**حقوق المستأجر بخصوص الانتقام**

مكتب Uptown People’s Law Center للمحاماة

تمّ التحديث في مارس/آذار 2020

**القانون المحليّ**: مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو يحمي المستأجرين في شيكاغو من الانتقام، ولكن *فقط إذا كانوا يقيمون في مبنى يشمله القانون.*

إذا كنت تقيم في أيٍّ من أنواع المساكن التالية، والتي **لا** يشملها مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو، فانتقل إلى "السكن غير الخاضع لمرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو" أدناه:

* المباني التي يشغلها المالك وتضمّ 6 وحداتٍ سكنيَّة أو أقلّ
* الإسكان التعاونيّ
* الملاجئ المُؤقَّتة والانتقاليَّة
* معظم مساكن الطُلَّاب
* سكن الرعاية الصحيَّة (مثل المستشفيات والمصحَّات ومرافق الرعاية المُمتدَّة، وما إلى ذلك)
* بعض أنواع المساكن الدينيَّة (مثل الأديرة والتجمُّعات الرهبانيَّة)
* السكن القصير الأجل القائم على السفر (مثل الفنادق والموتيلات والنُزل) (تنطبق الاستثناءات)
* الوحدات التي يشغلها مُوظَّف المالك الذي يعمل في المبنى
* الوحدات التي ينتقل إليها المشتري قبل تحويل سند الملكيَّة
* الوحدات التي يقيم فيها البائع لفترةٍ أطول قليلاً بعد تحويل سند الملكيَّة

**بموجب مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو**: لا يمكن للمُلَّاك الانتقام من المستأجر بسبب أيٍّ ممَّا يلي:

* مطالبة المالك بإجراء تصليحٍ بموجب القانون
* تقديم شكوى إلى مسؤولٍ حكوميّ ذي صلةٍ بشأن انتهاكٍ للقانون
* الاتّصال بمجموعةٍ مجتمعيَّة أو بوسائل الإعلام لإصلاح انتهاكٍ للقانون أو شيءٍ غير قانونيّ يمارسه المالك أو لمُجرَّد تقديم شكوى بخصوص ذلك
* الانضمام إلى نقابة مستأجرين أو ما شابه
* الشهادة في المحكمة أو في إجراءٍ إداريّ بخصوص ظروف السكن
* ممارسة أيَّة حقوقٍ أو تعويضاتٍ بموجب القانون

**قاعدة السنة الواحدة**: إذا فعل المستأجر أيَّاً من الأشياء المذكورة أعلاه في غضون سنةٍ ممَّا دفع المالك لاتّخاذ إجراءٍ (الصفحة التالية) بحقّ المستأجر، فسوف تعتبر المحكمة أن هذه مسألة انتقامٍ.

* يحتاج المستأجر إلى أن يكون لديه دليلٌ على عمل أحد الأشياء المذكورة أعلاه.
* ينبغي أن يكون المستأجر قد عمل ذلك قبل أن يتَّخذ المالك إجراءً (انظر الصفحة التالية).

**إذا مضت أكثر من سنةٍ**: فيجب أن يكون إجراء المستأجر **أحد أسباب** إجراء المالك؛ ولكن لا يلزم أن يكون هو السبب **الرئيسي**.

**إجراءات المالك** التي يمكن اعتبارها انتقاميَّة بموجب مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو:

* فسخ عقد الإيجار
* رفع الإيجار
* خفض الخدمات
* رفع دعوى قضائيَّة بالإخلاء أو التهديد بها
* رفض تجديد عقد إيجارٍ

**العقوبات** التي يواجهها المالك بسبب الانتقام:

* يكون للمستأجر دفاعٌ في المحكمة بخصوص إجراء الانتقام.
* يمكن للمستأجر التمسُّك بالإقامة أو فسخ عقد الإيجار قبل الأوان.
* يمكن للمستأجر استرداد ما يصل إلى ضعفي قيمة الإيجار أو ضعفي قيمة أيَّة أضرارٍ، أيهما أكبر.
* يمكن للمستأجر أيضاً استرداد أتعاب المحاماة.

**السكن غير الخاضع لمرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو**

**قانون الولاية**: إذا كان مبنى المستأجر في نطاق إحدى الفئات التي لا يشملها مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو، فسوف يظلّ مشمولاً بقانون الإخلاء في حال الانتقام في إلينوي. وهذا القانون أضعف بكثيرٍ.

**بموجب قانون الإخلاء في حال الانتقام في إلينوي**: لا يمكن للمُلَّاك الانتقام من المستأجر بسبب أيٍّ ممَّا يلي:

* تقديم شكوى إلى **أيَّة** جهةٍ حكوميَّة بخصوص انتهاك القانون (قانون البناء، أو مرسوم الصحَّة، أو قانونٍ مماثل).

**إجراءات المالك** التي يمكن اعتبارها انتقاميَّة بموجب قانون الإخلاء في حال الانتقام في إلينوي:

* فسخ عقد الإيجار
* رفض تجديد عقد الإيجار

**يحتاج المستأجر إلى إثبات** ما يلي للفوز بالقضيَّة:

* المستأجر قدَّم شكوى للحكومة بخصوص انتهاك القانون.
* الحكومة وجدت انتهاكاً.
* المالك تلقَّى إخطاراً بخصوص الانتهاك.
* المالك عاقب المستأجر بسبب **وحيد** هو شكوى المستأجر.

**العقوبات** بحقّ المالك بسبب الانتقام:

* لا يمكن للمالك وحسب فسخ عقد الإيجار أو رفض تجديده، حتَّى إذا كان يُسمح له بذلك في المعتاد.