

## الأسئلة المتداولة حول المالكين والمستأجرين

### Landlord Tenant Frequently Asked Questions (Arabic)



- المساعدة في الإسكان والمساعدة القانونية والمساعدة في سداد فواتير المرافق
- ما هي أنواع القضايا التي يتم رفعها؟
- أين أرفع دعوى المالك/المستأجر؟
- كيف أرفع دعوى المالك/المستأجر؟
- ما هي رسوم تقديم الدعوى؟
- ماذا عليّ أن أتوقع بعد تقديم الدعوى؟
- المحاكمة
- ما الذي يحدث يوم المحاكمة؟
- ماذا يحدث إذا حصل المالك على حكم بالحيازة؟
- ما هي الأمور التي يمكن للمستأجر القيام بها بعد صدور حكم بالحيازة لصالح المالك؟
- ماذا يحدث لو ديدة الضمان السكني؟
- يخضع العقار المؤجر الذي استأجره حاليًا لإجراءات غلق رهن معلقة. هل سيتم اجباري على الانتقال بسبب غلق الرهن هذا؟

يتم حل معظم النزاعات ما بين المالكين والمستأجرين من خلال قسم المالكين والمستأجرين التابع لمحكمة القسم المدني الخاص. وإن قسم المالكين والمستأجرين هو واحد من ثلاثة أقسام في القسم المدني الخاص.

أما القسمان الآخران فهما قسم المطالبات الصغيرة (حافطة SC) والقسم المدني الخاص (حافطة DC). يمكنك الحصول على كتيبات ونشرات الأسئلة المتداولة لهذه الأقسام الثلاثة على الموقع [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

توفر لك نشرة الأسئلة المتداولة هذه معلومات حول قسم المالكين والمستأجرين. وليس الغرض منها أن تحل محل المشورة القانونية أو الرد على كل سؤال لديك حول المحكمة.

### المساعدة في الإسكان والمساعدة القانونية والمساعدة في سداد فواتير المرافق

يمكن لموظفي المحكمة تزويدك بقائمة بالوكالات التي يمكنها مساعدتك فيما يتعلق بالإيجار أو بإيجاد مأوى مؤقت أو بالحصول على الخدمات القانونية. وتتوفر المعلومات حول برامج المساعدة في الإيجار (بما في ذلك البرامج الخاصة بجائحة كوفيد 19) على الموقع: <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/>. كما وتتوفر المعلومات حول الموارد القانونية على الموقع: [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

للحصول على المشورة القانونية حول حقوقك فعليك الاتصال بمحامٍ، وإذا لم يكن لديك محامٍ فيمكنك الاتصال بخدمة الإحالة للمحامين التابعة لنقابة المحامين بالمقاطعة. وإذا لم يكن بمقدورك تحمل اتعاب محامٍ فيمكنك الاتصال ببرامج الخدمات القانونية في المقاطعة التي تسكن فيها لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على الخدمات القانونية المجانية. يمكنك أيضاً الاتصال بالخط الساخن للخدمات القانونية في ولاية نيو جيرسي على الرقم 1-888-576-5529.

### ما هي أنواع القضايا التي يتم رفعها؟

يتوجب على المالك رفع دعوى في قسم المالكين والمستأجرين التابع للقسم المدني الخاص من أجل اجبار المستأجر على إخلاء العقار. فيما يلي بعض الأسباب الشائعة للإخلاء (الاعلاق التعجيزي):

- التخلف عن دفع الإيجار.

- السلوك غير المنضبط بشكل مستمر.
- اتلاف العقار أو الحاق الضرر فيه عمدًا
- التأخر بشكل معتاد عن دفع الايجار في الوقت المحدد.
- الاخلال بالقواعد والقوانين التنظيمية، بعد اخطار خطي بطلب الامتثال لها، كما هو مقرر في عقد الايجار أو في أي مستند آخر.
- إدانة المستأجر بجريمة مخدرات.

قبل رفع دعوى مالك/مستأجر لسبب يختلف عن عدم دفع الايجار، على المالك تقديم اخطار خطي للمستأجر يطلب فيه من المستأجر التوقف عن سلوك معين. فقط إذا استمر المستأجر بهذا السلوك بعد استلامه الاخطار بطلب التوقف عنه، يستطيع عندها المالك محاولة اجبار المستأجر على اخلاء العقار. وبموجب القانون الفدرالي، يتوجب على مالكي مساكن الإسكان العام بعث نسخة من الدعوى وأي اخطار بالإخلاء لهيئة الإسكان العام (PHA) وذلك عند تقديم الدعوى في المحكمة أو قبل ذلك.

وعلى المالكين أو المستأجرين الذين هم عبارة عن مؤسسات تجارية أو شركات محدودة أو شركات محدودة أن يكونوا ممثلين من قبل محام من ولاية نيو جيرسي في كل القضايا التي تم رفعها في قسم المالكين والمستأجرين. لا يمكن لأي مالك أو مستأجر من أي نوع من هذه المؤسسات التجارية أن يبعث ممثلًا عنه أمام المحكمة غير محام مرخص من ولاية نيو جيرسي أو أي محام آخر سمحت به المحكمة. ويمكن للشركاء في شراكة عامة تمثيل أنفسهم في قسم المالكين والمستأجرين التابع لمحكمة القسم المدني الخاص.

### أين ارفع دعوى المالك/المستأجر؟

على المالكين رفع دعاوى المالك/المستأجر في مكتب القسم المدني الخاص في المقاطعة التي يقع فيها العقار المؤجر.

### كيف أرفع دعوى المالك/المستأجر؟

على المالكين تقديم دعوى مؤكدة (Verified Complaint) وأمر استدعاء مع التبليغ بالتسليم (Summons and Return of Service) واستمارة بيانات دعوى المالك (Landlord Case Information Statement) في المحكمة. كما ويتوجب عليهم ارفاق أي إخطارات تم تسليمها مسبقاً للمستأجرين والتي كانوا يبنون الاستناد إليها أثناء المحاكمة. يمكنك إيجاد الاستمارات المطلوبة وكذلك قائمة بمكاتب القسم المدني الخاص مع العناوين وأرقام الهواتف في موقع المحكمة على الانترنت [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

إذا كنت المالك ولم تكن ممثلًا من قبل محام، قم ببعث الاستمارات المطلوبة وأي اخطارات تم بعثها للمستأجرين إن كان بودك الاستناد عليها أثناء المحاكمة برفقة الرسوم الملزمة للمحكمة عن طريق البريد أو باستخدام نظام السلطة القضائية لتقديم المستندات الكترونياً (نظام JEDS). للمزيد من المعلومات حول نظام السلطة القضائية لتقديم المستندات الكترونياً يمكنك زيارة الموقع [njcourts.gov](http://njcourts.gov). على المحامين القيام بتقديم الدعاوى من خلال نظام eCourts. وعليه فإن أي مستند يُقدم من قبل محام ورقياً أو عن طريق نظام JEDS سيتم رفضه من قبل موظفي المحكمة دون إعادة رسم الإيداع.

عند إيداع الدعوى عليك أن تشمل ما يلي:

- سجل اسمك بالكامل وعنوانك وعنوان بريدك الإلكتروني ورقم هاتفك.
- للتأكد من تسليم لائحة الدعوى بالشكل الصحيح فعليك إعطاء الاسم الصحيح (الأسماء الصحيحة) والعنوان الصحيح (العناوين الصحيحة) للشخص (الأشخاص) أو العمل التجاري (الأعمال التجارية) الوارد اسمه (الواردة أسماؤهم) في لائحة الدعوى كمدعى عليه/مستأجر (مدعى عليهم/مستأجرين) ومن المهم أن يتم تحديد المدعى عليه كفرد أو شركة ذات ملكية فردية أو شراكة أو مؤسسة تجارية. إذا كنت تعرف عنوان البريد الإلكتروني للمستأجر، فيتوجب عليك تسجيله في المكان الملائم.

- قدم كل المعلومات الخاصة بنوع الدعوى التي تريد تقديمها، كما هو مذكور في الاستمارات.
- دعاوى المالك/المستأجر المقدمة ضد مستأجرين سكنيين المرفوعة بسبب التخلف عن دفع الإيجار يجب ان تكون موقعة وموثقة من قبل شخص على علم شخصي بالحقائق التي تدعم الدعوى. هناك حقائق محددة أخرى يجب شملها وتوثيقها كما هو موضح في استمارة الدعوى.
- إذا كنت تقوم بتقديم الدعوى لأسباب تختلف عن التخلف عن دفع الإيجار فعليك عندها ارفاق أي اخطار قمت ببعثه للمستأجر وكنت ترغب في الاستناد عليه أثناء المحاكمة.
- وقّع الاستمارة وضع التاريخ عليها.
- ادفع رسوم الإيداع والتسليم الصحيحة عند إيداع الدعوى لدى مكتب القسم المدني الخاص.
- إذا قمت بإيداع الدعوى من خلال نظام السلطة القضائية لتقديم المستندات إلكترونياً (JEDS)، يمكنك عندها سداد رسوم الدعوى باستخدام بطاقة ائتمان أو حساب ضمان. هناك رسوم إضافية بنسبة 3 بالمائة عند استخدام بطاقة ائتمان. إذا قمت بالتقديم عن طريق البريد، يرجى ارفاق شيك برسوم الإيداع (تذكر ان تشمل رسوم التسليم). يجب أن يُحرر الشيك بحيث يُدفع لأمر أمين الخزانة في ولاية نيو جيرسي (*Treasurer, State of New Jersey*).

### ما هي رسوم تقديم الدعوى؟

تكاليف رفع دعوى في قسم المالكين والمستأجرين هي كالاتي:

- 50 دولاراً لأول مدعى عليه/مستأجر
- 5 دولارات لكل مدعى عليه/مستأجر إضافي
- 7 دولارات لتسليم أوراق الدعوى إلى المدعى عليهم/المستأجرين بواسطة مسؤول من القسم المدني الخاص

### ماذا عليّ أن أتوقع بعد تقديم الدعوى؟

#### جلسة إدارة الدعوى

سيتم تحديد موعد للجلسة الاجبارية لإدارة الدعوى. يتوجب عليك حضور هذه الجلسة. معظم الجلسات ستتم افتراضياً (عبر الانترنت) ولن يُطلب منك الحضور إلى مبنى المحكمة. خلال هذه الجلسة، ستلتقي مع بعض موظفي المحكمة والذين سيقومون بجمع المعلومات منك وبتزويدك بالمعلومات حول المساعدة في الإسكان والمساعدة القانونية والمساعدة في سداد فواتير المرافق أو أي معلومات ذات صلة أخرى. كما وستسبح لك الفرصة لمحاولة تسوية القضية قبل المحاكمة. ستستلم اخطاراً من المحكمة بموعد الجلسة وسيشمل معلومات إضافية. سيؤدي عدم حضورك الجلسة إلى ردّ الدعوى إذا كنت المالك أو إلى اصدار حكم غيابي ضدك إذا كنت المستأجر. لهذا، إذا لم يكن باستطاعتك الحضور فيتوجب عليك الاتصال بالمحكمة مسبقاً لتحديد موعد آخر.

### استمارة بيانات دعوى المالك (Landlord Case Information Statement أو LCIS) واستمارة بيانات دعوى المستأجر (Tenant Case Information Statement أو TCIS)

على كل من المالكين والمستأجرين على حد سواء تعبئة استمارة بيانات الدعوى. وتتوفر هذه الاستمارات على الرابط [njcourts.gov](http://njcourts.gov). أما المعلومات الواردة في استمارات بيانات الدعوى فلن تكون مقبولة كأدلة في المحاكمة.

### المحاكمة

إذا لم تتم تسوية القضية فسيتم عندها تحديد موعد للمحاكمة خلال ما لا يقل عن 14 يوماً من تاريخ جلسة إدارة الدعوى. يتوجب عليك حضور المحاكمة. سوف تُجرى معظم المحاكمات بصورة شخصية. وإذا لم يكن باستطاعتك الحضور شخصياً إلى المحكمة، فيرجى الاتصال بمكتب القسم المدني الخاص لطلب السماح بحضور الجلسة افتراضياً.

إذا كنت المالك، فعليك اثبات 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، فيجب تحضير أسئلتك مقدمًا.

كن مستعدًا لتقديم كل السجلات الخاصة بأي معاملات قد تساعدك في إثبات قضيتك. وقد تتضمن مثل هذه السجلات ما يلي:

- عقود ايجار، تقديرات، فواتير، ايصالات الايجار، أو دفاتر الأستاذ.
- شيكات مرفوضة.
- خطابات، صور فوتوغرافية.
- مستندات أخرى تثبت دعواك.

إذا كنت المالك وكنت ترغب في سحب الدعوى، فعليك الاتصال فورًا بمكتب القسم المدني الخاص ليقوم بالتأشير عل أنه تم صرف القضية وبإلغاء أي ترتيبات لحضور مترجم فوري أو أي ترتيبات تيسيرية أخرى قد يكون تم تدبيرها. وإذا قمت بتسوية القضية مع المستأجر قبل تاريخ المحاكمة وكانت التسوية تتعلق بعقار سكني، قد يطلب القاضي مراجعة اتفاقية التسوية والموافقة عليها في حال رغب أحد الأطراف في إنفاذها مستقبلاً.

### المستأجر

إذا كنت المستأجر، فيمكنك ايضًا عرض أدلة تدعم موقفك. 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 المحاكمة إلا بشهادة فعلية بما فيها شهادتك أنت.

كن مستعدًا لتقديم كل السجلات اللازمة. وقد تتضمن مثل هذه السجلات ما يلي:

- ايصالات الإيجار، شيكات لاغية.
- عقود الايجار.
- خطابات وإشعارات من أو إلى المالك.
- صور فوتوغرافية.
- مستندات أخرى تثبت دعواك.

إذا لم تقم بسداد الايجار لأن المالك لم يقم بالتصليحات اللازمة، فعليك ان تثبت للمحكمة مدى جدية المشاكل وتأثيرها على استخدامك للعقار المستأجر. إذا لم تقم بسداد الايجار، فعليك ان تحضر الى المحكمة المبلغ الذي يدعي المالك بأنك مدين به. ويكون الدفع مقبولاً فقط إذا كان نقدًا أو بشيك مصدق أو بحوالة بريدية مستحقة الدفع لأمر أمين الخزانة في ولاية نيو جيرسي (Treasurer, State of New Jersey).

### ما الذي يحدث يوم المحاكمة؟

يتوجب على كل من المالك والمستأجر حضور المحاكمة بشكل شخصي إلا إذا وافقت المحكمة مسبقًا على السماح بالحضور افتراضياً. وكن مستعدًا لتقديم كل الشهود والأدلة والمطلوبة لعرض قضيتك. إذا حضر كل من المالك والمستأجر فسيطلب منهما أولاً الالتقاء مع وسيط معتمد لدى المحكمة لمحاولة تسوية القضية مع العلم ان هذا الشخص ليس قاضيًا وسيحاول مساعدة المالك والمستأجر في الوصول الى تسوية في القضية.

إذا تم الوصول الى اتفاقية تسوية فتتوفر هناك استمارات اتفاقيات او تسوية تساعد على تحرير الاتفاقية كتابياً. يجب ان تتم مراجعة التسوية و/أو الموافقة عليها من قبل القاضي إذا لم يكن المستأجر ممثلاً من قبل محام وتعلق الأمر العقار المؤجر بعقار سكني.

وإذا لم يتم الوصول الى تسوية، سنتسنى للمالك والمستأجر على حد سواء الفرصة لعرض قضيتهم امام القاضي.

- اذا فصل القاضي في القضية لصالح المستأجر فسيتم عندها صرف الدعوى.
- إذا فصل القاضي في القضية لصالح المالك، فسيتم عندها اصدار "قرار بالحياسة". والقرار بالحياسة هو عبارة عن أمر محكمة يسمح للمالك خلال فترة معينة بطرد المستأجر من العقار المؤجر (إخلاء) بواسطة مسؤول من القسم المدني الخاص.

إذا فشل المالك في الحضور الى المحكمة في التاريخ والوقت المحددين، سيتم عندها ردّ الدعوى. إذا فشل المستأجر في الحضور إلى المحكمة في التاريخ والوقت المحددين، قد تقوم المحكمة بإصدار حكم غيابي ضد المستأجر. ويعني هذا أنه بإمكان المالك أن يطلب من المحكمة اصدار حكم ضد المستأجر وبالتالي من الممكن ان يتم اخلاء المستأجر إذا صدر الحكم بذلك. ويمكن عندها للمالك، خلال فترة معينة، طرد (إخلاء) المستأجر من العقار المؤجر بواسطة مسؤول من القسم المدني الخاص.

إذا كانت دعوى المالك تتعلق بعدم دفع الايجار وعرض المستأجر دفع كل الايجار الواجب الدفع بالإضافة إلى رسوم المحكمة قبل يوم المحاكمة أو في يوم المحاكمة، يتوجب على المالك في هذه الحالة قبول الايجار وسيتم صرف الدعوى. إذا لم يقبل المالك استلام النفود، فيمكن ايداعها في مكتب القسم المدني الخاص. لن يتم عندها اصدار الحكم و/أو قد يتم صرف الدعوى أو ما يسمى ردّ غير مانع للدعوى (ويقصد بذلك أنه سيكون بإمكان المالك إعادة تقديم الدعوى ضد المستأجر) ولا يتوجب على المستأجر اخلاء العقار المؤجر.

إذا كانت دعوى المالك تتعلق بعدم دفع الايجار وقام المستأجر لأغراض سكنية بدفع كل الايجار الواجب الدفع بالإضافة إلى رسوم ملائمة خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الاخلاء، يتوجب على المالك قبول المبلغ واخطار المحكمة للقيام بردّ الدعوى أو الردّ المانع للدعوى (ويقصد بذلك انه لا يحق للمالك إعادة تقديم الدعوى ضد المستأجر). وقد يكون المالك عرضة لعقوبة قدرها 500 دولار بموجب القانون إذا:

- لم يقبل المبلغ بالكامل، بالإضافة إلى رسوم المحكمة؛
- لم يتعاون مع منظمة خيرية، أو مع أحد برامج المساعدة في دفع الايجار، وكانت قد تعهدت بدفع الايجار المستحق على المستأجر؛ و/أو
- لم يقم بإخطار المحكمة بردّ الدعوى (الردّ المانع للدعوى).

### ماذا يحدث إذا حصل المالك على حكم بالحياسة؟

إذا حصل المالك على حكم بالحياسة، يمكن للمالك تقديم طلب إلى مكتب القسم المدني الخاص للحصول على أمر اخلاء ويسمح هذا الأمر للمالك بإجبار المستأجر على الخروج من العقار المؤجر (الاخلاء). ويجوز للمالك بعد ثلاثة أيام عمل من تاريخ اصدار الحكم بالحياسة، أن يطلب من المحكمة اصدار أمر بالإخلاء على يد مسؤول من القسم المدني الخاص. ويحدد رسم الأمر بالإخلاء بمبلغ 35 دولاراً بالإضافة إلى 7 دولارات رسوم تسليم تُدفع للموظف المسؤول من القسم المدني الخاص.

يتوجب على الموظف المسؤول من القسم المدني الخاص إعطاء مهلة مدتها ثلاثة (3) أيام عمل على الأقل للمستأجر سكني لإخلاء أمتعته من العقار المؤجر. ولا تشمل هذه المهلة الأعياد أو عطلات نهاية الأسبوع أو أول تاريخ تم فيه تسليم أمر الإخلاء للمستأجر السكني من قبل الموظف المسؤول من القسم المدني الخاص. أما بخصوص المستأجرين التجاريين، فليس هناك أي واجب لتقديم مثل هذا الإخطار حيث يمكن للموظف المسؤول تسليم أمر الاخلاء والقيام بالطرد في نفس الوقت.

إذا لم يتم المستأجر السكني بإخلاء العقار المؤجّر بعد ثلاثة أيام من تاريخ استلامه أمر الإخلاء، فعلى المالك التنسيق مع القسم المدني الخاص بشكل مباشر لطرد المستأجر أو القيام بالإغلاق التعجيزي. وسيقوم الموظف المسؤول من القسم المدني الخاص بإخطار المالك بأي رسوم محتملة أخرى بخصوص الإخلاء والتي يجب أن يوافق عليها المالك بشرط أن لا يزيد قدرها عن 75 دولاراً. وعلى المالك دفع هذه الرسوم بالإضافة إلى 7 دولارات رسوم تسليم تُدفع للموظف المسؤول من القسم المدني الخاص مباشرة.

بعد إخلاء المستأجر، يتوجب على المالك السماح للمستأجر بإخلاء امتعته وممتلكاته من العقار المؤجّر. إذا قام المستأجر بالانصراف من العقار المؤجّر ولم يتم بإزالة امتعته وممتلكاته، فيتوجب على المالك رغم ذلك الامتنثال لأحكام قانون ولاية نيو جيرسي بشأن الممتلكات المهجورة الخاصة بالمستأجر. وعلى المالك استشارة محام بخصوص هذه المتطلبات.

على المالك تقديم طلب للحصول على أمر الطرد (الإخلاء) خلال 30 يوماً من تاريخ صدور الحكم بالحيازة إلا إذا تم وقف تنفيذ الحكم أو تأجيله بموجب قرار محكمة أو أي اتفاقية كتابية موقعة من قبل المالك والمستأجر. ويتوجب على المالك استخدام موظف مسؤول من القسم المدني الخاص لتنفيذ أمر الطرد (الإخلاء) خلال 30 يوماً من تاريخ صدور الحكم بالحيازة إلا إذا تم وقف تنفيذ الحكم أو تأجيله مؤقتاً بموجب قرار محكمة أو اتفاقية كتابية موقعة من قبل المالك والمستأجر.

### ما هي الأمور التي يمكن للمستأجر القيام بها بعد صدور حكم بالحيازة لصالح المالك؟

إذا كانت دعوى المالك تتعلق بعدم دفع الإيجار يمكن للمستأجر السكني دفع كل الإيجار الواجب الدفع بالإضافة إلى التكاليف الملائمة خلال فترة أقصاها 3 أيام من يوم الإخلاء وعلى المالك إرسال خطاب أو إخطار إلى المحكمة للقيام بردّ الدعوى (الردّ المانع للدعوى - ويُقصد بذلك أنه لا يحق للمالك إعادة تقديم الدعوى ضد المستأجر). **يتوجب على المالك قبول المبلغ من المستأجر؛ ولكن يجب أن يتم سداد المبلغ في شكل أموال مصدقة (شيك مصدق) أو حوالة بريدية أو نقداً.** والمالك غير مجبر بقبول المبلغ إذا كان الدفع عن طريق شيك شخصي. ويمكن للمستأجر تقديم طلب لردّ الدعوى إذا لم يتم المالك بإرسال الخطاب أو الإخطار الواجب إرساله إلى المحكمة بعد استلامه لكل الإيجار المستحق والواجب الدفع بالإضافة إلى التكاليف الملائمة، أو إذا رفض المالك قبول العرض بسداد المبلغ الكامل.

وقد يكون المالك عرضة لعقوبة قدرها 500 دولار بموجب القانون إذا:

- لم يقبل مبلغ بدل الإيجار المستحق بالكامل قبل فترة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ الإخلاء، بالإضافة إلى رسوم المحكمة الملائمة؛
- لم يتعاون مع منظمة خيرية أو مع إحدى برامج مساعدة دفع بدل الإيجار كانت قد تعهدت بدفع بدل الإيجار المستحقة على المستأجر؛ و/أو
- لم يتم بإخطار المحكمة بردّ الدعوى (الردّ المانع للدعوى).

يمكن للمستأجر أن يطلب من المحكمة الإذن بالبقاء في العقار المؤجّر بسبب صعوبات أو مشقات خاصة قد تنجم عن الانتقال. إذا مُنح هذا الإذن، فلا يمكن للمستأجر البقاء في العقار المؤجّر لمدة تزيد عن ستة (6) أشهر كما ويجب دفع كل الإيجار المستحق والإيجار المستقبلي المستحق خلال فترة "المكوث بسبب المشقة".

كما ويمكن للمستأجر أن يطلب من المحكمة فترة مكوث مؤقتة عن طريق طلب إصدار أمر بالإخلاء المنظم والذي لا تزيد مدته عادة عن 7 أيام تقويمية.

وأخيراً، يمكن للمستأجر تقديم طلب بإلغاء الحكم بالحيازة الأساسي ولكن هذا الفعل لا يؤدي عادة لوقف أو تأجيل عملية الإخلاء إلا إذا أمرت المحكمة بخلاف ذلك. ويجب إخطار المالك بأي من طلبات الإغاثة هذه التي يقدمها المستأجر ويجب أن يتم تقديمها في غضون عشرة (10) أيام من تاريخ الإخلاء.

**ماذا يحدث لو ديدة الضمان السكني؟**

يتوجب على المالك عند توقيع عقد الايجار وضع ودائع ضمان في حساب مع فوائد في بنك ما أو في جمعية توفير وقروض في ولاية نيو جيرسي. وعلى المالك إعطاء المستأجر اشعارًا كتابيًا بالمكان الذي تم فيه إيداع الأموال وذلك في غضون 30 يومًا.

وإذا لم يقم المالك بإعادة مبلغ وديدة الضمان خلال 30 يومًا من تاريخ ترك أو اخلاء المستأجر للعقار المؤجر، يمكن للمستأجر رفع دعوى ضد المالك والمطالبة بضعف المبلغ المستحق بالإضافة إلى تكاليف المحكمة وأتعاب المحاماة المعقولة إن وُجدت.

- إذا كان المبلغ 5000 دولار أو أقل، يمكن للمستأجر رفع الدعوى في قسم الدعاوى الصغيرة في محكمة القسم المدني الخاص.
- إذا كان المبلغ يزيد عن 5000 دولار، يمكن عندها للمستأجر رفع الدعوى في القسم المدني الخاص.
- إذا كان المبلغ يزيد عن 20000 دولار، فيتوجب عندها على المستأجر رفع الدعوى في القسم المدني الخاص التابع لدائرة القانون.

يجب على المالك إخطار المستأجر، في غضون 30 يومًا من تاريخ اخلاء المستأجر للعقار المؤجر، إذا كان ينوي الاحتفاظ بمبلغ وديدة الضمان أو جزء منه لسداد الايجار غير المدفوع و/أو لسداد تكاليف الإصلاحات، إن وجدت. إذا كان مبلغ الضرر الذي تسبب فيه المستأجر بالإضافة إلى أي ايجار غير مدفوع يزيد عن مبلغ وديدة الضمان، فيمكن للمالك رفع دعوى للحصول على المبلغ الإضافي.

إذا تم بيع مبنى سكني يتوجب على البائع تسليم كل ودائع الضمان والفوائد المترتبة للمشتري واطار كل المستأجرين بذلك عن طريق البريد المسجل أو المعتمد مع طلب إيصال بعلم الوصول.

### **يخضع العقار المؤجر الذي استأجره حاليًا لإجراءات غلق رهن معلقة. هل سيتم اجباري على الانتقال بسبب غلق الرهن هذا؟**

لن يتم اجبار المستأجر على الانتقال بسبب غلق رهن. وبشكل عام، لا يتأثر الايجار السكني بغلق الرهن. فحتى لو فرض على المبنى الذي يقوم المستأجر باستئجار جزء منه غلق الرهن، ليس لذلك تأثير في معظم الحالات على المستأجر السكني الذي يعتبر في وضع جيد. وسيستولي المشتري على المبنى في المزاد الذي يتم عن طريق المأمور مع مراعاة حقوق المستأجرين.