

عندما تحصل على إشعار خرق الواجب

< إبلاغك بأنه إذا لم تستجب وفقا لذلك، فإن المالك قد يتقدم بطلب للحصول على أمر للتعويض و/أو الامتثال من المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal)

< إبلاغك بأن المالك يمكن أن يعطيك إشعاراً من ١٤ يوماً للإخلاء في حالة خرق الواجب نفسه للمرة الثالثة، وفي كلا المناسبتين السابقتين حصلت على إشعار صالح لخرق الواجب.

< أن يتم تسليمه لك شخصياً، أو إذا تم إرساله عن طريق البريد، السماح ليومين عمل اضافيين لتسليم البريد

< أن يتم استخدامه فقط لخرق الواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧ (Residential Tenancies Act 1997) وليس لأي سبب آخر

هناك فرق بين خرق الواجب وخرق اتفاق عقد الإيجار (الإيجار الخاص بك. على سبيل المثال، قد يكون الإحتفاظ بالحيوانات الأليفة خرقاً لاتفاق الإيجار الخاص بك ولكن ليس خرقاً للواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧ (Residential Tenancies Act 1997). لا يمكن لمالك العقار أن يقدم إشعار خرق الواجب لخرق شرط في عقد الإيجار الخاص بك، ولكنه يمكن أن يتقدم بطلب إلى المحكمة للحصول على أمر امتثال.

أوامر التعويض والامتثال

إذا تقدم مالك العقار بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal) للحصول على أمر التعويض و/أو الامتثال، يجب أن يرسل لك نسخة من استمارة الطلب الخاصة به. ثم سوف تتلقى إشعاراً من المحكمة حول جلسة الاستماع تبليغك عن وقت وتاريخ ومكان الجلسة. إذا كنت ترغب في الطعن بمطالبات المالك سوف تحتاج للذهاب إلى جلسة المحكمة. إذا لم تذهب إلى جلسة الاستماع، سوف تمضي الجلسة قدماً بدونك ومن المحتمل جداً أن ينجح المالك في مطالبته ضدك.

في جلسة الاستماع بالمحكمة ستعطى لك الفرصة للطعن بمطالبات المالك و/أو تخفيض مبلغ التعويض.

إذا اعتقد مالك العقار أنك لم تلبى واحدة أو أكثر من واجباتك بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧ (Residential Tenancies Act 1997)، فبإمكانه أن يعطيك إشعار خرق الواجب.

ما هي واجبات المستأجرين؟

توضح القائمة التالية واجبات المستأجر بموجب هذا القانون. وفقاً لتلك الواجبات، يجب على المستأجر:

< أن لا يسبب إزعاج أو يتدخل في سلام أو راحة أو خصوصية المستأجر المجاور

< الحفاظ على العقار في حالة نظيفة بشكل معقول

< أن لا يضر بالعقار أو المناطق المشتركة

< أن لا يضيف تجهيزات (مثل علاقات الصور) أو إجراء تعديلات على العقار دون موافقة المالك

< إستعادة العقار إلى حالته الأصلية قبل أن ينتقل منه إذا تم إجراء إضافات أو تعديلات

< توفير المالك بمفتاح عند تغيير أو إضافة قفل إلى باب خارجي أو نافذة

< السماح للمالك بدخول العقار عندما يعطي إشعاراً خطياً مناسباً

إشعار خرق الواجب هو إشعار رسمي يجب بموجبه أن توقف 'خرق واجبك' كمستأجر و/أو تدفع تعويضات في غضون ١٤ يوماً من تاريخ استلام الإشعار. إذا لم تقم بذلك، قد يتقدم المالك بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal) للحصول على أمر لكي تفعل ذلك.

ماذا يجب أن يتضمن إشعار خرق الواجب؟

من أجل أن يكون صالحاً، يجب على إشعار خرق الواجب:

< أن يوضح ما هو الواجب أو الواجبات بموجب القانون التي يعتقد المالك أنك قد خرقتها

< إعطاء تفاصيل عن الخسائر أو الأضرار الناجمة عن الخرق

< يوضح أنه مطلوب منك إصلاح الخرق و/أو دفع التعويضات

< إبلاغك بأنه يجب أن لا تكرر الخرق

إعطاء مالك العقار الخاص بك إشعار خرق الواجب

كمستأجر يمكنك ان تعطي مالك العقار إشعار خرق الواجب إذا اعتقدت أنه خرق بواجبه بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧ (Residential Tenancies Act 1997). راجع صحيفتي حقائق إعطاء مالك العقار الخاص بك إشعار خرق الواجب (**Giving your landlord a Breach of Duty Notice**) والشكاوى حول أصحاب العقارات والوكلاء العقاريين (**Complaints about landlords and real estate agents**) لمزيد من المعلومات

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

في حين أن المالك يجب عليه إقناع المحكمة بأنك خرقت قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧ (*Residential Tenancies Act 1997*) وتقديم دليل يثبت ادعائه، ينبغي أن تكون مستعداً للدفاع عن نفسك (مثل من جلب صور أو شهود أو إفادات شهود). لمزيد من المعلومات راجع صحائف الدفاع عن المطالبة بالتعويض (**Defending a compensation claim**) والمحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (**The Victorian Civil and Administrative Tribunal**). أو اتصل بنقابة المستأجرين (Tenants Union) للحصول على المشورة.

إشعار الإخلاء

إذا اعتقد مالك العقار بأنك لم تقم بإصلاح الخرق خلال ١٤ يوماً بعد إعطائك خرق واجب الإشعار، فيمكنه أن يعطيك إشعاراً ثانياً و/أو التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (**The Victorian Civil and Administrative Tribunal**) للحصول على أمر امتثال. إذا أصدرت المحكمة أمراً في صالح المالك ولم تقم بتنفيذه، يمكن للمالك أن يعطيك إشعاراً مدته ١٤ يوماً للإخلاء.

يمكن لمشؤون المستهلكين فيكتوريا (Consumer Affairs Victoria) المقاضاة لعدم الامتثال لأمر المحكمة، وهذا ينطبق على كل من الأوامر النقدية وغير النقدية. في وقت طباعة هذه الوثيقة، فإن الغرامة هي 2442.80 دولار بالإضافة إلى 610.70 دولار يومياً حتى يتم تنفيذ الأمر، وتصل إلى حد أقصى قدره 7328.40 دولار.

يمكن للمالك أيضاً ان يعطيك إشعاراً مدته ١٤ يوماً للإخلاء دون الذهاب إلى المحكمة في حالة خرقت بالواجب نفسه للمرة الثالثة، وفي كلا المناسبتين السابقتين تكون قد حصلت على إشعار صالح لخرق الواجب.