

إذا توصلتما أنت والمالك إلى اتفاق (تسوية) قبل يوم المحاكمة، فأنت لا تزال مطالباً بالحضور إلى المحكمة حتى تتم مراجعة الاتفاق والموافقة عليه من قبل القاضي. ويجب عليك إحضار نسخة أصلية من الاتفاق الموقع.

جلسة إدارة القضية

سيتم تحديد موعد لعقد جلسة لإدارة القضية وهو إجراء إجباري في قضيتك، وأنت مطالب بالحضور تلك الجلسة. وهذا مع العلم بأن معظم الجلسات ستُعقد افتراضياً وبالتالي لن تكون ملزماً بالذهاب إلى مبنى المحكمة. وفي أثناء الجلسة سوف تلتقي بموظفي المحكمة الذين سيجمعون المعلومات منك ثم يقدمون لك المعلومات عن المساعدة المتوفرة لك في مجال الإسكان والمجال القانوني والمرافق أو أية معلومات أخرى مهمة لك. كما ستتاح لك الفرصة لمحاولة الوصول إلى تسوية في قضيتك دون الاضطرار لإحالتها إلى المحاكمة. وسوف تتلقى إخطاراً من المحكمة بالموعد الذي تحدّد للجلسة مع مزيد من المعلومات التفصيلية. عدم حضورك الجلسة سيؤدي إلى ردّ القضية إذا كنت المالك أو إلى صدور حكم غيابي ضدك إذا كنت المستأجر. لذلك، إذا لم يكن بمقدورك حضور الجلسة، فيتوجب عليك عندها الاتصال بالمحكمة مسبقاً لتحديد موعد آخر للجلسة.

إفادة المستأجر بمعلومات القضية ((Tenant Case Information Statement (TCIS))

على المستأجر (المستأجرين) تحرير إفادة بمعلومات القضية وإيداعها لدى المحكمة في خلال 5 أيام على الأقل قبل جلسة إدارة القضية. ويمكنك إيجاد إفادة المستأجر بمعلومات القضية بالموقع njcourts.gov. وهذا مع العلم بأن المعلومات الواردة بالإفادة لا يجوز قبولها كأدلة.

التحضير للمحاكمة

بصفتك المستأجر يجب عليك الحضور إلى المحكمة لتقديم دفاعك ضد إدعاءات المالك الموجهة ضدك. وهذا لا يجوز تقديمه في إفادة خطية. وبالنسبة لأي شهود سيشهدون لصالح قضيتك فيجب عليهم الحضور إلى المحكمة معك، فبالمثل لن تقبل المحكمة إفادة خطية موقعة من قبل أي شاهد. وإذا لم يكن لديك محامٍ فسيتعين عليك استجواب شهودك بنفسك، ولذا فإنها لفكرة جيدة أن تقوم بتحضير الأسئلة التي ستطرحها على شهودك مقدماً. ومن المفضل أن تتواصل مع المحكمة لعمل الترتيب اللازم لتقديم الأدلة في قضيتك.

كن مستعداً لتقديم جميع السجلات التي ستساعدك في إثبات قضيتك، ومن الممكن أن يشمل بعض هذه السجلات ما يلي:

- إيصالات الإيجار، الشيكات الملغية، الحوالات البريدية.
- صورة من عقد الإيجار الخاص بك، ويفضل أن يكون الأصل.
- الخطابات والإشعارات المرسلة إلى المالك وتلك المرسلة منه إليك.
- صور فوتوغرافية.
- الوثائق الأخرى التي تعتقد أنت أنها ستساعدك في الدفاع عن نفسك في القضية المرفوعة ضدك.

ملحوظة: إذا كان أي من الصور الفوتوغرافية أو الإثباتات الأخرى الخاصة بك قد تم حفظها على هاتفك فيتوجب عليك طباعتها.

إذا كان السبب في عدم دفعك للإيجار هو عدم قيام المالك بعمل إصلاحات أو صيانة محل السكن، فعليك أن تثبت للمحكمة أن المشاكل جدية وأنها تؤثر على قدرتك على العيش في الوحدة السكنية.

هام: في جميع الحالات يجب أن تحضر معك إلى المحكمة كل الأموال التي يقول المالك أنك مدين بها حتى ولو لم توافق على ما يقوله المالك. فإذا قررت المحكمة بأنك مدين بالإيجار قانوناً فعندئذ يكون السبب في عدم دفعك للإيجار مسألة لا يعتد بها. ولسوء الحظ لا يجوز اعتبار المرض أو فقدان الوظيفة أو المصاريف الطبية غير المتوقعة أسباباً قانونية تستند إليها لعدم دفع الإيجار المستحق عليك. وإذا تقرر بأنك بالفعل مدين بالمال ولا يريد المالك العمل معك لوضع خطة لتسديد المتأخرات، ففي هذه الحالة يتوجب عليك دفع المبلغ المستحق بالكامل في موعد لا يتجاوز نهاية الدوام في يوم الحضور إلى المحكمة وإلا يمكن للمحكمة إصدار حكم بالحيازة، وهذا الحكم بالحيازة يعني أن المالك الذي تستأجر منه كسب القضية ضدك ويستطيع إخلاءك من العقار. وهذه هي الخطوة الأولى نحو الطرد.

يجب عليك الدفع نقداً أو بشيك معتمد أو حوالة بريدية مستحقة الدفع لأمر *Treasurer, State of New Jersey* (أمين الخزانة، ولاية نيو جيرسي).

يوم المحاكمة

يتوجب عليكما أنت والمالك الحضور إلى المحكمة في الوقت والتاريخ المذكورين في إعلان المحاكمة. فكن مستعداً لتقديم كل الأدلة والشهود الذين تحتاج إليهم للدفاع عن نفسك. وعندما تبدأ المحكمة عملها سَتُعلن قائمة بكل القضايا، ويجب أن ترد عند سماع اسمك.

1. إذا لم تحضر إلى المحكمة (غيابي) - سيصدر حكم غيابي في القضية لصالح المالك، ومن الممكن أن يؤدي هذا القرار الصادر ضدك إلى طردك من محل سكنك.
 2. إذا لم يحضر المالك إلى المحكمة (رد/القضية) - سيصدر حكم برد القضية.
 3. إذا حضرتما كلاكما إلى المحكمة:
- من الممكن أن يُطلب منك ومن المالك أن تعملوا مع طرف محايد لمحاولة الوصول إلى حلّ في قضيتك، وإذا توصلتما أنت والمالك إلى اتفاق سيتوجب عليك تعبئة الاستمارات اللازمة والتي سيكون على القاضي مراجعتها والموافقة عليها قبل أن تقبل المحكمة الاتفاق بينكما.
 - إذا لم تتوصلا إلى اتفاق بينكما سينظر القاضي في قضيتك، وسيصدر القاضي قراراً إما بمنح الحكم بالحيازة أو رفضه، وهذا الحكم بالحيازة يعني أن المالك الذي تستأجر منه كسب القضية ضدك ويستطيع إخلاءك من العقار. وهذه هي الخطوة الأولى نحو الطرد.

الحكم بالحيازة والأمر بالإخلاء

في حال صدور حكم بالحيازة يستطيع المالك عندئذ اتخاذ خطوات لطردك من محل سكنك وإذا لم تترك محل سكنك سيقوم ضابط من القسم المدني الخاص، وليس المالك، بتسليمك أمر بالإخلاء، وهذا أمر رسمي صادر من المحكمة يلزمك بترك العقار المؤجر. وفي حالة تبليغك بأمر الإخلاء يجب أن تترك العقار المؤجر خلال ثلاثة أيام عمل وإذا لم تطع هذا الأمر فسيكون بإمكان المالك أن يطلب من ضابط القسم المدني الخاص تنفيذ إجراءات طردك.

بعد صدور الحكم بالحيازة

- ما زالت هناك إجراءات يمكنك اتخاذها بعد تاريخ حضورك إلى المحكمة والتي يمكن أن تغيّر النتيجة، ولكن يتعين عليك إخطار المالك في حال ما إذا قررت السير في أي من الإجراءات التالية مع المحكمة:
- يمكنك أن تدفع للمالك كل الإيجار المستحق الدفع والذي أنت مدين به بالإضافة إلى تكاليف المحكمة المناسبة وذلك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الطرد، ثم على المالك تقديم إشعار أو خطاب إلى المحكمة يطلب فيه منها رد القضية

مع منعه من رفع دعوى أخرى ضدك بناء على نفس الأسباب وذلك في خلال يومي عمل. وإذا رفض المالك قبول المبلغ الذي تدفعه له أو لم يرسل الخطاب أو الإشعار إلى المحكمة ففي هذه الحالة يمكنك تقديم التماس (طلب مكتوب) إلى المحكمة تطلب منها رد القضية مع منع الطرف الآخر من رفع دعوى أخرى ضدك بناء على نفس الأسباب.

- بإمكانك أن تطلب إصدار ما يسمى أمر بالإخلاء المنظّم، وهو أمر محكمة يمنح لك مزيداً من الوقت للانتقال خارج مسكنك، وهو عادة لا يزيد عن سبعة أيام تقويمية.
- إذا كان لديك المبلغ الكامل كنت على استعداد لدفعه ولكن **بعد** ثلاثة أيام عمل من تاريخ الطرد، يمكنك طلب ما يسمى "البقاء في محل سكنك نظراً للصعوبات التي تواجهها" والذي يمكن أن يؤجل عملية الطرد لمدة تصل إلى ستة أشهر. ولكنك لا تستطيع تقديم طلب للبقاء في مسكنك نظراً للحالة الشاقة التي تواجهها ما لم تدفع كل المبلغ الذي أنت مدين به للمالك بالإضافة إلى أية تكاليف. وإذا دفعت كل المبلغ الذي أنت مدين به وتمت الموافقة على طلبك للبقاء في مسكنك نظراً لوجود مشقة ستظل ملزماً بالامتثال لشروط عقد الإيجار الأصلي ودفع كل الإيجار خلال فترة البقاء في محل السكن.
- يمكنك تقديم طلب للمحكمة لإبطال (إلغاء) الحكم بالحيازة، ولكن في الكثير من الأحيان لا تتم الموافقة على هذا الطلب وذلك لأنه يتطلب وجود ظروف قانونية فريدة.

اتصل بمكتب القسم المدني الخاص في أقرب فرصة ممكنة لتقديم طلب للحصول على أي مما ذكر أعلاه.

إنفاذ الاتفاقات

إذا كنت تشعر بأن المالك يمتنع عن الالتزام بالاتفاق الذي وقعته في المحكمة أو الامتثال له فيتوجب عليك تحرير شهادة بذلك وتقديمها للمحكمة، وهذه الشهادة عبارة عن إفادة مكتوبة وموقعة منك تشرح السبب وراء اعتقادك بأن المالك قد خرق الاتفاق بينكما. وفي أسفل الشهادة التي تقدمها يجب أن تضيف النص التالي:

"I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment."
(إنني أقفّر وأشهد بأن الإفادة أعلاه والمقدمة مني صحيحة، وأعلم بأنه إذا كان أي مما ذكر في الإفادة أعلاه والمقدمة مني كاذباً عمداً فسأخضع للعقاب.) وتأكد من توقيع الوثيقة ووضع التاريخ عليها في أسفل الإفادة.

عليك إرسال الشهادة الموقعة بريدياً إلى المحكمة أو تسليمها شخصياً إلى مقر المحكمة، ثم إرسال صورة منها بالبريد العادي والمسجل إلى المالك الذي تستأجر منه. وإذا كان لدى المالك محامٍ فيمكنك إرسال الشهادة بالبريد العادي إلى المحامي بدلاً من المالك. كما يمكنك تقديم شهادتك الموقعة إلى المحكمة عن طريق نظام السلطة القضائية لتقديم المستندات إلكترونياً (JEDS) المتوفر على الموقع الإلكتروني njcourts.gov

وديعة الضمان السكنية

في ولاية نيوجيرسي لا يجوز لأي مالك أن يطلب وديعة ضمان تزيد قيمتها عن إيجار شهر ونصف شهر، والسبب في ذلك أن المالك يتطلب وديعة الضمان هذه لدفع تكاليف إصلاحات أي أضرار لحقت بالوحدة السكنية أو لتغطية الإيجار غير المدفوع بعد تركك لمحل سكنك. وعلى المالك إيداع وديعة الضمان التي تدفعها له في حساب بفائدة في خلال 30 يوماً من تاريخ استلامه للمال منك.

كما وعلى المالك إبلاغك كتابياً بالمعلومات التالية في خلال 30 يوماً من تاريخ استلامه الوديعة منك:

1. اسم وعنوان البنك الذي أودع فيه المال.
2. المبلغ الذي تم إيداعه.
3. نوع الحساب.

4. معدل الفائدة الجاري لذلك الحساب.

ويجب على المالك إرسال كشف حساب محدّث إليك مبيناً فيه نفس المعلومات كل سنة، أو في خلال 30 يوماً في أي من الحالات التالية:

- تم نقل الوديعة إلى حساب أو بنك آخر، أو
- تم دمج البنك مع بنك آخر، أو
- تم بيع العقار المستأجر.

وعلى المالك إما أن يدفع لك مبلغ الفائدة السنوية نقداً أو أن يقيد مبلغ الفائدة السنوية كرسيد لدفع الإيجار.

لا يجوز للمالك خصم أي مبلغ من وديعة الضمان التي دفعتها إلا بعد انتقالك خارج محل السكن. وإذا كان المالك يريد استخدام وديعة الضمان التي دفعتها له لدفع تكاليف إصلاح أية أضرار أو لدفع الإيجار الذي أنت مدين به فعليه إبلاغك بذلك كتابياً في غضون 30 يوماً من تاريخ انتقالك خارج محل السكن، وإنها لمسؤوليتك أنت أن تعطي للمالك عنوان سكنك الجديد حتى يستطيع المالك الاتصال بك بخصوص أية مسائل تتعلق بوديعة الضمان التي دفعتها له. وإذا كنت مديناً له بمبلغ أكبر من مبلغ وديعة الضمان التي دفعتها له و/أو تسببت في إلحاق أضرار بالعقار بما هم أكثر من الإهلاك العادي فيمكن للمالك في تلك الحالة رفع دعوى ضدك للمبلغ الإضافي الذي أنت مدين به له. وإذا كنت تعتقد أن المالك لم يمتثل لأي من متطلبات وديعة الضمان التي يتعين عليه الوفاء بها قانوناً فيمكنك أنت أيضاً رفع دعوى منفصلة ضد المالك للحصول على التعويضات المستحقة لك.

الطرد غير القانوني أو المنع من دخول المسكن

لا يجوز للمالك طردك أو إزالة ممتلكاتك من العقار المؤجر دون الحصول أولاً على حكم بالحيازة ثم أمر بالإخلاء من المحكمة. ولا يجوز تنفيذ عملية الطرد إلا على يد ضابط من القسم المدني الخاص نيابة عن المالك. فلا يجوز قانوناً للمالك أن يجبرك على الخروج من محل سكنك بتغيير الأقفال أو وضع أقفال حديدية على الأبواب أو بإغلاق الغاز أو الماء أو الكهرباء. كما لا يجوز للمالك الاستحواذ على ممتلكاتك الشخصية أو مفروشاتك في محاولة إجبارك على دفع الإيجار. إذا تم منعك من دخول محل سكنك بشكل غير قانوني فيمكنك تقديم شكوى لدى محكمة المقاطعة. (انظر CN 10916 – [How to Apply for the Return of Your Personal Property or to Return to Your Rental Premises](#)) (كيفية تقديم طلب لإرجاع ممتلكاتك الشخصية أو الرجوع إلى العقار المؤجر) وفي لائحة الدعوى التي تقدمها يمكنك طلب السماح لك بالعودة إلى محل سكنك كما يمكنك طلب تعويضات نقدية عن الأضرار التي تكبدتها. وتتنوفر الاستمارات في القسم المدني الخاص أو بالموقع التالي njcourts.gov.

استرداد أتعاب المحاماة التي دفعتها (إن وجدت) أو الأموال المقيدة تحت حسابك لدفع الإيجار

إذا كنت وقعت على عقد إيجار بتاريخ 1 فبراير/شباط 2014 أو بعده وكان العقد ينصّ على أنك أنت، المستأجر، يمكن أن تكون مسؤولاً عن تحمّل أتعاب المحاماة أو المصاريف القانونية التي تكبدها المالك أو أن تلك النفقات يمكن استردادها في شكل إيجار إضافي، ففي هذه الحالة يكون لك نفس الحق في الحصول على تعويض من المالك عن أتعاب المحاماة أو المصاريف القانونية التي تكبدتها أنت وذلك إذا نجحت في الدفاع عن نفسك. ولكن إذا تجنبت عملية الطرد من مسكنك بمجرد دفع كل الإيجار الذي أنت مدين به ولم يكن لديك سبب وجيه لعدم دفع الإيجار عند تاريخ استحقاقه، ففي هذه الحالة لا يمكنك طلب أي تعويض لما أنفقت من مصاريف أو أتعاب محاماة.

نشر هذا المنشور بواسطة
السلطة القضائية في نيوجيرسي
شعبة القضايا المدنية

ستيوارت رابنر
رئيس المحكمة
Stuart Rabner
Chief Justice

غلين غرانت
المدير الإداري للمحاكم
Glenn A. Grant
Administrative Director of the Courts

جنيفر بيريز
مدير مكتب خدمات محاكم الموضوع
Jennifer M. Perez
Director, Office of Trial Court Services

تايروندا فينكس
مساعد مدير القضايا المدنية
Taironda E. Phoenix
Assistant Director, Civil Practice

njcourts.gov

06/2023 تحديث

CN 10288-Arabic