

سبب الإخلاء جيد (Good Cause Eviction)

مرغ علاخلاً ن م فوخر نود مهل انم في شيعلا في رلمتسلا New York ناكسل قحيد، هيجو بسلسلديديجلا علاخلاً نوناقب جومب
مركزاً ليامحل ناسوب قوسلا رعبسلا نكاسملا يركسما قيطغت نلا ممتيس، تلاحلا ن م مريثك في. راجيللا في قديشلا تادان لا و لوقعملا
ن ماً ليزم لى علاصحلا في قحلا مهلا New York في ن يركسما عيمج نأ ركذتو. ل يصافتل لى علاصحلا هاندأ ل قفا، أعاستا
مقولابل بصتلاق بوطنع (ةيمنتللو نكاسملا لى علاصحلا قو) HPD معمل صلوتلا في أدبأ دهرت تلاف، فواخمك يدل ت ناكاذل— جي صو
311.-

ما هو سبب الإخلاء الجيد؟

الإخلاء لسبب وجيه هو قانون ولاية New York الذي دخل حيز التنفيذ في 20 أبريل 2024. فهو يمنح بعض مستأجري المنازل غير المنظمة (المعروفة أيضاً باسم "سعر السوق") في مدينة New York حماية جديدة. لا يمكن لمالكي المنازل المشمولة بمتطلبات الإخلاء الجديد لسبب وجيه إنهاء عقد الإيجار بدون سبب وجيه ويمكن للمستأجرين استخدام هذا القانون كدفاع في محكمة الإسكان. يمكن للمستأجرين أيضاً استخدام القانون للطعن في زيادات الإيجار فوق مستوى معين إذا تم طردهم بسبب عدم دفع الإيجار. ينطبق القانون على قضايا الإخلاء التي بدأت في 20 أبريل 2024 أو بعده، أي الحالات التي قدم فيها المالك المستندات لأول مرة إلى المحكمة لبدء القضية في هذا التاريخ أو بعده.

يتم تنفيذ الإخلاء لسبب وجيه من خلال المحاكم، لذلك يجب على المستأجرين الذين يرغبون في الطعن في إنهاء عقد إيجارهم، أو الذين لديهم أسئلة حول زيادة الإيجار، الرجوع إلى الموارد الإضافية المذكورة أدناه وطلب المشورة القانونية.

ماذا يعني إنهاء عقد الإيجار؟

يتضمن إنهاء عقد الإيجار إخلاء المستأجرين، أو عدم تجديد عقد الإيجار، أو، إذا لم يكن لدى المستأجر عقد إيجار، تقديم إشعار بانتهاء عقد الإيجار. لا يحتاج المستأجر إلى الحصول على عقد إيجار مكتوب ليكون محمياً بموجب قانون الإخلاء لسبب وجيه، إذا كان منزله مشمولاً بالقانون (راجع قسم ما أنواع المنازل التي لا يغطيها قانون الإخلاء لسبب وجيه؟ لمزيد من المعلومات). في المنازل التي يغطيها القانون، سيحتاج المالك إلى تقديم سبب وجيه لاتخاذ أحد هذه الإجراءات.

ما هي الأسباب "الوجيهة" للإخلاء أو عدم تجديد عقد الإيجار أو إنهاء عقد الإيجار؟

بموجب قانون الإخلاء لسبب وجيه، يُسمح لأصحاب العقارات بطرد المستأجرين للأسباب "الوجيهة" التالية:

- لم يدفع المستأجر الإيجار، إلا إذا كان عدم الدفع بسبب زيادة غير معقولة في الإيجار (راجع قسم ما هي "الزيادة غير المعقولة في الإيجار"؟ لمزيد من المعلومات)
- لقد انتهك المستأجر "التزاماً جوهرياً في عقد الإيجار" أو انتهك "أياً من قواعد المالك ولوائحه التي تحكم المباني المذكورة" (شروط عقد الإيجار المكسورة أو القواعد الأخرى التي وضعها المالك)
- ارتكب المستأجر أو سمح بإزعاج في المنزل أو في العقار (الإزعاج هو سلوك مستمر يتعارض مع صحة وسلامة وراحة المستأجرين الآخرين)، أو ألحق الضرر بالمنزل أو الممتلكات، أو تعارض مع راحة وسلامة المستأجرين المالك أو المستأجرين الآخرين
- لا يمكن إشغال المنزل نظراً لإصدار أمر إخلاء من قبل وكالة تابعة للولاية أو المدينة
 - إذا كنت أنت أو أي شخص تعرفه بحاجة إلى سكن طارئ بعد أمر الإخلاء، فيرجى التواصل مع HPD عن طريق الاتصال بالرقم 311 أو 863-7660 (212)
- يستخدم المستأجر المنزل أو العقار في نشاط غير قانوني أو يسمح لشخص آخر بالقيام بذلك
- لقد رفض المستأجر بشكل غير معقول وصول المالك إلى المنزل لإجراء إصلاحات أو عرضه على مشتري محتمل
- يخطط المالك أو أحد أفراد عائلة المالك للانتقال إلى المنزل (لا ينطبق إذا كان المنزل يشغله مستأجر يبلغ من العمر +65 عاماً أو أكثر أو يعاني من إعاقة)*

- على وجه التحديد، أفراد الأسرة المدرجون تحت هذا السبب هم زوج المالك، أو الشريك المنزلي، أو الطفل، أو ابن الزوجة، أو الوالد، أو زوج الأم، أو الأخ، أو الجد، أو الحفيد، أو والد الزوجة، أو زوج الزوجة
- يجب أن يكون المنزل هو مكان الإقامة الرئيسي للمالك أو أحد أفراد الأسرة، أي المنزل الذي يعيشون فيه معظم الوقت
- يخطط المالك لهدم المنزل *
- يخطط المالك لإخراج المنزل من السوق *
- نماؤويين عسديين ثلاثين بقيا يتك راعشيم يدقمتم تاذي راجيللا مدقع في لوقعملا تيريفتلا لى عة قفلوملا في رجأتسملا لشف لي احلا راجيللا مدقع عاهتنا
- في

* إذا كان المالك يطالب بأحد الأسباب المميزة للإخلاء، فيجب عليه تقديم "أدلة واضحة ومقنعة" في المحكمة توضح الإجراء الذي يخطط لاتخاذها.

ما هي الزيادة غير المعقولة في الإيجار؟

يحدد قانون الإخلاء لسبب وجيه "معياري الإيجار المحلي"، وهو مبلغ الزيادة في الإيجار الذي يعتبر معقولاً في سنة معينة على أساس التضخم في المنطقة المحلية. يتم تحديد معيار الإيجار المحلي كل عام بمعدل تضخم مضاف إليه 5% وبحد أقصى 10% إجمالاً. تعتبر زيادة الإيجار غير معقولة وإخلاء لسبب وجيه إذا كانت زيادة الإيجار أعلى من معيار الإيجار المحلي.

- على سبيل المثال، إذا كان معدل التضخم في منطقة مدينة New York 3%، فإن معيار الإيجار المحلي سيكون 8% (التضخم + 5%).
- إذا كان إيجار المستأجر المغطى \$1,000 في هذه الحالة، فإن الزيادة بأكثر من 8%، أو \$80، ستكون أعلى من معيار الإيجار المحلي.
- ومع ذلك، إذا كان معدل التضخم المحلي 6%، فإن معيار الإيجار المحلي سيكون 10% لأن الحد الأقصى لمعيار الإيجار المحلي بموجب القانون هو 10%.
- إذا كان إيجار المستأجر المغطى \$1,000 في هذه الحالة، فإن الزيادة بأكثر من 10%، أو \$100، ستكون أعلى من معيار الإيجار المحلي.

اعتباراً من 1 مايو 2024، بلغ معدل التضخم في منطقة مدينة New York 3.82%، مما يعني أن معيار الإيجار المحلي الحالي هو **8.82%**. لذلك، قد تجد المحكمة أن زيادة الإيجار بنسبة تزيد عن 8.82% غير معقولة إذا تمت زيادة الإيجار بعد 20 أبريل 2024.

ومع ذلك، في حالة الإخلاء، سيكون للمحكمة القرار النهائي بشأن ما إذا كانت زيادة الإيجار غير معقولة. قد يقدم المالك أسباباً لزيادة الإيجار إلى المحكمة للنظر فيها، مثل إجراء إصلاحات كبيرة أو زيادة الضرائب العقارية.

كيفية تحديد ما إذا كانت زيادة الإيجار معقولة وسبب وجيه للإخلاء

باستخدام معيار الإيجار المحلي الحالي البالغ 8.82%، اضرب الإيجار الحالي $1.0882 \times$ لمعرفة الحد الأقصى لزيادة الإيجار المعقولة على منزل يغطيه الإخلاء لسبب وجيه.

على سبيل المثال، إذا كان الإيجار الحالي هو \$2,000، $\$2,000 \times 1.0882 = \$2,176.40$

في هذه الحالة، إذا كان المنزل مغطى بقانون الإخلاء لسبب وجيه، فإن زيادة الإيجار إلى أكثر من \$2,176.40 يمكن أن تعتبر غير معقولة في المحكمة.

يجب أن يكون المستأجرون وأصحاب العقارات على دراية بتعريف الزيادة غير المعقولة في الإيجار عندما يكون عقد الإيجار جاهزاً للتجديد أو في أي وقت يتفاوضون فيه على زيادة الإيجار. قد يكون من المفيد أن تبدأ بمناقشة ما إذا كان الإخلاء لسبب وجيه ينطبق

- غرفتي نوم: \$6,742
- ثلاث غرف نوم: \$8,413
- أربع غرف نوم: \$9,065

ما هي المتطلبات لأصحاب العقارات؟

اعتبارًا من 18 أغسطس 2024، سيتعين على الملاك تقديم إشعار بإمكانية تطبيق الإخلاء لسبب وجيه أو عدم قابليته للتطبيق على المستأجرين عندما يتخذون إجراءات معينة، بما في ذلك:

- تقديم عقد إيجار جديد أو تجديد عقد إيجار قائم
- إخطار المستأجر بأن عقد إيجاره لن يتم تجديده، أو أن عقد إيجاره سينتهي
 - اعتماداً على المدة التي عاشها المستأجر في المنزل، يتعين على المالك تقديم إشعار مدته 30، 60 أو 90 يوماً بعدم تجديد عقد الإيجار أو إنهاء عقد الإيجار. [اقرأ المزيد حول هذا المطلب هنا.](#)
- زيادة إيجار المستأجر بأكثر من 5%
 - اعتماداً على مدة بقاء المستأجر في المنزل، يتعين على المالك تقديم إشعار مدته 30، 60 أو 90 يوماً بأنه سيزيد الإيجار بأكثر من 5%. [اقرأ المزيد حول هذا المطلب هنا.](#)
- إرسال طلب إيجار لمدة 14 يوماً للإيجار المتأخر. [راجع هنا للحصول على الموارد المفيدة للمالكين والمستأجرين الذين يتعاملون مع الإيجارات التي فات موعد استحقاقها.](#)
- رفع دعوى إخلاء في المحكمة (يجب إرفاق الإشعار بالالتماس، وهو مستند المحكمة المقدم من المالك والذي يتضمن معلومات حول سبب الإخلاء)

ويجب أن يتضمن الإشعار المعلومات التالية:

- ما إذا كان منزل المستأجر مشمولاً بالإخلاء لسبب وجيه
- إذا لم يكن المنزل مشمولاً بقانون الإخلاء لسبب وجيه، فإن السبب هو أنه لا ينطبق
- إذا كان المنزل مغطى وكان المالك يقدم طلب إخلاء، أو لا يجدد عقد الإيجار، أو ينهي الإيجار بطريقة أخرى، فإن السبب الجيد الذي ينطبق
- إذا كان المنزل مغطى وقام المالك برفع الإيجار بأكثر من معيار الإيجار المحلي (مبلغ "زيادة الإيجار غير المعقول")، فإن سبب زيادة الإيجار

إذا قدم المالك طلب إخلاء دون تضمين الإشعارات المناسبة، فيجب رفض القضية أو إيقافها وسيتعين على المالك بدء القضية من جديد بإشعارات صحيحة.

أين يمكنني الحصول على مزيد من المعلومات؟

إذا كانت لديك أسئلة أخرى حول الإخلاء لسبب وجيه، فقد تكون هذه الموارد الإضافية مفيدة:

- اتصل بالرقم 311 واطلب خط مساعدة المستأجر. يمكن للمتخصصين في خط المساعدة أن يقدموا لك معلومات خاصة بحالتك وقد يكون بمقدورهم إحالتك إلى مقدم خدمة قانونية للحصول على مزيد من النصائح.
- [ستنشر New York State Homes وCommunity Renewal](#) معدل التضخم ومبالغ الإيجار التي تبلغ 245% من إيجار السوق العادلة كل عام قبل 1 أغسطس.
- قد يتمكن مكتب العدالة المدنية التابع لإدارة الخدمات الاجتماعية (Department of Social Services Office of Civil Justice) بمدينة New York من مساعدتك للحصول على مساعدة قانونية إذا كانت لديك قضية في محكمة الإسكان. [تفضل بزيارة موقع الويب الخاص بهم](#) أو أرسل بريداً إلكترونياً إلى civiljustice@hra.nyc.gov للحصول على مزيد من المعلومات.

- اتصل بـ Housing Court Answers على الرقم 718-557-1379 أو 212-962-4795 من الاثنين إلى الجمعة، بين الساعة 9 صباحاً و5 مساءً، أو تفضل بزيارة housingcourtanswers.org

يحق لجميع المستأجرين البقاء في منازلهم ما لم يختاروا المغادرة أو يتم طردهم من خلال إجراءات المحكمة. يجب على المستأجرين الذين يعانون من عمليات إغلاق غير قانونية الاتصال بالرقم 911. تفضل بزيارة موقع ويب مجلس حماية المستأجر لمزيد من المعلومات.