

المستأجر الخاص: اعرف حقوقك

تخص: إنجلترا
يونيو 2021

المالك يريد أن يخرجني

سوف يرفض القاضي القضية إذا لم يكن هناك سبب لطردك. وقد يحدث هذا إذا:

- لم يتبع المالك الإجراء الصحيح
- لم يحضر المالك أو من ينوب عنه جلسة الاستماع
- سددت متأخرات الأجرة وهي أساس المطالبة بالحيازة

إذا رفض القاضي القضية، يمكنك البقاء في المسكن. إذا كان المالك لا يزال يريد طردك، فلا بد أن يعيد إجراءات التقاضي من البداية.

وقد يؤجل القاضي القضية مادامت تسدد الإيجار ومبلغًا معيّنًا من المتأخرات كل شهر. وإذا لم تلتزم بالشروط، حسب نوع الأمر الصادر، فسوف تُطرد أو يلجأ المالك إلى المحكمة مرة أخرى.

تنفيذ الإخلاء

إذا أصدرت المحكمة أمرًا بالحيازة، فسوف تُمنح مهلة أخرى للمغادرة قبل أن يتقدم المالك بطلب قيام المحضرين بتنفيذ الإخلاء. ويستطيع المحضرين تنفيذ جميع عمليات الإخلاء منذ 1 يونيو 2021. ويجب أن يعطوك إخطارًا بتاريخ الإخلاء مدته أسبوعان.

الإخلاء غير القانوني

إذا لم يكن للمالك محضرين تكلفهم المحكمة بتنفيذ الإخلاء، وحاول إجبارك على المغادرة أو تغيير الأقفال، فهذه جريمة جنائية.

ويحاول المالك أحيانًا تخويف شاغل العقار أو قطع المرافق عنه لإجباره على المغادرة. ويُعد هذا اعتداءً وجريمة جنائية أيضًا.

ويجوز لك الاستعانة بالمجلس والشرطة ليتدخلوا ويمنعوا حدوث هذا الاعتداء والإخلاء غير القانوني. اقرأ المزيد هنا <https://ch1889.org/safer-renting>

المعلومات الواردة في هذه الورقة صحيحة وقت النشر. للمزيد من المساعدة، يرجى زيارة www.generationrent.org/find_expert_advice

في نهاية فترة الإخطار

أنت غير ملزم بالمغادرة في نهاية فترة الإخطار. وإذا لم تغادر، يجب أن يتقدم مالك العقار بطلب أمر حيازة من خلال المحاكم، وعندئذ لن يستطيع أحد أن يجبرك على مغادرة المسكن إلا المحضرون الذين عينتهم المحكمة. ومع ذلك، إذا تقدم مالك العقار بطلب أمر حيازة، فربما تتحمل أنت تكاليفه، لذا يُفضل أن تستشير خبيرًا.

تنتهي صلاحية الإخطارات بعد 6 أشهر إذا صدر إخطارك في 28 أغسطس 2020 أو قبله، و 10 أشهر إذا صدر إخطارك بين 29 أغسطس 2020 و 31 مايو 2021، و 8 أشهر إذا صدر إخطارك في 1 يونيو 2021 أو بعده.

جلسات الحيازة في المحكمة

إذا لجأ مالك العقار إلى المحكمة لطردك، فسوف تُعقد «جلسة حيازة». وسوف تُرسل إليك أوراق المحكمة، بما فيها:

- نسخ من نماذج «المطالبة بالحيازة»
- نموذج للدفاع
- موعد جلستك في المحكمة

يجب على أصحاب العقارات الساعين إلى الإخلاء بالمحاكم تقديم معلومات عن مدى تأثر المستأجرين بفيروس كورونا.

ويُعد نموذج الدفاع فرصتك لشرح أسباب التأخر في سداد الأجرة، وكيف أثر فيروس كورونا عليك وأسباب اعتراضك على ما ذكر مالك العقار في نماذج «المطالبة بالحيازة». ويجوز لك إقامة دعوى مضادة على مالك العقار إذا أهمل في إصلاح العقار أو في حماية وديعتك أو ضايقتك. وإذا كان الأمر كذلك، فقد تُسدد ديونهم عليك بالأموال التي يدينون بها لك.

أما المستأجرون الذين يواجهون «مشقة غير عادية»، فقد يؤجل تاريخ الحيازة حتى ستة أسابيع. وتقوم الحكومة أيضًا بتجريب خدمة وساطة جديدة ضمن عملية الحيازة سعيًا إلى تسوية الخلافات قبل انعقاد جلسة الاستماع الرسمية. ويجوز للمستأجرين الراغبين في الوساطة أن يثيروا هذا الأمر إذا تلقوا مشورة قانونية مجانية في يوم المراجعة. أما إذا تلقى المستأجرون إخطارًا سليماً حسب المادة 21، فقد فاتتهم فرصة الطعن في الإخلاء. وللمزيد من المعلومات، تفضلوا بزيارة <https://bit.ly/3uQT8aH>

إذا كان إيجارك مضمون وقصير الأجل ويريد المالك أن تغادر، فهناك إجراءات قانونية صارمة يجب أن يلتزم بها. يجب عليه أولاً أن يقدم إخطارًا سليماً؛ إما إخطار بموجب المادة 8، أي يجب عليه بيان مبررات الإخلاء، أو إخطار «بدون سبب» بموجب المادة 21، ويصبح باطلاً إذا تبين أن المالك:

1. لم يحمي وديعتك بطريقة صحيحة
2. لم يخصص العقار بطريقة سليمة
3. تلقى إخطارًا بالإصلاحات أو إخطارًا بالأعمال الطارئة من المجلس خلال الأشهر الستة الماضية
4. فرض عليك رسومًا محظورة بموجب قانون رسوم الإيجار (Tenant Fees Act)
5. لم يقدم لك شهادة تأمين ضد الغاز، ولا كتيب كيف تؤجر (How to Rent Booklet) وشهادة كفاءة الطاقة

للاطلاع على القائمة المرجعية للإخطار السليم حسب المادة 21، يرجى زيارة:

<https://nearlylegal.co.uk/section-21-flowchart/>

متى يجوز إخطارك

يُقدم إخطار المغادرة حسب المادة 21 إذا كان إيجارك دوريًا (متجددًا)، أو إذا استخدم المالك بند الفسخ أو إذا أوشكت المدة المحددة على الانتهاء. ويجب أن يكون تاريخ إرسال الإخطار إليك بعد أربعة أشهر على الأقل من عقد إيجارك الأول بعد الشروع في الانتقال.

ولا يستطيع المالك طردك، خلال المدة المحددة، إلا لأسباب معينة، مثل متأخرات الأجرة أو سلوك اجتماعي معادٍ.

مدة الإخطار الموجه إليك

اعتبارًا من 1 يونيو 2020، فترة الإخطار في معظم الحالات (بما في ذلك المادة 21) أربعة أشهر (من بين الاستثناءات الأسباب التي تستند إلى السلوك المعادي للمجتمع أو تأخير الأجرة لأكثر من أربعة أشهر). وكانت فترة الإخطار الموحدة 6 أشهر، بين 29 أغسطس 2020 و 31 مايو 2021. وسوف تُعدل فترات الإخطار في صيف/خريف 2021 - راجع المستجدات هنا: https://www.generationrent.org/i_have_been_asked_to_move_out