

# اجتناب از اجبار به تخلیه ملک به دلیل اجاره عقب افتاده

فقط بابت اجاره ای که موعد پرداخت آن گذشته است می توانند به شما اخطار بدهند. بخاطر نپرداختن اجاره پیشاپیش نمی توانند به شما "اخطار تخلیه" بدهند. اگر در زمانی که "اخطار تخلیه" را دریافت می کنید ۱۴ روز اجاره عقب افتاده نداشته باشید در این صورت اخطار فاقد اعتبار است.

چنانچه اجاره تان عقب افتاده است و قادر به پرداخت نیستید، هر چه زودتر با صاحب ملک خود یا بنگاه معاملات ملکی تماس بگیرید و به آنها اطلاع دهید که چه موقع اجاره را پرداخت خواهید کرد.

اگر نمی توانید اجاره های عقب افتاده را یکجا بپردازید، باید پیشنهاد کنید که بتدریج ظرف مدت معینی آنها را پرداخت نمایند (مثلاً هر هفته ۲۰ دلار بیشتر). بیش از مقداری که از عهده پرداختش برمی آید پیشنهاد نکنید. پیشنهاد خود را کتبا به آنها بدهید و یک نسخه از آن را نگهدارید - حتی اگر صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی پیشنهاد شما را نپذیرند، می توانید از نامه خود به عنوان مدرکی برای این که شما سعی کرده اید مشکل را حل کنید استفاده نمایید.

اگر صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی در صدد برآیند شخصاً شما را از خانه بیرون کنند کارشان غیرقانونی خواهد بود. فقط پلیس می تواند شما را از خانه بیرون کند، حتی در این صورت هم پلیس باید "حکم تصرف" معتبر و "مجوز تصرف" از "دیوان اداری و مدنی ویکتوریا" داشته باشد. (برای اطلاعات بیشتر به برگه های اطلاعاتی **Eviction** و **Complaints about landlords and real estate agents** مراجعه کنید.)

اگر برای تنظیم برنامه ای جهت پرداخت اجاره نیاز به کمک دارید می توانید به Money Help شماره تلفن Financial Counselling Australia یا 1800 149 689 شماره تلفن 1800 007 007 زنگ بزنید و با یک مشاور مالی صحبت کنید.

علاوه بر این خدمات مربوط به مسکن هم وجود دارد که در صورتی که اجاره تان عقب افتاده است ممکن است بتوانند به شما کمک مالی بکنند. این خدمات را می توانید با زنگ زدن به شماره 1800 825 955 (۲۴ ساعته رایگان) پیدا کنید یا با Tenants Union تماس بگیرید تا ما کمکتان کنیم خدمات مسکن محلی خود را پیدا کنید.

طبق بیشتر قراردادهای اجاره، اجاره از پیش پرداخته می شود. متداولترین راه این است که اجاره پیشاپیش هر ماهه در یک روز معین پرداخته می شود که ماه آینده را بپوشاند.

اگر اجاره را در روز مقرر نپردازید برای هر روز که بدون پرداخت اجاره در ملک سکونت داشته باشید یک روز دیرکرد یا "اجاره عقب افتاده" خواهید داشت.

## راههای اجتناب از عقب افتادن اجاره

چنانچه درآمد پائین دارید یا حقوق سالمندی یا کمک هزینه دولتی دریافت می کنید شاید اگر اجاره را هر دو هفته یک بار در موقع دریافت درآمد بپردازید پرداخت بموقع آسانتر باشد. اما بموجب بسیاری از قراردادهای اجاره، پرداخت اجاره باید ماهیانه انجام شود. اگر می خواهید اجاره خود را بجای هر ماه، هر دو هفته یک بار بپردازید باید سعی کنید موافقت صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی را بگیرید.

چنانچه حقوق سالمندی یا کمک هزینه دولتی دریافت می کنید ممکن است بتوانید تریبی بدهید که از طریق Centrepay که بوسیله Centrelink اداره می شود مبلغ اجاره از دریافتی شما کسر و مستقیماً پرداخته شود. برای آگاهی بیشتر درباره Centrepay باید با Centrelink تماس بگیرید یا اطلاعات مربوطه را در سایت زیر بخوانید:  
[www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm](http://www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm)

اگر اجاره تان را از طریق Centrepay می پردازید در این صورت هنگامی که از ملک نقل مکان می کنید لغو پرداختها به عهده شماست. همچنین اگر پیش از موعد پرداخت بعدی اجاره ملک را تخلیه می کنید باید حتماً میزان آخرین اجاره پرداختی را تعدیل نمایید. برای اطلاعات بیشتر به برگه اطلاعاتی **هنگامی که می خواهید ملک را تخلیه کنید** نگاه کنید.

مدتی که اجاره برای آن پرداخت می شود باید در رسیدهای اجاره قید گردد. در رسید باید قید شود که اجاره تا چه زمانی پرداخت شده است. هر وقت اجاره خود را می پردازید باید رسید اجاره بخواهید. اگر مطمئن نیستید اجاره تان تا چه زمانی پرداخت شده است باید با صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی تماس بگیرید و یک نسخه از سابقه پرداخت اجاره خود را از آنها بخواهید.

## در صورت عقب افتادن اجاره چه باید کرد

اگر پرداخت اجاره ۱۴ روز عقب بیفتد صاحب ملکتان می تواند یک Notice to Vacate ۱۴ روزه به شما بدهد. این ۱۴ روز اجاره عقب افتاده ممکن است روزهای پشت سر هم باشد، یا حتی اگر اجاره گاهی یک یا چند روز دیر پرداخته شده باشد این ۱۴ روز می تواند در طول زمان جمع شده باشد.

## روند تخلیه اجباری به دلیل اجاره عقب افتاده

اگر صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی پیشنهاد شما را نپذیرند یا شما قادر به پرداخت نباشید، صاحب ملک – چنانچه بخواهد شما را وادار به تخلیه ملک نماید – باید روند درست قانونی را دنبال کند.

شما فقط در صورتی وادار به تخلیه اجباری می شوید که مسأله در Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان) مطرح شده باشد، "دیوان" به صاحب ملک "حکم تصرف" داده باشد، صاحب ملک "مجوز تصرف" خریده باشد و پلیس برای موقع اجرا گذاشتن این مجوز بیاید.

برای اطلاعات لازم درباره روندی که صاحب ملک باید دنبال کند تا بتواند شما را وادار به تخلیه ملک نماید به برگه اطلاعاتی "تخلیه اجباری" مراجعه کنید یا با Tenants Union تماس بگیرید.

هرگاه از Victorian Civil and Administrative Tribunal "اطلاع دادرسی" دریافت کردید، اگر نمی خواهید وادار به تخلیه اجباری شوید باید در جلسه "دیوان" حضور بیاید.

اگر صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی به شما بگویند که لازم نیست به جلسه دیوان بروید زیرا اجاره های عقب افتاده را پرداخت کرده اید (یا به هر دلیل دیگر)، باید با شماره تلفن 9628 9800 با "دیوان" تماس بگیرید و بپرسید که آیا درخواست مربوطه پس گرفته شده است. اگر درخواست پس گرفته نشده باشد – چنانچه نمی خواهید وادار به تخلیه ملک بشوید – باید به جلسه دیوان بروید.

در جلسه "دیوان" "عضو دیوان" می تواند "حکم تصرف" بدهد یا درخواست صاحب ملک برای "حکم تصرف" را رد کند یا رسیدگی به آن را به بعد موکول نماید. "عضو دیوان" در صورتی ممکن است رسیدگی به درخواست را به بعد موکول کند که:

< شما بتوانید نشان دهید که با یک برنامه بازپرداخت موافقت شده است؛ یا

< بتوانید به "دیوان" نشان دهید که چگونه می توانید اجاره های عقب افتاده را تماماً بپردازید؛ و

< این کار منجر به هیچگونه زیان مالی برای صاحب ملک نخواهد شد

بسیاری از مستأجران – در صورتی که یک برنامه منطقی برای پرداخت اجاره های عقب افتاده داشته باشند – موفق می شوند از "دیوان" بخواهند که "حکم تصرف" صادر نکند.

شما باید مدارک هر چه بیشتری به جلسه "دیوان" ببرید برای این که نشان بدهید چرا اجاره هایتان عقب افتاده است و همچنین نشان بدهید که می توانید اجاره های عقب افتاده را بپردازید. مدارک باید عبارت باشد از اظهاریه ای از یک مشاور مالی که خلاصه ای از درآمد و هزینه شما به دست می دهد یا مدرکی مشابه آن. همچنین می توانید از هر کسی که می تواند از مورد شما حمایت کند بخواهید که در جلسه دادرسی شهادت بدهد.

چنانچه "دیوان" رسیدگی به درخواست را به بعد موکول کند این تعویق برای مدت معینی خواهد بود – معمولاً برای ۳ ماه. در این صورت، "موکول به بعد" به این معناست که تخلیه اجباری ملک موقتاً به حالت تعلیق درآمده و به شما فرصت دوباره ای داده شده است. اگر اجاره های عقب افتاده را مطابق حکم "دیوان" بپردازید، در تاریخ/تاریخهای معین "دیوان" درخواست تخلیه را پس گرفته شده تلقی خواهد کرد و قضیه خاتمه خواهد یافت.

اما اگر به حکم VCAT عمل ننمائید (مثلاً یک پرداخت را دیر انجام دهید)، صاحب ملک می تواند درخواست خود را "تجدید" کند و در این صورت شما "اطلاعیه دادرسی" دریافت خواهید کرد. اگر کار به این جا برسد شما باید به جلسه دوم دیوان بروید و دلیل خوبی ارائه دهید که چرا مطابق حکم دیوان عمل نکرده اید، در غیر اینصورت احتمال این هست که وادار به تخلیه اجباری ملک شوید.

برای اطلاع بیشتر به **Tenants Union Advice Line** (خط اطلاع رسانی تلفنی اتحادیه مستأجرین) شماره ☎ **03 9416 2577** تلفن کنید.