

دفاع از ادعای غرامت

(اخطار تخلف از انجام وظیفه) بدهد. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی **When you get a Breach of Duty Notice** (چه موقع اخطار تخلف از انجام وظیفه می گیرید) مراجعه کنید.

اگر خانه مالک را تخلیه کرده اید، او نیازی ندارد که به شما **Breach of Duty Notice** (اخطار تخلف از انجام وظیفه) بدهد؛ و می تواند به طور مستقیم به **Victorian Civil and Administrative Tribunal** (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست بدهد. مالک باید یک نسخه از درخواست خود به دیوان را به شما بدهد. درخواست او باید شامل مبلغ غرامت در خواستی و علت خواستن غرامت باشد.

اگر مبلغ ادعای غرامت از **bond** (ودیعه) شما کمتر باشد، مالک باید ادعای خود را نسبت به ودیعه بدهد. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی **Bonds** (ودیعه ها) مراجعه کنید.

اگر مبلغی را که مالک می خواهد ادعا کند از مبلغ ودیعه شما بیشتر باشد، مالک می تواند به نسبت ودیعه شما یک ادعا و یک ادعای غرامت دیگر به طور همزمان بنماید.

موافقت با پرداخت

اگر شما تصمیم گرفتید که پول ادعای مالک را پرداخته، یا با مالک یا بنگاه وارد مذاکره شده و مبلغی کمتر از مبلغ مورد ادعا را به او بپردازید، باید نامه ای از مالک یا بنگاه بگیرید که به طور واضح نشان دهد که مبلغ مورد موافقت برای پرداخت چقدر است و این پرداخت چگونه خواهد بود و اعلام نماید که دیگر بر علیه شما در آینده ادعائی نخواهد داشت. همچنین شما باید رسید پول خود را هم بگیرید.

دفاع بر ضد ادعا

اگر شما موافق پرداخت غرامت نیستید و مالک به دیوان درخواستی بدهد، مالک باید دیوان را قانع نماید که:

> او از لحاظ مالی متضرر شده یا به خانه صدمه وارد شده است؛ و

> این ضرر و صدمه به خاطر تخلف شما از اجاره نامه یا نسبت به **Residential Tenancies Act 1997** (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) بوده؛ و
> مبلغ مورد ادعا منصفانه است

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

اگر مالک خانه شما معتقد است که در نتیجه اقدامی بر خلاف اجاره نامه (قرارداد اجاره) یا **Residential Tenancies Act 1997** (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) متضرر شده است، ممکن است به **Victorian Civil and Administrative Tribunal** (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست ادعای غرامت بر علیه شما بدهد.

ادعا های رایج توسط مالکین به قرار زیر است:

> هزینه های نقض اجاره نامه

> اجاره از دست رفته در صورتی که شما اخطار درستی نداده باشید

> خسارت به خانه استیجاری یا به وسایل و اجناسی که همراه با خانه است

> برای ترک خانه بی آنکه آن را به طور معقولی تمیز کنید

> اجاره های معوقه.

معمولاً مالک صبر می کند تا اینکه شما خانه را تخلیه کنید تا ادعای غرامت کنید، و وقتی درخواست غرامت می کند که مبلغی مورد ادعا بیشتر از مبلغ **bond** (ودیعه) شما باشد. لیکن یک مالک در خلال مدت اجاره هر وقت که باشد و یا تا ۶ سال پس از اینکه خسارت ظاهراً پیش آمده، می تواند ادعای غرامت نماید.

☛ دیوان حدی برای ادعای غرامت دارد که ۱۰,۰۰۰ دلار می باشد. اگر مالک خواسته باشد بیش از ۱۰,۰۰۰ دلار ادعای خسارت نماید، باید با اجازه شما باشد وگرنه مجبور است به دادگاه بدوی **Magistrates' Court** یا دادگاه های بالاتر برود. به جای آن، می تواند طبق قانون **Fair Trading Act 1999** (کسب منصفانه مصوب ۱۹۹۹) ادعا نماید که در این صورت محدوده قضاوت آن حدی مالی ندارد. اگر صاحبخانه شما چنین ادعائی بر علیه شما می کند با **Tenants Union** (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

یک ادعا چگونه انجام می شود

اگر هنوز در خانه ای زندگی می کنید و مالک می خواهد برای جبران خسارتی که در نتیجه تخلف شما از انجام وظیفه بر طبق **Residential Tenancies Act 1997** (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) ادعای غرامت نماید، باید به شما **Breach of Duty Notice**

احکام غرامت

اگر دیوان حکم کند که شما موظف هستید به مالک غرامت پرداخت کنید، باید در نظر بگیرید که چطور می خواهید این ادعا را پرداخت کنید. پس از استماع دادرسی، باید کوشش کنید که برای پرداخت آن طرحی را با مالک به توافق برسید (یادتان باشد حتما این قرار را به صورت کتبی بگیرید) یا با یک financial counsellor (مشاور مالی) گفتگو کنید. می توانید با Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) به 81 81 55 1300 برای دریافت شماره تلفن نزدیک ترین مشاور مالی زنگ بزنید.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.

مالک باید مدرکی داشته باشد که ادعای او را ثابت کند و باید یک نسخه از این مدارک و یا عکس هائی را که به دیوان می دهد به شما نشان دهد. دیوان هم به شما فرصت می دهد که از خود دفاع کنید. اگر شما هم عکس یا سندی را ارائه می کنید، باید شما هم آن را به مالک یا بنگاه نشان بدهید.

اگر شما موافق نباشید که مسئولیت زیان و خسارت وارده به مالک به عهده شما است، باید دلایل خود را بیان کنید و هر نوع شواهدی که برای اثبات ادعای خود دارید ارائه نمائید. برای مثال، اگر وقتی که شما به خانه آمدید این خسارت وجود داشته است یا اینکه پس از ترک خانه رُخ داده، باید شواهدی (مانند Condition Report "شرایط وضعیت"، عکس ها، و بیانیه شهود) از وضعیت خانه هنگام ترک آن ارائه نمائید.

اگر مالک ادعای خسارت به ملک را می کند، دیوان بایستی در نظر بگیرد که آیا این خسارت فقط 'fair wear and tear' "در اثر کهنه شدن طبیعی ساختمان" است (مثلا موکت در طول زمان به علت استفاده عادی از آن فرسوده شده) که در این صورت مسئولیت آن به عهده خود مالک و نه مستأجر می باشد.

اگر شما قبول می کنید که مالک حق دارد برای خسارت نسبت به خانه ادعا کند ولی بر این باور هستید که مبلغ ادعا شده غیر منصفانه است، باید شواهدی برای اثبات داشته باشید. اگر مالک ادعای هزینه تعمیر یا تعویض وسایل یا ساختمان خانه را می کند شما هم بایستی از فروشگاه یا یک پیشه ور قیمتی بگیرید که نشان دهد که مالک دارد زیادی ادعا می کند.

مالک حق ندارد همه پول تعویض چیزی را ادعا کند چون آنچه که عوض می شود هنگام صدمه دیدن نو نبوده است. دیوان همچنین "استهلاک" را هم در نظر می گیرد به این معنی که هر چیز به تدریج که قدیمی تر شود از ارزش آن کم می گردد.

• ادعای مالک باید به نسبت خسارتی باشد که ایجاد شده است. برای مثال، او نمی تواند هزینه رنگ کاری مجدد همه خانه را ادعا کند در حالیکه خسارت به رنگ فقط محدود به یک اتاق بوده است.