

إنفاذ قانون الملكية العقارية في نيويورك § 230



بموجب قانون نيويورك، يحق للمستأجرين تشكيل جمعيات للمستأجرين وعقد اجتماعات المستأجرين على أو في العقارات التي يعيشون فيها. تمتد سبل الحماية إلى المناطق أو الأراضي المشتركة للمبنى، بما في ذلك الردهة الرئيسية والممر، على الرغم من أن العقار مملوك من قبل المالك.

توفر هذه المذكرة إرشادات لجهات إنفاذ القانون في ولاية نيويورك للرد على الشكاوى المقدمة من الملاك أو المشرفين أو غيرهم من الأشخاص الذين ينظمهم المستأجرون أو ضيوفهم المدعوون، أو الذين يجتمعون بشكل غير صحيح داخل مبنى أو أرض مشتركة. يجب على جهات إنفاذ القانون توخي الحذر لتجنب الاستخدام غير المقصود من قبل الملاك لانتهاك حقوق المستأجرين في التنظيم والاجتماع.

تفاصيل قانون الملكية العقارية § 230

ينص قانون الملكية العقارية § 230 (1) على سبل حماية قوية للمستأجرين تتطلب ما يلي:

”لا يجوز للمالك التدخل في حق المستأجر في تشكيل أو الانضمام إلى أو المشاركة في الأنشطة المشروعة لأي مجموعة أو لجنة أو مؤسسة أخرى تم تشكيلها لحماية حقوق المستأجرين؛ ولا يجوز لأي مالك مضايقة أو معاقبة أو فرض غرامة أو تقليص أو حجب أي حق أو منفعة أو امتياز للمستأجر بموجب عقد إيجاره لممارسة هذا الحق.“

بالإضافة إلى ذلك، بموجب قانون الملكية العقارية § 230(2)، يحق للمستأجرين في نيويورك:

«... الاجتماع دون أن يكون مطلوبا منك دفع رسوم في أي مكان في مباني المالك، بما في ذلك القاعة المجتمعية أو الاجتماعية حيث يخضع الاستخدام عادةً لرسوم مخصصة للاستخدام المشترك لجميع المستأجرين بطريقة سلمية، في ساعات معقولة ودون إعاقة الوصول إلى المباني أو المرافق. ولا يجوز لأي مالك أن ينكر مثل هذا الحق.“

حماية تواصل المستأجرين

- يُسمح للمستأجرين بالطرق على أبواب المستأجرين الآخرين للتحديث معهم حول مسائل تتعلق بالمبنى وتعيين هؤلاء المستأجرين كأعضاء في جمعية للمستأجرين أو أي مجموعة مماثلة للمستأجرين.
- يُسمح أيضًا للمستأجرين بوضع «أوراق للتسجيل» أو نشرات إعلانية على لوحة إعلانات المبنى المتعلقة بتنظيم الأنشطة، وقد يوزعون المعلومات بطريقة أخرى، مثل النشرات التي يتم وضعها أسفل الأبواب.
- لا تشكل الشكوى من المستأجر أو المالك أو المشرف أو أي شخص آخر حول هذه الأنواع من التواصل أساسًا لتدخل جهات إنفاذ القانون.
- قد يشكو الملاك من وجود غير المستأجرين، مثل منظمي المستأجرين أو المحامين، في عقارات خاصة يقومون بأنشطة تنظيمية. وهذا ليس غير قانوني. يُسمح لمنظمي المستأجرين والمحامين بإجراء أنشطة تنظيم المستأجرين في عقارات خاصة بناءً على طلب المستأجر المقيم في ذلك العقار. لا يحتاج المستأجر إلى مرافقة المنظم أو المحامي في جميع أنحاء العقار ولا يمكن إخراجهم من العقار.
- قد تتلقى جهات إنفاذ القانون شكوى تفيد بأن منظمي المستأجرين يطلبون من المستأجرين معلومات الاتصال الخاصة بهم أو يطرحون أسئلة حول شقتهم أو إيجارهم. وهذا جائز. لا يتعين على المستأجرين تزويد منظمي المستأجرين بأي معلومات، ومع ذلك، يُسمح للمنظمين بطلب المعلومات التي يرونها ضرورية لمعالجة المشكلات في المبنى والتي قد تتعلق بمسائل مثل الإصلاحات أو سياسات إعداد الإيجار الخاصة بالمالك.

حماية أنشطة الاجتماع

- لا يجوز لجهات إنفاذ القانون، التي تواجه اجتماعًا للمستأجرين والمنظمين في مبنى من المباني، تفريق الاجتماع ما لم ينتهك الحظر المحدود في قانون الملكية العقارية § 230، مثل عندما تكون الأنشطة غير سلمية. ينتهك تفريق اجتماع قانوني حق المستأجرين في التنظيم. يتعين على جهات إنفاذ القانون التحدث مع مسؤول الاتصال أو الممثل أو المحامي الخاص بالمستأجرين لتحديد الغرض من التجمع. إذا كان الاجتماع سيناقش أي مخاوف بشأن المستأجر، بما في ذلك الإخلاء، أو الإيجارات أو شروط المبنى أو الإضرابات عن الإيجار، فإن الاجتماع محمي بموجب قانون الملكية العقارية § 230 ولا ينبغي تفريقه.
- قد تتلقى جهات إنفاذ القانون أيضًا شكوى تفيد بأن اجتماع المستأجرين ينعقد في الردهة أو منطقة مشتركة أخرى من المبنى أو العقار. يسمح القانون باجتماعات المستأجرين في المناطق المشتركة من المبنى أو العقار. يمكن وضع الأدوات اللازمة للاجتماع مثل الطاولة والكراسي في مناطق مشتركة للاجتماع.
- قد تستجيب جهات إنفاذ القانون أيضًا لشكوى من المستأجرين أو منظمي المستأجرين بأن المالك أو المشرف يسعى للتدخل في اجتماعهم أو تفريقه انتهاكًا لقانون الملكية العقارية § 230. يجب أن تسعى جهات إنفاذ القانون إلى إبلاغ المالك و/أو المشرفين بأن أفعالهم قد تنتهك قانون الملكية العقارية § 230 وأنه يجب السماح للاجتماعات السلمية دون انقطاع.
- يجب ألا تتخذ جهات إنفاذ القانون قرارات بشأن ما إذا كان الاجتماع يمثل خطرًا لنشوب حريق أو أي قرارات أخرى خارج نطاق خبراتهم.
- الملاك الذين يستخدمون القوة أو الذين يحاولون بطريقة أخرى تفريق اجتماعات المستأجرين القانونية قد ينتهكون قوانين العقوبات مثل السلوك غير المنضبط أو التهديد أو المضايقة المشددة أو الاعتداء. يجب أن تستخدم جهات إنفاذ القانون سلطتها التقديرية في تطبيق هذه القوانين الجنائية المناسبة وغيرها للحفاظ على السلام عندما يمارس المستأجرون حقوقهم بموجب قانون الملكية العقارية § 230.

الخاتمة

عند دعوة ضباط إنفاذ القانون لتفريق اجتماع المستأجرين أو لإخراج المتسللين، سيرغب هؤلاء الضباط في الحصول على فهم جيد لقانون الملكية العقارية § 230 وسبل الحماية التي يوفرها للمستأجرين وممثلهم للاجتماع والتنظيم.

إن مكتب المدعي العام لولاية نيويورك متاح لمساعدة إدارات إنفاذ القانون المحلية في وضع إرشادات لضباطها عند اجتماعات المستأجرين وتنظيم الأنشطة.