

الاتفاقيات المشترطة في محكمة الإخلاء

تحسم معظم قضايا المحكمة بين صاحب العقار والمستأجر دون محاكمة. فبدلاً من المحاكمة، غالباً ما يتفق المالك والمستأجر على ما يسمى بالتسوية المشترطة، أو الاتفاق المشترط. يعني مصطلح المشترط بأن الطرفين يوافقان على أحكام الاتفاقية، دون تدخل القاضي أو اتخاذ قرار حول القانون أو الحقائق. هناك مميزات وعيوب للمستأجرين الذين يوقعون على هذه الأنواع من الاتفاقيات. ضع في اعتبارك أنه إذا وقعت على اتفاقية منصوص عليها، فقد تتخلى عن بعض الحقوق القانونية المهمة.

المميزات:

- إنها سريعة: تُحسم القضية فوراً، دون محاكمة.
- إذا كنت قادراً على اتباع الاتفاقية **تماماً**، سترفض القضية ولن يكون هناك حكم بالإخلاء في سجلك. (إذا لم تحدد موافقتك على وجه التحديد موعد رفض القضية، سترفض خلال عام واحد).
- اعتماداً على الاتفاقية، قد تكون قادراً على البقاء في منزلك، أو أن تحصل على مزيد من الوقت للانتقال مما كنت ستحصل عليه لو ذهبت إلى المحكمة وخسرت.
- واعتماداً على الاتفاقية، فقد تتمكن من تجنب دفع رسوم المحكمة أو المحامي لصاحب العقار.

العيوب:

- تنص بعض نماذج الاتفاقية بأنك "تتنازل" (بمعنى تتخلى إلى الأبد) عن أية حقوق قد تكون لديك لمقاضات صاحب العقار. يجب تفكر بشدة حول رفض التوقيع على اتفاقية تحتوي على شرط التنازل. يمكنك أن تطلب من صاحب العقار أن يشطب على ذلك الجزء من الاتفاقية.
- تفقد فرصتك للذهاب إلى المحكمة. وستضيع أية مطالبات أو دفاعات قد تكون لديك للإخلاء. لن يهتم الأمر إذا كانت هناك مشكلة قانونية بشأن الإخلاء. إذا وقعت على اتفاقية منصوص عليها، فإنك تفقد حَقك في الاعتراض على قضية الإخلاء لصاحب العقار.
- إذا لم توافق على تاريخ محدد لرفض قضيتك، فقد تظل في سجلك لمدة عام واحد.
- يجب عليك اتباع الاتفاقية تماماً كما هي مكتوبة. إذا لم تلتزم بالاتفاقية، فبإمكان صاحب العقار أن يطردك بسرعة كبيرة، دون الحق بالذهاب إلى محاكمة. وحتى يمكن لأي انتهاك بسيط أن يؤدي إلى الإخلاء.
- على الرغم من أنه يمكنك طلب جلسة استماع إذا قال المالك بأنك لم تلتزم بالاتفاقية، فسيسأل القاضي فقط عما يلي:
 - هل التزمت بالاتفاقية
 - هل منعك المالك من اتباع الاتفاقية
 - هل غيرت أنت والمالك الاتفاقية
 - هل أبرمت الاتفاقية عن حسن نية
 - هل كانت الاتفاقية غير عادلة من الأساس
 - هل تدين بالفعل بإيجار أصبح مستحقاً بعد إبرام الاتفاقية

هل ينبغي علي أن أوقع على الاتفاقية؟

- الأمر متروك لك فيما إذا كنت ستوافق على الدخول في اتفاقية منصوص عليها. يمكن أن تمنحك الاتفاقيات مزيداً من الوقت للتحرك، ويمكن أن تمنع الإخلاء من الدخول إلى سجلك، ويمكن أن تسمح لك أحياناً بالاحتفاظ بمسكنك. لكنك تتنازل عن العديد من الحقوق القانونية عندما توقع على اتفاقية منصوص عليها. يجب أن تسأل نفسك:
- هل إن أحكام الاتفاقية هذه واقعية؟ هل يمكنني فعلاً دفع المال الذي أوافق على دفعه؟ هل يمكنني فعلاً مغادرة المأجور بحلول الوقت الذي أوافق فيه على الانتقال؟
- هل سيوافق المالك على رفض القضية على الفور، أو أنها ستبقى في سجلي لمدة سنة؟
- ما هي احتمالية فوزي في المحاكمة؟ هل يحتوي إشعار المالك بإنهاء العقد أية مشاكل قانونية؟ هل لدي أية ادعاءات مضادة؟
- هل من الممكن العثور على محام يمثلني في المحاكمة؟ (إذا ذهبت إلى المحاكمة وخسرت، قد يُطلب منك دفع رسوم المالك القانونية).
- هل تنص الاتفاقية على أنني اتخلي عن جميع المطالبات الأخرى التي قد تكون لدي ضد صاحب العقار؟ (إذا كان الأمر كذلك، يجب عليك أن تطلب من صاحب العقار إزالة هذا الجزء من الاتفاقية).

إشعارات عدم الامتثال

- إذا كنت قد وقعت بالفعل على اتفاقية مشترطة، وقدم المالك شيئاً إلى المحكمة يقول فيه بأنك لم تمتثل لها، فسيكون هناك حكم بالإخلاء ضدك. وبعد ذلك سيتمكن المالك من أن يطلب من المحكمة إصدار أمر لإحضار مأمور لترحيلك خلال أيام قليلة. بمجرد أن يقدم المالك إشعار عدم الامتثال، سيكون لديك عدد قليل من الخيارات:
- أذهب إلى المحكمة وقدم إشعاراً تطلب فيه عقد جلسة استماع. سيحدد موعد للجلسة خلال يوم أو يومين. وفي جلسة الاستماع، ستحتاج إلى إقناع القاضي إما بأنك امتثلت بالفعل للاتفاقية، أو أن هناك سبباً وجيهاً لعدم امتثالك لها. ليس هنالك سوى عدد قليل من الأشياء التي تأخذها المحكمة بعين الاعتبار:
 - هل التزمت بالاتفاقية
 - هل منعك المالك من اتباع الاتفاقية
 - هل غيرت أنت والمالك الاتفاقية
 - هل أبرمت الاتفاقية عن حسن نية
 - هل كانت الاتفاقية غير عادلة من الأساس
 - هل تدين بالفعل بإيجار أصبح مستحقاً بعد إبرام الاتفاقية
- اتصل بصاحب العقار أو محاميهم وأطلب منهم أن يرفضوا الأمر بالإخلاء بعد مغادرتك. ثم غادر على الفور.
- إذا كان هنالك سبب يتعلق بإعاقة، ولم تستطع الامتثال للاتفاقية، أطلب من صاحب العقار أو محاميه أن يوفر لك مكاناً معقولاً للإقامة. فقد يشمل ذلك اتفاقية جديدة أو مزيداً من الوقت للمغادرة.

لسوء الحظ، بمجرد توقيع الاتفاقية، ليس هناك الكثير مما يمكنك فعله لتغييرها. يجب عليك إما الامتثال بها أو المخاطرة بالحصول على حكم بالإخلاء ضدك.