**حقوق المستأجر بخصوص الإضرابات عن الإيجار والتنظيم**

مكتب Uptown People’s Law Center للمحاماة

مارس/آذار 2020

|  |
| --- |
| تنظيم إضراب عن الإيجار |

**يمكنك أن تتعرَّض للإخلاء بسبب الإضراب عن الإيجار**. فحتَّى في حالاتٍ استثنائيَّة كهذه، يُمثِّل الإضراب عن الإيجار انتهاكاً لعقد الإيجار يمكنه أن يتسبَّب في إشعارٍ مدَّته 5 أيَّامٍ بالإخلاء.

* يختلف الموقف تماماً عندما يحجز المستأجر عن عمدٍ الإيجار كلّه أو بعضه بسبب امتناع المالك عن إجراء تصليحاتٍ في موعدها. [ينصّ قانون شيكاغو على إجراءاتٍ مُحدَّدة عندما تنطوي المسألة على ظروفٍ سيّئة](https://codelibrary.amlegal.com/codes/chicago/latest/chicago_il/0-0-0-2480892).
* في حال تقديم إخلاء بحقّ المستأجر وفاز به المالك، فقد يضطرّ المستأجر لدفع تكاليف المحكمة، والتي تتراوح بين 300 إلى 500 دولار. يضاف إلى ذلك الاضطرار إلى دفع الإيجار وفقدان الوحدة السكنيَّة وإدراج حالة إخلاءٍ على سجلّك.

**ولكن، إليك ملاحظةٌ جانبيَّة استراتيجيَّة في سياق الصورة الكبيرة**: إذا شارك عددٌ كافٍ من الأشخاص بالمبنى في إضرابٍ عن الإيجار، فقد يُؤثِّر ذلك على المالك ويضغط على المسؤولين المنتخبين أيضاً.

* تقديم طلباتٍ مُتعدِّدة للإخلاء في الوقت نفسه يستنزف وقت المالك ويُكلِّفه.
* وحتَّى في حال سريان الإخلاءات، فإن المالك سوف يخسر الدخل الناتج عن الوحدات السكنيَّة المُتعدِّدة وسوف يضطرّ لملء العديد من الأماكن الشاغرة على الفور.

**وأيضاً، يمكنك "إبراء" إشعار الإخلاء بدفع المبلغ المستحقّ عليك في غضون الأيَّام الخمسة مدَّة الإشعار**! وهذا يفترض بالطبع أنه يمكنك دفع إيجارك.

* يجب ألَّا يرفع المالك قضيَّة إخلاءٍ بعد "أن تبرئ" إشعار الإخلاء. ولكن إذا قرَّر المالك إحالتك إلى المحكمة على أيَّة حالٍ، فلديك دفاعٌ قوّيّ للغاية.
* "لإبراء" إشعار الإخلاء، يتعيَّن على المستأجر المبلغ المستحقّ عليه بالضبط حتَّى إذا اختلف المستأجر على المبلغ.

* يجب على المستأجرين بذل كلّ جهدٍ لتوثيق "الإبراء". (مثال ذلك، أرسل بريداً إلكترونيَّاً يفيد التأكيد على ذلك، أو صوِّر نفسك أثناء تقديم الشيك إلى المالك، أو احصل على إيصالٍ، إلخ).

**وأخيراً نتطرَّق إلى أيَّة انتهاكاتٍ رئيسيَّة في الوحدة السكنيَّة**. إذا حصل المستأجرون المضربون عن الإيجار على إشعاراتٍ بالإخلاء، فيمكنهم مساعدة أنفسهم بتقديم أدلَّةٍ تفيد بأن وحدتهم السكنيَّة لا تستحقّ في الواقع قيمة الإيجار كاملاً.

* انظر إلى رمز المبنى لمعرفة أمثلةٍ. تتضمَّن أقوى الحالات انتهاكات تعيق بالفعل قدرتك على أن تعيش حياةً كريمة.

|  |
| --- |
| تنظيم المستأجرين في المبنى السكنيّ |

**القانون يحمي المستأجرين من الانتقام**! بشكلٍ عامّ، إذا اتّخذت إجراءً وقائيَّاً، فلا يمكن للمالك أن يطردك في غضون عامٍ من ذلك الإجراء. فقانون شيكاغو وإلينوي يمنع ذلك.

من أمثلة ذلك: اللجوء إلى وسائل الإعلام، وطلب المساعدة من مُنظَّمةٍ مجتمعيَّة، وتشكيل نقابةٍ للمستأجرين.

**تجميع الأصوات مسألةٌ يصعب تحديدها**. تحقَّق ممَّا إذا كان عقد إيجارك يمنع تجميع الأصوات من وحدةٍ سكنيَّة إلى أخرى.

* **إذا كان عقد الإيجار يمنع الانتقال من وحدةٍ سكنيَّة إلى أخرى**، فيمكن للمالك أن يُقدِّم لك إشعاراً مدَّته 10 أيَّامٍ بالإخلاء بسبب انتهاك شروط الإيجار.
* **إذا كان عقد الإيجار لا يمنع ذلك**، فقد يحاول المالك أن يتعلَّل بأن ذلك يزعج راحة جيرانك وسلامهم في وحداتهم السكنيَّة. وهذا يصعب على المالك إثباته.
* توزيع نشراتٍ إعلانيَّة أفضل من طرق الأبواب، ولكن لا تغمر كلّ وحدةٍ سكنيَّة بها.
* تحذيرٌ: نحن لا نعرف ما يمكن توقُّعه في سياق أمر البقاء في المنزل.

**يمكنك "إبراء" إشعار الإخلاء الناتج عن تجميع الأصوات إذا أوقفت هذا النشاط** طالما أنك توقَّفت عن فعل ما يتَّهمك إشعار الإخلاء بعمله في غضون مدَّة الأيَّام العشرة.

* يجب ألَّا يرفع المالك قضيَّة إخلاءٍ بعد "أن تبرئ" إشعار الإخلاء. ولكن إذا قرَّر المالك إحالتك إلى المحكمة على أيَّة حالٍ، فلديك دفاعٌ قوّيّ للغاية.
* يجب على المستأجرين الذين يسلكون هذا المسار توثيق "الإبراء". مثال ذلك، أرسل بريداً إلكترونيَّاً إلى المالك لتأكيد أنك لم تعد تمارس تجميع الأصوات.

**نصيحةٌ ذكيَّة: اذكر أنك تُشكِّل نقابة مستأجرين على كلّ نشرةٍ إعلانيَّة**. لا يستطيع المالك الانتقام منك بسبب تشكيلك نقابة مستأجرين. عبِّر عن جميع أنشطة تجميع الأصوات كأحد المجهودات التنظيمية في نقابة المستأجرين.

**تجميع الأصوات مسموحٌ بها في الإسكان الذي تدعمه إدارة الإسكان والتنمية الحضريَّة ولا يملكه المستأجرون**. فإذا كان المستأجر يملكه، فيجب عليه النظر في عقد الإيجار.