



یک رهنما برای مستاجران که می‌خواهند حقوق خود بر بنیاد فرمان ضد آزار و اذیت مستاجر (TAHO) شهر لوس آنجلس را عملی کنند



## آزار و اذیت چیست؟

مستاجر حق قانونی دارد در محل بودوباش خود «آسایش و آرامش» داشته باشد. یعنی شما حق دارید که طرز غیرمعمول ذریعه موجر مورد مزاحمت قرار نگیرید یا برای شما مزاحمت ایجاد نکند. آزار و اذیت یعنی انجام دادن یا ندادن عامدانه کاری از جانب موجر شما (یا هر فرد تحت کنترل او) است تا آسایش و آرامش شما در منزلتان بهم بزند. آزار و اذیت بشمول بسیار چیزها است مانند تهدید، فحاشی، امتناع از ترمیمات ضروری و یا هر چیزی دیگری که در قانون ضد آزار و اذیت مستاجر لوس آنجلس (که برخی آن را TAHO می‌نامند) تعریف شده است.

## اگر موجر من را اذیت و آزار دهد چی کار می‌توانم بکنم؟

فرمان ضد آزار و اذیت مستاجر (TAHO) شهر لوس آنجلس دو حق به شما می‌دهد:

### حق اول: از موجرتان شکایت کنید.

**(A)** می‌توانید از موجرتان شکایت کنید و از محکمه تقاضا کنید تا مانع آزار و اذیت او شود و از خاطر صدمه که باعث شده است به شما پول بدهد. می‌توانید در محکمه دعوی خرد از موجرتان شکایت کنید یا می‌توانید یک وکیل پیدا کنید تا خارج از محکمه دعوی خرد به شما کمک کند تا از موجرتان شکایت کنید. در محکمه دعوی خرد، کدام کس نمی‌تواند از وکیل استفاده کند و حداکثر مبلغی که محکمه می‌تواند به شما بدهد 10,000 دلار است.

**(B)** اگر برنده دوسیه شوید، محکمه می‌تواند:

1) از خاطر صدمه که متحمل شده‌اید به شما پول بدهد. باید مدرک اثبات کننده داشته باشید که به محکمه نشان دهد صدمه دیده‌اید و چی مقدار مصارف این خسارت بوده است. طرز مثال، اگر شما مصارف ترمیمات را پرداخت کرده‌اید که موجر از انجام آن امتناع کرده است، باید رسید پولی که به تعمیرکار پرداخت کرده‌اید را نشان دهید.

2) از خاطر کاهش خدمات مسکن، مبلغ کرایه که به موجر بدهکار هستید را کاهش دهد.

3) هر بار که موجر قانون ضد آزار و اذیت مستاجر را نقض می‌کند، یک جریمه الی حداکثر 10,000 دلار بر حسب اینکه بد بودن وضعیت به شما پرداخت می‌شود. اگر معلول هستید یا بالای 65 سال هستید، هر بار که موجر قانون ضد آزار و اذیت مستاجر را نقض می‌کند می‌توانید 5,000 دلار مبلغ اضافه دریافت کنید.

4) اگر به دلیل آزار و اذیت نقل مکان کرده باشید، مصارف جابجایی را به شما بپردازد.

5) یک فیصله محکمه صادر کند تا موجر آزار و اذیت شما را متوقف کند؛ و

6) هر چیز دیگری که از نظر محکمه برای دوسیه شما مناسب است.

**(C) LAFLA** معلومات دارد که به مستاجران در شکایت کردن از موجرشان در محکمه دعاوی خرد کمک می‌کند. برای کسب معلومات بیشتر با نمبر 399-4529 (800) در تماس شوید یا به <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims> مراجعه کنید.

**حق دوم:** اگر موجر برای تخلیه کردن شما شکایت کند، می‌توان منحيث دفاعیه از آزار و اذیت استفاده کرد. برای دفاع از خود در یک دوسیه تخلیه، باید همه آزار و اذیت‌های موجرتان را در محکمه تشریح دهید. این نوع از دفاع را «دفاع مثبت» و دوسیه‌های تخلیه را دوسیه‌های «توقیف غیرقانونی» می‌گویند. وقتی اول به دوسیه تخلیه خود جواب می‌دهید باید همه «دفاعیات مثبت» خود را طرح کنید. اگر در دعوی تخلیه، ورقه احضاریه دریافت کرده‌اید، باید هر چه سریع‌تر با یک وکیل صحبت کنید. صرف 5 روز از دریافت اوراق دعوی تخلیه فرصت دارید که به دعوی جواب دهید. اگر به دعوی جواب ندهید، ممکن است طرز اتومات بازنده دوسیه شوید (که «حکم غیابی» گفته می‌شود).

قوانین شهر لوس آنجلس موجرهای ناقض قانون را مجازات می‌کنند. اگر درباره این مجازات‌ها به موجرتان بگویید، ممکن است کمک کند تا او دست از آزار و اذیت شما بردارد.

1) اولاً، شهر لوس آنجلس می‌تواند به خاطر آزار و اذیت علیه مستاجر، به موجر اتهامات جنایی وارد کند. اتهامات جنایی می‌تواند منجر به جریمه حداکثر 1,000 دالر برای هر اتهام، الی 6 ماه زندانی یا هر دو شود.

2) دوماً، برای ترمیم‌های کرایه که تحت حمایت فرمان تثبیت اجاره‌بهای شهر (معروف به «LARSO») قرار دارند یک «مجازات تعدیل اجاره‌بها» وجود دارد. یعنی اگر شما از خاطر آزار و اذیت موجر، واحد خود را ترک کنید و در محکمه یک دوسیه آزار و اذیت موفقانه علیه موجر ارایه کنید، موجر صرف می‌تواند با همان مبلغ که واحد را به شما کرایه داده بود آن را کرایه دهد. این کار مانع می‌شود تا موجرها، مستاجران را مجبور به نقل مکان کنند تا کرایه را افزایش دهند. موجر صرفاً می‌تواند همان مبلغی که از شما گرفته است را از مستاجر بعدی بگیرد.

## آزار و اذیت ذیل قانون لوس آنجلس

**(A)** شهر لوس آنجلس یک قانون را تصویب کرده است که آزار و اذیت موجرها علیه مستاجران خود را غیرقانونی قلمداد می‌کند. هر آزار و اذیتی که به شما صدمه می‌زند و هدف مشروع ندارد، غیرقانونی است. این قانون بشمول 16 مورد آزار و اذیت است:

1) کاهش یا حذف یک خدمت مسکن که بر بنیاد اجاره خط، قرارداد شما یا بر بنیاد قانون تامین آن ضروری است. برای مثال، تصاحب محل پارک‌کنگ که در اجاره خط شما شامل شده است، قطع کردن سیستم حرارتی یا حذف خدمات دویی خانه.

(2) انجام ندادن ترمیمات که بر بنیاد قانون ضروری هستند. طرز مثال ترمیم نکردن آب گرمکن یا نل‌دوانی.

(a) قبل از شکایت کردن درباره یک ترمیم، باید درباره ترمیم ضروری به موجرتان «اعلانیه» دهید (یعنی باید به او بگویید) و برای انجام ترمیمات به او مدت زمان معقولی را فرصت دهید. اعلان باید مکتوب باشد و شما باید یک کاپی از آن را همراه مدرکی که نشان دهد آن را به موجر داده‌اید، برای خود نگه دارید. مدت زمان «معقول» برای انجام ترمیم بستگی دارد به جدی بودن ترمیم ضروری. طرز مثال، نداشتن سیستم حرارتی در زمستان عاجل‌تری نسبت به تابستان دارد. معمولاً برای یک ترمیم ضروری، دو هفته، زمان معقولی است.

(3) موجر به شیوه‌های غیرمعقول وارد واحد شما می‌شود یا از واحد شما عکس می‌گیرد. موجرها می‌توانند با اطلاع دادن «معقول» به یک دلیل قانونی، مثل انجام ترمیمات یا در مواقع عاجلی بدون اطلاع دادن، داخل واحد شما شوند. بیست و چهار (24) ساعت معمولاً زمان معقولی برای اطلاع دادن برای ورود به واحد شما است. اگر فکر می‌کنید موجر طرز غیرمعقول وارد واحد شما شده است با یک وکیل درباره وضعیت صحبت کنید.

(4) یک موجر که برای تهدید شما به صدمه فزینی از کلمات یا لسان بدن استفاده می‌کند.

(5) یک موجر که سعی می‌کند با پیشنهاد پول، شما را مجبور به نقل مکان کند.

(a) موجرها می‌توانند بر بنیاد برنامه اعلان تملک مستاجر پیشنهاد دهند که واحد LARSO شما را بازخرید کنند. موجر شما باید درباره حقوقتان طبق قانون به شما اطلاع دهد. اگر این کار را نکند، پیشنهاد بازخرید، آزار و اذیت قلمداد می‌شود.

(6) یک موجر که به شما دروغ می‌گوید، شما را گمراه می‌کند، یا معلومات مهم را از شما پنهان می‌کند تا شما نقل مکان کنید.

(7) یک موجر که شما را تهدید به تخلیه می‌کند، از جمله با دادن اختاریه تخلیه، بر بنیاد واقعیات که موجر بدون دلیل آن‌ها را درست فرض می‌کند.

(a) قبل از اینکه موجر بر بنیاد این ماده مسئول آزار و اذیت شناخته شود باید در دوسیه تخلیه خود برنده شوید یا رد شده باشد.

(8) یک موجر که تهدید به انجام دادن یا ندادن کاری می‌کند که مزاحم آسایش و آرامش شما در منزلتان است. یا یک موجر که تهدید به انجام دادن یا ندادن کاری می‌کند که واحد کرایه‌ای را غیر قابل سکونت می‌کند.

(9) یک موجر که از تایید یا تصدیق پرداخت کرایه به شیوه مقرر در اجاره خط یا شیوه معمول، امتناع می‌کند یا قبول نمی‌کند.

- (10) یک موجر که از شما درباره وضعیت مهاجرت یا وضعیت مهاجرت فامیل یا هم‌اتاقی‌تان پرسان می‌کند. این می‌تواند بشمول این باشد که مالک، شما، فامیل یا هم‌اتاقی شما را مجبور کند درباره وضعیت مهاجرت چیزی را بگوید یا آن را اثبات کنید.
- (a) اگر در یک مسکن کمکی مانند بخش 8 زندگی می‌کنید، مقام اسکان دهنده می‌تواند از شما درباره وضعیت مهاجرتتان پرسان شود و این کار غیرقانونی نیست.
- (11) یک موجر که تهدید می‌کند معلومات مربوط به وضعیت مهاجرت فامیل شما را به شخص دیگری می‌دهد یا خواهد داد.
- (12) یک موجر که برای اینکه شما را مجبور به نقل مکان کند یا به خاطر اینکه یک اقدام قانونی کرده‌اید، معلومات شما را به شخص دیگری می‌دهد یا شما را تهدید می‌کند که معلومات شما را به شخصی در دولت می‌دهد. طرز مثال، اگر موجر شما را تهدید کند که اگر شکایت علیه وضعیت بد را پس نگیرید یا اگر نقل مکان نکنید با خدمات محافظت از اطفال در تماس خواهد شد.
- (13) یک موجر که به خاطر نژاد، جنسیت، تمایل جنسی یا هر چیزی که تحت حمایت قانون قرار دارد علیه شما تبعیض قائل می‌شود.
- (a) معمولاً باید ثابت کنید که موجر به دلیل خصوصیت تحت حمایت، علیه شما تبعیض قائل شده است. اثبات ممکن است دشوار باشد چون پیدا کردن مدرک برای دلیل کاری که موجر انجام داده است کار سختی است.
- (14) یک موجر که به خاطر متحد شدن با مستاجران دیگر یا ایجاد اتحادیه مستاجران بالای شما تلافی کند.
- (15) یک موجر که به حریم خصوصی شما تجاوز می‌کند یا معلوماتی از شما می‌خواهد که حقوق حریم خصوصی شما را نقض می‌کند. برای مثال: پرسان شدن درباره وضعیت اقامت یا تابعیت شما، یا نمبر تامین اجتماعی شما صرفاً برای اینکه شما را اذیت کند.
- (a) در مسکن کمکی و سایر شرایط دیگر، ممکن است موجر بر بنیاد قانون اجازه داشته باشد نمبر تامین اجتماعی شما را پرسان شود. برای اینکه متوجه شوید آیا تقاضای نمبر تامین اجتماعی شما از طرف موجرتان قانونی است یا نی با یک وکیل مشورت کنید.
- (16) انجام دادن یا ندادن مکرر کارهایی که شدیداً مخل آسایش و آرامش شما در منزلتان هستند یا احتمالاً شخص را مجبور به نقل مکان می‌کنند.

# لست مقابله برای مستاجرانی که آزار و اذیت را تجربه می‌کنند

(A) همه چیز را بنویسید:

1) درباره کارهای غلط موجرتان هر چیزی که می‌توانید را بنویسید. تاریخ‌ها و اسامی همه اشخاص که شاهد اتفاقات بوده‌اند را شامل کنید. از کارهایی که شما هم انجام داده‌اید نوت برداری کنید مثل تماس گرفتن با کمپنی خدمات آب، برق و گاز درباره قطعی یا گفتن به موجر/مدیر اموال که کاری را انجام دهد (مثل ترمیم کردن) یا دست از انجام کاری بردارد (مثل ورود به منزل شما بدون اطلاع دادن). طرز مکتوب با موجرتان مکاتبه کنید تا ریکارد هر آنچه اتفاق می‌افتد را داشته باشید. ایمیل یا پیامک می‌تواند یک راه خوب برای ارسال این مکاتبات باشد. مکاتبات با موجرتان را مختصر، حاوی معلومات مهم و رسمی نگه دارید.

(a) هر آنچه اتفاق می‌افتد را ثبت کنید. برای مثال، «15 جولای، 2022 – برق ساعت 4 صبح قطع شد. تا ساعت 10 شب روز یکشنبه قطع بود. با DWP تماس گرفتم و به مدیر اموال ایمیل زدم. همسر و همسایه‌ام مارتی (Marty) در واحد 4 شاهد بودند.»

2) کاپی مدارک و مکاتبات را نگه دارید:

(a) همه چیزها درباره آزار و اذیتی که تجربه می‌کنید را ثبت و ذخیره کنید. پیامک‌ها/ایمیل با موجرتان را ذخیره کنید. اگر از موجریا کمپنی خدمات آب، برق و گاز درباره هر آنچه تجربه می‌کنید اعلانیه یا هر چیز مکتوبی دریافت می‌کنید یک کاپی از آن را نگه دارید. اگر علیه موجرتان اقامه دعوی کنید برای اثبات آزار و اذیتی که تجربه کردید و صدماتی که متحمل شده‌اید به این معلومات ضرورت خواهید داشت.

(B) با روان کردن یک مکتوب رسمی به موجرتان کاری که باید انجام دهد (مثل انجام ترمیمات ضروری) یا دست برداشتن از کاری (مثل آزار دادن شما) را اعلان کنید.

1) اگر موجر، شما را آزار و اذیت می‌کند، با روان کردن یک مکتوب به او بگویید دست از این کار بردارد. حتی اگر مدیر شما را آزار می‌دهد برای موجرمکتوب روان کنید. اگر تصور می‌کنید روان کردن مکتوب اوضاع را بدتر خواهد کرد، اول با یک وکیل یا سازمان دهنده کرایه صحبت کنید. با این حال، لازم خواهد بود یک مکتوب برای موجرتان روان کنید و بعد از روان کردن مکتوب و قبل از شکایت کردن به او چانس توقف بدهید. اگر مدت زمان معقولی بعد از روان کردن مکتوب تقاضا، موجر آزار و اذیت را متوقف کرد، ممکن است نتوانید به خاطر آزار و اذیت علیه او شکایت کنید. قبل از شکایت کردن باید با یک وکیل درباره وضعیت خود مشورت کنید.

2) در دیپارتمنت مسکن لوس آنجلس (LAHD) طرح شکایت کنید. LAHD ممکن است بتواند موجرتان را مجبور کند تا آزار و اذیت را متوقف کند. حتی اگر LAHD نتواند کمک کند، طرح شکایت کمک

می‌کند ثابت کنید سعی داشتید مشکل را رفع کنید و ممکن است به سایر مستاجران هم کمک کند.  
LAHD طرز تلفونی با نمبر (866) 557-7368 یا اونلاین در آدرس  
<https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint> قابل دسترس است

(3) با یک وکیل صحبت کنید یا به طرح یک دوسیه دعاوی خرد فکر کنید. اگر واجد شرایط دریافت خدمات حقوقی از LAFLA هستید، LAFLA می‌تواند به شما در طرح شکایت از موجرتان یا دوسیه دعاوی خرد خود مساعدت کند. می‌توانید با نمبر (800) 4529-399 یا طرز اونلاین به آدرس [www.lafla.org](http://www.lafla.org) با LAFLA در تماس شوید. اگر LAFLA تواند کمک کند، ما می‌توانیم لست وکلایی که می‌توانند به شما کمک کنند را در اختیار شما قرار دهیم.

