

# اخراج

< عقب افتادگی کرایه خانه. اگر پرداخت اجاره بها بیش از ۱۴ روز دیر کرد داشته باشد؛ یا

< در یک اجاره نامه با مدت معین، مدت اجاره به پایان رسیده باشد.

اگر صاحبخانه رویه دیگر (غیر استاندارد) را برای راهکار اجراج به علت اجاره بهای موقه به کار بُرد، باید همه مدارک زیر را همزمان (برای شما) ارسال نماید:

< یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) حد اقل ۱۴ روزه

< یک نسخه از درخواست آنها به دیوان برای Possession Order (حکم تصرف)

< ۲ نسخه از Notice of Objection (اخطار اعلام ایراد)

< یک بیانیه که در آن حقوق شما در ارتباط با Possession Order (حکم تصرف) شرح داده شده باشد

اگر شما یک اخطار دیرکرد اجاره بها با روش دیگر (غیر استاندارد) دریافت کردید و نمی خواهید که شما را اجراج کنند، باید تا قبل از ساعت ۰۰:۰۴؛ بعد از ظهر تاریخ پایان مهلت مندرج در اخطار دیر کرد، یک Notice of Objection (اخطار اعلام ایراد) را تسلیم دیوان کنید. باید فوری برای گرفتن راهنمایی با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

اگر صاحبخانه می خواهد از روش دیگر (غیر استاندارد) اجراج پس از پایان مدت معین شده در اجاره نامه استیجاری اقدام نماید، وی باید:

< پیش از آن به این دلیل به شما یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) داده باشد؛ و

< این اخطار را در یک مدت زمانی خاص (بسته به طول مدت اجاره در اجاره نامه) به شما داده و قصد استفاده از رویه غیر استاندارد را ذکر نماید. اخطار صاحبخانه در باره قصد اجراج با رویه دیگر (غیر استاندارد) اجراج باید همراه مدارک زیر باشد:

< یک نسخه از درخواست وی به دیوان برای صدور Possession Order (حکم تصرف)؛ و

< ۲ نسخه از Notice of Objection (اخطار اعلام ایراد)؛ و

< یک بیانیه ای که در آن حقوق شما در رابطه با Possession Order (حکم تصرف) را شرح دهد.

اگر شما در پایان مدت اجاره در اجاره نامه استیجاری برای مدت اجاره معین اخطاری با استفاده از روش دیگر (غیر استاندارد) برای اجراج دریافت کردید و شما نمی خواهید که از خانه اجراج شوید، باید در ظرف ۴ روز غیر تعطیل یک Notice of Objection (اخطار اعلام ایراد) به دیوان بدهید. فوری باید برای گرفتن راهنمایی با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

**دادرسی در دیوان**

اگر صاحبخانه با استفاده از روش استاندارد از دیوان درخواست Possession Order (حکم تصرف) کرد یا شما در برابر استفاده از روشی دیگر ایراد گرفتید، دیوان یک تاریخ دادرسی را پس از انقضای Notice to Vacate (اخطار تخلیه) معین می کند.

برای اینکه شما را از خانه اجراج کنند، صاحبخانه باید:

۱. به شما یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) معتبر بدهد (برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Notices to Vacate** (اخطار تخلیه) مراجعه کنید)؛ و
۲. به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست Possession Order (حکم تصرف) بدهد؛ و
۳. از دیوان Warrant of Possession (اجازه تصرف) بگیرد؛ و
۴. این Warrant of Possession (اجازه تصرف) را به پلیس بدهد، پلیس از آن استفاده نموده و شما را از خانه اجراج نماید.

**صاحبخانه نمی تواند شما را اجراج کند مگر اینکه همه اقدامات بالا را طی نماید.** صاحبخانه یا بنگاه نمی تواند در را بروی شما قفل کند یا شخصا حکم تخلیه را اجرا نماید؛ فقط پلیس می تواند شما را اجراج کند و آن هم وقتی که بخواهد یک حکم Warrant of Possession (اجازه تصرف) را اجرا نماید.

## درخواست حکم تصرف

با دو رویه صاحبخانه می تواند از دیوان برای Possession Order (حکم تصرف) درخواست بدهد – روش استاندارد و روش دیگر (غیر استاندارد). روش استاندارد متداول تر می باشد.

## روش استاندارد

طبق روش استاندارد، صاحبخانه به شما یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) میفرستد. و بعد یک نسخه از درخواست خود را به دیوان برای صدور Possession Order (حکم تصرف) می دهد – تا زمانی که صاحبخانه به شما Notice to Vacate (اخطار تخلیه) نداده باشد، حق ندارد از دیوان درخواست صدور Possession Order (حکم تصرف) نماید. (برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Notices to Vacate** (اخطار تخلیه) مراجعه نمایید.)

اگر صاحبخانه به شما یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) به این علت که مهلت اجاره در اجاره نامه به سر آمده است یا یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) بدون دلیل داد، دیگر صاحبخانه نمی تواند به دیوان درخواست بدهد مگر اینکه شما در تاریخی که Notice to Vacate (اخطار تخلیه) خواسته است خانه را تخلیه نکنید.

وقتی که دیوان درخواست صاحبخانه را دریافت کرد، تاریخی پس از انقضای Notice to Vacate (اخطار تخلیه) را برای دادرسی معین خواهد نمود. به "دادرسی در دیوان" در پشت این صفحه مراجعه کنید.

## روش دیگر (غیر استاندارد)

تنها به دلایل زیر صاحبخانه می تواند به روش دیگری برای تصرف خانه اقدام نماید:

ساعات کار از ۹:۰۰ صبح تا ۴:۳۰ بعد از ظهر روزهای دوشنبه تا جمعه

وقتی شما درخواست تجدید استماع دادرسی می کنید، باید از دیوان بخواهید که با پلیس تماس بگیرند و از آنها بخواهند که اجازه تخلیه را تا اطلاع ثانوی مسکوت نگهدارند. باید خودتان هم بطور مستقیم با پلیس تماس بگیرید تا آن را تأیید نمایند.

در دادرسی تجدید نظر باید بتوانید دیوان را قانع کنید که دلیل موجهی داشتید که در دادرسی اول حضور نیافته اید. اگر دیوان توضیحات شما را پذیرفت، آنها تصمیم اولیه خود را به کناری نهاده و اجازه می دهند موضوع دوباره مورد رسیدگی قرار گیرد. برای درخواست تجدید نظر در استماع دادرسی نیازی به صرف هزینه نیست.

### اخراج غیر قانونی

این خلاف قانون است که صاحبخانه یا بنگاه (یا هرکس دیگر از جانب آنان) کوشش نماید شما را بزور از خانه بیرون یا اینکه قفل ها را عوض کند. تنها پلیس می تواند حکم اخراج را اجرا نماید.

اگر صاحبخانه یا بنگاه شما را تهدید به اخراج کرد، باید به دیوان درخواست Restraining Order (حکم ممانعت یا قرار منع) بدهید. اگر صاحبخانه یا بنگاه به خانه شما آمدند و کوشش کردند شما را از خانه بیرون کنند، باید فوری به پلیس زنگ بزنید.

اگر شما را غیر قانونی از خانه بیرون انداختند، باید در اسرع وقت برای رسیدگی فوری دیوان به این نهاد (اگر ممکن باشد با حضور شخصی در دیوان) درخواست بدهید. دیوان می تواند حکم کند که صاحبخانه اجازه دهد شما به خانه تان برگردید.

در عین حال شما باید به Director of Consumer Affairs Victoria (مدیر کل اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) هم شکایت کنید. برای افراد و شرکت هایی که محکوم به جرم اخراج غیر قانونی مستأجر شوند، مجازات های سختی وجود دارد.

می توانید برای هر نوع دردسر، هزینه، زیان و یا خسارتی که با اقدام به اخراج غیر قانونی شما توسط صاحبخانه متوجه اموال شما شده درخواست غرامت کنید.

برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی «شکایت درباره صاحبخانه و بنگاه معاملات ملکی» و برگه اطلاع رسانی «ادعای غرامت» مراجعه کنید.

برای آگاهی بیشتر به **Tenants Union Advice Line** (خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین) ☎ 03) 9416 2577 مراجعه کنید.

به شما در مورد زمان، تاریخ و محل دادرسی اطلاع می دهند. اگر نمی خواهید شما را از خانه بیرون کنند، باید برای دفاع در برابر ادعای صاحبخانه در جلسه دادرسی دیوان حضور یابید.

همچنین می توانید از دیوان بخواهید که به علت دشواری که دارید تخلیه را به تعویق اندازند (تا حد اکثر 30 روز). ولی باید دشواری شما با مقایسه با دشواری ایجاد شده برای صاحبخانه بیشتر باشد.

اگر Member (داور) دیوان درخواست صاحبخانه را برای Possession Order (حکم تصرف) رد کرد، شما مجبور به بیرون رفتن نخواهید بود. لیکن یادتان باشد، اگر نمی توانید به جلسه دادرسی خود بروید، به احتمال قوی Possession Order (حکم تصرف) صادر خواهد شد.

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا)** مراجعه کنید.

### اجازه تصرف

اگر دیوان Possession Order (حکم تصرف) صادر کرد، صاحبخانه تا 6 ماه مهلت دارد Warrant of Possession (اجازه تصرف) بخرد، که به پلیس این قدرت قانونی را می دهد که شما را از خانه بیرون کند. وقتی این اجازه خریداری شد، Warrant of Possession (اجازه تصرف) برای مدت معینی، معمولاً 14 روز اعتبار خواهد داشت.

لیکن، اگر داور دیوان Possession Order (حکم تصرف) صادر کرد که شما را ملزم به تخلیه خانه در همان روز استماع دادرسی نمود، صاحبخانه می تواند در همان روز Warrant of Possession (اجازه تصرف) بخرد. اگر این اجازه را مستقیماً به پلیس بدهند، شما را ممکن است در همان روز از خانه اخراج کنند.

اگر به صاحبخانه شما Possession Order (حکم تصرف) دادند، می توانید با پلیس محل تماس بگیرید تا بدانید که چه موقع قصد دارند حکم تخلیه را به اجرا درآورند.

اگر احتمال اخراج شما وجود داشته باشد، فکر خوبی است که ترتیبی بدهید تا جایی برای ماندن داشته باشید، بخصوص اگر قرار باشد همان روز و با یک اخطار کوتاه مدت، اخراج شوید. اگر جایی برای رفتن ندارید، باید با Tenants Union اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید و ما شما را به crisis accommodation services (خدمات امداد مسکن در مواقع بحرانی) هدایت خواهیم نمود.

### تجدید نظر در مورد دادرسی

اگر فهمیدید که یک Possession Order (حکم تصرف) صادر شده و شما در جلسه حضور نداشته اید، می توانید به دیوان درخواست بدهید تا برای تجدید نظر، یک جلسه استماع دادرسی دیگر داشته باشند. باید وقتی این کار را بکنید که پلیس هنوز شما را از خانه بیرون نکرده باشد. چون اگر شما را بطور قانونی از خانه اخراج کنند، دیگر دیوان قدرت قانونی برای اینکه اجازه بازگشت شما به خانه را بدهد نخواهد داشت.

در صورت امکان، باید شخصاً به دیوان رفته و درخواست تجدید نظر فوری خود را تسلیم نمایید. اگر در خارج از مرکز (در نقاط روستائی) زندگی می کنید یا نمی توانید به دیوان بروید، باید به دیوان زنگ بزنید و از آنان بپرسید که چطور می توانید درخواست تجدید دادرسی کنید، یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.