

السلطة القضائية في نيوجيرسي
New Jersey Judiciary

معلومات لمالكي العقارات
(المؤجرين)

Information for Landlords – 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

معظم النزاعات بين المالكين والمستأجرين يتم تسويتها في قسم المالكين والمستأجرين التابع للمحكمة الابتدائية لولاية نيو جيرسي، القسم المدني الخاص.

توفر لك هذه النشرة معلومات عامة حول قسم المالكين والمستأجرين. فليس الغرض منها أن تحل محل المشورة القانونية أو الرد على كل سؤال لديك حول هذه المحكمة.

للحصول على المشورة القانونية حول حقوقك فعليك الاتصال بمحامٍ، وإذا لم يكن لديك محامٍ فيمكنك الاتصال بخدمة الإحالة للمحامين التابعة لنقابة المحامين بالمقاطعة التي تسكن فيها.

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.

كيفية سداد الإيجار من قبل المستأجرين

لا يحق لك كمالك إلزام المستأجرين السكنيين بدفع الإيجار عن طريق إيداع الأموال المباشر أو الإلكتروني كما ويتوجب عليك تقديم إيصال عن أي مبلغ دُفع للإيجار نقداً ويجب عليك التعاون مع أية منظمة خيرية أو برنامج مساعدة إيجاريه يتعهد بسداد الإيجار المستحق من المستأجر.

دعوى المالكين والمستأجرين النمطية

فيما يلي قائمة ببعض الأسباب التي تستطيع على أساسها أن ترفع دعوى في قسم المالكين والمستأجرين:

- التخلف عن دفع الإيجار.
- التصرف المخلّ بالنظام بشكل مستمر.
- التسبب في تدمير العقار أو إلحاق الضرر به إما عن قصد أو جراء إهمال جسيم.
- التأخر عن دفع الإيجار بشكل متكرر.
- مخالفة القواعد والتعليمات، بعد إشعار خطي بالمطالبة بالامتثال لها، كما تم تحديدها في عقد الإيجار أو في وثيقة أخرى.
- ادانة المستأجر بجريمة متعلقة بالمخدرات.
- قبل تقديم دعوى تتعلق بالتصرف، يتوجب عليك إعطاء إشعار خطي للمستأجر تطلب فيه منه التوقف عن السلوك المخلّ. و فقط إذا استمر المستأجر في ذلك السلوك وبعد إعطاء الإشعار المطالب بالتوقف، يمكنك عندها اتخاذ الإجراءات اللازمة لمحاولة طرد المستأجر. بالإضافة إلى ذلك، تتطلب الدعوى المبنية على أسباب غير التخلف عن دفع الإيجار بشكل عام الإشعار بإنهاء مدة الاستئجار. ويجب أن تُرفق هذه الإشعارات بلائحة الدعوى عند تقديمها للمحكمة. وبموجب القانون الفدرالي، يتوجب على مالكي مساكن الإسكان العام بعث نسخة من الدعوى وأي أخطار بالإخلاء لهيئة الإسكان العام (PHA) وذلك عند تقديم الدعوى في المحكمة أو قبل ذلك.
- لا يمكنك رفع دعوى في قسم المالكين والمستأجرين لتحصيل المبالغ المستحقة للإيجار بعد حصولك على حكم بالحيازة. فيجب تقديم مثل هذه الدعوى لتحصيل الإيجارات المتأخرة في القسم المدني الخاص الاعتيادي أو في قسم الدعوى الصغيرة وذلك بناء على إجمالي الإيجار المستحق الدفع.

تقديم الدعوى

يتوجب عليك تقديم الدعوى إلكترونياً عن طريق نظام السلطة القضائية لتقديم المستندات إلكترونياً (نظام JEDS) أو عن طريق البريد أو بالتسليم الشخصي في مكتب القسم المدني الخاص في المقاطعة التي يقع فيها العقار المؤجر. ويجب أن يتم

التأكيد على الحقائق الواردة في الدعوى والتي تدعم قضيتك من قبلك أنت، لكونك الشخص المدرك للحقائق بشكل شخصي، وليس من قبل محاميك (إذا كان لديك محام).

عند تقديمك الدعوى، عليك تعبئة دعوى المالك والمستأجر وأمر الاستدعاء وكذلك استمارة بيانات دعوى المالك والمتوفرة عبر الإنترنت على الموقع njcourts.gov وكذلك في مكتب القسم المدني الخاص. و عليك تقديم النسخة الاصلية من الدعوى وأمر الاستدعاء بالإضافة لنسختين اضافيتين لكل منهما لكل مستأجر وارد اسمه في الدعوى إلا إذا قمت بتقديم الدعوى الكترونياً عن طريق نظام السلطة القضائية لتقديم المستندات الكترونياً (JEDS). و عليك تحديد نوع الدعوى التي تقدمها كما هو مبين في الاستمارة. ويجب توقيع كل الاستمارات المعبئة. وسيتم تبليغك بالبريد بالموعد الذي سيحدد لحضورك في المحكمة.

الرسوم

يمكنك الحصول على قائمة بالرسوم المطلوبة لتقديم الدعوى واستصدار الأمر بالطرد وتسليم أوراق الدعوى في قسم المالكين والمستأجرين على الموقع njcourts.gov او بالاتصال بمكتب القسم المدني الخاص في المقاطعة التي يقع فيها العقار المؤجر. يجب ان يحرر الشيك او الحوالة المالية بحيث يُدفع لأمر أمين الخزانة في ولاية نيوجيرسي (*Treasurer, State of New Jersey*).

تسوية القضايا

إذا تمت تسوية القضية قبل تاريخ المحاكمة، فعليك الاتصال بالمحكمة بخصوص أي اتفاقية. أما فيما يتعلق بالتسويات التي يتم الوصول إليها يوم المحاكمة فيرجى مراجعة الفقرة تحت العنوان "يوم المحاكمة".

جلسة إدارة القضية

سيتم تحديد موعد لعقد جلسة لإدارة القضية وهو إجراء إجباري في قضيتك، وأنت مطالب بحضور تلك الجلسة. وهذا مع العلم بأن معظم الجلسات ستعقد 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. وسوف يؤدي عدم حضور الجلسة إلى ردّ الدعوى إذا كنت المالك أو إصدار حكم غيابي ضدك إذا كنت المستأجر. وإذا كان يتعذر عليك حضور الجلسة، فيتوجب عليك الاتصال بالمحكمة مسبقاً لتحديد موعد آخر للجلسة.

إفادة المالك بمعلومات القضية (Landlord Case Information Statement (LCIS))

على المالك (المالكين) تحرير إفادة بمعلومات القضية وإيداعها لدى المحكمة عند تقديم الدعوى. ويمكنك إيجاد استمارة إفادة المالك بمعلومات القضية بالموقع njcourts.gov. وهذا مع العلم بأن المعلومات الواردة بالإفادة لا يجوز قبولها كأدلة.

التحضير للمحاكمة

كمالك، عليك الحضور الى المحكمة واثبات صحة التصريحات التي وردت في الدعوى. وعليه فيجب عمل الترتيبات اللازمة لإحضار كل ما تحتاجه من شهود لإثبات قضيتك. وهذا مع العلم بأن الإفادة الكتابية، حتى ولو حررت تحت القسم، لا يجوز استخدامها كدليل، إذ لن يُسمح في المحكمة إلا بشهادة فعلية. لذا، يجب تحضير اسئلتك للشهود مقدماً والتي ستساعدك على اثبات قضيتك.

كن مستعداً لتقديم جميع السجلات والتي يمكن أن تساعدك في إثبات قضيتك، ومن الممكن أن تشمل هذه السجلات ما يلي:

- عقود ايجار، تقديرات، فواتير، ايصالات الايجار، أو دفاتر الأستاذ.

- شيكات مرفوضة.
- خطابات، صور فوتوغرافية.
- مستندات أخرى تثبت دعواك.

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

يوم المحاكمة

يتوجب عليكما، أنت والمستأجر الحضور الى المحكمة في الوقت والتاريخ المذكورين في اعلان المحاكمة إلا إذا قامت المحكمة بإخطارك بغير ذلك. وكن مستعدًا لتقديم كل الشهود والأدلة المطلوبة لعرض قضيتك. عليك الاتصال بالمحكمة لعمل الترتيب اللازم معها لتقديم الأدلة في قضيتك.

في يوم المحاكمة، ستقوم المحكمة بإعلان كل القضايا المدرجة للمحاكمة. عليك الرد عند تلاوة اسمك لكي تدرك المحكمة بأنك قد حضرت وعندها من الممكن أن يحصل أي واحد من الأمور التالية:

1. التسوية – ستقوم المحكمة بتشجيعك انت والمستأجر على تسوية الخلاف بينكما بمساعدة طرف حيادي. ولكي تكون التسوية نافذة، فهناك شهادات يتوجب تقديمها للمحكمة من قبلك ومن قبل محاميك (إذا كان لديك محام). ومن المهم أن يفهم الأطراف ما تم الاتفاق عليه في التسوية. وتتوفر استمارات التسوية في كل محاكم القسم المدني الخاص وتتطلب مراجعة القاضي وموافقته للمستأجرين السكنيين الذين يمثلون أنفسهم.
2. المحاكمة – إذا لم ينجح الطرفان في تسوية القضية، ستتم عندها المحاكمة. وقد يصدر القاضي قرارًا إما بمنح أو رفض الحكم بالحيازة لصالح المالك.
3. ردّ القضية – إذا لم تحضر إلى المحكمة، سيتم ردّ الدعوى التي قدمتها.
4. اصدار حكم غيابي – إذا حضرت إلى المحكمة ولم يحضر المستأجر سيتم عندها اصدار حكم غيابي لصالحك. وعليك تقديم الاستمارات التالية في غضون 30 يومًا من تاريخ الحكم الغيابي:
 - شهادة من المالك (Certification by Landlord).
 - شهادة من محامي المالك (Certification by Landlord's Attorney). هذا المستند مطلوب فقط إذا كنت ممثلًا من قبل محامٍ.

هذه الاستمارات متوفرة في كل مكاتب القسم المدني الخاص في ولاية نيو جيرسي وكذلك في الموقع njcourts.gov. ومن المحبذ جدًا تعبئة استمارات الشهادات هذه وتقديمها للمحكمة في يوم المحاكمة إذ لن يتم إصدار الحكم بالحيازة إلا بعد تقديم هذه الاستمارات التي يجب تقديمها في غضون 30 يومًا من تاريخ المحاكمة.

الحكم بالحيازة والأمر بالإخلاء

في حال صدور حكم بالحيازة، سيمكنك عندها تنفيذ إجراءات طرد المستأجر عن طريق ضابط من القسم المدني الخاص إذ لا يمكنك أنت طرد مستأجر. فلا يجوز طرد المستأجر في ولاية نيو جيرسي إلا عن طريق ضابط من القسم المدني الخاص.

الأمر بالإخلاء هو عبارة عن أمر محكمة رسمي يأمر المستأجر بإخلاء العقار المؤجر خلال ثلاثة أيام عمل. ومن الممكن إصدار الأمر بالإخلاء بعد مرور ثلاثة أيام عمل، مستثنى منها يوم المحاكمة، من تاريخ اصدار الحكم بالحيازة. أما إذا كان الإيجار موسمي فمن الممكن في تلك الحالة اصدار أمر الإخلاء خلال يومين من تاريخ اصدار الحكم بالحيازة. وبعد ان يتم تسليم الأمر بالإخلاء للمستأجر السكني، عليك الانتظار ثلاثة أيام عمل، وهي أيام الاثنين حتى الجمعة باستثناء الأعياد الرسمية، قبل القيام بتحديد موعد للإخلاء على أن يتم ذلك عن طريق قيام ضابط من القسم المدني الخاص بتنفيذ أمر الإخلاء. أما المستأجر التجاري، فيمكن إخلاؤه مع تسليمه الأمر بالإخلاء.

يمكن للمستأجر السكني ان يدفع لك كل الايجار الواجب الدفع بالإضافة إلى التكاليف الملائمة خلال فترة أقصاها 3 أيام عمل من يوم الاخلاء ويتوجب عليك عندها ارسال خطاب أو إخطار الى المحكمة تطلب فيه ردّ الدعوى ردّاً مانعا في غضون يومي عمل بعد ذلك. ولا يمكنك رفض قبول المبلغ الكامل من المستأجر أو عدم التعاون مع أية منظمة خيرية أو برنامج مساعدة إيجاريه يتعهد بسداد الإيجار المستحق من المستأجر. وإذا رفضت قبول المبلغ الكامل و/أو لم تقم بردّ الدعوى ردا مانعا في الوقت المناسب بعد حصولك على المبلغ الكامل وكل تكاليف المحكمة الملائمة و/أو لم تتعاون مع أي من الأطراف الثالثة ذات الصلة، فقد تكون عرضة لعقوبة قانونية قدرها 500 دولار لكل مخالفة.

ويمكن للمستأجر في حالات محدودة أخرى ان يطلب من المحكمة فورا الغاء الحكم أو الحصول على أمر بالإخلاء المنظم والذي يمنح للمستأجر مهلة أقصاها 7 أيام تفويضية للإخلاء أو الحصول على إذن بالبقاء في العقار المؤجر بسبب مشقات خاصة والتي قد توقف الاخلاء لفترة تصل إلى ستة أشهر. كما ويمكن للمستأجر أن يطلب من المحكمة إغاثة قانونية مثل البقاء بسبب المشقة أو طلب بردّ الدعوى وذلك في غضون عشرة أيام من تاريخ اخلاء المستأجر. وعلى المستأجر اخطارك بطلبه لإيقاف أو تأجيل الاخلاء. وعند تقديم طلب للبقاء في العقار بسبب مشقات خاصة، يتوجب على المستأجر أن يدفع للمحكمة كل الايجار المستحق والتكاليف. كما وقد يُطلب من المستأجر أن يدفع للمحكمة أي ايجار مستقبلي عند استحقاقه أو كما قد يأمر به القاضي خلال فترة المكوث بسبب المشقة.

انفاذ التسويات والأحكام بالموافقة

لإنفاذ أي تسوية أو حكم بالموافقة والذي سمح للمستأجر إما بالبقاء أو الاخلاء بتاريخ معين شرط قيامه بدفع مبلغ متفق عليه، يتوجب عليك أنت أو المستأجر تقديم الشهادة وهي افادة رسمية بالحقائق التي تبين الانتهاك أو الإخلال المزعم وكذلك الإغاثة المرغوب بها. ويجب بعث نسخة من هذه الشهادة للطرف الآخر عن طريق البريد العادي والمسجل أو عن طريق ارسالها الى محامي الطرف الآخر، إن كان لديه محام، عن طريق البريد العادي أو إذا كان موجهًا للمستأجر ذاته فيمكن الصاقها على باب العقار المؤجر.

وديعة الضمان السكنية

قوانين ولاية نيو جيرسي تمنعك من ان تطلب وديعة ضمان تزيد قيمتها عن ايجار شهر ونصف شهر. وعادة ما تكون ودائع الضمان لازمة لدفع تكاليف إصلاحات أي اضرار لحقت بالعقار المؤجر وتزيد قيمتها عن تكلفة الصيانة والإصلاحات العادية كما يمكن استخدامها لتغطية الايجار غير المدفوع.

يتوجب عليك إيداع ودائع الضمان في حساب بفائدة في غضون 30 يوما من تاريخ استلامك لها. كما عليك ابلاغ المستأجر كتابيا باسم وعنوان البنك الذي أودع المال فيه والمبلغ الذي تم ايداعه ونوع الحساب ومعدل الفائدة الجاري لذلك الحساب وأن تفعل ذلك سنويًا بعد ذلك. وإذا تخلفت عن تزويد هذه المعلومات للمستأجر كتابيًا خلال 30 يوما من تاريخ استلام وديعة الضمان أو من تاريخ نقل الوديعة إلى حساب او بنك آخر أو دمج البنك مع بنك آخر أو بيع العقار المؤجر أو عند كل موعد لدفع الفائدة السنوية، فيمكن للمستأجر استخدام وديعة الضمان وأي فائدة مترتبة لدفع الايجار. وإذا كان المستأجر سيفعل ذلك فعليه أن يبلغك بذلك كتابيًا وعن طريق البريد المسجل. وإذا أراد المستأجر استخدام وديعة الضمان لدفع الايجار بسبب عدم دفعك الفائدة السنوية نقدًا للمستأجر أو بسبب عدم تبليغك المستأجر بالتحديث السنوي لمعلومات الحساب، فيمكنك عندها تصحيح هذه الأخطاء في غضون 30 يوما.

إذا تم بيع العقار قبل انتهاء فترة الاستئجار فيتوجب عليك عندها تحويل وديعة الضمان للمالك الجديد (الملاك الجدد) وإخطار المستأجر بذلك كتابيًا. ويتوجب على المالك الجديد الحصول على وديعة الضمان منك.

إذا رغبت باستخدام وديعة الضمان لسداد تكاليف الإصلاحات أو لسداد الايجار غير المدفوع، فيتوجب عليك اخطار المستأجر بذلك كتابيًا في غضون 30 يوما من تاريخ اخلاء المستأجر للعقار المؤجر. وإنها لمسؤولية المستأجر أن يعطي لك عنوانا جديدا للتراسل.

الطرد غير القانوني

في ولاية نيو جيرسي، الطريقة الوحيدة لطرد المستأجرين من العقارات المؤجرة هي إذا وافق القاضي على الطرد بعد اصدار حكم في القضية. ولا يمكنك بصفتك مالك أن تطرد مستأجراً أو أن تقوم بإزالة ممتلكات المستأجر الشخصية من العقار المؤجر دون الحصول أولاً على حكم بالحيازة وأمر بالطرد.

يجب عمل الترتيبات اللازمة مع ضابط القسم المدني الخاص الذي تم تعيينه في القضية للقيام بطرد المستأجر. فلا يجوز لك قانوناً ان تجبر المستأجر على الخروج بمنعه من الوصول إلى العقار المؤجر أو أن تقوم بإغلاق المرافق أو تغيير الأقفال أو وضع أقفال حديدية على العقار المؤجر. كما ولا يجوز لك الاستحواذ على ممتلكات المستأجر الشخصية أو مفروشاتة في محاولة إجباره على دفع الأيجار.

إذا قمت بطرد المستأجر من العقار المؤجر له بصورة غير قانونية فيمكن عندها للمستأجر تقديم دعوى وطلب لإصدار أمر بإبداء السبب في القسم المدني الخاص وإرجاعه الى العقار المؤجر عن طريق القاضي. كما وقد يُمنح المستأجر تعويضات نقدية.

رسوم الإجراءات القانونية (إن وجدت) و/أو الأموال المقيدة تحت الحساب لدفع الأيجار

قد يأمرك القاضي بدفع ما تحمّله المستأجر من رسوم قانونية أو تكاليف قانونية معقولة (أو كليهما) *إذا* استوفيت الشروط التالية:

- وقعت على عقد ايجار سكني جديد بتاريخ 1 فبراير/شباط 2014 أو ما بعد ذلك، و
- ينص عقد الأيجار على أنك (المالك) قد يحق لك الحصول على اتعاب المحاماة (أو المصاريف القانونية) أو كليهما، إذا فشل المستأجر بالامتثال لشروط العقد، و
- نجح المستأجر في الدفاع ضد ادعائك بعدم امتثاله لشروط العقد أو نجح في أن يثبت للمحكمة بأنك *انت* الذي فشلت بالامتثال لشروط عقد الأيجار.

تتمتع المحكمة بالسلطة التقديرية لإصدار قرار اما بمنح المستأجر تعويضات مالية أو بتقييد أموال تحت الحساب لدفع الأيجار مستقبلاً. ولكن لن تقوم المحكمة بمنح تعويضات مالية لمجرد قيام المستأجر بدفع الأيجار المستحق بموجب العقد إذا لم يكن هناك أي دفاع آخر أو أدلة أخرى.

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

يونيو/حزيران 2023

CN 10289-Arabic