

# المنازل المشتركة

إذا كان أحد المستأجرين سيشترك المنزل وسيتم استبداله بمستأجر آخر، يتعين عليك شطب اسم المستأجر المغادر واستبداله باسم المستأجر الجديد.

يمكنك الطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري معاينة العقار وتعبئة تقرير جديد لحالة العقار، ولكنهما غير ملزمين على القيام بذلك. وإذا اختارا عدم القيام بذلك فمن الأفكار المفيدة التقاط صور لحالة العقار لاستعمالها دليلاً إذا دعت الحاجة.

ويتعين أيضاً في نفس الوقت تعبئة استمارة تحويل عربون ضمان مستأجر Bond Tenant Transfer، وهذه الاستمارة متوفرة لدى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority، أو مكاتب الوكلاء العقاريين، ونقابة المستأجرين Tenants Union.

## الإيجار والفواتير

سوف يتطلب منك وضع نظام لدفع الإيجار والفواتير. وعادة يقوم شخص واحد بالاضطلاع بمسؤولية دفع الإيجار أو الفواتير. ويمكن أن تنشأ المشاكل عند إخفاق ذلك الشخص بتسديد دفعة أو إخفاق سكان المنزل الآخرين بدفع حصتهم. إذا كنت قد دفعت حصتك من الإيجار ولكن مستأجر آخر لم يقد بدفع حصته، يستطيع مالك العقار البدء بإجراءات قضائية لإخلائكم من العقار إذا تأخر دفع الإيجار لأكثر من ١٤ يوماً، ولن يقوم مالك العقار باتخاذ الإجراءات القضائية فقط ضد الشخص الذي لم يقد بالدفع.

## مغادرة منزل مشترك

يتعين أن تقوموا بإبرام اتفاقية حول مدة الإشعار الذي يجب توجيهه إذا ما أراد أحد المستأجرين مغادرة المنزل أو إذا طلب منه المغادرة. ومرة أخرى فإن قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ لا يغطي المشاكل بين المستأجرين الشركاء في مثل هذه الحالات. وإذا كان اسم أحد المستأجرين مدوناً في عقد الإيجار فلا يزال ذلك المستأجر مسؤولاً بموجب العقد، حتى ولو لم يعد يسكن في العقار، إلى حين انتهاء الإيجار ومغادرة الجميع للعقار، أو إلى حين إبرام عقد إيجار جديد. وهذه إحدى أكثر النواحي صعوبة للاشتراك في منزل، ويتعين على المستأجرين عند البدء بالإيجار الاتفاق حول كيفية التعامل مع مثل هذه المشاكل.

ليست كل ترتيبات المنازل المشتركة واحدة، فعندما تقوم بمشاركة السكن في منزل أو شقة مع أشخاص آخرين فقد تكون ترتيبات استئجار مشترك تكون فيها لدى كافة المستأجرين حقوق متساوية، أو قد تكون مستأجراً من الباطن من شخص آخر، أو قد تكون لديك اتفاقية مُخَوَّل بالسكن ولكن بدون أية حقوق كمستأجر.

ويمكن أن تحدث المشاكل عند مشاركتك السكن مع أشخاص آخرين، وخاصة إذا كنت قد انتقلت إلى منزل مشترك قائم. وقد تكون هناك شكوك حول وضعيتك القانونية، كما أن قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act لا يغطي حقوق ومسؤوليات المستأجرين الشركاء بخصوص العلاقة بين بعضهم البعض، ولا يُنظم اتفاقيات المخوّلين بالسكن.

## الاستئجار المشترك

الاستئجار المشترك هو أكثر أنواع اتفاقيات المنازل المشتركة شيوعاً، ويحدث عندما تكون أسماء شخصين أو أكثر مدونة في عقد الإيجار.

ويكون المستأجرون الشركاء المدونة أسماءهم في عقد الإيجار "مسؤولين مجتمعين ومنفردين" بموجب العقد، ويعني ذلك بأنه إذا تكبد مالك العقار خسارة أو أضرار فيمكنه ملاحقة أي منهم أو جميعهم بكامل المبلغ الذي يطالب به.

ولا ينتهي الاستئجار المشترك إلا عند قيام كافة المستأجرين الشركاء بمغادرة العقار وإعادة المفاتيح. وإذا انتقلت من منزل مشترك قبل انتهاء فترة الاستئجار وكان اسمك لا يزال مدوناً في عقد الإيجار، فقد تكون مسؤولاً عن أية خسارة أو أضرار تحدث بعد مغادرتك للعقار.

## الأسماء المدونة في عقد الإيجار

إذا كنت مستأجراً شريكاً يتعين عليك التأكد من أن أسماء كافة المستأجرين مدونة في عقد الإيجار، أو بأنه قد تم إعلام مالك العقار أو الوكيل العقاري خطأً عن أية تغييرات حدثت منذ توقيع عقد الإيجار في البداية. ومن الأفكار المفيدة الاحتفاظ بنسخ عن أية مراسلات مع مالك العقار أو الوكيل العقاري حيث يمكن أن تحتاجها في المستقبل لاستعمالها أدلة.

## التأجير من الباطن

التأجير من الباطن هو قيام أحد المستأجرين (يُعرف بالمستأجر الرئيسي) بتحويل جزء (وليس كل) الإيجار إلى شخص آخر. قد يتم تأجير غرفة من الباطن أو كامل العقار لمدة محددة تكون أقل من مدة عقد إيجار المستأجر الرئيسي.

وترتيبات التأجير من الباطن مغطاة بقانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧: يُصبح المستأجر الرئيسي المؤجر والمستأجر الثانوي المستأجر. ويمكن تحميل المستأجر الرئيسي مسؤولية أية خسارة يتكبدها مالك العقار بسبب أفعال المستأجر الثانوي. وفي نفس الوقت فإن مسؤوليات المستأجر الرئيسي تجاه المستأجر الثانوي هي نفس مسؤوليات مالك عقار تجاه مستأجر.

العوامل التي قد تشير إلى وجود تأجير من الباطن مقابل استئجار مشترك:

- < المستأجر الثانوي لديه "حيازة خالصة" لغرفة أو لجزء من العقار.
- < إيصالات الإيجار و/أو عربون الضمان تكون باسم مستأجر واحد فقط.
- < يقوم مستأجر واحد بتحصيل الإيجار من الشخص (الأشخاص) الآخر ودفعه إلى مالك العقار.
- < مستأجر واحد مسؤول عن كافة التعاملات مع مالك العقار.
- < مستأجر انتقل للسكن في العقار قبل المستأجر (المستأجرين) الآخر، وقيام المستأجر (المستأجرين) الأخير بدفع عربون ضمان إلى المستأجر الأول.
- < مستأجر واحد يقوم بتوقيع عقد إيجار خطي مع مالك العقار أو الوكيل العقاري ولا يقوم الآخرون بذلك.

ويجب أن لا يقوم مستأجر بالتأجير من الباطن لكامل العقار أو لجزء منه بدون موافقة خطية من مالك العقار. وبدون الموافقة الخطية لمالك العقار يعتبر التأجير من الباطن باطلاً. ومن ناحية أخرى يجب أن لا يقوم مالك العقار بحجب موافقته بشكل غير معقول، وبوسع مستأجر تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر بالسماح بتأجير العقار من الباطن إذا كان يعتقد بأن مالك العقار قد تصرف بشكل غير معقول. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن Assignment & sub-letting.

## التحويل بالسكن Licence

من الناحية القانونية لكي تكون مستأجراً يجب أن تكون لديك "حيازة خالصة" لكامل العقار المستأجر أو لجزء منه. وإذا انتقلت للسكن في منزل قائم فقد يتم اعتبارك ببساطة مَحْوِلاً بالسكن بدون حقوق استئجار بموجب بقانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧. وإذا كنت تشارك السكن في منزل مع مالك العقار فأنت تعتبر مَحْوِلاً بالسكن. وإذا كنت تسكن في غرفة يمكن قفل بابها فقد يتم اعتبارك مستأجراً ولكن ذلك ليس كافياً بمفرده لإثبات وجود حالة استئجار.

ويستطيع المَحْوِلون بالسكن طلب النظر في نزاعاتهم بموجب قانون التجارة العادلة لسنة ١٩٩٩ Fair Trading Act 1999 في قائمة المطالبات المدنية Civil Claims List في المحكمة Tribunal، ولكن يتعين عليهم ملاحظة أن الحماية بموجب هذا القانون ليست بمستوى قوة الحقوق التي يتمتع بها المستأجرون بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧.

## الحصول على المشورة

لا تستطيع نقابة المستأجرين تقديم المشورة في النزاعات بين المستأجرين في المنازل المشتركة لأن العديد من الحالات لا يغطيها قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧، ولا يمكننا الانحياز إلى أي طرف بين المستأجرين المتنازعين. وإحدى الطرق لحل النزاعات بين المستأجرين الشركاء هي مركز حل النزاعات Dispute Settlement Centre بالاتصال على الرقم ☎ 8370 9603 (03) أو الرقم ☎ 528 658 1800 (مكالمة مجانية)، ولكن يجب على كلا طرفي النزاع الموافقة على حضور جلسة التوفيق.

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