

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

التنازل عن الإيجار

التنازل عن الإيجار assignment هو قيام المستأجر بتحويل كامل حقه في عقار مستأجر إلى شخص آخر. فمثلاً إذا قام مستأجر بتوقيع عقد إيجار (lease) لمدة ١٢ شهراً ولكن قرر ترك العقار بعد ٦ أشهر، يمكنه إيجاد شخص آخر للانتقال إلى العقار والخلو مكانه في عقد الإيجار. ويحل المستأجر الجديد مكان المستأجر الأصلي ويقوم بدفع الإيجار مباشرة إلى مالك العقار، وتكون لديه كافة حقوق ومسؤوليات المستأجر الأصلي.

وقبل قيامك بالتنازل عن حقه في الإيجار يجب عليك الحصول على موافقة مالك العقار (أنظر "حقوقك في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن" خلف هذه الصفحة).

وقبل مغادرتك العقار اطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري إزالة اسمك من عقد الإيجار وإضافة اسم المستأجر الجديد، ويتعين عليك أيضاً طلب معاينة العقار. ومالك العقار والوكيل العقاري غير ملزمين بالقيام بأي من هذه الأمور، ولكن من الجدير طلب ذلك لكي لا تكون مسؤولاً عن أية أضرار أو خسارة مالية تسبب بها المستأجر الجديد. وتنطبق نفس النصيحة على المستأجر الجديد لكي لا يكون مسؤولاً عن أضرار أو خسارة مالية تسبب بها المستأجر الأصلي.

التنازل عن الإيجار وعربون الضمان

إذا كنت ستتنازل عن حقه في الإيجار وكان عربون الضمان باسمك، فيجب عليك أنت والمستأجر الجديد إعلام هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority وذلك بتعبئة استمارة تحويل المستأجر Tenant Transfer form (متوافرة لدى نقابة المستأجرين Tenants Union أو هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria). للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **عربون الضمان Bonds**.

تأكد من استلامك لعربون الضمان أو حصتك من عربون الضمان من المستأجر الجديد قبل توقيع استمارة تحويل المستأجر وإيادها.

التأجير من الباطن

التأجير من الباطن هو قيام مستأجر بتحويل جزء (وليس كل) من حقوقه بموجب عقد إيجار إلى شخص آخر. ويدعى المستأجر الأول المستأجر الرئيسي والمستأجر الثاني المستأجر الثانوي. ويدعى العقد بينهما عقد إيجار من الباطن sub-lease.

إذا أردت تأجير عقار من الباطن، يجب عليك أولاً الحصول على موافقة خطية من مالك العقار (أنظر "حقوقك في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن" خلف هذه الصفحة). وإذا كنت تفكر بأن تصبح مستأجراً ثانوياً يتعين عليك طلب رؤية الموافقة الخطية من مالك العقار إلى المستأجر الرئيسي.

وقد يكون التأجير من الباطن لجزء من العقار أو لكامل العقار. ولا يجوز أن تكون مدة عقد الإيجار من الباطن مع المستأجر الثانوي أطول من مدة عقد إيجار المستأجر الرئيسي مع مالك العقار. ويمكن أن يسكن المستأجر الرئيسي في نفس الوقت مع المستأجر الثانوي أو قد لا يسكن معه في العقار. إذا كان المستأجر الرئيسي يسكن في العقار ولكي يكون عقد الإيجار من الباطن صحيحاً يجب أن يكون واضحاً أن المستأجر الثانوي له "حيازة خالصة" لجزء من العقار على الأقل (أنظر مستأجر ثانوي أو مٌخوّل بالسكن خلف هذه الصفحة).

أمثلة على حالات تأجير من الباطن:

< عند قيام المستأجر الرئيسي، الذي يستأجر عقاراً من المالك بموجب عقد إيجار محدد الأجل أو دورياً، بتأجير غرفة أو غرف لأجل "الحيازة الخالصة" لشخص آخر.

< عند قيام المستأجر الرئيسي، الذي لديه عقد إيجار لمدة ١٢ شهراً، بتأجير العقار لشخص آخر لمدة شهرين أثناء وجوده خارج استراليا.

ويعتبر بأن المستأجر الرئيسي قد أبرم عقد إيجار آخر مع المستأجر الثانوي وفي نفس الوقت الإبقاء على عقد إيجاره الأصلي مع مالك العقار.

والعلاقة بين المستأجر الرئيسي والمستأجر الثانوي هي نفس العلاقة بين مالك عقار ومستأجر، وتنطبق كافة الحقوق والمسؤوليات. فمثلاً يقوم المستأجر الثانوي بإعلام المستأجر الرئيسي عن أية تصليحات مطلوبة للعقار، ويمكنه إجراء مطالبة بتعويض ضد المستأجر الرئيسي إذا لم يتم القيام بهذه التصليحات وتكبد المستأجر الثانوي خسارة مالية نتيجة لذلك.

مستأجر ثانوي أو مٌخوّل بالسكن؟

من الناحية القانونية لكي تكون مستأجراً يجب أن تكون لديك "حيازة خالصة" لكامل العقار أو جزء منه. ويعني ذلك بأنه إذا انتقلت إلى سكن قائم فقد يتم اعتبارك ببساطة مٌخوّل بالسكن بدون حقوق استئجار. وإذا كنت تشارك السكن في منزل مع مالك العقار فأنت تعتبر مٌخوّل بالسكن.

المستأجرون الشركاء هم كافة الأطراف الموقعة معاً على عقد إيجار واحد، ولديهم حقوق متساوية ومالك عقار واحد. وبالمقابل فإن الظروف التي يمكن أن تشير إلى وجود حالة تأجير من الباطن هي:

< عند قيام مستأجر بتوقيع عقد إيجار خطي مع مالك العقار وعدم قيام الشخص الآخر بذلك.

< انتقال مستأجر إلى العقار قبل مستأجر آخر، وقيام المستأجر الأخير بدفع عربون ضمان إلى المستأجر الأول.

< قيام مستأجر بتحصيل قيمة الإيجار من مستأجر آخر ودفعه إلى مالك العقار.

< عندما يكون مستأجر واحد مسؤولاً عن كافة التعاملات مع مالك العقار (مثل طلبات التوصيلات، وتوجيه الإشعارات).

ولا يعتبر أي من هذه الظروف لوحده كافياً لإثبات وجود ترتيبات تأجير من الباطن، لأن الوضعية القانونية تعتمد على الوقائع بالنسبة لكل حالة بحد ذاتها. وبينما ليس من الواضح دائماً ما إذا كانت هناك ترتيبات تأجير من الباطن فإن الفرق بين التأجير من الباطن والاستئجار المشترك قد يكون ضرورياً إذا ما نشأ نزاع بينك وبين مستأجر آخر.

ويمكن النظر في النزاعات بين مستأجر رئيسي ومستأجر ثانوي في المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا، وينطبق عليها قانون الإيجارات السكنية لسنة 1997. ولكن المحكمة لا يمكنها النظر في النزاعات بين المستأجرين الشركاء. (أنظر أدناه).

الحصول على المشورة حول الاستئجار المشترك

لا تقدم نقابة المستأجرين المشورة حول النزاعات بين المستأجرين الشركاء، ولكن نقدم بعض المعلومات للمستأجرين الشركاء في نشرة معلومات *المنازل المشتركة Shared Households*، أو نشرة معلومات *الحفاظ على الزمالة بين زملاء السكن Keeping the Mates in Housemates*.

وإحدى الطرق لحل النزاعات بين المستأجرين الشركاء هي مركز حل النزاعات Dispute Settlement Centre بالاتصال على الرقم ☎ 9603 8370 (03) أو الرقم ☎ 1800 658 528 (مكالمة مجانية)، ولكن يجب على كلا طرفي النزاع الموافقة على حضور جلسة التوفيق.

إذا كنت بحاجة إلى مشورة قانونية يمكنك الاتصال باتحاد المراكز القانونية المجتمعية Federation of Community Legal Centres على الرقم ☎ (03) 9652 1500، حيث بوسعهم إحالتك إلى مركز قانوني في منطقتك. وتقدم هذه المراكز مشورة قانونية مجانية للعملاء المؤهلين (ليست كل المراكز القانونية قادرة على تقديم المشورة حول القضايا المتعلقة بالاستئجار).

المزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).

Ⓞ إذا استأجرت غرفة يمكن قفل بابها قد يتم اعتبارك مستأجراً، مما يعني بأنه لديك حقوق استئجار. وإذا كانت الغرفة مستقلة مع منافعها (مثل بنگلو bungalow، أو غرفة لها مدخل منفصل) فعلي الأرجح أن تعتبر مستأجراً. إذا كان هناك نزاع، يتعين عليك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لاتخاذ قرار حول ما إذا كنت مستأجراً أو مَحْوِلاً بالسكن.

بوسع المَحْوِلين بالسكن طلب النظر في نزاعاتهم في لائحة المطالبات المدنية Civil Claims List في المحكمة بموجب قانون التجارة العادلة لسنة 1999 Fair Trading Act، ولكن يتعين عليهم إدراك بأنه ليست لديهم نفس حقوق المستأجرين بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة 1997 Residential Tenancies Act 1997.

حَقْكَ فِي التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن

لا يمكنك التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بدون موافقة خطية من مالك العقار، ومن ناحية أخرى فإن مالك العقار لا يمكنه عدم إعطاء موافقة بشكل غير معقول. وإذا قام بذلك يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر بأن موافقة مالك العقار غير مطلوبة. للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين.

ولا يستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري فرض رسم لقاء الموافقة على تنازلك عن الإيجار أو التأجير من الباطن. ولكن يستطيع فرض رسم على إعداد تنازل خطي عن عقد الإيجار. للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين.

إذا قمت بالتنازل عن إيجارك أو بالتأجير من الباطن بدون موافقة مالك العقار، يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء بمدة 14 يوماً 14-day Notice to Vacate وتقديم طلب إلى المحكمة لإخلائك. إذا استلمت إشعاراً بالإخلاء يتعين عليك الاتصال بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

Ⓞ في بعض الحالات قد يكون من الأفضل إنهاء إيجارك عوضاً عن التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات *إنهاء عقد الإيجار Breaking a lease*، أو نشرة معلومات *عندما تريد مغادرة العقار When you want to leave*، أو اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

مستأجر ثانوي أو مستأجر شريك؟

إن مجرد مشاركة شخص السكن مع شخص آخر في منزل أو شقة لا يعني بالضرورة أنه مستأجر من الباطن. وهناك عادة بعض الحيرة حول ما إذا كان مستأجر يعتبر مستأجراً ثانوياً أو مستأجراً شريكاً.



TENANTS UNION
of Victoria Ltd