

تجنب الطرد بسبب متأخرات الإيجار

ماذا تفعل إذا أصبحت في متأخرات الإيجار

إذا كنت متأخرا ١٤ يوما، يمكن لمالك العقار أن يعطيك إشعار إخلاء (Notice to Vacate) مدته ١٤ يوما. يمكن أن تكون الـ ١٤ يوما أيام متتالية، أو حتى في بعض الأحيان إذا كان الإيجار متأخر فقط يوم واحد أو نحو ذلك فإن الـ ١٤ يوما يمكن أن تكون متراكمة مع مرور الوقت.

يمكن أن يتم إعطاءك فقط إشعار للإيجار المتأخر. لا يمكن أن تُعطى إشعار إخلاء لعدم دفع الإيجار مقدما. إذا لم تكن متأخرا ١٤ يوما على دفع الإيجار في الوقت الذي تتلقى فيه إشعار الإخلاء فإن الإشعار غير صالح.

إذا أصبحت في متأخرات الإيجار وكنت غير قادرا على تسديد دفعة، اتصل بمالك العقار أو وكيل العقارات في أقرب وقت ممكن، وأبلغهم متى سوف تدفع.

إذا كنت لا تستطيع دفع المتأخرات في دفعة واحدة، يجب أن تعرض سدادها خلال فترة ما (على سبيل المثال دفع مبلغ إضافي قدره ٢٠ دولار في الأسبوع). لا تعرض دفع أكثر مما تستطيع تحمله. قم بتقديم العرض خطيا واحتفظ بنسخة منه، حتى إذا لم يقبل مالك العقار أو الوكيل عرضك، يمكنك استخدام رسالتك كدليل على محاولتك حل المشكلة.

إنه من غير القانوني لمالك العقار أو الوكيل العقاري محاولة طردك شخصيا. يمكن فقط للشرطة طردك وحتى في هذه الحالة، يجب أن يكون في حوزتهم أمر حيازة صحيح وأمر حيازة من المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية. (راجع صحيفتي حقائق الطرد (Eviction) والشكاوى حول الملاكين ووكلاء العقارات (Complaints about landlords and real estate agents) لمزيد من المعلومات.)

إذا كنت تحتاج إلى مساعدة لعمل خطة دفع يمكنك أن تتحدث مع مستشار مالي من خلال الاتصال بـ Money Help على 1800 149 689 أو Financial Counselling Australia على 1800 007 007.

هناك أيضا خدمات الإسكان التي قد تكون قادرة على إعطائك المساعدة المالية إذا كنت في متأخرات الإيجار. يمكنك أن تجد هذه الخدمات على 1800 825 955 (٢٤ ساعة على الرقم المجاني) أو الاتصال بنقابة المستأجرين (Tenants Union) ويمكننا مساعدتك في العثور على خدمة الإسكان المحلية.

بموجب معظم إتفاقات الإيجار، يتم دفع الإيجار مقدما. الترتيب الأكثر شيوعا هو أن يتم دفع الإيجار مقدما في نفس اليوم من كل شهر لتغطية الشهر المقبل.

إذا لم تدفع الإيجار في يوم الإستحقاق، فلكل يوم تعيش فيه في العقار دون دفع الإيجار سوف تكون متأخر يوم واحد أو في متأخرات الإيجار.

طرق لتجنب الوقوع في متأخرات الإيجار

إذا كنت من ذوي الدخل المنخفض أو على معاش التقاعد أو تأخذ إعانة، فإنه يمكن أن يكون من الأسهل أن تدفع إيجارك في الوقت المحدد إذا كنت تدفع على أقساط كل أسبوعين متى تلقيت معاشك. ومع ذلك، تشترط العديد من إتفاقيات الإيجار دفع الإيجار شهريا. إذا كنت تريد أن تدفع الإيجار كل أسبوعين بدلا من شهريا، يجب أن تحاول الحصول على موافقة من المالك أو وكيل العقارات.

إذا كنت تتلقى معاش التقاعد أو إعانة قد تكون قادرا على أن يتم أن يتم خصم الإيجار والدفع مباشرة باستخدام Centrepay، والتي تدار من قبل Centrelink. لمزيد من المعلومات حول Centrepay يجب عليك الاتصال بـ Centrelink أو قراءة المعلومات على www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm

إذا كنت تدفع الإيجار عن طريق Centrepay فإن الأمر متروك لك لإلغاء الدفعات عند الانتقال. تحتاج أيضا للتأكد من أن تضبط كمية دفعة الإيجار النهائية إذا كنت ستنتقل قبل إستحقاق الدفعة التالية. (راجع صحيفة حقائق عندما تريد المغادرة لمزيد من المعلومات.)

يجب أن تشمل إيصالات الإيجار على الفترة التي دُفع عنها الإيجار. وهذا ينبغي أن يبين لك إلى أي تاريخ تم دفع الإيجار. يجب عليك أن تطلب إيصال الإيجار كلما تدفع الإيجار الخاص بك. إذا لم تكن متأكدا إلى أي تاريخ تم دفع الإيجار يجب عليك الاتصال بالمالك أو وكيل عقارات وطلب الحصول على نسخة من سجل دفع الإيجار الخاص بك.

إجراء الإخلاء بسبب متأخرات الإيجار

إذا رفض مالك العقار أو الوكيل العقاري عرضك أو كنت غير قادر على تسديد أي دفعات، يجب على المالك اتباع الإجراءات القانونية المناسبة إذا كان يريد طردك.

يمكن فقط طردك إذا كان هناك جلسة استماع في المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal)، ومنحت المحكمة المالك أمر حيازة، والمالك قد اشترى أمر الحيازة والشرطة تأتي لتنفيذ هذا الأمر.

راجع صحيفة حقائق الإخلاء أو اتصل بنقابة المستأجرين (Tenants Union) للحصول على معلومات حول الإجراءات التي يجب على المالك إتباعها إذا كان يريد طردك.

إذا تلقيت إشعاراً استماع من المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal)، وأنت لا تريد أن يتم طردك، يجب عليك حضور جلسة الاستماع بالمحكمة.

⚡ إذا أخبرك مالك العقار أو وكيلك بأنك لا تحتاج للذهاب إلى جلسة الاستماع لأنك قد دفعت المتأخرات (أو لأي سبب آخر)، يجب عليك الاتصال بالمحكمة على 9628 9800 للتحقق من أنه قد تم سحب الطلب. وإذا لم يتم سحب الطلب يجب عليك أن تذهب إلى جلسة الاستماع إذا كنت لا تريد أن يتم طردك.

في جلسة الاستماع بالمحكمة، يمكن لعضو المحكمة إصدار أمر حيازة أو يمكنه أن يقرر رفض أو تأجيل طلب المالك لأمر الحيازة. قد يؤجل العضو الطلب إذا كان:

- < بإمكانك إظهار أنه تم الاتفاق على خطة السداد، أو
 - < بإمكانك الإظهار للمحكمة كيف يمكنك تسديد المتأخرات، و
 - < المالك لن يعاني من أي خسارة مالية نتيجة لذلك.
- ينجح الكثير من المستأجرين في الطلب من المحكمة عدم منح أمر الحيازة إذا كان لديهم خطة معقولة لتسديد متأخرات الإيجار.

يجب أن تأخذ معك أدلة بقدر ما تستطيع لجلسة الاستماع بالمحكمة لإظهار كيف وصلت إلى متأخرات الإيجار وأنه يمكنك دفع المتأخرات. يجب أن تشمل الأدلة بيان من مستشار مالي يحدد دخلك ونفقاتك أو أي نوع من الوثائق المماثلة. يمكنك أيضاً أن تطلب من أي شخص يستطيع دعم قضيتك لتقديم الأدلة في جلسة الاستماع.

إذا أجلت المحكمة الطلب فسوف يكون ذلك لفترة محددة من الزمن، عادة 3 أشهر. في هذه الحالة، "التأجيل" يعني أن الطرد قد عُلق وتم إعطاءك فرصة ثانية. إذا قمت بسداد المتأخرات وفقاً لأمر المحكمة، في الموعد/المواعيد المحددة فإن المحكمة سوف تعتبر بأن الطلب سيتم سحبه وسيتم إغلاق هذه المسألة.

ولكن إذا لم تلتزم بأمر VCAT (على سبيل المثال التأخر في سداد دفعة)، يمكن لمالك العقار 'تجديد' الطلب وسوف تتلقى إشعاراً استماع. إذا حدث هذا، يجب أن تذهب إلى جلسة الاستماع الثانية وإعطاء سبب وجيه لعدم الإلتزام بالأمر، أو ستكون هناك فرصة لأن يتم طردك.

للمزيد من المعلومات اتصل بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين Tenants Union - 9416 2577 (03).