

الإخلاء

الإجراء البديل

يستطيع مالك عقار استعمال الإجراء البديل لحيازة العقار للسببين التاليين فقط:

< مستحقات إيجار متأخرة، إذا كان قد مضى على استحقاق دفع إيجارك أكثر من ١٤ يوماً؛ أو

< انتهاء عقد إيجار محدد الأجل.

إذا أراد مالك العقار استعمال إجراء الإخلاء البديل بسبب مستحقات إيجار متأخرة، يجب عليه إرسال كافة الوثائق التالية إليك في نفس الوقت:

< إشعار بالإخلاء Notice to Vacate بمدة ١٤ يوماً على الأقل؛

< نسخة عن طلبه إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة Possession Order.

< نسختين عن إشعار الاعتراض Notice of Objection.

< بيان يُبين حقوقك بخصوص أمر الحيازة.

إذا استلمت إشعاراً بسبب مستحقات إيجار متأخرة باستعمال الإجراء البديل وكنت لا تريد إخلاءك فيجب عليك توجيه إشعار بالاعتراض **Notice of Objection** إلى المحكمة قبل الساعة ٤ بعد الظهر بتاريخ إنهاء الإيجار المبين في الإشعار. ويتعين عليك الاتصال على الفور بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

إذا أراد مالك العقار استعمال إجراء الإخلاء البديل بسبب انتهاء عقد إيجار محدد الأجل، يجب:

< أن يكون قد قام مسبقاً بتوجيه إشعار بالإخلاء Notice to Vacate إليك لهذا السبب؛

< وإرسال إشعار إليك خلال الفترة المقررة (اعتماداً على طول مدة عقد الإيجار المحدد الأجل) بأنه يعتزم استعمال الإجراء البديل. ويجب أن يتضمن إشعار مالك العقار بعزمه على استعمال الإجراء البديل:

< نسخة عن طلبه إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة Possession Order.

< نسختين عن إشعار الاعتراض Notice of Objection.

< بيان يُبين حقوقك بخصوص أمر الحيازة.

إذا استلمت إشعاراً بسبب انتهاء عقد إيجار محدد الأجل باستعمال الإجراء البديل وكنت لا تريد إخلاءك فيجب عليك توجيه إشعار بالاعتراض **Notice of Objection** إلى المحكمة خلال ٤ أيام عمل. ويتعين عليك الاتصال على الفور بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

يجب على مالك العقار إذا أراد إخلاءك من العقار:

١- توجيه إشعار بالإخلاء **Notice to Vacate** حسب الأصول (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **إشعارات الإخلاء Notices to Vacate**):

٢- وتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر حيازة Possession Order،

٣- وشراء مذكرة حيازة Warrant of Possession من المحكمة Tribunal؛

٤- وإعطاء مذكرة الحيازة Warrant of Possession إلى الشرطة، التي ستقوم باستعمال المذكرة لإخلائك.

لا يستطيع مالك العقار إجبارك على الإخلاء إلى حين اتخاذ كافة الخطوات المبينة أعلاه. ولا يستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري منعه من دخول العقار أو القيام شخصياً بالإخلاء، فقط الشرطة يمكنها إخلاؤك من العقار فقط عندما تكون تتصرف بموجب مذكرة حيازة Warrant of Possession.

طلبات أوامر الحيازة

هناك إجراءان يستطيع مالكو العقارات استعمالهما لتقديم طلب إلى المحكمة Tribunal لإصدار أمر حيازة Possession Order: الإجراء العادي أو الإجراء البديل. والإجراء العادي هو الأكثر شيوعاً.

الإجراء العادي

بموجب الإجراء العادي، يقوم مالك العقار بإرسال إشعار بالإخلاء Notice to Vacate إليك، ويتبعه بنسخة من طلبه إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة Possession Order. ولا يستطيع مالك العقار تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة Possession Order إلى حين قيامه بتوجيه إشعار بالإخلاء Notice to Vacate. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **إشعارات الإخلاء Notices to Vacate**).

إذا كان مالك العقار قد قام بإعطائك إشعار بالإخلاء Notice to Vacate لانتهاء عقد إيجار محدد الأجل أو إشعار بالإخلاء Notice to Vacate بدون إعطاء سبب، فلا يستطيع مالك العقار حينذاك تقديم طلب إلى المحكمة إلا في حال عدم إخلائك للعقار في التاريخ المحدد في إشعار الإخلاء Notice to Vacate.

عند استلام المحكمة لطلب مالك العقار، يتم تحديد موعد جلسة بعد إنتهاء مدة إشعار الإخلاء Notice to Vacate. أنظر "جلسات المحكمة" خلف الصفحة.

التمتة خلف الصفحة...

جلسات المحكمة

وإذا أمكن، يتعين عليك تقديم طلب لعقد جلسة مراجعة عاجلة، وذلك بذهابك إلى المحكمة شخصياً. إذا كنت تسكن في الأرياف أو كنت غير قادر على الذهاب إلى المحكمة، يتعين عليك الاتصال هاتفياً بالمحكمة والاستفسار عن كيفية تقديم طلب لعقد جلسة مراجعة، أو الاتصال بنقابة المستأجرين Tenants Union.

المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا
Victorian Civil and Administrative Tribunal

55 King Street, Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (مكالمة مجانية)

فاكس: (03) 9628 9822

أوقات العمل: ٩,٠٠ صباحاً إلى ٤,٣٠ بعد الظهر،
الاثنين إلى الجمعة.

عند تقديمك لطلب عقد جلسة مراجعة، يتعين عليك الطلب من المحكمة الاتصال بالشرطة والطلب منهم تعليق المذكرة إلى إشعار آخر. ويتعين عليك أيضاً الاتصال بالشرطة بنفسك لتأكيد ذلك.

ويطلب منك في جلسة المراجعة إقناع عضو المحكمة بأنه كان لديك سبب وجيه لعدم حضور الجلسة الأصلية. إذا قبلت المحكمة تفسيرك، ستقوم بإلغاء القرار السابق، والسماح بإعادة الاستماع إلى القضية. لا يوجد رسم على تقديم طلب لعقد جلسة مراجعة.

الإخلاء غير القانونية

☛ يعتبر عمل مخالف للقانون قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري (أو أي شخص يعمل بالنيابة عنهما) بمحاولة إجبارك جسدياً على الإخلاء أو تغيير الأقفال. فقط الشرطة يمكنها القيام بالإخلاء.

إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتهديدك بالإخلاء، يتعين عليك تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر تقييدي Restraining Order. إذا جاء مالك العقار أو الوكيل العقاري إلى العقار وحاول إخلاءك يتعين عليك الاتصال فوراً بالشرطة.

إذا تم إخلاؤك بشكل غير قانوني، يتعين عليك تقديم طلب على الفور (شخصياً إذا أمكن) لعقد جلسة عاجلة في المحكمة. وبوسع المحكمة أمر مالك العقار بأن يدعك تعود إلى العقار.

ويتعين عليك أيضاً إيداع شكوى لدى مدير هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Director of Consumer Affairs Victoria. توجد غرامات قاسية على الأفراد والشركات المدانين بالقيام بإخلاء غير قانوني.

ويمكنك أيضاً طلب تعويض لقاء أي إزعاج أو تكاليف أو أضرار لحقت بحاجياتك نتيجة للأفعال غير القانونية لمالك العقار. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الشكاوى حول الوكلاء العقاريين ومالكي العقارات **Complaints about estate agents and landlords**. ونشرة معلومات المطالبة بتعويض **Claiming compensation**.

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

إذا قام مالك العقار بتقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة Possession Order باستعمال الإجراء العادي، أو كنت تعترض بموجب الإجراء البديل، تقوم المحكمة بتحديد موعد لجلسة بعد إنتهاء مدة إشعار الإخلاء Notice to Vacate الموجّه إليك.

ويتم إعلامك عن وقت الجلسة وتاريخها ومكانها. يجب عليك الذهاب إلى الجلسة لتقنين مطالبة مالك العقار إذا كنت لا تريد إخلاءك.

ويمكنك أيضاً الطلب من المحكمة تأجيل أي إخلاء (لغاية ٣٠ يوماً) على أساس ضائقة شديدة. ولكن يجب أن تكون ضائقتك أكبر من أية ضائقة لحقت بمالك العقار.

إذا رفض عضو المحكمة طلب مالك العقار لإصدار أمر حيازة Possession Order فلا يتطلب منك مغادرة العقار. وتذكر بأنه إذا لم تذهب إلى الجلسة فعلى الأرجح أن يتم منح أمر الحيازة.

لمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

مذكرة الحيازة

إذا منح عضو المحكمة أمر حيازة Possession Order، فلدَى مالك العقار لغاية ٦ أشهر لشراء مذكرة حيازة Warrant of Possession، والتي تمنح الشرطة صلاحية إخلائك من العقار. وبمجرد شراء مذكرة الحيازة تكون سارية المفعول لمدة محددة، عادة ١٤ يوماً.

ولكن إذا منح عضو المحكمة أمر حيازة يقضي بأن تقوم بإخلاء العقار في نفس يوم الجلسة، بوسع مالك العقار شراء مذكرة الحيازة في نفس اليوم، وإذا قام على الفور بإعطاء المذكرة إلى الشرطة فيمكن إخلائك في نفس اليوم.

إذا تم منح أمر حيازة لمالك العقار، يمكنك الاتصال بالشرطة المحلية لمعرفة متى تعتزم القيام بإخلائك.

إذا كان على الأرجح أن يتم إخلائك من العقار، فمن المفيد أن تقوم بإجراء ترتيبات بحيث يكون هناك مكان لك للمكوث فيه، وخاصة إذا كان من المحتمل أن يتم إخلائك في نفس اليوم أو بإشعار قصير الأجل. إذا لم يكن لديك مكان للمكوث فيه، يتعين عليك الاتصال بنقابة المستأجرين Tenants Union حيث يمكننا إرشادك إلى خدمات السكن في الأزمات.

جلسات المراجعة

إذا وجدت بأنه قد تم إصدار أمر حيازة Possession Order ولكن لم تذهب إلى الجلسة، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لعقد جلسة لسماع القضية ثانية rehearing أو جلسة مراجعة review. ويتطلب منك القيام بذلك قبل قيام الشرطة بإخلائك، لأنه بمجرد إخلائك قانوناً ليس لدى المحكمة صلاحية السماح لك بالعودة إلى العقار.



TENANTS UNION
of Victoria Ltd