

الدفاع ضد مطالبة تعويض

نشرة معلومات عند استلامك لإشعار إخلال بالواجب
When you get a Breach of Duty Notice

وإذا كنت قد انتقلت من العقار فلا يتطلب من مالك العقار توجيه إشعار إخلال بالواجب إليك، ويمكنه تقديم طلب مباشرة إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا. ويجب على مالك العقار إرسال نسخة عن طلبه إلى المحكمة إليك، ويتعين أن يتضمن الطلب مبلغ التعويض الذي يريده وما هي الأشياء التي يطالب بتعويض من أجلها.

إذا كان مبلغ التعويض نفس مبلغ عربون الضمان أو أقل منه، يتعين على مالك العقار إجراء مطالبة مقابل عربون الضمان. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات عربون الضمان Bonds.

وإذا كان المبلغ الذي يطالب به مالك العقار أكبر من عربون الضمان فبوسعه إجراء مطالبة مقابل عربون الضمان ومطالبة تعويض في نفس الوقت.

الموافقة على الدفع

إذا قررت دفع مطالبة مالك العقار، أو تفاوضت مع مالك العقار أو الوكيل العقاري على دفع مبلغ أقل مما يطالب به، فيجب عليك الحصول على رسالة من مالك العقار أو الوكيل العقاري تبين بوضوح المبلغ الذي اتفقتما على دفعه وكيفية دفعه، وتأكيد بأنهما لن يوقما بإجراء أية مطالبات إضافية ضدك في المستقبل. ويتعين عليك أيضاً الحصول على إيصال.

الدفاع ضد مطالبة

إذا لم توافق على دفع تعويض وقام مالك العقار بتقديم طلب إلى المحكمة فعليه إقناع المحكمة:

- < بأنه قد عانى من خسارة مالية أو أضرار بالعقار؛
- < بأن الخسارة أو الأضرار قد نجمتا عن إخلالك بعقد الإيجار أو بقانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧؛
- < بأن المبلغ الذي يطالب به معقول.

ويجب على مالك العقار تقديم أدلة لدعم مطالبتة، ويجب عليه أن يريك أو يعطيك نسخاً عن أي وثائق أو صور يقدمها إلى المحكمة. وسوف تتيح لك المحكمة الفرصة لعرض وجهة نظرك. وإذا قمت بتقديم أية وثائق أو صور فيجب عليك أيضاً أن تريها لمالك العقار أو الوكيل العقاري.

إذا كان مالك العقار يعتقد بأنه قد عانى من خسارة نتيجة لإخلالك بعقد إيجارك (lease)، أو بقانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997، قد يقوم بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal للمطالبة بتعويض.

وتشمل المطالبات الشائعة من قبل مالكي العقارات:

- < التكاليف المترتبة على إنهاء عقد الإيجار.
- < خسارة إيجار إذا غادرت العقار بدون توجيه إشعار حسب الأصول.
- < أضراراً لحقت بالعقار المؤجر أو بتجهيزاته أو بالسلع المزودة مع العقار.
- < الإخفاق في ترك العقار نظيفاً بشكل معقول.
- < إيجارات غير مدفوعة.

ويقوم مالك العقار عادة بالانتظار إلى حين مغادرتك للعقار قبل إجراء مطالبة بتعويض، ويقوم بتقديم طلب مطالبة بتعويض فقط إذا كان المبلغ الذي سيطالب به أكبر من عربون الضمان. ومن ناحية أخرى يستطيع مالك العقار إجراء مطالبة تعويض في أي وقت خلال فترة الإيجار، أو لغاية ٦ سنوات بعد حدوث الضرر أو الخسارة.

⊕ الحد الأقصى لمطالبات التعويض التي تستطيع المحكمة Tribunal النظر فيها هو ١٠ آلاف دولار، وإذا ما أراد مالك العقار المطالبة بمبلغ يزيد عن ١٠ آلاف دولار، فيتطلب منه الحصول على موافقتك أو عليه الذهاب إلى محكمة البداية Magistrates' Court أو محكمة أعلى. وبالمقابل قد يكون باستطاعة مالك العقار إجراء مطالبة بموجب قانون التجارة العادلة لسنة ١٩٩٩ Fair Trading Act الذي لديه اختصاص مالي غير محدود. اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة إذا قام مالك العقار بإجراء مثل هذه المطالبة.

كيف يتم إجراء المطالبة

إذا كنت لا تزال تسكن في العقار وأراد مالك العقار المطالبة بتعويض منك، لقاء خسارة عانى منها نتيجة لإخلال بواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧، فيجب عليه توجيه إشعار إخلال بالواجب إليك Breach of Duty Notice. للمزيد من المعلومات أنظر

أوامر الحكم بالتعويض

إذا أمرت المحكمة بأن تقوم بدفع تعويض لمالك العقار، فيتعين عليك التفكير حول كيف ستقوم بدفع المطالبة. ويمكنك بعد الجلسة محاولة التفاوض مع مالك العقار على خطة للدفع (تأكد من أن أي اتفاق هو خطي) أو تحدّث مع مرشد مالي. ويمكنك الاتصال بهيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria على الرقم 1300 55 81 81 للحصول على رقم هاتف أقرب مرشد مالي إليك.

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

إذا لم توافق على أنك مسؤول عن الخسارة التي تكبدها مالك العقار، فيجب عليك تبيان الأسباب وتقديم أية أدلة لديك لدعم ادعائك. فمثلاً إذا كانت الأضرار موجودة عند انتقالك إلى العقار أو حدثت بعد انتقالك منه، فيتعين عليك تقديم أدلة بحالة العقار عند مغادرتك (مثل تقرير حالة العقار، أو صور/ أو إفادات من شهود).

إذا كان مالك العقار يطالب بتعويض لقاء أضرار لحقت بالعقار فيجب أن تأخذ المحكمة بالاعتبار أيضاً ما إذا كانت الأضرار هي ببساطة نتيجة "الاستعمال العادي" (مثل بلى السجاد مع مرور الزمن نتيجة للاستعمال العادي) وهي مسؤولية مالك العقار وليس المستأجر.

إذا وافقت على أن مالك العقار يحق له الحصول على تعويض لقاء أضرار لحقت بالعقار، ولكن كنت تعتقد بأن المبلغ الذي يطالب به غير معقول، فيطلب منك تقديم أدلة على ذلك. إذا كان مالك العقار يطالب بتكاليف تصليحات أو استبدال تجهيزات في العقار، فيجب عليك الحصول على تسعيرات من متاجر أو حرفيين لإظهار أن مالك العقار يحاول المطالبة بمبلغ مبالغ فيه.

ولا يستطيع مالك العقار المطالبة بالكلفة الكاملة لاستبدال شيء لم يكن جديداً عندما لحقه تلف أو ضرر. وتتيح المحكمة أيضاً حساب "نقص القيمة نتيجة للاستهلاك depreciation" مما يعني بأنه كلما تقادم شيء كانت قيمته أقل.

📌 يجب أن تكون مطالبة مالك العقار متناسبة مع مقدار الضرر الذي حدث. فمثلاً لا يمكنه المطالبة بتكاليف طلاء المنزل بأكمله عندما يكون الضرر الذي لحق بالطلاء في غرفة واحدة فقط.