

المتطلبات القانونية لإشعارات إنهاء العقد

تحتوي هذه النشرة على معلومات قانونية عامة. وهي ليست نصيحة قانونية حول قضية معينة. وإذا كان ذلك ممكناً، ينبغي عليك التحدث مع محام حول قضيتك الخاصة.

تعتمد قضايا الإخلاء عادة على إشعارات إنهاء العقد. تعتبر إشعارات إنهاء العقد مستندات مكتوبة يقدمها المالك إلى المستأجر لإنهاء عقد الإيجار.

هنالك متطلبات قانونية مختلفة لأنواع مختلفة من إشعارات إنهاء العقد. فإذا رفع المالك قضية إخلاء بناءً على إشعار لا يتبع القانون، فمن الممكن أن يفوز المستأجر بالقضية. تدرج ورقة المعلومات هذه الأشياء التي يجب أن تكون في الإشعارات لجعلها قانونية. إذا لم يكن الإشعار يحتوي على هذه الأشياء، فقد يتمكن المستأجر من الفوز بالقضية في المحكمة.

قائمة المراجعة لجميع إشعارات إنهاء العقد:

- يجب تسليم كل إشعار إنهاء ورقياً. تُعتبر الإشعارات المقدمة عبر البريد الإلكتروني، أو رسالة نصية، أو شفويًا غير قانونية. لا يمكن تسليم الإشعارات عبر البريد المعتمد أو المسجل.
- يجب أن يكون لكل إشعار إنهاء عقد تاريخ إنهاء للعقد. ويجب أن يكون هذا تاريخاً محدداً. فلا يكفي أن يقول الإشعار "سينتهي عقد الإيجار خلال 30 يوماً" أو شيء من هذا القبيل. يجب أن يكون هنالك تاريخ محدد لخروج المستأجر.
- يجب أن يكون لكل إشعار إنهاء عقد معلومات حول الخدمات المتوفرة للمحاربين القدامى. يمكن أن يقدم الإشعار إما معلومات الاتصال بضاباط مكتب خدمات المحاربين القدامى المحلي، أو معلومات الاتصال لخدمة الإحالة، مثل 1-1-2.

قواعد خاصة لأنواع معينة من إشعارات إنهاء العقد:

نظراً لأن بإمكان أصحاب العقارات إنهاء اتفاقية الإيجار لأسباب مختلفة، يمكن أن تكون قواعد إشعارات إنهاء العقد مختلفة حسب نوع الإشعار.

إشعارات انتهاء لـ 10 أيام، أو 13 يوم، أو 72 ساعة لعدم دفع الإيجار:

- يجب أن تكون مدة إشعارات عدم دفع الإيجارات الشهرية 10 أو 13 يوم على الأقل. لا يُسمح بالإشعارات التي مدتها 72 ساعة إلا للإيجارات من أسبوع لآخر.
- يجب أن ينص الموعد النهائي لدفع الإيجار على كلاً من التاريخ والوقت
- يجب أن يذكر الإشعار مبلغاً محدداً بالدولار والذي يجب دفعه
- يجب أن يتطلب الإشعار دفع الإيجار فقط، وليس الرسوم المتأخرة، أو المرافق، أو مبالغ أخرى

إشعارات لمدة 24 ساعة عن الأفعال المشينة أو الإجرامية:

- يجب أن يحتوي الموعد النهائي للمغادرة على كلاً من التاريخ والوقت
- يجب أن يذكر الإشعار حقائق محددة

إشعارات لمدة 30 يوماً لانتهاكات اتفاقية الإيجار:

- يجب أن يذكر الإشعار حقائق محددة
- يجب أن يذكر الإشعار طريقة لإصلاح الانتهاك

إشعارات لمدة 90 يوماً لأسباب تتعلق بالمالك:

- يجب أن ينص الإشعار أن المالك هو الذي ينهي اتفاقية الإيجار لواحد من الأسباب التالية:

- هدم الوحدة الإيجارية
- إزالة الوحدة السكنية من سوق الإيجار/تحويلها إلى استخدام آخر
- إجراء التصليحات أو التجديدات التي تجعل من الوحدة السكنية غير متوفرة للتأجير
- الانتقال إلى الوحدة السكنية/ نقل فرد من أسرة المالك إلى الوحدة
- لقد باع صاحب العقار الوحدة إلى شخص يخطط للانتقال إليها

- يجب أن يذكر الإشعار حقائق محددة لدعم السبب
- إذا كان المالك يملك أكثر من أربع وحدات إيجارية، يجب على المالك إرسال إيجار شهر واحد مع الإشعار

قواعد معينة للمستأجرين الذين لديهم معونات (الإسكان العام، المستأجرين ذوي الدخل المنخفض، أو القسائم): لدى المستأجرون ذوو الدخل المنخفض والذين يدفعون إيجارات مخفضة بسبب الدعم الحكومي قواعد خاصة لإشعارات إنهاء العقد لدى المستأجرون الحائزون على قسيمة من القسم 8 والذين يعيشون في مسكن عام، أو في سكن ائتمان ضريبي منخفض الدخل المزيد من وسائل الحماية. يجب تقديم إشعارات عدم الدفع للإسكان منخفض الدخل 30 يوماً على الأقل قبل إنهاء عقد الإيجار.

ماذا يمكن أن يفعل المستأجرون إذا حصلوا على إشعار إنهاء عقد غير صالح؟

إذا كان ذلك ممكناً، يجب على المستأجرين التحدث إلى محام. ولكن إذا لم يتمكن المستأجر من توكيل محام، فقد يكون ممكناً من الفوز في محاكمة إنهاء العقد إذا لم يكن الإشعار غير صالح. لجعل القاضي يراجع إشعار إنهاء العقد، يجب على المستأجر أن يقوم بما يلي:

- المثول أمام المحكمة في موعد انعقادها المحدد
- أطلب محاكمة
- ادفع رسوم التقديم أو اطلب الإعفاء من الرسوم
- ارفع رداً إلى المحكمة ذاكراً فيه أن إشعار إنهاء العقد لم يكن صالحاً، وإن ذلك يوضح السبب
- أمثلة على ذلك: "لا يحتوي إشعار الإنهاء على تاريخ إنهاء العقد"، أو "إن إشعار الإنهاء لا يحتوي على أية معلومات حول الخدمات المتوفرة للمحاربين القدامى"
- أرسل نسخة من الرد بالبريد إلى المالك أو محامي المالك
- امثل إلى المحاكمة وأبلغ القاضي بأن الإشعار غير صالح

مخاطر المحاكمة

توجد مخاطر تنطوي على رفع القضية إلى المحاكمة. قد لا يوافق القاضي على عدم صلاحية إشعار إنهاء العقد أو، قد يعتقد القاضي أن ذلك لا يهم كثيراً، إذا كان لدى المالك قضية قوية بانتهاك اتفاقية الإيجار. لا توجد أية طريقة للتأكد من أن المستأجر سوف يربح القضية. إذا خسر المستأجر، فسيتعين عليه إخلاء المأجور خلال أربعة أيام، وقد يضطر إلى دفع تكاليف المحكمة التي دفعها المالك وأتعاب المحامي.

إذا طلب المستأجر المحاكمة ثم غير رأيه فسيتمكنه مغادرة المأجور قبل موعد المحاكمة. إذا غادر المستأجر قبل المحاكمة، ثم ظهر في المحكمة من أجل المحاكمة ليخبر القاضي بأنه قد غادر، يجب على القاضي رفض القضية. ومع ذلك، لا يزال بإمكان المالك مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات المستحقة عليهم بطريقة أخرى، مثل محكمة المطالبات الصغيرة أو خدمات التحصيل.

كيف يمكنني العثور على المساعدة القانونية؟

لمزيد من المعلومات حول قضية الإخلاء المعلقة يمكنك الاتصال بمشروع الدفاع عن الإخلاء للحصول على مساعدة قانونية مجانية. اتصل بمشروع الدفاع ضد الإخلاء على الرقم 888-585-9638، أو أرسل بريداً إلكترونياً إلى [Enforcing-CARES-Act-30](https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project)، أو اذهب إلى الموقع الإلكتروني [/https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project](https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project) (Notice.pdf) (nhlp.org)، أو اذهب إلى الموقع الإلكتروني

للحصول على معلومات قانونية أخرى، يمكنك العثور على معلومات الاتصال لمكتب المساعدة القانونية بالقرب منك على <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>. كما يمكنك أن تتصل بخدمات الإحالة إلى محام بنقابة المحامين في ولاية أوريغون (Oregon State Bar lawyer referral service) على الرقم (684-3763) (503).