

"النزاعات بين مالك العقار والسكن: ما الذي يجب أن تفعله في المحكمة" (ملاحظات ومعلومات)

يمكن أن يتم نظرها في غرف الخبراء (Masters' Chambers) ومحكمة المقاطعة (Provincial Court)

هناك العديد من الموارد المتاحة عبر الإنترنت، والتي يمكنها أن تزودك بمعلومات إضافية. سوف نقوم بتقديم المزيد من المعلومات عن هذه الموارد في نهاية هذا الفيلم.

قد تتواجد هنا لأنك أحد السكان وتقوم باستئجار العقار الذي تسكن فيه. مالك العقار الذي يملك المكان الذي تسكن فيه، أقام دعوى ضدك في المحكمة، ويطلب من القاضي أمراً قضائياً.

يمكن لمالك العقار أن يطلب من القاضي أمراً قضائياً في الحالات التالية:

أسباب طلب مالك العقار لأمر قضائي:

- عزس الساكن عن سداد مبلغ الإيجار في الموعد المحدد؛
- قيام الساكن بشيء غير قانوني في العقار المؤجر؛
- قيام الساكن بإصابة أو تهديد السكان الآخرين أو مالك العقار أو أشخاص آخرين يقيمون في العقار المؤجر؛
- قيام الساكن بإتلاف العقار المؤجر؛
- الساكن لا يحافظ على نظافة العقار المؤجر؛ أو
- الساكن لم يترك العقار المؤجر في نهاية فترة عقد الإيجار.

قدم إليك مالك العقار مستنديين قبل تاريخ جلسة المحاكمة. توضح الأولى ما يطلبه مالك العقار من القاضي. أما المستند الآخر، ويُطلق عليه إفادة خطية، ويوضح أسباب هذا الطلب. قد لا توافق على ما يقوله مالك العقار، ولكن لديك الفرصة لتسرد للقاضي الوقائع من وجهة نظرك.

اليوم، يريد القاضي أن يسمع ما حدث بينك وبين مالك العقار قبل اتخاذ قرار بما يجب القيام به، وسوف يرغب القاضي في الاستماع إليك، أنت ومالك العقار، قبل اتخاذ القرار.

سوف يتحدث مالك العقار أولاً في قاعة المحكمة. بمجرد أن ينتهي مالك العقار من الحديث، يحين دور الساكن في الحديث. بعد أن يستمع القاضي لكل من الساكن ومالك العقار، يستطيع القاضي أن يتخذ عدة قرارات.

القرارات الممكنة التي يمكن للقاضي اتخاذها:

- يمكن للقاضي أن يأمر بضرورة سداد مبلغ الإيجار، ويحدد توقيت السداد؛
- يمكن للقاضي أن يأمر الساكن بمغادرة العقار المؤجر، ويحدد الفترة الزمنية المتاحة للساكن قبل أن يغادر، وعادةً ما يمنح القاضي ما بين 10 إلى 14 يوماً للمغادرة؛ أو
- يمكن للقاضي أن يأمر الساكن بدفع بعض من تكاليف التقاضي لمالك العقار.

أهم ما يجب أن تتخذ قراراً بشأنه قبل أن تتحدث إلى القاضي:

- ما الذي تطلبه من القاضي اليوم؟
 - هل تريد الإقامة في العقار؟
 - إذا كان الأمر كذلك، ما الذي تستطيع القيام به؟
 - هل بمقدورك أن تسدد مبلغ الإيجار غير المدفوع؟
 - هل يمكنك تسوية المشكلة التي أدت لرفع الدعوى في المحكمة؟
- ربما قد تحتاج إلى بعض الوقت لنقل حاجياتك أو لسداد مبلغ الإيجار غير المدفوع. إذا كنت تدرك بالفعل ما تريد أن تقوم به، يجب أن تتحدث إلى مالك العقار أو المحامي الموكل عنه قبل الجلسة، وترى إذا ما كان يمكن التوصل لأية اتفاقية. إذا لم تستطع التوصل لأية اتفاقية قبل الذهاب إلى المحكمة، سوف يتخذ القاضي قراراً بشأن ما يجب أن يتم.
- عندما يحين دورك في التحدث، قف وتقدم إلى المنصة وقم بسرد الوقائع من وجهة نظرك، وشرح ما تريد من القاضي القيام به. كذلك، أبلغ القاضي عن علاقتك الماضية بمالك العقار.

- هل منحك مالك العقار وقتاً إضافياً لسداد مبلغ الإيجار مسبقاً؟
- إذا ما قال مالك العقار أنك قمت بشيء ما خطأ، فهل حدث ذلك من قبل؟ وما الذي قام به المالك حينئذ؟
- هل يحتجز مالك العقار أي شيء خاص بك؟

يجب أن تقدم للقاضي أكبر قدر ممكن من المعلومات حتى يتوفر للقاضي كل المعلومات ليتخذ القرار الصحيح.

قد يطرح القاضي عليك بعض الأسئلة. قم بإجابة هذه الأسئلة بشكل واضح ومباشر بقدر المستطاع.

كما قد يطلب منك القاضي تحضير إفادة خطية، مشابهة للإفادة الخطية المقدمة من مالك العقار.

تعتبر **الإفادة الخطية** تطوعية، وهي إقرار كتابي بالوقائع التي يجب أن تقسم عليها أو تؤكدتها قبل قسم اليمين. هناك كتاب في قاعة المحكمة يمكنهم مساعدتك في القسم على الإفادة الخطية، كما قد يوجد أشخاص في القاعة يمكنهم مساعدتك في تحضير الإفادة الخطية. عندما تقوم بتحضير الإفادة الخطية الخاصة بك، تحقق من أنها تشمل كل الوقائع التي لديك.

إذا كان القاضي لديه المزيد من الأسئلة بخصوص ما قلته في إفادتك الخطية، أو ما قلته في المحكمة، فإن القاضي قد يطلب منك أن تسرد المزيد من جوانب القصة. قم بإجابة الأسئلة التي قد يطرحها عليك. بمجرد أن تنتهي من سرد الوقائع من وجهة نظرك، وشرح ما تريد من القاضي القيام به، يجب أن تجلس وتنتظر حتى يتخذ القاضي قراره. لا تجادل مع القاضي بمجرد أن يعلن عن قراره.

شكراً جزيلاً لمشاهدة هذا الفيلم.

Supported by:

Alberta **LAW**
FOUNDATION

Government
of Alberta

alberta
law
libraries