

ВАШ ДЕНЬ В СУДЕ

Если Вы не явитесь на судебное заседание



• Если Вы не явитесь на судебное заседание, или явитесь не вовремя, то свое дело Вы, скорее всего, проиграете. Суд может принять решение в пользу лендлорда, которому будет вручено "решение в связи с неявкой ответчика" и "исполнительный судебный приказ о вводе во владение", что явится основанием для выдачи шерифу разрешения на ваше выселение с имущественного объекта. Поэтому необходимо заранее явиться в суд в ожидании заседания!

Если возникла какая-либо экстренная ситуация, которая мешает Вам присутствовать (или прибыть вовремя) на судебное заседание, просите Legal Services дать Вам пакет документов на "Отмену решения", чтобы попытаться вновь открыть свое дело.

Если Вы выиграете в суде



Если суд примет решение в вашу пользу, выезжать Вы не обязаны. Судья может полендлорду оплатить судебные издержки (например, причитающуюся с Вас пошлину за подачу заявления).

- Вы обязаны оплатить возможно причитающуюся сумму квартплаты в соответствии с судебным приказом.

Если Вы проиграете в суде

Если суд примет решение в пользу лендлорда, то судом будет издан **исполнительный судебный приказ о вводе во владение / уведомление об освобождении имущественного объекта**.

- "Исполнительный судебный приказ о вводе во владение" предписывает шерифу выдворить Вас из арендуемого помещения. На самостоятельное освобождение помещения Вам предоставляется **5 дней** с даты вывешивания судебного приказа на вашей двери.
- Если Вы не освободите помещение к концу **5^{го} дня**, то шериф физически выдворит Вас из имущественного объекта и запрет двери.
- После этого жилое помещение будет передано лендлорду.
- У Вас будет в распоряжении **18 дней**, чтобы забрать оставленные в помещении личные вещи прежде, чем лендлорд сможет их продать, удержать или выбросить.

Информация о суде

Полезные вебсайты

- ✓ http://www.dca.ca.gov/r_r/lanldtoc.htm
- ✓ <http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html>
- ✓ <http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/other/landten.htm>
- ✓ <http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol/> (Spanish Website)

Информация о юридической помощи

Выселение

Как бороться с выселением и представлять себя в суде



ВЫСЕЛЕНИЕ: ОТВЕТНЫЕ ДЕЙСТВИЯ

Срок подачи возражения

После вручения уведомления о подаче иска о незаконности владения имуществом объектом (иска о выселении), у Вас (квартиросъемщика) будет в распоряжении **5 дней** на подачу письменного ответа секретарю суда. Этот документ именуется вашим "Возражением". Если у Вас имеется юридически допустимые аргументированные доводы против иска лендлорда, то в данном письменном ответе Вы должны их сформулировать.

Доводы квартиросъемщика в свою защиту

Чтобы оспорить иск о незаконности владения имуществом объектом (иск о выселении), Вам необходимо подать ответ. Наиболее распространенным ответом является документ, именуемый "возражением", в котором приводятся факты, опровергающие иск по существу. Примеры таких фактов:

Нарушение гарантии пригодности к проживанию — ваш лендлорд нарушил подразумеваемое (невывыказанное) согласие предоставить Вам в аренду помещение, пригодное к проживанию.

Демонстрация отказа от выселения — ваш лендлорд принял квартплату в течение срока, отводимого 3-дневным уведомлением об оплате или выезде, или же по истечении срока, отводимого 30-или 60-дневным уведомлением о выезде.

Устранение первопричин — в течение 3-х дней Вами приняты меры по устранению проблем, указанных в 3-дневном уведомлении.

Репрессивное выселение — ваш лендлорд не может Вас выселить в отместку за реализацию Вами своих законных прав, например, высказывание требования провести ремонт, вызов санитарного или строительного инспектора.

Дискриминация — ваш лендлорд не имеет права выселять Вас по причине вашей расы, цвета кожи, религии, национального происхождения (включая язык общения), пола, инвалидности, сексуальной ориентации, наличия детей (за исключением домов для лиц старшего возраста), семейного статуса, медицинского состояния или возраста.

Ремонт и скидка: Вы что-то отремонтировали, вычли стоимость ремонта из квартплаты, а лендлорд не дал Вам за это скидку.

Удержание из квартплаты — Вы удержали квартплату полностью или частично на том основании, что лендлорд что-то не отремонтировал.



Прочие доводы в свою защиту.

Что произойдет дальше?

После того, как Вы подадите свое возражение, лендлорд будет ходатайствовать о назначении слушания в суде, который будет проведен в 20-дневный срок. Вы получите по почте уведомление о назначении слушания в суде. Вы **ДОЛЖНЫ** прибыть вовремя на назначенное Вам слушание.

Правила конфиденциальности

В соответствии с § 1161.2 (с) гражданско-процессуального кодекса, никто не имеет права в течение 60 дней знакомиться с материалами поданного против Вас в суд иска о незаконности владения имуществом объектом (иска о выселении), если это лицо не вовлечено в дело. Такими лицами являются лендлорд и его адвокат, а также любые лица, которые могут доказать свое проживание на имущественном объекте, и их адвокаты.



После поступления иска секретарь суда незамедлительно отошлет по почте каждому из перечисленных в судебных материалах квартиросъемщику уведомление о поступлении иска о незаконности владения имуществом объектом (выселении). В уведомлении указывается, что против Вас подан иск о незаконности владения имуществом объектом (иск о выселении), в котором Вы названы ответчиком, и что материалы судебного дела закрываются от публичного ознакомления в архиве на 60 дней.

Как подготовиться к суду?

- **Систематизировать и кратко сформулировать** все факты и аргументированные доводы, которые Вы хотите использовать в свою защиту. Добейтесь их ясности и целенаправленности.
- **Собрать** все свидетельства, которые вы хотите предъявить. Подготовьте не менее **3 копий** всех документов, которыми планируете пользоваться в качестве свидетельства (одну для суда, одну для лендлорда, и одну для себя).
- **Свяжитесь** со свидетелями, которые будут давать показания в вашу пользу. Если свидетель не желает давать показания, Вы можете заручиться в суде повесткой о вызове, которая обязывает свидетеля явиться на судебное заседание.
- **Потренируйтесь** в изложении своих доводов.
- **Четко** сформулируйте, что Вы хотите. Если Вы

заранее определите свои требования, Вы в меньшей степени будете склонны соглашаться с тем, что не отвечает вашим интересам.

Примеры: Вы хотите выехать? Сколько времени Вам понадобится, чтобы выехать? Вы хотите остаться? Какая сумма обоснованно причитается лендлорду?

Рекомендации по поведению в суде

- Явиться в суд заблаговременно
- Опрятно одеться
- Проявлять почтение к судье: обращаться к нему "Ваша честь", не перебивать и не спорить с судьей
- Уважительно обращаться с лендлордом, адвокатом и возможными свидетелями

На суде

Судья может предложить урегулировать дело с вашим лендлордом (возможно с привлечением посредника) перед тем, как идти на суд. Это означает заключение соглашения с лендлордом, которое каждая сторона должна соблюдать. Если это не в ваших интересах, Вы не обязаны идти на урегулирование своего дела. Если Вы пойдете на разбирательство дела в суде, то оно будет происходить следующим образом:



- Вступительные заявления — краткое выступление каждой стороны со своим изложением дела по существу.
- Лендлорд излагает свою трактовку дела первым.
- У Вас имеется право на перекрестный допрос свидетелей со стороны лендлорда, включая лендлорда, если он сам дает показания.
- Вы излагаете свою трактовку дела. Дают показания ваши свидетели и передаются документы, имеющиеся у Вас в качестве свидетельств.
- Ваш лендлорд может провести перекрестный допрос Вас самих (если Вы даете показания) и ваших свидетелей.
- Решающие доводы — краткое изложение ваших доводов и обоснование, почему Вы должны выиграть.
- Судья выносит решение.