



یک راهنما برای مستاجرانی که بر اساس فرمان ضد آزار و اذیت مستاجر (TAHO) شهر لس آنجلس به دنبال احقاق حقوق خود هستند



آزار و اذیت چیست؟

مستاجر در مکان زندگی خود از حق قانونی «بهرمندی از آسایش و آرامش» برخوردار است. این یعنی این که شما حق دارید که توسط صاحبخانه خود به طور غیر معقولانه مورد آزار قرار نگیرید یا برای شما مزاحمت ایجاد نکند. آزار و اذیت انجام دادن یا ندادن عمده کاری است که از جانب صاحبخانه شما (یا هر فرد تحت کنترل او) برای سلب آسایش و آرامش شما در منزلتان سر می‌زند. آزار و اذیت چیزهای زیادی را در بر می‌گیرد مثل تهدید، فحاشی، امتناع از تعمیرات ضروری، یا هر چیزی دیگری که در قانون ضد آزار و اذیت مستاجر لس آنجلس (که برخی آن را TAHO می‌نامند) تعریف شده است.

اگر صاحبخانه من را اذیت و آزار دهد چه کاری می‌توانم انجام دهم؟

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

حق اول: از صاحبخانه خود شکایت کنید.

(A) شما می‌توانید از صاحبخانه خود شکایت کنید و از دادگاه درخواست کنید که او را ملزم کند دست از آزار و اذیت شما بردارد و به خاطر آسیبی که به شما تحمیل کرده است پول بپردازد. شما می‌توانید در دادگاه دعوی کوچک از صاحبخانه خود شکایت کنید یا می‌توانید یک وکیل پیدا کنید تا خارج از دادگاه دعوی کوچک برای شکایت از صاحبخانه خود به شما کمک کند. در دادگاه دعوی کوچک، هیچ کس نمی‌تواند از وکیل استفاده کند و حداکثر مبلغی که دادگاه می‌تواند به شما بدهد \$10,000 است.

(B) اگر برنده پرونده شوید، دادگاه می‌تواند:

1) به خاطر آسیبی که متحمل شده‌اید پول به شما بپردازد. شما باید مدرکی داشته باشید که به دادگاه نشان دهد چه میزان آسیب دیده‌اید و چقدر هزینه داشته است. به طور مثال، اگر شما هزینه تعمیراتی که صاحبخانه از انجام آن امتناع کرده است پرداخت کرده‌اید، شما باید رسید پولی که برای تعمیرات پرداخت کرده اید را نشان دهید.

2) بر اساس کاهش خدمات مسکن، مبلغ اجاره‌بهایی که به صاحبخانه بدهکار هستید را کاهش دهد.

3) برای هر زمانی که صاحبخانه قانون ضد آزار و اذیت مستاجر را نقض می‌کند، جریمه‌ای تا حداکثر \$10,000 بر حسب اینکه وضعیت تا چه اندازه اسفبار بوده است به شما پرداخت کند. اگر شما از کار افتاده هستید یا بالای 65 سال سن دارید، برای مواقعی که صاحبخانه قانون ضد آزار و اذیت مستاجر نقض می‌کند می‌توانید مبلغ اضافی \$5,000 دریافت کنید.

4) در صورتی که به دلیل آزار و اذیت نقل مکان کرده باشید مخارج اسباب کشی را به شما بپردازد.

- (5) یک حکم دادگاه مبنی بر اینکه صاحبخانه از آزار و اذیت شما دست بردارد صادر کند؛ و
- (6) هر چیز دیگری که از نظر دادگاه برای مورد شما مناسب است.

(C) LAFLA دارای اطلاعاتی است که به مستاجران در شکایت کردن از صاحبخانه خود در دادگاه دعاوی کوچک کمک می‌کنند. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره (800) 399-4529 تماس بگیرید یا به مراجعه نمایید. <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/>.

حق دوم: اگر صاحبخانه برای تخلیه کردن شما شکایت کند، می‌توان از آزار و اذیت به عنوان یک دفاعیه استفاده کرد. شما برای دفاع از خود در یک پرونده تخلیه، باید در مورد هر گونه آزار و اذیت از جانب صاحبخانه خود به دادگاه توضیح دهید. این نوع دفاع را «دفاع مثبت» و پرونده‌های تخلیه را پرونده‌های «توقیف غیر قانونی» می‌گویند. وقتی اول به پرونده تخلیه خود جواب می‌دهید باید تمام «دفاعیات مثبت» خود را مطرح نمایید. اگر برای دعوی تخلیه برگه دادخواست دریافت کرده‌اید، باید هر چه سریع‌تر با یک وکیل صحبت کنید. شما تنها 5 روز از دریافت برگه دادخواست تخلیه فرصت دارید که به دادخواست جواب دهید. اگر به دادخواست جواب ندهید، ممکن است به طور خودکار بازنده پرونده شوید (به آن «حکم غیابی» گفته می‌شود).

قوانین شهر لس آنجلس صاحبخانه های ناقض این قانون را مجازات می‌کنند. اگر در مورد این مجازات‌ها به صاحبخانه خود اطلاع دهید، ممکن است به شما کمک کند او دست از آزار و اذیت شما بردارد.

(1) اولاً، شهر لس آنجلس می‌تواند به خاطر آزار و اذیت علیه مستاجر، به صاحبخانه اتهامات کیفری وارد کند. اتهامات کیفری می‌تواند منجر به جریمه حداکثر \$1,000 برای هر اتهام، 6 ماه زندانی یا هر دو شود.

(2) دوماً، برای واحدهای استیجاری که تحت حمایت فرمان تثبیت اجاره‌بهای شهر (معروف به «LARSO») قرار دارند یک «مجازات تعدیل اجاره‌بها» وجود دارد. این بدین معناست که اگر شما به دلیل آزار و اذیت صاحبخانه، واحد خود را ترک کنید و در دادگاه علیه صاحبخانه پرونده آزار و اذیت موفق آمیزی ارائه داده باشید، صاحبخانه تنها می‌تواند با همان نرخی که واحد را به شما اجاره داده بود آن را اجاره دهد. این امر کمک می‌کند که صاحبخانه‌ها از آزار و اذیت مستاجران برای مجبور کردن آنها به نقل مکان و در نتیجه افزایش اجاره بها دست بردارند. صاحبخانه تنها می‌تواند همان مبلغی که از شما گرفته است را از مستاجر بعدی بگیرد.

آزار و اذیت بر اساس قانون لس آنجلس

(A) شهر لس آنجلس قانونی را تصویب کرده است که آزار و اذیت صاحبخانه‌ها علیه مستاجران خود را غیرقانونی قلمداد می‌کند. هر آزار و اذیتی که به شما صدمه می‌زند و فاقد یک هدف مشروع است غیرقانونی به شمار می‌رود. این قانون 16 مورد آزار و اذیت را نیز برشمرده است:

(1) کاهش یا حذف کردن یک خدمت مسکن که بر اساس اجاره نامه، قرارداد شما یا بر اساس قانون تامین آن الزامی است. برای مثال، تصاحب کردن محل پارکینگ که در اجاره نامه شما قید شده است، قطع کردن سیستم حرارتی یا حذف کردن خدمت رختشویی.

2) عدم انجام تعمیراتی که بر اساس قانون الزامی هستند. برای مثال تعمیر نکردن آب گرمکن یا لوله کشی.

a) قبل از شکایت کردن در مورد یک تعمیر، شما باید در مورد تعمیر مورد نیاز به صاحبخانه خود «اطلاع» دهید و برای انجام تعمیرات به او مدت زمان معقولی را فرصت دهید. اطلاع رسانی باید کتبی باشد، و شما باید یک نسخه از آن به همراه مدرکی که نشان دهد آن را به مالک داده‌اید را نزد خود نگه دارید. مدت زمان «معقول» برای انجام تعمیر به اهمیت تعمیر مورد نیاز بستگی دارد. به طور مثال، نداشتن سیستم حرارتی در زمستان فوریت بیشتری نسبت به نداشتن سیستم گرمایشی در تابستان دارد. معمولاً دو هفته برای انجام یک تعمیر مورد نیاز مدت زمان معقولی می‌باشد.

3) صاحبخانه به شیوه‌های غیر معقول وارد واحد شما می‌شود یا از واحد شما عکس می‌گیرد. صاحبخانه‌ها می‌توانند با اطلاع دادن «معقولانه» به یک دلیل قانونی، مثل انجام تعمیرات یا بدون دادن اطلاع در مواقع اورژانسی وارد واحد شما شوند. بیست و چهار (24) ساعت معمولاً مدت زمان معقولی برای اطلاع دادن جهت ورود به واحد شما می‌باشد. اگر تصور می‌کنید که صاحبخانه به شیوه غیر معقول وارد واحد شما شده است در مورد این شرایط با یک وکیل صحبت کنید.

4) صاحبخانه‌ای که برای تهدید کردن شما به آسیب زدن فیزیکی از کلمات یا زبان بدن استفاده می‌کند.

5) صاحبخانه‌ای که سعی می‌کند با پیشنهاد دادن پول به شما، شما را مجبور به نقل مکان کند.

a) صاحبخانه‌ها می‌توانند بر اساس برنامه اعلان تملک مستاجر پیشنهاد دهند که سهم شما از واحد LARSO شما را بخرند. صاحبخانه‌ها موظف است که در مورد حقوق‌تان طبق قانون به شما اطلاع دهد. اگر این کار را نکنند، پیشنهاد خرید آزار و اذیت قلمداد می‌شود.

6) صاحبخانه‌ای که برای این که نقل مکان کنید به شما دروغ می‌گوید، شما را گمراه می‌کند، یا اطلاعات مهم را از شما پنهان می‌کند.

7) صاحبخانه‌ای که شما را تهدید به تخلیه می‌کند، از جمله با دادن اخطاریه تخلیه، بر اساس حقایقی که صاحبخانه‌ای بدون دلیل آن‌ها را درست می‌پندارد.

a) قبل از این که صاحبخانه بر اساس این ماده مسئول آزار و اذیت شناخته شود باید در پرونده تخلیه خود برنده شوید یا از آن صرف نظر شده باشد.

8) صاحبخانه‌ای که تهدید به انجام دادن یا ندادن چیزی می‌کند که موجب سلب آسایش و آرامش شما در منزل‌تان می‌شود. یا صاحبخانه‌ای که تهدید به انجام دادن یا ندادن چیزی می‌کند که واحد استیجاری را غیر قابل سکونت می‌سازد.

9) صاحبخانه‌ای که از تایید یا تصدیق اجاره‌ای که به شیوه مقرر در اجاره نامه یا شیوه معمول خود پرداخت کرده‌اید سرباز زند.

10) صاحبخانه‌ای که از شما در مورد وضعیت مهاجرت‌تان یا وضعیت مهاجرت خانواده یا هم‌اتاقی‌تان سوال می‌کند. این می‌تواند شامل این باشد که مالک، شما، خانواده یا هم‌اتاقی شما را مجبور کند در مورد وضعیت مهاجرت چیزی را بگوید یا اثبات کنید.

a) اگر شما در یک مسکن یارانه‌ای مانند بند 8 زندگی می‌کنید، سازمان مسکن می‌تواند از شما در مورد وضعیت مهاجرت‌تان سوال کند و این کار غیر قانونی نیست.

11) صاحبخانه‌ای که تهدید می‌کند اطلاعات مربوط به وضعیت مهاجرت خانواده‌تان را به فرد دیگری می‌دهد یا خواهد داد.

12) صاحبخانه‌ای که برای اینکه شما را مجبور به نقل مکان کند یا به خاطر این که شما یک اقدام قانونی انجام داده‌اید اطلاعات شما را به کسی می‌دهد یا شما را تهدید می‌کند که اطلاعات شما را به کسی در دولت می‌دهد. به طور مثال، اگر صاحبخانه شما را تهدید کند که اگر شکایت علیه شرایط نامساعد را پس نگیرید یا اگر نقل مکان نکنید با خدمات محافظت از کودکان تماس می‌گیرد.

13) صاحبخانه‌ای که به خاطر نژاد، جنسیت، گرایش جنسی یا هر چیزی که تحت حمایت قانون قرار دارد علیه شما تبعیض قائل می‌شود.

a) شما معمولاً باید ثابت کنید که صاحبخانه به دلیل ویژگی تحت حمایت، علیه شما تبعیض قائل شده است. اثبات کردن می‌تواند دشوار باشد زیرا پیدا کردن مدرک دلیل کاری که صاحبخانه انجام داده است کار دشواری است.

14) صاحبخانه‌ای که به خاطر متحد شدن با مستاجران دیگر یا ایجاد یک اتحادیه مستاجران اقدام تلافی جویانه علیه شما انجام می‌دهد.

15) صاحبخانه‌ای که به حریم خصوصی شما تجاوز می‌کند یا اطلاعاتی از شما می‌خواهد که حقوق حریم خصوصی شما را نقض می‌کند. برای مثال: پرسیدن در مورد وضعیت اقامت یا تابعیت شما، یا شماره تامین اجتماعی شما صرفاً برای اینکه شما را اذیت کند.

a) در مسکن یارانه‌ای و سایر شرایط دیگر، ممکن است صاحبخانه اجازه داشته باشد که بر اساس قانون شماره تامین اجتماعی شما را بپرسد. برای این که متوجه شوید آیا درخواست شماره تامین اجتماعی شما از طرف صاحبخانه خود قانونی بوده است یا خیر با یک وکیل مشورت کنید.

16) انجام دادن یا ندادن مکرر کارهایی که به شدت مغل آسایش و آرامش شما در منزلتان هستند یا احتمالاً فرد را مجبور به نقل مکان می‌کنند.

چک لیست برای مستاجرانی که آزار و اذیت را تجربه می‌کنند

(A) همه چیز را بنویسید:

1) در مورد کارهای اشتباه صاحبخانه خود هر چیزی که می‌توانید را بنویسید. تاریخ‌ها و اسامی هر فردی که شاهد اتفاقات بوده است را قید کنید. یادداشت برداری از کارهایی که شما نیز انجام داده‌اید را نگه دارید مثل تماس گرفتن با شرکت خدمات آب، برق و گاز در مورد یک قطعی یا گفتن به صاحبخانه/مدیر اموال که کاری را انجام دهد (مثل تعمیر کردن) یا دست از انجام کاری بردارد (مثل ورود به منزل شما بدون اطلاع دادن). به صورت مکتوب با صاحبخانه خود مکاتبه کنید تا سابقه هر آنچه اتفاق می‌افتد را داشته باشید. ایمیل یا پیامک می‌تواند روش خوبی برای ارسال این مکاتبات باشد. مکاتبات با صاحبخانه خود را مختصر، حاوی اطلاعات مهم و رسمی نگه دارید.

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

2) کپی مدارک و مکاتبات را نگه دارید:

(a) در مورد آزار و اذیتی که متحمل می‌شوید هر چیزی که می‌توانید را ذخیره کنید. پیامک‌ها/ایمیل با صاحبخانه خود را ذخیره کنید. اگر از صاحبخانه یا شرکت خدمات آب، برق و گاز در مورد هر آنچه که تجربه می‌کنید اطلاعیه یا هر چیز مکتوبی دریافت می‌کنید یک کپی از آن را نگه دارید. اگر علیه صاحبخانه خود اقامه دعوی کنید برای اثبات آزار و اذیتی که تجربه کردید و آسیبی که متحمل شده‌اید به این اطلاعات نیاز پیدا خواهید کرد.

(B) طی ارسال یک نامه رسمی به صاحبخانه خود کاری که باید انجام دهد (مثل انجام تعمیرات مورد نیاز) یا دست برداشتن از کاری (مثل آزار دادن شما) را بگویید.

1) اگر صاحبخانه شما را آزار و اذیت می‌کند، با ارسال یک نامه به او بگویید دست از این کار بردارد. حتی اگر مدیر شما را آزار می‌دهد برای صاحبخانه نامه بفرستید. اگر تصور می‌کنید ارسال نامه اوضاع را بدتر خواهد کرد، اول با یک وکیل یا سازمان‌دهنده مستاجر صحبت کنید. با این حال، لازم خواهد بود یک نامه برای صاحبخانه خود بفرستید و بعد از ارسال نامه و قبل از شکایت کردن به او یک فرصت دهید. اگر در مدت زمان معقولی بعد از ارسال نامه درخواست، صاحبخانه دست از رفتار آزار و اذیت برداشت، ممکن است نتوانید علیه او به خاطر آزار و اذیت شکایت کنید. شما قبل از شکایت کردن باید با یک وکیل در مورد وضعیت خود مشورت کنید.

2) در اداره مسکن لس آنجلس (LAHD) طرح شکایت کنید. LAHD ممکن است بتواند مالک شما را مجبور به دست برداشتن از آزار و اذیت کند. حتی اگر LAHD نتواند کمک کند، طرح شکایت

می‌تواند کمک کند ثابت کنید شما سعی داشتید مشکل را حل کنید و ممکن است به سایر مستاجران نیز کمک کند. LAHD به صورت تلفنی با شماره (866) 557-7368 یا آنلاین به نشانی <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint> قابل دسترس می‌باشد

(3) با یک وکیل صحبت کنید یا به ارائه یک پرونده دعاوی کوچک فکر کنید. اگر واجد شرایط دریافت خدمات حقوقی از LAFLA هستید، LAFLA می‌تواند به شما در زمینه شکایت از صاحبخانه خود یا پرونده دعاوی کوچک خود کمک نماید. شما می‌توانید از طریق شماره (800) 399-4529 یا به صورت آنلاین به نشانی www.lafla.org با LAFLA در تماس باشید. اگر LAFLA قادر به کمک نباشد، ما می‌توانیم فهرست وکلایی که می‌توانند به شما کمک کنند را در اختیار شما قرار دهیم.

