



دليل بشأن ممارسة المستأجرين لحقوقهم بموجب قانون
مكافحة التحرش بالمستأجرين في مدينة لوس أنجلوس
(TAHO)



ما هو التحرش أو المضايقات؟

للمستأجر الحق القانوني في "التمتع بالسلام والهدوء" في المكان الذي يعيش فيه. هذا يعني أنه لديك الحق في عدم التعرض للإزعاج أو المضايقة بشكل غير معقول من قبل المالك. إن التحرش/المضايقات تعني قيام مالك العقار (أو شخص تحت سيطرته) بعمل أو بعدم عمل شيئاً ما عمداً لإخلال السلام والهدوء في منزلك. يمكن أن تشمل المضايقات العديد من الأشياء، مثل التهديدات والإساءة اللفظية، ورفض إجراء الإصلاحات اللازمة، وأشياء أخرى يحددها قانون مكافحة التحرش بالمستأجرين في لوس أنجلوس (والذي يطلق عليه البعض TAHO).

ما الذي يمكنني أن أفعله إذا تعرضت لتحرش من قبل المالك؟

يمنحك قانون (TAHO) Tenant Anti-Harassment Ordinance (قانون مكافحة التحرش بالمستأجرين) الخاص بمدينة لوس أنجلوس حقين:

الحق الأول: مقاضاة مالك العقار.

(A) يمكنك مقاضاة مالك العقار وأن تطلب من المحكمة أن يكف عن التحرش بك، وأن يدفع المال لك مقابل الضرر الذي تسبب فيه. يمكنك مقاضاة المالك في محكمة المطالبات الصغيرة/الدعوى الصغيرة أو يمكنك العثور على محامٍ لمساعدتك في مقاضاة المالك بعيداً عن محكمة المطالبات الصغيرة. في محكمة المطالبات الصغيرة، لا يمكن لأي شخص الاستعانة بمحامٍ، ويبلغ الحد الأقصى للمبلغ الذي يمكن للمحكمة أن تقدمه لك 10000 دولار.

(B) إذا كسبت قضيتك، فيمكن للمحكمة أن تمنحك:

- 1) مبلغ مالي لتعويضك عن الضرر الذي عانيت منه. يجب أن يكون لديك دليل لتبين للمحكمة كيف تعرضت للأذى ومقدار الأموال التي تكلفتها. على سبيل المثال، إذا دفعت مقابل القيام بإصلاح رفض المالك إجراؤه، فستحتاج إلى إظهار إيصال بالمال الذي دفعته للإصلاح.
- 2) تخفيض مبلغ الإيجار المستحق لمالك العقار بناءً على النقص في خدمات الإسكان التي حصلت عليها.
- 3) غرامة تصل إلى 10000 دولار عن كل مرة يخالف فيها المالك قانون مكافحة التحرش بالمستأجرين، ويتوقف ذلك على مدى سوء الموقف الذي تعرضت له. إذا كنت معاقاً أو أكبر من 65 عاماً، فيمكنك الحصول على 5000 دولار إضافي عن كل مرة يخالف فيها المالك القانون.
- 4) مصاريف تغيير السكن إذا كنت قد انتقلت بسبب التحرش.
- 5) أمر محكمة بأن يتوقف المالك عن التحرش بك؛

(6) وأي شيء آخر تعتقد المحكمة أنه مناسب بالنسبة لقضيتك.

(C) لدى مؤسسة LAFLA معلومات لمساعدة المستأجرين في مقاضاة أصحاب العقارات في محكمة المطالبات الصغيرة. اتصل بالرقم 399-4529 (800) أو قم بزيارة -<https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims> لمزيد من المعلومات.

الحق الثاني: يمكن أن يشكل التحرش الذي تعرضت له دفاعًا إذا رفع مالك العقار دعوى قضائية لطردك. يجب أن تخبر المحكمة عن أي تحرش تعرضت له من قبل المالك للدفاع عن نفسك في قضية الإخلاء. يُطلق على هذا النوع من الدفاع اسم "الدفاع الإيجابي" (affirmative defense)، وتسمى قضايا الإخلاء/الطرد "الاحتفاظ غير القانوني للعقار المؤجر" (unlawful detainer). يجب عليك طرح جميع "دفاعاتك الإيجابية" عند الرد على قضية الإخلاء لأول مرة. إذا تلقيت أوراق خاصة بدعوى للإخلاء، يجب عليك التحدث إلى محام في أقرب وقت ممكن. لديك 5 أيام فقط للرد على الدعوى بمجرد حصولك على أوراق دعوى الإخلاء. إذا لم ترد على الدعوى، فقد تخسر قضيتك تلقائيًا (وهذا ما يسمى "حكم افتراضي" [default judgement]).

تعاقب قوانين مدينة لوس أنجلوس أصحاب العقارات الذين يخالفون القانون. إذا أخبرت المالك عن هذه العقوبات، فقد يساعدك ذلك في إقناعهم بإيقاف التحرش.

(1) أولاً، يمكن لمدينة لوس أنجلوس توجيه تهمة جنائية ضد المالك لتحرشه بالمستأجر. يمكن أن تؤدي التهم الجنائية إلى غرامة تصل إلى 1000 دولار لكل تهمة، أو السجن لمدة تصل إلى 6 أشهر، أو كليهما.

(2) ثانيًا، هناك "عقوبة تعديل الإيجار" للوحدات المؤجرة التي يحميها قانون تثبيت الإيجارات في المدينة (المعروف باسم "LARSO"). هذا يعني أنك إذا تركت وحدتك بسبب مضايقات المالك ورفعت دعوى قضائية ناجحة ضد التحرش الذي تعرضت له على يده، فإن المالك في هذه الحالة سيتوجب عليه تأجير الوحدة بنفس معدل الإيجار الذي كنت تدفعه. هذا يساعد على منع المالك من مضايقة المستأجرين لحملهم على الخروج من الوحدة السكنية حتى يتمكنوا من زيادة الإيجار. في هذه الحالة سيكون المالك قادرًا فقط على مطالبة المستأجر التالي بنفس الإيجار الذي كان يفرضه عليك.

التحرش بموجب قانون مكافحة التحرش بالمستأجرين (TAHO) الخاص بلوس أنجلوس

(A) أصدرت مدينة لوس أنجلوس قانونًا يجعل من غير المشروع لأصحاب العقارات التحرش بالمستأجرين. إن كل المضايقات التي تهدف إلى إبداءك وليس لها غرض قانوني تعتبر غير قانونية. يقدم القانون أيضًا 16 مثالًا على التحرش:

(1) تقليل أو إلغاء إحدى خدمات الإسكان التي ينص عليها عقد الإيجار الخاص بك أو التعاقد أو القانون. على سبيل المثال، الاستحواذ على مكان لوقوف السيارات كان مدرجا في عقد الإيجار الخاص بك، أو إيقاف التدفئة، أو إزالة خدمات الغسيل.

(2) عدم إجراء الإصلاحات اللازمة التي يقتضيها القانون. على سبيل المثال، عدم إصلاح سخان المياه أو السباكة.

(a) قبل رفع دعوى قضائية بشأن الإصلاحات، يجب عليك إعطاء "إشعار" للمالك (مما يعني أنه يتعين عليك إخباره) بالإصلاح المطلوب ومنحه فترة زمنية معقولة لإجراء الإصلاح. يجب أن يكون الإشعار كتابياً، ويجب أن تحتفظ بنسخة لنفسك مع دليل على أنه قد تم تسليمه إلى المالك. يعتمد الوقت "المعقول" لإجراء الإصلاح على مدى جدية الإصلاح المطلوب. على سبيل المثال، ان عدم وجود تسخين في الشتاء هو أمر أكثر إلحاحاً من عدم وجود تسخين في الصيف. غالباً ما يتم اعتبار أسبوعان فترة زمنية معقولة لإجراء الإصلاح المطلوب.

(3) دخول المالك إلى وحدتك أو التقاط صور لوحدتك بطرق تزيد عن الحد المعقول. يمكن للمالك أن يدخل وحدتك مع وجود إخطار "معقول" لسبب قانوني، مثل إجراء إصلاحات، أو بدون إخطار في حالة الطوارئ. عادةً ما تُعتبر مدة أربع وعشرون (24) ساعة معقولة للإخطار المطلوب للدخول إلى وحدتك. تحدث إلى محام حول وضعك إذا كنت تعتقد أن مالك العقار قد دخل الوحدة التي تشغلها بطريقة غير مقبولة.

(4) استخدام المالك لألفاظ أو للغة الجسد للتهديد بإيذائك جسدياً.

(5) محاولة المالك إجبارك على ترك الوحدة بأن يعرض عليك مبلغاً مالياً.

(a) يمكن للمالك أن يعرضوا عليك ترك وحدتك السكنية الخاضعة لقانون تثبيت الإيجارات LARSO مقابل تعويض مالي بموجب برنامج Tenant Buyout Notification Program (إشعارات الاستحواذ وتعويض المستأجرين). سيحتاج المالك إلى إخطارك عن حقوقك بموجب القانون. إذا فعل ذلك، فقد لا يعتبر عرض الاستحواذ شكلاً من أشكال المضايقات.

(6) قيام المالك بالكذب، أو تضليلك، أو إخفاء معلومات مهمة عنك بهدف إخراجك من الوحدة.

(7) تهديد المالك بطردك، بما في ذلك إرسال إشعار بالإخلاء/الطرد، استناداً إلى وقائع لا يوجد ما يبرر أن يعتبرها المالك صحيحة.

(a) سيتعين أن تكسب قضية الإخلاء أو أن يتم رفضها قبل أن يصبح المالك عرضة للمسؤولية القانونية عن التحرش بموجب هذا البند.

(8) تهديد المالك بفعل شيء أو عدم القيام بشيء يتعارض مع سلامك وهدوءك في منزلك. أو يهدد المالك بفعل شيء ما أو عدم القيام بشيء من شأنه أن يجعل الوحدة المؤجرة غير صالحة للسكن.

- (9) رفض المالك الإقرار بالإيجار الذي تدفعه أو قبوله عندما تدفع بالطريقة التي من المفترض أن تدفع بها حسب عقد الإيجار، أو الطريقة التي تدفع بها عادةً.
- (10) استفسار المالك عن وضع الهجرة الخاص بك أو حالة الهجرة لعائلتك أو رفيق السكن. يمكن أن يشمل ذلك قيام مالك العقار بجعلك أنت أو أسرتك أو رفيق السكن تقولون أو تثبتون أشياء ما حول وضع الهجرة.
- (a) إذا كنت تعيش في مسكن مدعوم مثل القسم 8، يمكن لسطات الإسكان أن تطرح عليك أسئلة حول وضع الهجرة وهذا لا يعتبر غير قانوني.
- (11) تهديد المالك بإعطاء أو قيامه بإعطاء معلومات عن وضع الهجرة الخاصة بأسرتك إلى أي شخص.
- (12) قيام المالك بإعطاء معلومات عنك أو التهديد بإعطاء معلومات عنك إلى شخص في الحكومة لإجبارك على الخروج أو لأنك فعلت شيئاً محمياً قانوناً. على سبيل المثال، إذا هدد المالك بالاتصال بخدمات حماية الأطفال إذا لم تتوقف عن الشكوى من الأوضاع السيئة أو إذا لم تترك الوحدة.
- (13) قيام المالك بالتمييز ضدك على أساس العرق أو الجنس أو التوجه الجنسي أو أي شيء آخر يحميه القانون.
- (a) يجب عليك عادةً إثبات أن المالك قد مارس التمييز ضدك بسبب إحدى الخصائص المحمية. قد يكون من الصعب إظهار ذلك لأنه قد يكون من الصعب العثور على إثبات يوضح سبب قيام المالك بما فعله.
- (14) انتقام المالك منك بسبب قيامك بالتنسيق مع مستأجرين آخرين أو تأسيس اتحاد للمستأجرين.
- (15) اعتداء المالك على خصوصيتك أو طلب معلومات تنتهك حقك في الخصوصية. على سبيل المثال: السؤال عن وضع الإقامة أو المواطنة، أو عن رقم الضمان الاجتماعي الخاص بك لمجرد مضايقتك.
- (a) في الإسكان المدعوم وبعض المواقع الأخرى، قد يُسمح للمالك بطلب رقم الضمان الاجتماعي الخاص بك بموجب القانون. استشر محامٍ لتحديد ما إذا كان طلب المالك لرقم الضمان الاجتماعي الخاص بك قانونياً.
- (16) تكرار القيام أو الامتناع عن القيام بأشياء من شأنها أن تعوق بشكل كبير حقك في السلام والهدوء في منزلك أو التي من المحتمل أن تجعل شخصاً ما ينتقل من الوحدة.

قائمة مرجعية للمستأجرين الذين يتعرضون لتحرش أو مضايقات

(A) اكتب كل شيء:

1) اكتب كل ما يمكنك تدوينه بشأن الأخطاء التي يرتكبها المالك. قم بتضمين التواريخ واسم أي شخص آخر شاهد ما حدث. احتفظ بملاحظات حول ما فعلته أيضًا، مثل الاتصال بشركة المرافق بشأن إيقاف المنافع أو إخبار المالك / مدير العقار بعمل شيء ما (مثل إجراء إصلاح) أو التوقف عن فعل شيء ما (مثل دخول منزلك دون إخطار مسبق). تواصل مع المالك كتابيًا حتى يكون لديك سجل بما حدث. يمكن أن يكون البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية طريقة جيدة لإرسال هذه الاتصالات. اجعل الاتصالات مع المالك موجزة وبها معلومات وافية ورسمية.

(a) احتفظ بسجل لما حدث. على سبيل المثال، "15 يوليو 2022 - انقطعت الكهرباء الساعة 4 صباحًا. ظلت منقطعة حتى الساعة 10 مساءً يوم الأحد. اتصلت بـ DWP وأرسلت بريداً إلكترونيًا لمدير العقار. شهدت ذلك زوجتي وجاري مارتي في الوحدة C4".

(2) احتفظ بنسخ من المستندات والمراسلات:

(a) ينبغي حفظ كل ما تستطيعه بشأن المضايقات التي تتعرض لها. احفظ الرسائل النصية / رسائل البريد الإلكتروني التي تبادلتها مع المالك. إذا تلقيت إخطارات من المالك، أو شركة المرافق، أو أي شيء آخر كتابيًا يتعلق بما يحدث معك، احتفظ بنسخة منه. ستحتاج إلى هذه المعلومات إذا رفعت دعوى قضائية ضد مالك العقار لإثبات التحرش التي تعرضت له والأذى الذي لحق بك.

(B) أرسل خطابًا رسميًا يخبر المالك بفعل شيء ما (مثل إجراء الإصلاح المطلوب) أو التوقف عن فعل شيء ما (مثل التحرش بك).

1) إذا كان المالك يتحرش بك، فأرسل خطابًا تطالبه فيه بالتوقف عن ذلك. أرسل الخطاب إلى المالك حتى لو كان مدير العقار هو الذي يضايقك. إذا كنت تعتقد أن إرسال الخطاب سيزيد الأمور سوءًا، فتحدث مع محامٍ أو منسق المستأجرين أولاً. ومع ذلك، سوف تحتاج إلى إرسال خطاب وإعطاء المالك فرصة للتوقف بعد الخطاب قبل أن تقوم بمقاضاته. إذا توقف المالك عن سلوكيات التحرش في غضون فترة زمنية معقولة بعد إرسال الخطاب الذي يطالبه بالتوقف، فقد لا تتمكن من رفع دعوى قضائية ضده بسبب التحرش. يجب عليك استشارة محامٍ حول حالتك قبل رفع دعوى قضائية.

2) قم بتقديم شكوى إلى دائرة الإسكان في لوس أنجلوس (LAHD). قد تتمكن LAHD من جعل المالك يكف عن التحرش بك. حتى لو لم تستطع LAHD مساعدتك، فإن تقديم شكوى يساعد في إظهار أنك حاولت حل المشكلة وقد يساعد أيضًا المستأجرين الآخرين. يمكن الوصول إلى LAHD عبر الهاتف

على 557-7368 (866) أو عبر الإنترنت على <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>

(3) تحدث إلى محامٍ أو فكر في رفع دعوى للمطالبات الصغيرة. إذا كنت مؤهلاً للحصول على خدمات قانونية مع LAFLA، فقد تتمكن LAFLA من مساعدتك في مقاضاة المالك أو المساعدة في دعوى المطالبات الصغيرة الخاصة بك. يمكنك الوصول إلى LAFLA على 399-4529 (800) أو عبر الإنترنت على www.lafla.org. إذا كانت LAFLA غير قادرة على المساعدة، فيمكننا تزويدك بقائمة من المحامين الذين قد يكونون قادرين على مساعدتك.

