

Защита в суде при выселении

Что объясняется в данной брошюре?

Арендодатель обязан следовать определенным правилам, чтобы выселить арендатора. В данной брошюре объясняется, какие причины могут позволить арендодателю выселить арендатора, а также объясняется сам процесс выселения. Здесь объясняется, что вам следует сделать, если арендодатель пытается вас выселить. Приведенная информация поможет вам также защититься при выселении в суде самостоятельно, если вы не в состоянии нанять адвоката-защитника.

Важная информация!

- Чрезвычайно важно хранить все извещения и документы, получаемые вами от арендодателя. Вам следует также сохранять копии всех писем и документов, которые вы отправляете арендодателю.
- Арендодателю запрещено, **независимо от причины**, не впускать вас в снимаемое вами помещение, отключать коммунальные услуги или забирать ваше имущество. Если арендодатель применяет подобные меры, вы можете подать на него в суд.

Заведите папку для хранения документов. Храните в папке следующие документы:

- соглашение об аренде или съеме помещения;
 - квитанцию о гарантийном задатке;
 - список неисправностей, имевшихся в квартире на момент вашего въезда (контрольный список состояния помещения);
 - квитанции о внесенной квартплате и оприходованные чеки;
 - адрес и номер телефона вашего арендодателя;
 - извещения и документы, полученные вами от арендодателя;
 - копии всех писем и документов, направленных вами арендодателю.
- В штате Вашингтон судебное дело о выселении называется «Иском о незаконном удержании помещения» (Unlawful Detainer Action).

Как я могу получить помощь адвоката?

Если арендодатель пытается вас выселить, вам следует немедленно попытаться нанять адвоката. Как только вы получите извещение о выселении или «Повестку о выселении» и «Жалобу о незаконном удержании», вам следует попытаться обратиться к юристу.

- Если вы малоимущее лицо, вы можете обратиться за помощью в службу CLEAR, позвонив по телефону 1-888-201-1014. Юрист службы CLEAR в некоторых случаях может помочь непосредственно по телефону. А иначе вас, возможно, направят к юристу, консультирующему бесплатно или по сниженным расценкам.

- Если же вы не малоимущее лицо, вам следует постараться проконсультироваться с частным платным юристом. Найти юриста можно по телефонному справочнику «Желтые страницы», под заголовком «Attorneys». Здесь же возможно указана программа местной Коллегии юристов, где могут порекомендовать юриста.
- В некоторых округах имеются отделения организации помощи арендаторам жилья «Housing Justice Project». Вы можете узнать, есть ли такое отделение в вашем округе, позвонив в CLEAR (1-888-201-1014) или в местную Коллегию юристов.
- Имеются и другие агентства, где вам могут помочь. Вы можете позвонить по горячей линии организации арендаторов жилья «Solid Ground's Tenant Services» по телефону 206-694-6767 или по горячей линии Союза арендаторов (The Tenants' Union Tenant Rights) по телефону 206-723-0500. Также вы можете позвонить в центр юридической защиты «Legal Action Center» по телефону 206-324-6890.
- Если вы проживаете в округе Кинг, то бесплатную консультацию с юристом вы можете получить в местной юридической консультации Neighborhood Legal Clinic. Консультация длится полчаса. Позвоните по телефону 206-267-7070, чтобы назначить консультацию или уточнить, как это сделать. Вы можете также позвонить в Коллегию юристов округа Кинг. Здесь смогут порекомендовать юриста. Номер телефона Коллегии юристов округа Кинг: 206-267-7100.

Если у вас нет адвоката, вы можете самостоятельно защитить себя в деле о выселении. Информация данной брошюры поможет вам в этом процессе.

Обязан ли арендодатель иметь уважительную причину, чтобы просить меня выехать?

Это зависит от типа вашего договора об аренде. Есть два основных типа договоров об аренде. Первый – это «помесячный» договор об аренде. Второй – это договор об аренде, заключаемый на определенный срок, например, на шесть месяцев или на год и называемый обычно арендой (lease).

Помесячные договора об аренде

- В ежемесячном договоре об аренде не указывается конкретный срок аренды. Ежемесячный договор об аренде продолжается до тех пор, пока арендодатель или арендатор должным образом не уведомит о том, что он желает прекратить договор об аренде.
- Ежемесячный договор об аренде может быть оформлен в письменном виде, но может также быть простым устным соглашением, без письменного оформления. Однако если вы вносите залог (deposit), арендодатель обязан дать вам копию договора об аренде, оформленного в письменном виде.
- Если ваш договор об аренде ежемесячный, предполагается обычно, что вы вносите квартплату ежемесячно.

Если ваш договор об аренде - ежемесячный

Арендодатель не обязан иметь уважительную причину, чтобы просить вас выехать (за исключением г. Сиэтла). Однако если он хочет, чтобы вы выехали, он должен письменно

уведомить вас об этом не менее чем за 20 дней до окончания срока аренды. Например, если срок аренды заканчивается 30 июня (т.е. квартплата за следующий месяц должна быть внесена до 1 июля), то не позднее 10 июня арендодатель должен дать вам письменное уведомление, чтобы вы выехали.

Без уважительной причины арендодатель не может заставить вас выехать в середине срока аренды.

Аренда на срок (Lease)

- Аренда на срок должна быть оформлена в письменном виде.
- Аренда на срок требует, чтобы арендатор снимал квартиру (дом) в течение конкретного периода времени. Аренда на срок ограничивает также способность арендодателя менять условия договора.

Если ваш договор об аренде – на срок

Если ваш договор об аренде - на срок, то арендодатель обычно не может без уважительной причины просить вас выехать. Проверьте, есть ли исключения в вашем договоре об аренде.

Если вы проживаете в квартире (доме), получая федеральную субсидию на квартплату

В этом случае у вас есть дополнительные права. Арендодатель, возможно, не имеет права выселить вас. Дополнительная информация приведена в следующих брошюрах: Выселение из квартир, субсидируемых из общественных фондов (Public Housing Evictions); Выселение из квартир, субсидируемых HUD (HUD Housing Evictions); Выселение из квартир, субсидируемых по 8-й программе (Section 8 Existing Housing Evictions). Дополнительную информацию можно получить также в службе CLEAR по телефону 1-800-201-1014 или на веб-сайте www.washingtonlawhelp.org.

Если вы проживаете в собственном жилом автоприцепе на стоянке жилых автоприцепов

У вас, возможно, есть дополнительные права. Дополнительная информация приведена в брошюре «Права арендатора в рамках закона «Арендатор мобильного жилья и арендодатель».

В некоторых городах арендодатель не имеет права без уважительной причины требовать, чтобы вы выехали.

В Сиэтле, например, арендодатель обычно не имеет права без причины требовать, чтобы вы выехали. Дополнительную информацию можно получить, позвонив в Союз арендаторов (The Tenants' Union) по телефону 206-723-0500 или в отдел жалоб Управления планирования и градостроительства Сиэтла (Seattle Department of Planning & Development) по телефону 206-615-0808.

Незаконные действия арендодателя

Закон запрещает арендодателю принятие определенных действий против арендатора жилья. Такие незаконные действия, в том числе, включают следующие.

1. **Действия, не позволяющие арендатору войти в снимаемую им квартиру (локаут)**

Арендодатель не имеет права препятствовать вашему входу в снимаемую вами квартиру, независимо от причины. Арендодатель не имеет права менять замок, добавлять новые замки или иным образом не позволять вам войти в квартиру. Даже если у вас задолженность по квартплате, арендодатель не имеет права не впускать вас в квартиру.

2. Отключение коммунальных услуг

Единственная причина, по которой арендодатель может отключить коммунальные услуги - это ремонт. Даже если у вас задолженность по квартплате, арендодатель не имеет права отключить коммунальные услуги. Арендодатель не может отключить коммунальные услуги с тем, чтобы заставить вас выехать.

Арендодатель не имеет права намеренно прекратить оплачивать коммунальные услуги, чтобы вызвать их отключение.

Если арендодатель отключает коммунальные услуги, вы можете подать на него в суд. Если вы выиграете, судья может присудить выплату вам до 100 долларов в день за те дни, когда коммунальные услуги были отключены.

3. Удержание вашего имущества

Арендодатель не может забрать ваше имущество, за исключением ситуации, когда вы покинули снимаемую вами квартиру, имея задолженность по квартплате.

Закон не позволяет включение в договор об аренде пункта, позволяющего арендодателю забирать ваше имущество. Если арендодатель забрал ваше имущество, то, прежде всего, напишите ему письмо с требованием вернуть забранное имущество. Если имущество не будет вам возвращено, звоните в полицию. Вы можете подать на арендодателя в суд и заставить его вернуть ваше имущество. Судья может присудить возмещение вам убытков за то, что было забрано ваше имущество, плюс вплоть до 100 долларов в день за каждый день удержания вашего имущества, максимум до 1000 долларов.

4. Ответные против вас действия (отместка)

Арендодатель не имеет права применять против вас ответные действия в отместку за правовые действия, предпринятые против него вами.

Примеры правовых действий, возможно предпринятых вами против арендодателя: сообщение в государственное управление о нарушении арендодателем жилищного кодекса или об удержании стоимости ремонта из вашей квартплаты.

Примеры незаконных ответных действий со стороны арендодателя: повышение квартплаты, снижение уровня предоставляемых услуг или выселение вас из квартиры. Если арендодатель предпринимает подобное действие в течение 90 дней с момента принятия правовых действий вами, то такое его действие считается отместкой и противозаконно. Однако если арендодатель предпринимает подобное действие, поскольку вы нарушили другое правило, то такое его действие может быть разрешенным.

Вы можете подать на арендодателя в суд, если он предпринимает против вас ответные действия (отместку).

5. Физическое выдворение вас из квартиры

Ни при каких обстоятельствах арендодатель не имеет права физически выдворить вас из снимаемой вами квартиры (дома). Только шериф может сделать это. Чтобы шериф был привлечен к выселению, арендодатель должен сначала выиграть дело о выселении в суде.

По каким причинам арендодатель может заставить вас выехать?

1. Задолженность по квартплате

Если вы задержались с внесением квартплаты даже на один день, арендодатель может начать процесс вашего выселения. Если вы задержались с внесением квартплаты, арендодатель может вручить вам извещение с требованием либо внести квартплату в течение 3-х дней, либо освободить снимаемую вами квартиру (дом). Если по получении извещения вы внесли полную сумму задолженности по квартплате в течение трех дней, то арендодатель обязан принять от вас квартплату и не может выселить вас. Он не обязан согласиться принять частичную сумму квартплаты.

2. Нарушение договора об аренде

Если вы нарушили одно из условий договора об аренде, арендодатель может вручить вам извещение с требованием либо выполнить это условие в 10-дневный срок, либо освободить снимаемую вами квартиру. Например, арендодатель может потребовать, чтобы вы выехали, если вы завели кошку, а в договоре об аренде указано, что держать в квартире домашнее животное не разрешается. Если по получении извещения вы выполнили условие договора об аренде в течение 10 дней, то арендодатель обязан прекратить процесс вашего выселения. Если же вы не выполнили это условие в течение 10 дней, арендодатель может возбудить судебное дело о вашем выселении.

3. Порча имущества или нарушение общественного порядка

Вы не имеете права:

- причинять непоправимый ущерб имуществу арендодателя;
- использовать снимаемую квартиру (дом) для нелегальной деятельности, в том числе, связанной с наркотиками;
- заниматься деятельностью, связанной с бандами;
- мешать спокойному проживанию других арендаторов.

Если вы занимаетесь указанной выше деятельностью, арендодатель может вручить вам уведомление с требованием в течение 3-х дней освободить снимаемую вами квартиру (дом). По получении этого уведомления вы обязаны выехать в трехдневный срок. Нет никакой возможности исправить проблему и остаться.

Обязан ли арендодатель вручать такое уведомление определенным образом?

Да. Во-первых, арендодатель обязан попытаться лично вручить вам уведомление о выселении. Он может также поручить менеджеру, сотруднику или другому взрослому лицу вручить вам уведомление о выселении. Если вас нет дома, арендодатель или его агент может

передать уведомление через другое лицо, которое находилось у вас дома. Если он передает уведомление не вам лично, а через другое лицо, он обязан также отправить копию по почте. Если дома никого нет, то арендодатель или его агент может вывесить уведомление при входе в вашу квартиру (дом). Если уведомление было вывешено, а не вручено, арендодатель обязан также отправить копию по почте.

Может ли арендодатель подать на меня в суд, даже если я выехал до истечения срока уведомления о выселении?

Да. Арендодатель не может подать в суд дело о выселении, если вы выехали до истечения указанного в уведомлении срока. Однако он все еще может возбудить против вас дело в суде в отношении задолженности по квартплате или возмещения ущерба. В течение шести лет арендодатель в любой момент может возбудить против вас дело в суде за причитающуюся с вас квартплату.

Что будет, если я продолжу жить в квартире (доме) после истечения указанного в извещении срока?

Арендодатель может обратиться в суд и начать судебное дело о вашем выселении. В штате Вашингтон судебное дело о выселении называется «Иском о незаконном удержании помещения» (Unlawful Detainer Action). Чтобы начать судебное дело о выселении, арендодатель обязан вручить вам «Повестку о выселении» и «Жалобу о незаконном удержании помещения».

Что я должен сделать, получив «Повестку о выселении» и «Жалобу о незаконном удержании помещения»?

Если вы получили «Повестку о выселении» и «Жалобу о незаконном удержании помещения», это значит, что арендодатель пытается вас выселить. **Получив эти документы, вы обязаны подать письменный ответ, а иначе вам придется выехать, не получив возможности оспорить сначала дело в суде.**

1. По получении «Повестки о выселении» и «Жалобы» вам следует, прежде всего, попытаться получить проконсультироваться с юристом. Если вы малоимущее лицо, вы можете обратиться за помощью в службу CLEAR, позвонив по телефону 1-888-201-1014. Юрист службы CLEAR в некоторых случаях может помочь непосредственно по телефону. А иначе он сможет дать вам направление к юристу, консультирующему бесплатно или по сниженным расценкам. Если вы не малоимущее лицо, вам следует постараться проконсультироваться с частным юристом. Может быть, ваши знакомые смогут порекомендовать юриста, который помогал им в прошлом. Юриста можно найти по телефонному справочнику «Желтые страницы» в разделе «Attorneys» (юристы).
2. Вам необходимо затем составить и вручить «Извещение о явке в суд» или «Ответ». Времени на все это у вас очень немного. Чрезвычайно важно подать эти документы вовремя, даже если у вас нет адвоката.

В «Повестке о выселении» и «Жалобе» будет указан срок подачи вами «Извещения о явке в суд» или «Ответ». Арендодатель должен вручить вам «Повестку о выселении» и «Жалобу» не позднее, чем за 7 дней до срока подачи вами Ответа.

Арендодатель обязан следовать определенным правилам при вручении вам «Повестки о выселении» и «Жалобы». Эти бумаги должны быть вручены лично вам или проживающему с вами лицу. Арендодатель не может просто отправить эти бумаги по почте или вывесить их на вашей квартире, если только у него нет на это разрешения судебного приказа. Если бумаги были вручены вам не по правилам, вам следует указать это в своем «Ответе» (объяснение ниже).

Что будет, если после получения «Повестки о выселении» и «Жалобы о незаконном удержании» выедем из квартиры?

После получения «Повестки о выселении» и «Жалобы» **вы уже не сможете остановить судебное дело о выселении, выехав из квартиры.** Если вы не ответите на «Жалобу», то вы проиграете дело автоматически. Даже если вы не согласны с какими-то утверждениями, изложенными в «Жалобе», вы, тем не менее, **обязаны** заполнить «Извещение о явке в суд» или «Ответ». Если вы получили «Приказ о предоставлении оснований», вы обязаны также пойти в суд на слушание о предоставлении оснований. Если вы этого не сделаете, то, скорее всего, вам будет приказано оплатить все суммы, требуемые арендодателем в Жалобе.

В чем смысл документа «Извещение о явке в суд» и как его правильно заполнить?

По получении «Повестки о выселении» вы обязаны подать «Ответ» в указанный в «Повестке о выселении» срок. Если вы не знаете, что именно включить в свой «Ответ», или если вам требуется дополнительное время, чтобы проконсультироваться у юриста, то вместо «Ответа» вы можете подать «Извещение о явке в суд». Вам все равно обязательно следует подать ответ на жалобу, однако вас не могут выселить без дальнейшего уведомления, если вы подали «Извещение о явке в суд». «Извещение о явке в суд» просто уведомляет арендодателя и суд о том, что вы хотите получать извещения обо всем, что будет происходить по вашему делу в суде.

Если вы не подадите «Извещение о явке в суд» или «Ответ», то, скорее всего, арендодатель выиграет дело автоматически. Суд прикажет вам выехать. Вам придется также оплатить все суммы, указанные арендодателем в «Жалобе».

Воспользуйтесь бланком «Извещение о явке в суд», прилагаемом в конце данного пакета документов. Сверху на бланке впишите наименование округа, в котором судебное дело было возбуждено. Впишите наименование того же округа, который указан в «Повестке о выселении» и «Жалобе». Впишите свое имя и фамилию в графе «Ответчик», а имя и фамилию арендодателя в графе «Истец». Если в «Повестке о выселении» и «Жалобе» номер дела указан, впишите этот номер рядом со словом № (номер). Если в «Повестке о выселении» и «Жалобе» номер дела не указан, оставьте эту строку незаполненной. Даже если номер дела не указан, вы все равно должны подать «Извещение о явке в суд» или «Ответ» в срок, указанный в «Повестке о выселении».

Впишите имя и фамилию адвоката арендодателя в графе «Адвокат истца». Впишите дату. Затем подпишите документ и впишите свое имя, фамилию, адрес и номер телефона.

В чем смысл «Ответа» и что в него включить?

Если вы получили «Повестку о выселении» и «Жалобу», вы обязаны подать письменный «Ответ». В «Ответе» вы можете изложить свою версию того, что произошло.

Воспользуйтесь бланком «Ответ, Заявление о фактах, опровергающих иск и Встречные требования», прилагаемом в конце данного пакета документов. Вы можете заполнить бланк от руки. Заполните аккуратно, чтобы его легко было прочитать.

Сверху на бланке впишите наименование округа, в котором судебное дело было возбуждено. Впишите наименование того же округа, который указан в «Повестке о выселении» и «Жалобе». Впишите свои имя и фамилию в графе «Ответчик», а имя и фамилию арендодателя в графе «Истец». Если в бланке «Повестка о выселении» и «Жалоба» указан номер дела, впишите также этот номер. Если в бланке «Повестка о выселении» и «Жалоба» не указан номер дела, оставьте эту строку незаполненной.

Далее вас просят указать, «Согласны» ли вы или «Не согласны» с утверждениями арендодателя, изложенными в «Жалобе». Внимательно прочитайте каждый параграф «Жалобы». Параграфы пронумерованы. В категории «Согласен» перечислите номера всех параграфов, с которыми вы согласны. В категории «Не согласен» перечислите номера всех параграфов, с которыми вы не согласны.

Может быть, вы согласны только с частью параграфа. В таком случае впишите номер параграфа в категорию «Согласен». Затем скопируйте части параграфа, с которыми вы не согласны, в поле «за исключением следующих утверждений».

В части «Заявления о фактах, опровергающих иск» вы можете изложить свою версию того, что произошло. Здесь вам следует указать любые причины того, почему арендодатель не должен иметь возможности вас выселить. Например, если арендодатель не произвел необходимый ремонт, а вы, следуя всем правилам, вычли затраты на ремонт из квартплаты, вам следует это указать. Если арендодатель не вручил вам «Повестку о выселении» и «Жалобу» как минимум за 7 дней до срока подачи ответа, вам следует это указать.

Если вы считаете, что на самом деле арендодатель должен деньги *вам*, вам следует указать это в разделе «Встречные требования». Впишите сумму долга и причины, по которым вы считаете, что арендодатель должен вам эту сумму.

В конце впишите свой адрес и номер телефона. Распишитесь и проставьте дату.

Как подать «Извещение о явке в суд» или «Ответ»?

Step 1. Снимите, как минимум, две копии с заполненного бланка.

Step 2. Одну копию вручите юристу арендодателя. Адрес юриста должен быть впечатан в нижнем правом углу полученной вами «Повестки о выселении» и «Жалобы». Лучше всего вручить этот документ лично. Если у вашего арендодателя нет юриста, отнесите этот документ самому арендодателю.

При вручении формы попросите юриста арендодателя или секретаря проштамповать оригинал и одну копию формы штампом “copy received” (копия получена) и проставить дату. Если в «Повестке о выселении» говорится, что вы должны вручить эту форму к определенному времени, попросите юриста или секретаря проставить также время вручения. Простампованную копию оставьте себе для архива. В этом случае у вас будет доказательство того, что вы вручили форму в указанный в «Повестке о выселении» срок.

Лучше всего вручить эту форму лично, но вы можете также послать ее по почте. Если в «Повестке о выселении» указан номер факса, вы можете свой документ отправить также по факсу. Не забудьте, что форма должна быть **получена** юристом арендодателя до истечения срока, указанного в «Повестке о выселении». Даже если указанная на почтовом штемпеле дата в пределах указанного срока, этого недостаточно. Если вы отправляете форму по почте, вам следует включить «Сертификат вручения». Сертификат будет вашим доказательством того, что вы отправили документ вовремя. В конце данного пакета документов имеется бланк «Сертификата о вручении». Воспользуйтесь этим бланком. Если вы отправляете документ по факсу, распечатайте и сохраните квитанцию о передаче факса.

Step 3. Далее, если в «Повестке о выселении» и «Жалобе» уже указан номер дела, вам следует подать и зарегистрировать оригинал документа в Высшем суде. Отнесите оригинал документа в Высший суд округа, указанного в «Повестке о выселении».

Если в «Повестке о выселении» и «Жалобе» номер дела не указан, оставьте пока оригинал формы у себя. Подождите, пока вы получите номер дела письмом или личным вручением, а затем отнесите оригинал заполненного вами «Извещения о явке в суд» или «Ответа» в Высший суд округа, указанного в «Повестке о выселении».

При подаче в суде оригинала документа, попросите судебного секретаря проштамповать вашу копию и проставить дату. Проштампованная копия с указанием даты будет доказательством того, что вы подали документ вовремя.

В округе Кинг формы следует отнести на 6-ой этаж здания суда округа Кинг, что на углу улиц 3-я и James в г. Сиэтле.

А если в «Повестке о выселении» говорится, что вместо того, чтобы просто подать письменный «Ответ» судебному секретарю, я должен для дачи ответа явиться на судебное слушание?

Если в «Повестке о выселении» говорится, что вы должны явиться на судебное слушание для дачи ответа, то желательно поговорить об этом с адвокатом арендодателя. Скажите адвокату, что вы не обязаны идти на судебное слушание, пока не получите «Приказ о предоставлении оснований». Попросите адвоката подтвердить, что он вручит вам письменное извещение позднее, если вы обязаны будете явиться на судебное слушание.

А если я получу также письменное извещение, озаглавленное «RCW 59.18.375 Payment or Sworn Statement Requirement»?

В дополнение к «Повестке о выселении» и «Жалобе» вы можете также получить отдельное извещение о том, что во избежание выселения вы должны внести квартплату в суд. Такое извещение называется “RCW 59.18.375 Payment or Sworn Statement Requirement” (RCW 59.18.375, Требование внести платеж или подать заверенное заявление). Такое извещение может быть направлено вам, если судебное дело о выселении вызвано просрочкой квартплаты. Оно может быть доставлено либо одновременно с «Повесткой о выселении» и

«Жалобой», либо позднее. Получив такое извещение, вы обязаны внести причитающуюся квартплату в офис секретаря Высшего суда или подать заверенное заявление о том, что к указанному в извещении сроку за вами не числится никакой задолженности по квартплате. В конце данного пакета документов имеется бланк для заполнения заверенного «Сертификата». Срок ответа на это извещение должен быть не менее 7 дней со дня доставки его вам.

Вы должны либо внести квартплату в офис секретаря Высшего суда, **либо** подать заверенное заявление, где говорится, что, по вашему мнению, у вас нет задолженности по квартплате, как утверждается в извещении. Если к указанному в извещении сроку вы не сделаете ни того, ни другого, ваш арендодатель может автоматически получить судебный приказ о вашем выселении. Квитанцию о внесении квартплаты или о подаче сертификата, вы должны вручить также юристу адвоката. Вы можете вручить эти документы лично, отправить по почте или по факсу, если номер факса был указан на извещении.

В округе Кинг вы вносите квартплату в кассе суда (court cashier's office). Касса находится на 6-ом этаже здания суда на углу улиц 3-я и James в центре Сиэтла. Квартплату можно оплатить чеком и в региональном центре правосудия (Regional Justice Center) в Кенте. В других округах квартплата вносится в офис секретаря Высшего суда этого округа. Оплата принимается обычно наличными, кассирским чеком или платежным поручением. Личные чеки обычно не принимаются.

Вы не только должны подать в указанный в «Повестке о выселении» срок свое Извещение о явке в суд или Ответ и явиться вовремя на слушание о предоставлении доказательств, **но вы также обязательно должны** ответить на извещение в срок.

Как узнать, должен ли я доказывать дело в суде?

Вы обязаны пойти в суд на слушание в отношении выселения, если вы получили «Приказ о предоставлении оснований».

В чем смысл «Приказа о предоставлении оснований» и что мне необходимо сделать, если я получу такой приказ?

Если вы получили «Приказ о предоставлении оснований», это значит, что арендодатель подал дело о вашем выселении в суд и просит о назначении слушания. Если вы получили «Приказ о предоставлении оснований» и хотите защитить себя от выселения, вы обязаны пойти в суд. Недостаточно просто подать свое «Извещение о явке в суд» или «Ответ». Недостаточно также просто внести квартплату в офис Секретаря Высшего суда или подать заверенное заявление о том, что у вас нет задолженности по квартплате. Вы обязаны явиться на слушание!

Дата и время «Слушания о предоставлении доказательств» будут указаны в «Приказе о предоставлении оснований». Вы обязательно должны явиться на слушание вовремя.

В чем смысл «Слушания о предоставлении доказательств»?

Во время «Слушания о предоставлении доказательств» судья будет решать, есть ли у вас достаточные аргументы против выселения. Если судья посчитает, что ваши аргументы против выселения достаточны, вы можете тут же выиграть дело. Судья может также приказать назначить полное судебное разбирательство по делу, чтобы вы могли защитить себя. Если судья посчитает, что ваши аргументы против выселения недостаточно сильны,

она может принять решение о вашем немедленном выселении. Судья может в ходе слушания решить, какую сумму вы должны арендодателю, но может отложить это решение на будущее.

Адвокат арендодателя сможет выступить, доказывая, почему вы должны быть выселены. Затем сможете выступить вы, доказывая, почему вы не должны быть выселены.

Как мне подготовиться к слушанию?

1. Прежде всего, вам следует подготовить все важные бумаги и документы, которые потребуются вам для аргументации по делу. Вам следует принести с собой все, что имеет отношение к вашей аренде. В том числе это могут быть такие документы:
 - соглашение об аренде или съеме помещения;
 - квитанция о внесенном гарантийном задатке;
 - контрольный список состояния квартиры при въезде;
 - ваш список неисправностей в квартире;
 - квитанции о внесенной квартплате и оприходованные чеки;
 - извещения о вашем выселении;
 - Повестка о выселении и Жалоба;
 - копии поданного вами «Извещения о явке в суд» или «Ответа». (На копии должен стоять штамп с указанием даты вручения адвокату арендодателя и в суд);
 - письменные сметы ремонта ущерба в снимаемой квартире;
 - квитанции об оплате ремонта, произведенного вами в квартире;
 - фотографии неисправностей в квартире.

По возможности, принесите с собой только не только оригиналы документов, но и копии на случай, если суд захочет включить какие-то из этих копий в дело.

Даже если вы не уверены, пригодятся ли вам какие-то копии, все равно возьмите их с собой! **Никакие дополнительные доказательства не помешают.**

2. Вам следует, затем связаться со свидетелями, которые смогли бы подтвердить ваше дело, и попросить их пойти с вами на слушание. У свидетелей может быть личная информация о причинах, по которым вас не должны выселять. Может быть, они сами видели неисправности в квартире или присутствовали во время вашего с арендатором спора. Чем больше у вас свидетелей, которые лично знают о вашем деле, тем лучше.
3. Если вы хотите заранее понять, как проходит слушание, спросите у секретаря суда, когда в суде будет другое слушание о предоставлении доказательств. Вы можете попросить разрешить вам присутствовать во время такого слушания, чтобы лучше понять, как оно проходит.
4. Вам следует заранее попрактиковаться в том, что вы собираетесь сказать в суде. Ваше выступление должно быть продуманным и кратким. Может быть, стоит составить список важных моментов, чтобы не забыть сказать о них во время слушания.

5. Заранее скажите своим свидетелям, какие вы будете задавать им вопросы.

Что мне следует сделать, когда я явлюсь на слушание в суд?

По прибытии в суд на свое слушание, отметьтесь у секретаря суда. Секретарь скажет вам, в какой судебный зал вам следует пройти. Список дел, назначенных к слушанию в этот день, может быть вывешен при входе в зал суда или зачитан вслух перед началом заседания. Если ваше дело не включено в список или не зачитано, обратитесь к секретарю суда.

Как проходит слушание?

Обычно судья начинает с описания судебной процедуры. Затем вызывается первое дело. Дождитесь, когда судья вызовет ваше дело, затем пройдите вперед вместе со своими свидетелями и имея при себе доказательства. Прежде чем начать давать показания, каждого истца, ответчика и свидетеля обычно приводят к присяге о том, что они будут говорить правду.

Кто считается «истцом», а кто «ответчиком»?

В деле о выселении ваш арендодатель - «истец». А вы - «ответчик». (Поскольку вы отвечаете, защищая себя против него.)

А если я не говорю по-английски?

Если вы не говорите по-английски или страдаете недостатком речи или слуха, вы имеете право на то, чтобы в суде вам были предоставлены услуги переводчика. Если вам необходимы услуги переводчика, обязательно сообщите об этом в суд как можно скорее. Лица, не являющиеся гражданами США, также имеют право на слушание в суде.

Что происходит после вызова моего дела?

После того, как было вызвано ваше дело, первым получает слово адвокат арендодателя. Судья затем может задать вопросы адвокату арендодателя, а также их свидетелям, если у них есть свидетели. Судья может предоставить вам возможность задать вопросы адвокату арендодателя и их свидетелям.

Затем слово будет предоставлено вам.

Что я должен сказать, когда я получу слово?

Получив слово, вам следует сказать следующее.

- Во-первых, объясните причины, по которым вы считаете, что вас не должны выселять. У вас, возможно, есть ряд аргументов. Если арендодатель не произвел требуемого ремонта, вам следует сказать об этом. Если арендодатель утверждает, что вы не заплатили за квартиру, а, на самом деле, вы заплатили, вам следует сказать об этом. Если вы вычли стоимость ремонта из квартплаты, вам следует сказать об этом. Если арендодатель не предоставил вам уведомления об изменении правила должным образом, вам следует сказать об этом. Если арендодатель вручил вам какое-либо извещение с опозданием, вам следует сказать об этом.
- Покажите затем судье все доказательства, которые вы принесли с собой. (Смотрите выше список доказательств, которые вы возможно захотите принести с собой.)

- Если у вас есть свидетели, скажите судье, хотите ли вы, чтобы ваши свидетели дали показания. Когда судья позволит вам задать вопросы вашим свидетелям, задайте им заранее подготовленные вопросы о том, почему вас не должны выселить.

Когда судья объявит свое решение?

Судья объявит решение после того, как выслушает обе стороны. Решение судьи может быть одним из следующих.

1. Вы проиграли дело. Это произойдет в том случае, когда судья решает, что у вас нет достаточно сильных аргументов в судебном деле о выселении (Иске о незаконном удержании помещения). В таком случае судья прикажет шерифу выселить вас. Судья может также принять решение, что вы должны деньги арендодателю. Судья, скажет вам, возможно, какую именно сумму вы должны арендодателю, но возможно он отложит это решение на будущее.
2. Вы выиграли дело. Это произойдет в том случае, когда судья решает, что вы представили достаточно сильные аргументы против выселения. В таком случае судья закроет дело. Это будет означать, что вы не должны выезжать, по крайней мере, в течение какого-то времени. Иногда судья принимает такое решение просто потому, что арендодатель действовал в нарушение надлежащей процедуры выселения. Арендодатель, тем не менее, может выселить вас позднее, но сначала он должен исправить ошибки, допущенные им при первой попытке выселения.
3. Требуется полное судебное разбирательство (суд) дела. Если судья принимает такое решение, вам и вашему арендодателю будет сообщена дата судебного разбирательства. Если вы продолжаете проживать в квартире, арендодатель имеет право на то, чтобы судебное разбирательство состоялось не позднее, чем через 30 дней.

А если я хочу, чтобы мое дело решалось судом присяжных?

У вас нет права на суд присяжных во время «слушания о предоставлении доказательств». Но у вас есть право на суд присяжных, если судья прикажет полное судебное разбирательство по делу. Если вы хотите, чтобы дело решалось судом присяжных, вам следует сделать следующее.

- Вам следует подать письменное заявление с просьбой о назначении суда присяжных еще до того, как будет назначена дата судебного разбирательства.
- Это заявление подается секретарю Высшего суда.
- За назначение состава присяжных взимается заявочная пошлина. За назначение состава присяжных из шести человек взимается 125 долларов, из двенадцати человек - 250 долларов. Если вы не в состоянии оплатить такую пошлину, вам следует попросить суд разрешить вам не платить пошлину. Суд решит, разрешить ли вам не платить пошлину за назначение присяжных. Вам следует попросить суд подписать приказ с разрешением не платить пошлину до того, как вы будете просить о назначении суда присяжных.

Что будет, если я пропущу свое «Слушание о предоставлении доказательств»?

Скорее всего, вы проиграете дело автоматически, если не явитесь на свое «Слушание о предоставлении доказательств» или немного опоздаете. Судья разрешит арендодателю выселить вас. Шериф сможет заставить вас выехать из квартиры (дома). И вам придется, возможно, оплатить все, о чем арендодатель просит в «Жалобе». В эту сумму может быть включена квартплата, стоимость ущерба, судебные издержки и гонорары адвоката.

Может ли арендодатель физически заставить меня выехать из занимаемой мною квартиры (дома)?

Нет. Только шериф может физически выдворить вас из квартиры (дома). Чтобы шериф был привлечен к выселению, арендодатель должен обратиться в суд.

Если судья решает, что должно быть назначено полное судебное разбирательство по делу, где я могу получить дату судебного разбирательства?

В различных округах процедура назначения даты судебного разбирательства различна. Обычно судья подписывает приказ с указанием Секретарю Высшего суда назначить судебное разбирательство по делу на конкретный день. Если вы не знаете о том, как получить дату судебного разбирательства в своем округе, спросите об этом судью или секретаря Высшего суда.

Могу ли я как-то урегулировать дело с арендодателем и не идти в суд?

Да. Если вы с арендодателем смогли прийти к соглашению по делу, вы не обязаны идти в суд. Обязательно попросите письменную копию такого соглашения. В соглашении должно быть оговорено следующее.

- Разрешено ли вам продолжать проживать в квартире (доме) или вы должны выехать.
- Если вы согласились выехать, то должна быть указана дата, до наступления которой вы должны выехать.
- Должны ли вы оплатить: квартплату, стоимость ущерба, пеню за просрочку, судебные издержки или гонорары адвоката.
- А если вы не выехали из квартиры до наступления установленной даты, или если вы не оплатили оговоренную сумму?

Прежде чем подписать составленное с арендодателем соглашение, вам следует показать его юристу для проверки.

Такое соглашение между вами и арендодателем называется «Условным соглашением» (Stipulation). В конце данного пакета документов имеется бланк Условного соглашения.

А если я не отвечу на «Повестку о выселении» и «Жалобу» или если проиграю слушание о предоставлении доказательств?

Если вы не ответите на «Повестку о выселении» и «Жалобу» или проиграете слушание о предоставлении доказательств, то в обычном случае вам следует сделать следующее.

1. Выехать
2. Заплатить арендодателю полную сумму, согласно решению судьи.
3. Заплатить также арендодателю полностью за судебные издержки в ходе процесса выселения и гонорары адвоката. Судебные издержки могут быть более 200 долларов. Гонорары адвоката могут быть более 1000 долларов. Поскольку расходы так велики, то лучше постараться избежать суда, если у вас нет достаточно сильных аргументов против выселения.

Если вы не ответили на «Повестку о выселении» и «Жалобу», то в обычном случае вам придется оплатить все, о чем арендодатель просит в «Жалобе».

Чтобы заставить вас выехать, суд подпишет «приказ о реституции».

В чем смысл «приказа о реституции»?

Шериф может вручить «приказ о реституции» вам лично или вывесить его у входа в снимаемую вами квартиру. Если шериф вручает вам «приказ о реституции» или вывешивает его, это значит, что вы обязаны выехать. У вас не будет возможности оспорить приказ, если только суд не назначит другое слушание. В приказе о реституции обычно указывается дата, до наступления которой вы обязаны выехать. Если вы не выехали до указанной даты сами, то явится шериф, чтобы приказать вам выехать из квартиры (дома). Шерифу разрешено физически выдворить вас и вынести ваше имущество из квартиры (дома), если вы не выехали добровольно.

Вам следует сделать все возможное, чтобы вывезти свое имущество из квартиры (дома) до прихода шерифа. Если вы получили «приказ о реституции», но не выехали до указанной даты, арендодателю разрешено под надзором шерифа вынести ваши вещи из квартиры (дома) в ваше отсутствие. Если в течение трех дней со дня получения «приказа о реституции» вы вручите арендодателю письменное заявление с просьбой о хранении вашего имущества, то арендодатель обязан хранить его. Арендодатель может также сохранить ваше имущество, если он знает, что вы страдаете инвалидностью, которая не позволила вам подать заявление с просьбой о хранении имущества. В обычном случае, чтобы получить свое имущество назад, вам придется оплатить расходы по его перевозке и хранению. Если вы возражаете против того, чтобы арендодатель отправил ваше имущество на хранение, арендодатель не сможет это сделать. Если арендодатель не отправил ваше имущество на хранение, то обычно он выносит это имущество на тротуар или на парковку. Если ваше имущество не было отправлено на хранение, то ни арендодатель, ни шериф не отвечает за кражу имущества, за его порчу от дождя, снега или за другой ущерб.

Если у вас есть вопросы о праве шерифа выдворить вас из занимаемой квартиры (дома), позвоните в офис шерифа. Номер телефона обычно указан в «приказе о реституции».

Есть ли какая-либо возможность приостановить мое выселение после получения мною «приказа о реституции»?

Чрезвычайно трудно приостановить выселение после получения «приказа о реституции». Однако если арендодатель сделал что-то неверно в ходе процесса выселения, вы возможно могли бы приостановить выселение. Если вы захотите попытаться приостановить выселение, вам следует немедленно обратиться к юристу.

Где я могу получить дополнительную информацию о своих правах?

Дополнительная информация о ваших правах, как арендатора, имеется в брошюре **«Права арендатора»**. Эту брошюру можно найти на интернете www.washingtonlawhelp.org. Вы можете также позвонить в агентство Northwest Justice Project (Северо-западный юридический проект) по телефону 1-888-201-1014.

6310EN

Настоящая публикация предоставляет общую информацию о ваших правах и обязанностях. Не предполагается, что эта публикация может заменить конкретную юридическую консультацию.

Информация данной публикации является верной на момент ее издания в январе 2009 года

© 2009 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014, ТТУ 1-888-201-9737

(Разрешение копировать и распространять предоставлено организации Washington State Alliance for Equal Justice и частным лицам исключительно в некоммерческих целях)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

I

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF _____

<p>_____ Plaintiff(s)</p> <p>vs.</p> <p>_____ Defendant(s)</p>	<p>No. _____</p> <p>CERTIFICATION AND CERTIFICATE OF SERVICE</p>
--	--

CERTIFICATION

I, _____, deny that the rent alleged due in the plaintiff's complaint is owed based upon a legal or equitable defense or set-off arising out of the tenancy.

This certification is made in accordance with RCW 59.18.375.

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that the foregoing is true and correct.

Dated this _____ day of _____, 20____, in _____ Washington.

(Signature)

Name (print)

Address: _____

Telephone No.: _____

CERTIFICATE OF SERVICE
Certification

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated below, I did the following:

On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing **Certification** to _____ (Name of Plaintiff or the Attorney for Plaintiff) at the following address: _____

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I mailed a true copy of the foregoing **Certification** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Address of Plaintiff or Plaintiff's attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I faxed a true copy of the foregoing **Certification** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Facsimile (fax) telephone number).

Dated this _____ day of _____ 20__, in _____ (City), _____ (State).

(Signature)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF _____

_____ Plaintiffs(s)	No. NOTICE OF APPEARANCE AND CERTIFICATE OF SERVICE
vs.	
_____ Defendant(s)	

TO: _____ Attorney for Plaintiff
AND TO: Clerk of the Superior Court

YOU AND EACH OF YOU PLEASE TAKE NOTICE that Defendant(s) hereby appears in the above-entitled cause and requests that all further papers and pleadings herein, except original process, be served upon the Defendant at the address stated below, pursuant to Civil Rule 5.

Dated this _____ day of _____, 20__.

(Defendant's Signature)

(Print Name)

(Address)

(Telephone Number)

CERTIFICATE OF SERVICE
Notice of Appearance

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated below, I did the following:

On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing **Notice of Appearance** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at the following address: _____.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I mailed a copy of the foregoing **Notice of Appearance** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Address of Plaintiff or Plaintiff's attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I faxed a copy of the foregoing **Notice of Appearance** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Facsimile (fax) telephone number).

Dated this _____ day of _____ 20__, in _____ (City), _____ (State).

(Signature)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF _____

<p>_____ Plaintiff(s)</p> <p>vs.</p> <p>_____ Defendant(s)</p>	<p>No.</p> <p>ANSWER, AFFIRMATIVE DEFENSES, SET-OFFS AND CERTIFICATE OF SERVICE</p>
--	---

Defendant(s) answers the complaint as follows:

1. Admits the statements contained in paragraphs number

_____ ; except for the
following statements:

2. Denies the statements contained in paragraph number(s)

_____ ; except for
the following statements _____

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

3. Lacks knowledge about the truth and therefore denies the statements contained in paragraph number

AFFIRMATIVE DEFENSES

Defendant('s), other defense(s) is (are):

SET-OFFS

1. The plaintiff(s) owes the defendant(s) \$

1 Defendant(s) requests that this lawsuit be dismissed and that a judgment be entered against the plaintiff(s)
2 for any set-off, costs or attorney fees.
3

4 _____
(Date)

_____ (Signature)

5 _____
Name (Print)

6 Address: _____
7 _____

8 Telephone No _____
9

10 **CERTIFICATE OF SERVICE**
Answer, Affirmative Defenses, Set-Offs

11 I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated
12 below, I did the following:

13 On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing
Answer, Affirmative Defenses, Set-Offs to _____ (Name of Plaintiff or
14 the Attorney for Plaintiff) at the following address:
_____.

15 AND/OR

16 On the _____ day of _____, 20__, I mailed a true copy of the foregoing **Answer,**
Affirmative Defenses, Set-Offs to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's
17 attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

18 AND/OR

19 On the _____ day of _____, 20__, I faxed a copy of the foregoing **Answer,**
Affirmative Defenses, Set-Offs to _____ (Name of Plaintiff or
20 Plaintiff's attorney) at _____ (Facsimile (fax)
telephone number).

21 Dated this _____ day of _____, 20__, in _____ (City), _____ (State).
22

23 _____
(Signature)

SAMPLE FORM

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord

Plaintiff(s)

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

EVICTION SUMMONS
(Residential)

B. Tenant

Defendant(s)

THIS IS A NOTICE OF LAWSUIT TO EVICT YOU.
PLEASE READ IT CAREFULLY.
THE DEADLINE FOR YOUR WRITTEN RESPONSE IS:
5:00 p.m., on August 18, 2008.

TO: B. Tenant
718 Baltic Street, Apt. H
Seattle, WA 98144

This is a notice of a lawsuit to evict you from the property that you are renting. Your landlord is asking the court to terminate your tenancy, direct the sheriff to remove you and your belongings from the property, enter a money judgment against you for unpaid rent and/or damages for your use of the property, and for court costs and attorneys' fees.

If you want to defend yourself in this lawsuit, you must respond to the Eviction Complaint in writing on or before the deadline stated above. You must respond in writing even if no case number has been assigned by the court yet.

You can respond to the Complaint in writing by delivering a copy of a Notice of Appearance or Answer to your landlord's attorney (or your landlord if there is no attorney) to be received no later than the deadline stated above.

1 The Notice of Appearance or answer must include the name of this case (Plaintiff(s)) and
2 (defendant(s)), your name, the street address where further legal papers may be sent, your telephone
3 number (if any), and your signature.

4 If there is a number on the upper right side of the Eviction Summons and Complaint, you must
5 also file your original Notice of Appearance or Answer with the court Clerk by the deadline for your
6 written response.

7 You may demand that the plaintiff file this lawsuit with the court. If you do so, the Demand must
8 be in writing and must be served upon the person signing the Summons. Within fourteen days after you
9 serve the Demand, the plaintiff must file this lawsuit with the court, or the service on you of this
10 Summons and Complaint will be void.

11 If you wish to seek the advice of an attorney in this matter, you should do so promptly so that
12 your written response, if any, may be served on time.

13 You may also be instructed in a separate Order to appear for a court hearing on your eviction. If
14 you receive an Order to Show Cause you must personally appear at the hearing on the appearance or
15 answer by the deadline stated above.

16 If you do not respond to the Complaint in writing by the deadline stated above you will lose by
17 default. Your landlord may proceed with the lawsuit, even if you have moved out of the property.

18 The Notice of Appearance or Answer must be delivered to:

19 Frank Faffle
20 Fiffle and Faffle
21 000 National Bank Building
22 Seattle WA 98154
23 (206) 777-0001

24 Dated: August 8, 2008

FIFFLE and FAFFLE

By: s/ Frank Faffle
Frank Faffle
WSBA No.: 88,000
Attorney for Plaintiff

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord

Plaintiff(s)

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

**COMPLAINT FOR
UNLAWFUL DETAINER**

B. Tenant

Defendant(s)

The plaintiff alleges as follows:

I.

Plaintiff, as landlord, rented to defendant, as tenant, the premises commonly known as Apartment H, Baltic Street Apartments, 718 Baltic Street, Seattle, King County, Washington, to be held and possessed by the defendant on a month-to-month tenancy.

II.

The rent for the described premises is \$500.00 a month, or \$16.67 a day payable in advance, and the defendant is in actual possession of the described premises.

III.

A twenty-day notice of termination of tenancy was served on the defendant on July 11, 2008 terminating the defendant's tenancy as of July 31, 2008.

IV.

Defendant has failed to pay rent for the month of July, 2008. A three-day notice to pay or vacate was served on the defendant on July 7, 2008.

V.

1 Defendant has failed to pay the rent or vacate the described premises within the time required by
2 the three-day notice to pay rent or vacate and has failed to vacate the premises as required by the twenty-
3 day notice of termination of tenancy and the defendant is unlawfully detaining the premises.

4 WHEREFORE, the plaintiff requests judgment as follows:

- 5 1. For restitution of the described premises;
- 6 2. For termination and forfeiture of the defendant's tenancy;
- 7 3. For judgment against the defendant for unpaid rent and damages for Unlawful Detainer;
- 8 4. For plaintiff's reasonable attorney fees in the sum of \$250.00 if no defenses are presented; or
9 such greater sum as the court deems reasonable if defenses are presented;

Dated: August 8, 2008

10 FIFFLE AND FAFFLE

11 By: s/Frank Faffle
12 Frank Faffle
13 WSBA No. 88,000
14 Attorney for Plaintiff

SAMPLE FORM

Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord

Plaintiff,

No. 08-2-00000-1SEA

vs.

B. Tenant

Defendant.

RCW 59.18.375

PAYMENT OR SWORN
STATEMENT REQUIREMENT

TO: B. Tenant

718 Baltic Street, Apt H

Seattle Washington 98144

IMPORTANT NOTICE

READ THESE INSTRUCTIONS CAREFULLY

YOU MUST DO THE FOLLOWING BY THE DEADLINE DATE:

THE DEADLINE DATE IS August 18, 2008

1. PAY RENT INTO THE COURT REGISTRY;

OR

2. FILE A SWORN STATEMENT THAT YOU DO NOT OWE THE RENT CLAIMED
DUE.

IF YOU FAIL TO DO ONE OF THE ABOVE ON OR BEFORE THE DEADLINE DATE,
THE SHERIFF COULD EVICT YOU WITHOUT A HEARING EVEN IF YOU HAVE ALSO
RECEIVED A NOTICE THAT A HEARING HAS BEEN SCHEDULED.

SAMPLE RCW 59.18.375 PAYMENT OR
SWORN STATEMENT REQUIREMENT- 1

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

YOUR LANDLORD CLAIMS YOU OWE RENT

This eviction lawsuit is based upon nonpayment of rent. Your landlord claims you owe the following amount: \$ 500.00. The landlord is entitled to an order from the court directing the sheriff to evict you without a hearing unless you do the following by the deadline date:

YOU MUST DO THE FOLLOWING BY THE DEADLINE DATE:

1. Pay into the court registry the amount your landlord claims you owe set forth above and continue paying into the court registry the monthly rent as it becomes due while this lawsuit is pending;

OR

2. If you deny that you owe the amount set forth above and you do not want to be evicted immediately without a hearing, you must file with the clerk of the court a written statement signed and sworn under penalty of perjury that sets forth why you do not owe that amount.

3. You must deliver written notice that the rent has been paid into the court registry **OR** deliver a copy of your sworn statement to the person named below by personal delivery, mail, or facsimile.

Frank Faffle
Fiffle and Faffle
000 National Bank Building
Seattle WA 98154
(206) 777-0001
Fax: (206) 777-0011

4. The sworn statement must be filed **IN ADDITION TO** delivering your written response to the complaint and **YOU MUST ALSO** appear for any hearing that has been scheduled.

Dated: August 8, 2008

Frank Faffle
Fiffle and Faffle
000 National Bank Building
Seattle WA 98154
(206) 777-0001
Fax: (206) 777-0011

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord

Plaintiff,

No. 08-2-00000-1SEA

vs.

CERTIFICATION

B. Tenant

Defendant.

CERTIFICATION

I, B. Tenant, deny that the rent alleged due in the plaintiff's Complaint is owed based upon a legal or equitable defense or set-off arising out of the tenancy.

This Certification is made in accordance with RCW 59.18.375.

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that the foregoing is true and correct.

Dated this 18th day of August, 2008, in King County, Washington.

B. Tenant

(Signature)

B. Tenant

718 Baltic Street, Apt H
Seattle Washington 98144

Telephone No.: 123-4567

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord,

Plaintiff

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

B. Tenant,

Defendant.

ANSWER, AFFIRMATIVE
DEFENSES, SET-OFFS

Defendant(s) answer the complaint as follows:

1. Admit the statements contained in paragraphs number I and II

except for the following statements:

2. Deny the statements contained in paragraphs number III, IV, and V

except for the following statements:

3. Lack knowledge about the truth and therefore deny the statements contained in paragraphs number _____.

SAMPLE ANSWER, AFFIRMATIVE
DEFENSES, SET-OFFS- 1

1 **AFFIRMATIVE DEFENSES**

2 4. Defendant(s) other defense(s) is (are): The Plaintiff has waived the 20-day notice by
3 accepting rent after it expired. Plaintiff did not serve the 3-Day Notice correctly. Defendant does
4 not owe rent because she used repair remedies under the Residential Landlord-Tenant Act.

5 **SET-OFFS**

6 1. The plaintiff(s) owes the defendant(s) \$ Not Applicable
7 _____

8 2. Defendant(s) request that this lawsuit be dismissed and that a judgment be entered against the
9 plaintiff(s) for any set-offs, costs or attorney fees.

10
11 August 18, 2008
(Date)

B. Tenant
(Signature)

12 B. Tenant
Name (Print)

13 Address: 718 Baltic Street, Apt. H

14 Seattle, WA 98144

15 Telephone No. (206) 123-4567

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

CERTIFICATE OF SERVICE

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated below, I did the following:

On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing **Answer, Affirmative Defenses, and Set-Offs** to _____ (Name of Plaintiff or the Attorney for Plaintiff) at the following address:

_____.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I mailed a true copy of the foregoing **Answer, Affirmative Defenses, and Set-Offs** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

Dated this _____ day of _____, 20__, in _____ (City), _____ (State).

(Signature)

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord,

Plaintiff

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

STIPULATION

B. Tenant,

Defendant.

The parties stipulate as follows:

1. Defendant B. Tenant agrees to vacate the premises located at 718 Baltic Street, Apt. H, Seattle, Washington, 98144 no later than September 30, 2008.

2. If the defendant fails to vacate the premises by September 30, 2008, plaintiff shall be entitled to the issuance of a Writ of Restitution, upon five days notice to the defendant, directing that possession of the premises to be restored to the plaintiff.

3. In consideration for the promises and agreements contained herein, all claims, causes of action, and set-offs asserted in this case shall be released and forever discharged and upon vacation of the premises by the defendant, this action shall be dismissed with prejudice and without costs.

Dated: August 25, 2008.

Frank Faffle
WSBA No. 88,000
Attorney for Plaintiff

Defendant