

قانون حقوق المستأجرين في ولاية ماريلاند

(داخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 أكتوبر 2025)

يتطلب قانون ماريلاند من مكتب شؤون المستأجرين ومالكي العقارات نشر قانون حقوق المستأجرين وتحديثه سنويًا. قد تتمكن من مقاضاة مالك العقار للمطالبة بتعويض عن خسائر - بما في ذلك تكاليف الانتقال، وفروق الإيجار، وأتعاب المحاماة، وغيرها من النفقات ذات الصلة. قام مكتب شؤون المستأجرين ومالكي العقارات التابع لوزارة الإسكان والتنمية المجتمعية بولاية ماريلاند بصياغة هذه الوثيقة، وليس مالك العقار الخاص بك.

يجب على مالكي العقارات إرفاق أحدث إصدار من هذه الوثيقة بكل عقد إيجار سكني. (مادة الإسكان والتنمية المجتمعية من قانون ماريلاند، الأقسام من 5-101 إلى 5-104 ومادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، القسم 8-208)

تلخص هذه الوثيقة الحقوق الهامة للمستأجرين بموجب قانون ماريلاند. ولا تعد قائمة شاملة بجميع حقوق المستأجرين. حيث لا تغطي كل التفاصيل أو الاستثناءات أو الاختلافات التي قد تنطبق على أساس كل حالة على حدة.

قد تتوفر معلومات إضافية من خلال:

- مراجع قانون ماريلاند المدرجة مع كل حق أو القوانين الأخرى المعمول بها
- بحث مستقل من خلال مراكز المساعدة القضائية في ماريلاند ومكتبة The Peoples' Law Library في ماريلاند
- التشاور مع محام

قد تقدم بعض السلطات القضائية المحلية داخل الولاية حقوقًا إضافية للمستأجرين السكنيين. لكن الحقوق الواردة في قانون حقوق المستأجرين في ماريلاند تنطبق على جميع المستأجرين السكنيين في ماريلاند ما لم يتم الإشارة إلى خلاف ذلك على وجه التحديد.

هذه معلومات عامة ولا تشكل نصيحة قانونية. نشجعك على التحدث مع محامٍ إذا كانت لديك أسئلة حول حقوقك كمستأجر. معلومات الاتصال بالخدمات القانونية مُدرجة في نهاية القانون هذه.

1. طلبات التأجير

رسوم تقديم الطلب:

- لا يمكن لمالكي العقارات الذين يستأجرون خمس وحدات أو أكثر الاحتفاظ بأكثر من 25 دولارًا كرسوم طلب، ما لم تتجاوز تكاليف الطلب الفعلية المرتبطة (مثل مراجعة التقرير الائتماني) 25 دولارًا.
- إذا فرض مالك العقار رسومًا تزيد عن 25 دولارًا، ولكن تكاليفه كانت أقل من المبلغ المدفوع، فيجب عليه إعادة جزء رسوم الطلب الذي لم يتم استخدامه لتغطية التكاليف المتعلقة بالطلب.
- يجب أن يتم استرداد المبلغ خلال 15 يومًا من أحد الأمور التالية:
 - انتقل المستأجر إلى الوحدة، أو
 - يقوم مالك العقار أو مقدم الطلب بتقديم إشعار كتابي بأن مقدم الطلب لن يقوم بتأجير الوحدة.

مصاريف تقديم الطلب:

- يمكن للمتقدمين أن يطلبوا من مالك العقار قائمة بمصاريف الطلب.
- يجب أن تتضمن القائمة المبالغ النقدية وأوصاف كل المصاريف.

تقرير التحقق من أهلية المستأجر:

- قد يختار بعض مالكي العقارات قبول تقرير التحقق من أهلية المستأجر الذي:
 - تم إعداده من قبل هيئة إعداد تقارير المستهلكين خلال 30 يومًا قبل تقديم الطلب،
 - تم إعداده من قبل هيئة إعداد تقارير المستهلكين،
 - وحصل عليه المستأجر بنفسه وقام بدفع تكلفته.
- إذا قبل مالك العقار مثل هذا التقرير، فقد لا يفرض عليك رسوم الطلب.

سياسة الحيوانات الأليفة:

- يتعين على مالكي العقارات تضمين نسخة مكتوبة أو ملخص لسياسة الحيوانات الأليفة الخاصة بهم في نموذج طلب الإيجار.
- يجب أن تتضمن سياسة الحيوانات الأليفة ما يلي:
 - أي قيود على السلالة أو الوزن.
 - أي حد لعدد الحيوانات الأليفة المسموح بها.
 - أية رسوم مطلوبة، بما في ذلك:
 - رسوم الحيوانات الأليفة غير القابلة للاسترداد المدفوعة مقدمًا،
 - ودائع الحيوانات الأليفة القابلة للاسترداد،
 - ورسوم الحيوانات الأليفة الشهرية.
 - أية متطلبات خاصة بالتطعيم.
 - أية متطلبات للتأمين على المسؤولية.
 - أي متطلبات إضافية

الحيوانات المساعدة:

- الحيوانات المساعدة ليست حيوانات أليفة ويُسمح بها دائمًا، بغض النظر عن سياسة الحيوانات الأليفة الخاصة بمالك العقار. الحيوان المساعد هو الحيوان الذي:
 - يعمل أو يقدم المساعدة أو يؤدي مهام لصالح شخص من ذوي الإعاقة، أو
 - يقدم الدعم العاطفي الذي يقلل من أحد أو أكثر الآثار المحددة لإعاقة الشخص،
- إذا كان لديك حيوان مساعد، فلن يتمكن مالك العقار من فرض رسوم طلب إضافية أو وديعة تأمين إضافية على حيوان المساعدة الخاص بك. يمكن لمالك العقار أن يفرض عليك رسوم إصلاح إذا تسبب حيوانك المساعد في إحداث أضرار بوحدة أو المناطق المشتركة.
- يجوز لمالكي العقارات أن يطلبوا معلومات تسمح لهم بتقييم طلب الحصول على حيوان مساعد إذا كانت:
 - إعاقتك ليست واضحة، و/أو

○ حاجتك إلى حيوان مساعد ليست واضحة.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-210، 8-213، و 8-218، 42 من قانون الولايات المتحدة 3604 U.S.C.)

2. عقود الإيجار ومدة الإيجار

متطلبات عقد الإيجار المكتوبة:

- يجب على مالك العقار الذي يستأجر خمس وحدات أو أكثر في ماريلاند استخدام عقد إيجار مكتوب.
- لا يُطلب من مالك العقار الذي يستأجر أربع وحدات أو أقل في الولاية استخدام عقد إيجار مكتوب. إذا لم يستخدم مالك العقار عقد إيجار مكتوب، يُفترض أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة من أول استخدام للمستأجر للوحدة.
- إذا أعطاك مالك العقار عقد إيجار مكتوبًا، فيجب أن يتضمن:
 - بيان بحالة العقار
 - توضيح لمن يتعين عليه دفع تكاليف التدفئة والغاز والكهرباء والمياه والإصلاحات في المبنى
 - إيصال وديعة التأمين
 - نسخة من أحدث إصدار من قانون حقوق المستأجرين بولاية ماريلاند
 - معلومات الاتصال الخاصة بالمالك أو الوكيل المصرح له بتلقي الإشعارات والدعاوى القضائية نيابة عن مالك العقار (ما لم يتم نشرها في مكان ملحوظ على العقار).
- قد تتطلب السلطات المحلية معلومات إضافية في عقود الإيجار.

قد لا يشمل عقد الإيجار ما يلي:

- أي شيء يتطلب منك السماح لمالك العقار "الإقرار بالحكم" (الموافقة مسبقًا على أن يكسب المالك دعوى قانونية) بشأن المطالبة الناشئة عن عقد الإيجار.
- أي شيء ينص على تنازلك عن حقوقك القانونية بموجب القانون أو حقك في محاكمة أمام هيئة محلفين.
- أي حكم يقلص مدة الإشعار المطلوبة بموجب القانون.
- أي حكم آخر محدد في القسم 8-208 من مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، أو أي حكم آخر يحظره القانون.

مدة التجديد التلقائي في عقد الإيجار يجب أن:

- تكون منفصلة عن الأجزاء الأخرى من عقد الإيجار.
- يتم التوقيع عليها أو الاعتراف بها بشكل منفصل من قبلك.

إنهاء الإيجار:

- لكي يُنهي مالك العقار مدة الإيجار الخاصة بك يجب تنفيذ التالي:
 - بالنسبة لعقد الإيجار المكتوب بمدة محددة، يجب على مالك العقار أن يمنحك إشعارًا كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل من إنهاء الإيجار.

- بالنسبة لعقود الإيجار الدورية من شهر لآخر، يجب على مالك العقار أن يمنحك إشعارًا كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار.
- بالنسبة لعقود الإيجار الدورية من سنة لأخرى، يجب على مالك العقار تقديم إشعار كتابي قبل 90 يومًا على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.
- لكي تُنتهي مدة الإيجار الخاصة بك يجب تنفيذ التالي:
 - بالنسبة لعقود الإيجار ذات المدة المحددة، وعقود الإيجار الشهرية، وجميع عقود الإيجار الأخرى باستثناء عقود الإيجار السنوية، يجب عليك تقديم إشعار كتابي قبل 30 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار، ما لم يتطلب عقد الإيجار مزيدًا من الوقت.
 - بالنسبة لعقود الإيجار السنوية، يجب عليك تقديم إشعار كتابي قبل 90 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار. (لا ينطبق هذا الشرط في مدينة بالتيمور حيث لا يطلب من المستأجرين سوى تقديم إشعار قبل 30 يومًا لإنهاء جميع عقود الإيجار).

إنهاء عقد الإيجار مبكرًا بسبب التعرض للإساءة:

- إذا تعرضت للإساءة، فيمكنك إنهاء عقد الإيجار مبكرًا عن طريق إخطار مالك العقار. يجب أن يتضمن الإشعار ما يلي:
 - نسخة من أمر الحماية النهائي أو أمر السلام الصادر عن المحاكم، أو
 - نسخة من تقرير من جهة خارجية مؤهلة مثل طبيب أو طبيب نفسي أو أخصائي اجتماعي أو مدافع عن حقوق ضحايا العنف الأسري.
- بعد تقديم الإشعار، لديك ما يصل إلى 30 يومًا للخروج من العقار.
 - أنت مسؤول فقط عن الإيجار من تاريخ الإشعار حتى مغادرتك، والذي قد يكون أقل من 30 يومًا.
 - إذا قررت مغادرة العقار في أقل من 30 يومًا، فيجب عليك إعطاء مالك العقار إشعارًا موقعًا وموثقًا ومكتوبًا بأنك خرجت من العقار. يجب تسليم الإشعار باليد أو إرساله بالبريد من الفئة الأولى.
 - إذا لم ترسل هذا الإشعار إلى مالك العقار، فسوف تكون مسؤولاً عن دفع الإيجار لمدة 30 يومًا كاملة.

إذا انتهى عقد الإيجار ولم يقدم أحد إشعارًا:

- إذا لم يقدم أي من الجانبين إشعارًا، فقد يتم تجديد عقد الإيجار تلقائيًا أو يصبح شهريًا، اعتمادًا على شروط عقد الإيجار.
 - الإيجارات الأقل شيوعًا مثل الإيجار الأسبوعي، أو السنوي، أو إيجارات المزارع لها متطلبات إشعار مختلفة.
- (مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-5A-01، 8-5A-02، 8-5A-03، 8-208، 8-210، و8-402؛ قانون مدينة بالتيمور المحلي العام، القسم 9-16)

3. الإيجار

- الإيجار مستحق وفقًا لما هو منصوص عليه في عقد الإيجار.
- إذا دفعت الإيجار متأخرًا، يمكن لمالك العقار فرض رسوم تأخير، ولكن لا يمكن أن تكون أكثر من 5% من مبلغ الإيجار المتأخر لا يمكن فرض رسوم تأخير عليك على دفعات الإيجار الجزئية المدفوعة في الوقت المحدد.
- يجب على مالك العقار أن يقدم لك إيصالاً بدفع الإيجار إذا كنت تدفع الإيجار نقدًا أو إذا طلبت إيصالاً.
- زيادات الإيجار:

- لا يجوز للمالك زيادة الإيجار إلا عند تجديد عقد الإيجار.
- في معظم الحالات، يجب عليهم إخبارك كتابيًا قبل 90 يومًا من أي زيادة في الإيجار.
- قد تضع بعض السلطات القضائية المحلية قيودًا على مقدار الزيادة التي يمكن إجراؤها في الإيجار، ولكن لا يوجد قانون على مستوى الولاية يحد من زيادات الإيجار عند تجديد عقد الإيجار.
- يمكن لمالك العقار تقديم إشعار بزيادة الإيجار عن طريق البريد الإلكتروني أو رسالة نصية أو بوابة المستأجر الإلكترونية فقط إذا كنت قد وافقت على تلقي الإشعارات إلكترونياً.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، المواد 8-205، 8-205.1، 8-208، و8-209)

4. المرافق

يجب أن توفر وحدتك التدفئة والضوء والكهرباء والمياه الساخنة والباردة والتخلص من مياه الصرف الصحي بشكل صحيح. ومع ذلك، فإن مالك العقار ليس مسؤولاً إذا لم تكن هذه المرافق متاحة بسبب عدم قيامك بسداد الفواتير التي تقع على مسؤوليتك.

إذا كان عقد الإيجار الخاص بك يتطلب منك دفع فواتير المرافق مباشرة إلى مالك العقار، فيجب على مالك العقار:

- أن يعطيك نسخًا من فواتير المرافق الشهرية أو،
 - في بداية كل فترة إيجار، أن يزودك كتابيًا إجمالي تكاليف المرافق التي تم فرضها على مالك العقار للسنة السابقة. يجب تقديم التكاليف السنوية لفواتير المياه والصرف الصحي والغاز والكهرباء للسنة السابقة بشكل منفصل.
- يستخدم بعض مالكي العقارات في المباني الأكبر حجمًا نظام نسبة المرافق في المباني (RUBS)، حيث يتم فرض جزء من إجمالي تكاليف المرافق في المبنى على المستأجرين. إذا كان مالك العقار الخاص بك يستخدم نظام RUBS، فيجب عليه:

- أن يخبرك قبل توقيع عقد الإيجار الخاص بك أنهم يستخدمون نظام RUBS،
- تقديم نسخ من آخر فاتورتين للمرافق العامة،
- ووصف كيف يتم حساب حصتك من إجمالي تكاليف المرافق.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-208، 8-211، و8-212)

5. ودائع التأمين

الحد الأقصى للوديعة:

- في معظم الحالات، قد لا يطلب منك مالك العقار دفع وديعة تأمين أعلى من إيجار شهر واحد.
 - يمكنك تقديم وديعة تأمين أكبر إذا تم رفض طلب الإيجار الخاص بك بناءً على الائتمان أو تاريخ الإيجار.
 - قد تصل وديعة التأمين الخاصة بك إلى قيمة إيجار شهرين إذا:
- وقعت عقد الإيجار الخاص بك قبل 1 أكتوبر 2024 أو
 - كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة المرافق من وزارة الخدمات الإنسانية وتتطلب اتفاقية الإيجار منك دفع المرافق مباشرة إلى مالك العقار.

ما هو وديعة التأمين:

- "وديعة التأمين" هي أي مبلغ تدفعه إلى المالك، بما في ذلك ودائع الحيوانات الأليفة، لحماية مالك العقار من
 - الإيجار غير المدفوع
 - الأضرار التي لحقت بملكات الوحدة والمناطق المشتركة والأجهزة الرئيسية والمفروشات
 - الأضرار الناجمة عن انتهاكات عقد الإيجار

قواعد الدفع:

- قد لا يطلب منك مالك العقار دفع أكثر من مبلغ إيجار الشهر الأول ووديعة التأمين قبل الانتقال.
- يجب على مالك العقار الاحتفاظ بوديعة التأمين الخاصة بك في حساب مصرفي يدفع الفائدة.
- يجب على مالك العقار أن يقدم لك إيصالاً مكتوباً، والذي يجب تضمينه مع عقد الإيجار المكتوب.
- يجب على مالك العقار إبلاغك بحقوقك ومسؤولياته المتعلقة بوديعة التأمين أثناء دفعك لتلك الوديعة.

المعاينة عند انتهاء مدة الإيجار:

- خلال المعاينة عند انتهاء مدة الإيجار، يقوم مالك العقار بمعاينة الوحدة بحثاً عن أي أضرار قد تؤدي إلى خصم جزء من مبلغ التأمين.
- إذا كنت تخطط للمغادرة وتريد الحصول على الحق في التواجد أثناء المعاينة، فيجب عليك إرسال خطاب معتمد إلى مالك العقار قبل 15 يوماً على الأقل من المغادرة. ينبغي أن يتضمن الخطاب التالي:
 - إشعاراً بأنك تنوي الانتقال،
 - مشاركة تاريخ مغادرتك،
 - وتضمن عنوانك الجديد
- في نهاية مدة إيجارك، يجب على مالك العقار أن يقدم لك قائمة مكتوبة بأية رسوم تم خصمها من وديعة التأمين والمستندات التي تدعم الرسوم.
- يجب عليهم إعادة بقية وديعتك بفائدة في غضون 45 يوماً.

الخصومات المسموح بها:

تشمل الرسوم التي يمكن لمالك العقار خصمها قانوناً من وديعة الضمان الخاصة بك ما يلي:

- أضرار في العقار تتجاوز البلى والتلف الناتج عن الاستعمال العادي
- الإيجار غير المدفوع أو فواتير المرافق
- التكاليف أو الرسوم من حكم قضية الإخلاء

إذا لم يتم إرجاع الوديعة في الوقت المحدد:

- إذا لم يتم مالك العقار بإعادة الوديعة إليك أو إعطائك قائمة مكتوبة بالرسوم في غضون 45 يوماً بعد انتهاء عقد الإيجار، فقد يفقد الحق في الاحتفاظ بأي جزء من الوديعة.
- يمكنك مقاضاة مالك العقار بمبلغ يصل إلى ثلاثة أضعاف المبلغ الذي لم يعيده مالك العقار.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-203 و 8-203.1)

6. حالة الوحدات المؤجرة

يجب أن يكون كل عقار مؤجر "صالحًا للسكن البشري"، وهذا يعني أنه يجب أن يكون آمنًا ومناسبًا لعيش الناس فيه. يجب أن يكون خاليًا من العيوب أو الظروف الخطيرة التي قد تسبب حريقًا أو تشكل تهديدًا خطيرًا وجوهريًا لحياتك أو صحتك أو سلامتك.

الإبلاغ عن مشكلة:

- قم بإبلاغ مالك العقار كتابيًا على الفور إذا وجدت مشكلة.
- يمكنك أيضًا التواصل مع هيئة إنفاذ القانون المحلية وطلب إجراء فحص.
- تُعد المخالفة أو الإشعار بالمخالفة بمثابة إشعار مكتوب إلى مالك العقار.

المتطلبات الخاصة بالعفن:

- يتعين على مالكي العقارات إجراء اختبار للعفن في غضون 15 يومًا من تلقي إشعار كتابي بوجود عفن محتمل في وحدتك.
- إذا تم العثور على العفن، يجب على مالك العقار إزالته وإصلاح السبب خلال 45 يومًا إذا كان ذلك ممكنًا.
- إذا لم يكن من الممكن إصلاح العفن خلال 45 يومًا، فيجب إصلاحه خلال فترة زمنية معقولة بعد العثور على العفن.
- يتعين على مالكي العقارات إبقاءك على اطلاع أثناء عملية اختبار العفن وإصلاحه.

الإصلاح والدخول:

- يجب على مالكي العقارات إخطارك مسبقًا بمدة 24 ساعة على الأقل قبل دخول شقتك، باستثناء حالات الطوارئ.
- يجب عليك تمكين مالك العقار من الدخول إلى العقار لإجراء الإصلاحات.

إذا لم يتم حل المشكلات:

إذا لم يتم حل المشكلات خلال فترة زمنية معقولة بعد تقديم الإخطار، وكانت المشكلة تهدد الحياة أو الصحة أو السلامة، فتتوفر لديك الخيارات التالية:

- رفع دعوى قضائية في محكمة المقاطعة للمطالبة بالتعويض وتخفيض الإيجار.
- رفض دفع الإيجار واستخدام القضايا كدفاع إذا قام مالك العقار بمقاضاتك بشأن الإيجار.
- رفع دعوى حجز الإيجار، والتي تسمح لك بدفع الإيجار إلى المحكمة بدلاً من مالك العقار حتى يتم حل المشكلات.

الاطلاع المحتوي على الرصاص:

إذا كان الطلاء المحتوي على الرصاص موجودًا في الوحدة، فقد يكون لك، في ظروف معينة، الحق في:

- الحصول على أموال من مالك العقار مقابل الانتقال المؤقت
- اتخاذ إجراء قانونيًا إذا لم يساعد مالك العقار على الانتقال الآمن

العيش في وحدتك:

- لديك الحق في الاستمتاع الهادئ بوحدة المؤجرة طوال مدة إيجارك.
- لديك الحق في الانتقال إلى الوحدة واستخدامها اعتبارًا من التاريخ المذكور في عقد الإيجار الخاص بك.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، المواد 8-204، 8-211، 8-212، 8-215، و8-220)

7. عمليات الإخلاء

يمكن لمالك العقار أن يبدأ عملية الإخلاء عن طريق رفع قضية في محكمة المقاطعة إذا كنت:

- قد انتهكت عقد إيجارك
- لا تدفع الإيجار في الوقت المحدد
- لم تخرج من المنزل عند انتهاء عقد الإيجار

الإجراءات القضائية المطلوبة:

- لا يجوز لمالك العقار طردك ما لم تمنح محكمة المقاطعة مالك العقار الحق في العقار (يسمى حكم الحيابة) وأصدرت أمرًا بإخراجك (يسمى أمر استرداد الحيابة).
- لا يُسمح بمحاولات إخراجك مثل تغيير الأقفال أو إغلاق المرافق أو أي إجراءات مماثلة لمنع وصولك إلى الوحدة أو قدرتك على العيش بأمان في الوحدة.

حقوقك في المحكمة:

- لديك الحق في حضور أي جلسة استماع في المحكمة في قضية الإخلاء المرفوعة ضدك من قبل مالك العقار.
- قد تكون مؤهلًا للحصول على محام مجاني من خلال برنامج الوصول إلى المستشارين في عمليات الإخلاء في ماريلاند إذا كان دخلك يمثل 50% من متوسط الدخل في المنطقة أو أقل. اتصل بالرقم 211 أو قم بزيارة legalhelpmd.org لمعرفة ما إذا كنت مؤهلًا.
- يمكنك الحصول على استشارة قانونية بمجرد تلقي إشعار يفيد بأن مالك العقار يسعى إلى إنهاء عقد الإيجار أو بدء عملية الإخلاء.

إشعار قبل الإخلاء:

- إذا كنت مدينًا بمبلغ الإيجار، يجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا قبل 10 أيام على الأقل من رفع دعوى الإخلاء ضدك لعدم دفع الإيجار في محكمة المقاطعة.
- في قضية الإخلاء بسبب "عدم دفع الإيجار"، يشتمل الإيجار على الإيجار الأساسي فقط. وقد لا يشمل ذلك رسوم المرافق أو رسوم الصيانة أو العقوبات الأخرى.
- قد تكون هناك حاجة إلى فترة إشعار أطول إذا كنت تتلقى دعمًا سكنيًا ممولًا من قبل حكومة الولاية أو الحكومة الفيدرالية.
- قد تتطلب أنواع أخرى من طلبات الإخلاء، مثل انتهاك عقد الإيجار أو البقاء في الوحدة المؤجرة لفترة أطول من الوقت المسموح به في عقد الإيجار، إشعارًا أطول أيضًا.

متطلبات الإخلاء ووقف الإخلاء:

- إذا حكمت المحكمة ضدك، يكون لديك سبعة أيام للمغادرة أو يمكن لمالك العقار أن يطلب من المحكمة إصدار أمر باسترداد الحيابة لإخراجك من خلال إزالة جميع ممتلكاتك من الوحدة.

- في معظم الحالات، يمكنك إيقاف الإخلاء عن طريق دفع جميع مبالغ الإيجار المستحقة وأي تكاليف قضائية تأمرك المحكمة بدفعها قبل تنفيذ الإخلاء. وهذا ما يسمى "حق الاسترداد".
- قد لا يكون الاسترداد خيارًا إذا:
 - حصلت على ثلاثة (أربعة في مدينة بالتيمور) أو أكثر من أحكام الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار في الأشهر الـ 12 السابقة للقضية الحالية، و
 - يطلب مالك العقار من المحكمة عدم السماح لك بالاسترداد.
- يجب على مالك العقار أن يقدم لك إشعارًا كتابيًا قبل موعد الإخلاء الأولي المقرر. بموجب قانون الولاية، يجب أن تستغرق المدة ستة أيام. يمكن للسلطات المحلية الخاصة بك تحديد عدد الأيام المطلوبة، ولكن يجب أن يكون ذلك بين أربعة إلى 14 يومًا من الإشعار قبل الإخلاء المقرر الأولي.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-401، 8-402، 8-402.1، 8-407، و8-902)

8. الإخلاء الضمني

في ماريلاند، يحدث الإخلاء الضمني عندما لا يقوم مالك العقار بإصلاح مشكلة كبيرة تمنعك من استخدام وحدتك المؤجرة والاستمتاع بها، فتنتقل بدلاً من ذلك.

عندما ينطبق ذلك:

قد لا تكون مسؤولاً عن الإيجار إذا تمكنت من إثبات كل ما يلي:

- أن تصرفات مالك العقار أو إهماله هو السبب وراء المشكلة الرئيسية التي تعطل استخدامك واستمتاعك بوحدة السكنية.
- أنك أخبرت مالك العقار بشأن هذه المشكلة.
- أنك أعطيت مالك العقار وقتًا معقولاً لإصلاحه قبل انتقالك.
- أنك انتقلت من منزلك خلال فترة زمنية معقولة بعد فشل مالك العقار في إصلاح مشكلة كبيرة.

قبل الانتقال، يجب عليك استشارة محام. إذا كان بإمكانك إثبات الإخلاء الضمني،

- سيتم اعتبار عقد إيجارك منتهيًا.
- لن تكون مسؤولاً عن دفع الإيجار بعد انتقالك.
- قد تتمكن من مقاضاة مالك العقار للمطالبة بتعويض عن خسائر - بما في ذلك تكاليف الانتقال، وفروق الإيجار، وأتعاب المحاماة، وغيرها من النفقات ذات الصلة.

ما يجب على مالكي العقارات فعله لتجنب الإخلاء الضمني:

- يجب على مالكي العقارات تجنب التدخل الجوهري في استمتاع المستأجر بعقارهم المؤجر،
- تأكد من أن العقار المؤجر آمن وقابل للعيش.
- يجب الرد بشكل عام على شكاوى المستأجرين على الفور لتجنب العواقب القانونية والمالية.

9. حق المستأجر في الأسبقية في الشراء

"حق الأسبقية في الشراء" (مصطلح قانوني) يعني أنك تحصل على أول فرصة لشراء العقار الذي تستأجره قبل أن يبيعه مالك العقار لشخص آخر.

عندما ينطبق ذلك:

- يتم تحديدك أنك مستأجر في عقد الإيجار.
 - تكون قد عشت في عقار مؤجر يحتوي على وحدة واحدة أو وحدتين أو ثلاث وحدات لمدة ستة أشهر على الأقل.
 - يخطط مالك العقار لبيع العقار أو يتلقى عرضاً لشرائه من طرف ثالث.
- ومع ذلك، لا تنطبق هذه القاعدة في حالات معينة، مثل عندما يقوم مالك العقار بنقل الملكية دون بيعها، بما في ذلك عمليات النقل:

- إلى أحد أفراد العائلة
- إلى شركة مملوكة لمالك العقار
- بموجب أمر المحكمة

عملية الإشعار:

إذا أبلغك مالك العقار أنه ينوي بيع العقار لطرف ثالث، يجب أن يتضمن الإشعار أيضاً حقك في تقديم عرض لشرائه.

- لديك 30 يوماً من تاريخ الإشعار لتقديم عرض لشراء العقار أو رفضه.
- إذا قدمت عرضاً بنفس الشروط أو بشروط أفضل من تلك الواردة في الإشعار، فيجب على مالك العقار قبوله.
- ولكن إذا رفضت تقديم عرض، فقد يقوم مالك العقار ببيع العقار إلى طرف ثالث.

قد يكون لدى بعض السلطات القضائية المحلية قوانينها الخاصة بشأن حق المستأجر في الرفض الأول أو فرصة شراء عقار مؤجر في الحالات التي لا يغطيها قانون الولاية.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، القسم 8-119)

10. الأفعال المحظورة على مالكي العقارات

التمييز في السكن أمر غير قانوني بموجب قانون الولاية والقانون الفيدرالي. لا يجوز لمالكي العقارات التمييز ضد المستأجرين المستقبليين أو الحاليين على أساس:

- العرق
- لون البشرة
- الدين
- الجنس
- الإعاقة

- الحالة الاجتماعية
- الحالة العائلية
- التوجه الجنسي
- الهوية الجنسية
- الأصل القومي
- مصدر الدخل
- الوضع العسكري.

قد توفر بعض السلطات القضائية المحلية حماية إضافية ضد التمييز.

الانتقام:

لا يجوز للمالك الانتقام أو التهديد بالانتقام منك بسبب:

- تقديم شكوى بحسن نية بشأن انتهاك عقد الإيجار الخاص بك، أو انتهاك القانون، أو حالة العقار المؤجر.
- رفع أو المشاركة في دعوى قضائية تتعلق بمالك العقار.
- المشاركة في تنظيم للمستأجرين.
- طلب خدمات الشرطة أو الطوارئ في العقار.
- تقديم المعلومات إلى مالك العقار فيما يتعلق بقضايا الطلاب المحتوي على الرصاص.

قد يتضمن الانتقام إجراءات مثل:

- رفع دعوى قضائية ضدك أو التهديد برفعها.
 - التهديد بإبلاغ هيئات إنفاذ القانون بشأن وضعك المتعلق بالهجرة.
 - زيادة الإيجار، وتقليل الخدمات المقدمة لك كمستأجر (على سبيل المثال، تعطيل المرافق).
 - عدم القيام بالإصلاحات اللازمة، أو إنهاء إيجارك، من بين أمور أخرى.
- إن محاولة الاستيلاء على الأموال أو الممتلكات أو العمالة أو الخدمات أو أي شيء ذي قيمة من خلال التهديد بإبلاغ هيئات إنفاذ القانون عن وضعك المتعلق بالهجرة يعد جريمة لأي شخص، بما في ذلك مالكي العقارات.

يجب عليك إخطارنا بالمتطلبات قبل أن يتمكن مالك العقار من دخول وحدتك السكنية:

ما لم ينص عقد إيجارك على خلاف ذلك، فلديك الحق في الاستمتاع الهادئ بمسكنك. يحق لمالك العقار دخول وحدتك لأغراض مشروعة مثل إجراء الإصلاحات اللازمة أو معاينة الوحدة أو عرض الوحدة على المستأجرين المحتملين.

- يجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا قبل 24 ساعة على الأقل من موعد المعاينة أو الإصلاحات
- لا يُسمح لهم بدخول الوحدة إلا من الاثنين إلى السبت، من الساعة 7 صباحًا حتى 7 مساءً، إلا في حالة الطوارئ.
- يمكنك منح مالك العقار إذنًا كتابيًا لدخول منزلك بإشعار مدته أقل من 24 ساعة.

قد يوفر عقد الإيجار مزيدًا من التفاصيل، وقد يكون لدى السلطة القضائية المحلية المزيد من القواعد بشأن متى قد يدخل مالك العقار وحدتك.

(المادة 42 من قانون الولايات المتحدة (U.S.C.)، المواد 3601 وما يليها؛ مادة حكومة الولاية من قانون ماريلاند، الأقسام 20-101، 20-704، و20-705؛ مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 2-115، 8-204، 8-208.1، و8-208.2؛ المادة الجنائية لقانون ولاية ماريلاند، المادة (3-701)

توجد استثناءات للحماية التي توفرها هذه القوانين في ظروف معينة.

11. الموارد

مكتب شؤون المستأجرين ومالكي العقارات
وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية بولاية ماريلاند

الموقع الإلكتروني: dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs مكتب شؤون المستأجرين ومالكي العقارات
الهاتف: 855-511-3423
البريد الإلكتروني: otla.dhcd@maryland.gov

يحتوي موقع مكتب شؤون المستأجرين ومالكي العقارات على معلومات تعليمية إضافية وموظفي دعم لاستكشاف حقوق المستأجرين وقوانينهم، بما في ذلك:

- معلومات الاتصال بمنظمات المساعدة القانونية المحلية
- معلومات الاتصال بمكاتب المقاطعات المحلية لحقوق المستأجرين
- معلومات الاتصال الخاصة بخدمات المشردين المحلية وبرامج المساعدة في الإيجار إذا كنت قد فقدت مسكنك بالفعل
- أسئلة وأجوبة متكررة للمستأجرين ومالكي العقارات
- مواد التوعية للمستأجرين ومالكي العقارات
- كيفية الإبلاغ عن حالة التمييز العادل في السكن أو انتهاك مالك العقار لقوانين المستأجرين الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية إلى هيئات إنفاذ القانون

لجنة ماريلاند للحقوق المدنية (MCCR)

الموقع الإلكتروني: mccr.maryland.gov

تقوم لجنة MCCR بالتحقيق في شكاوى التمييز في الإسكان.

برنامج الوصول إلى المستشارين القانونيين في حالات الإخلاء في ماريلاند (ACE)

معلومات الاتصال: اتصل بالرقم 211 أو انتقل إلى LegalHelp.md.org المساعدة القانونية بولاية ماريلاند

يوفر برنامج ACE تمثيلاً قانونياً مجانياً للمستأجرين المؤهلين من حيث الدخل المعرضين لخطر الإخلاء، أو الذين فقدوا أو معرضون لخطر فقدان قسيمة الإسكان أو الدعم المالي الخاص بهم.

مراكز المساعدة الذاتية لمحكمة المقاطعة بولاية ماريلاند

تختلف معلومات الاتصال وساعات العمل حسب الموقع:

الموقع الإلكتروني: courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc مراكز المساعدة التابعة لمحكمة المقاطعة

إذا لم تتمكن من الذهاب شخصياً، فاتصل بالرقم 410-260-1392 للحصول على المساعدة.

الخدمات المقدمة:

- يمكن لمراكز المساعدة الذاتية مساعدة المستأجرين في مسألة أو قضية بين مالكي العقارات والمستأجرين الذين ليس لديهم محام بالفعل.
- تقدم المراكز خدمات الدردشة المباشرة والاتصال عبر الهاتف وخدمات الحضور الشخصي في 10 مواقع تابعة لمحكمة المقاطعة.
- يمكن للمستأجرين الحصول على مساعدة في فهم وثائق المحكمة، والتحضير لجلسات المحكمة، واستكمال نماذج المحكمة، والتحضير للوساطة، والعثور على محام.

مكتبة The People's Law Library في ماريلاند

الموقع الإلكتروني: [The People's Law Library](http://peoples-law.org) (peoples-law.org)

مكتبة The People's Law Library عبارة عن موقع إلكتروني للمعلومات القانونية والمساعدة الذاتية يُدار من قبل جهة مرتبطة بالمحاكم ضمن القضاء في ماريلاند. كما أنها تحظى بدعم مقدمي الخدمات القانونية غير الربحية في ماريلاند، والمحامين العاملين مجاناً، ومدارس الحقوق.

الخدمات المقدمة:

- يقدم الموقع معلومات عامة حول القانون للأشخاص الذين يمثلون أنفسهم في المحكمة.
- يقدمون دليلاً للمنظمات التي تقدم خدمات قانونية والتي قد تكون قادرة على مساعدتك في حل مشاكلك القانونية المدنية.