

إلغاء الحكم الافتراضي في قضية الإخلاء

يُطلب من المستأجرين الحضور ("المثول") في قضايا الإخلاء لديهم. إذا لم يحضر المستأجر، ستصدر المحكمة حكمًا افتراضيًا ضد المستأجر إذا اتبع صاحب العقار جميع المتطلبات القانونية للإخلاء. وإذا أُصدر حكم افتراضي ضد المستأجرين، يمكن لصاحب العقار الطلب من المأمور طردهم. ولكن إذا أُصدر الحكم الافتراضي قبل أقل من أربعة أيام أو لم يأت المأمور بعد لتغيير الأقفال، فقد يكون هناك متسع من الوقت لمطالبة المحكمة بإلغاء الحكم الافتراضي وإعادة جدولة موعد المحكمة.

تحتوي هذه الحزمة على جميع الاستمارات التي يحتاج إليها المستأجرون للطلب من المحكمة بإلغاء حكم الافتراضي. يجب ملء جميع الاستمارات بعناية. يجب على المستأجرين رفع الاستمارات إلى المحكمة في أقرب وقت ممكن. إذا أُصدر حكم ولكن لم يُنفذ، فقد يكون هنالك وقت كافي لإلغاء الحكم وتحديد موعد جديد للمحكمة.

هذه ليست نصيحة قانونية. فهذه معلومات عامة يمكن للمستأجرين استخدامها. إذا كنت تريد أن تحصل على مشورة محددة بشأن قضيتك، ستحتاج إلى التحدث إلى محامي. يمكن للمستأجرين استخدام الاستمارات القانونية الفارغة المتضمنة مع هذه التعليمات لتقديم شكوى إلى المحكمة. ولكن لن يمتلك مكتبنا في القضية إلا إذا كان لدينا اتفاق محدد معك.

ماذا أطلب من المحكمة أن تفعل؟

ربما تكون المحكمة قد أصدرت حكمًا ضد المستأجر لأن المستأجر لم يحضر أو يتصل في المثول الأول. ولكن إذا لم يحضر المأمور بعد لتغيير الأقفال، فقد يكون هناك وقت لمطالبة المحكمة بإلغاء هذا الحكم والحصول على موعد جديد للمحكمة. للقيام بذلك، يحتاج المستأجرون تقديم ما يسمى "اقتراح لإلغاء الحكم." ويمكن أن يسمى هذا "اقتراح من أجل الخلاص من التقصير". وفي الأساس يطلب المستأجر من المحكمة منحه فرصة ثانية، لأن المستأجر كان لديه سبب وجيه للتغيب عن موعد المحكمة. كما يمكن استخدام الاقتراح لإلغاء حكم إذا لم يلب صاحب العقار المتطلبات القانونية لتحضير العمل الورقي بشأن الأعمال الورقية للإخلاء.

ما هي متطلبات الحكم الغيابي؟

لا يسمح للمحكمة بتقصير المستأجرين إلا إذا لم يحضر المستأجرون في المثول الأول وكاتت أوراق الإخلاء صحيحة. إذا لم يحضر المستأجر إلى المحكمة وإذا فعل المالك ذلك، يجب أن تكون أوراق الإخلاء صحيحة. ويجب على المالك أن يشهد تحت القسم أو أن يقدم الإقرار تحت الحنث باليمين قائلًا بأن المستأجر لا يزال يعيش في المنزل على حد علمهم.

ما الذي يُعتبر سببًا وجيهًا للتغيب عن المحكمة؟

قد تشمل الأسباب الوجيهة لتفويت موعد المحكمة المرض أو التواجد في المستشفى أو الإعاقة أو الافتقار لوسائل النقل أو الصعوبات الفنية في الاتصال بالمحكمة. كما تُعتبر أسباب وجيهة عدم فهم أوراق المحكمة بسبب حاجز لغوي، أو إعاقة في التعلم، أو إعاقة أخرى. لا توجد قاعدة صارمة وسريعة، والأمر متروك إلى القاضي ليقرر فيما إذا كان لدى المستأجر سبب وجيه للتغيب عن المحكمة.

ما هي الأسباب الأخرى لإلغاء حكم غيابي؟

إذا كانت أوراق الإخلاء خاطئة، لا ينبغي على المحكمة تقصير المستأجر. إذا كنت تعتقد بأن هناك مشكلة قانونية تتعلق بأوراق إخلاء المالك، فقد يكون ذلك سببًا لإلغاء الحكم الغيابي. أو، إذا علم المالك أن المستأجر قد أخلى العقار بحلول تاريخ المحكمة، فيمكن للمستأجر شرح ذلك في طلب إلغاء التقصير. لا يزال يتعين على المستأجرين تضمين معلومات حول سبب عدم ظهوره في المرة الأولى.

ماذا يجب على أوراق المحكمة ان تحتوي؟

- يجب على المستأجرين تعبئة جميع الأوراق في الحزمة المرفقة بهذه التعليمات. ويشمل هذا ما يلي:
 - **اقتراح لإلغاء حكم:** يجب على المستأجرين وضع اسمهم، واسم صاحب العقار، ورقم القضية، وأن يوقعوا على الاقتراح
 - **إعلان مؤيد للطلب:** يتعين على المستأجرين ملء أسمائهم، واسم صاحب العقار، ورقم القضية، وتوضيح ما يلي:
 - لماذا غابوا عن موعد المحكمة
 - إذا ما كان هناك مشكلة قانونية بأوراق المالك للإخلاء، وما هي تلك المشكلة
 - إذا انتقل المستأجر بالفعل، فيجب على المستأجر أن يشرح متى انتقل وكيف علم المالك أن المستأجر قد انتقل.
 - كما يجب على المستأجرين التوقيع على الإعلان وتاريخه. يقع الإعلان تحت طائلة عقوبة الحنث باليمين، ولذلك يتوجب على المستأجرين التأكد من صحة ما يضعونه في الإعلان.
 - **الإجابة:** يحتاج المستأجرون إلى ملء الإجابة على الإخلاء الذي كانوا سيقدمونه إذا وصلوا إلى المحكمة. لا يحتاج الجواب إلى أن يكون مفصلاً، وبالإمكان تعديله (تغييره) لاحقاً.
 - **شهادة التسليم:** يحتاج المستأجرون ملء اسم وعنوان صاحب العقار، وأن يرسلوا إليهم نسخاً عن جميع الأوراق المعبئة في المحكمة.
- يجب تقديم جميع هذه الأوراق إلى المحكمة في أو قبل التاريخ الذي من المفترض أن يغادر فيه المستأجر.

ماذا يحدث بعد ذلك؟

ستراجع المحكمة ملف الأوراق وتقرر فيما إذا كان لدى المستأجر سبب وجيه لتفويت موعد المحكمة. ستفعل المحكمة واحداً من ثلاثة أشياء:

- **تحديد جلسة استماع على الاقتراح.** إذا حددت المحكمة جلسة استماع، سيحتاج المستأجر إلى الحضور وتوضيح سبب غياب المستأجر عن الجلسة الأولى.
 - **الموافقة على الاقتراح وتحديد موعد جديد للمحكمة.** إذا وافقت المحكمة على الاقتراح، سيتلقى المستأجر إشعاراً حول التاريخ الجديد للمحكمة.
 - **رفض الاقتراح.** إذا رفضت المحكمة الاقتراح، سيتوجب على المستأجر أن يخلي المأجور.
- بغض النظر عن قرار المحكمة، فإن من المهم للغاية بالنسبة للمستأجرين إبقاء المحكمة على اطلاع بكيفية الوصول إلى المستأجر. يجب على المستأجرين الاحتفاظ بتحديث أرقام هواتفهم وعناوين بريدهم الإلكتروني، والتأكد من إمكانية ترك رسائل البريد الصوتي، والتأكد من شحن الهواتف. إذا لم يتلقَ المستأجر ردًا من المحكمة خلال يوم أو يومين بعد تقديم الأوراق، فمن الجيد أن يتصل المستأجرون بالمحكمة مرة أخرى للتحقق.

ماذا يحدث إذا وافقت المحكمة على الاقتراح وأعدت جدولة الجلسة؟

إذا وافقت المحكمة على اقتراح لإلغاء الحكم الغيابي، فسيكون الأمر كما لو أن الحكم لم يحدث أبدًا. تبدأ القضية من جديد مع المثول الأول.

إذا أراد المستأجرون مساعدة قانونية بالنسبة للإخلاء، يجب عليهم الاتصال بمشروع الدفاع عن الإخلاء فورًا على الرقم (888) 585-9638، أو من خلال البريد الإلكتروني evictiondefense@oregonlawcenter.org

إذا أردت التحدث إلى محام حول حقوقك، فبإمكانك العثور على معلومات الاتصال لمكتب المساعدة القانونية بالقرب منك على الموقع الإلكتروني <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.

بإمكانك العثور على مزيد من المعلومات حول حقوق المستأجرين، بما في ذلك معلومات حول عملية الإخلاء على الموقع الإلكتروني www.OregonRentersRights.org