

# Birikmiş kira borçlarında tahliyenin önlenmesi

Kira sözleşmelerinin çoğuna göre, kira önceden ödenir. Bu konudaki en yaygın anlaşma, kiranın o ayı kapsayacak şekilde her ayın aynı gününde önceden ödenmesidir.

Kiranızı kira ödemesinin geldiği o günde ödememeniz halinde, kira ödemediğinizde evde oturduğunuz her bir gün için vadesini geçirmiş veya 'birikmiş kira borcunuz' olur.

## Birikmiş kira borcundan kaçınma yolları

Düşük gelirli, emekli veya bir yardım ödemesi alan biriyse ve kiranızı iki haftalık taksitler halinde ödüyorsanız, bu ilgili kaynaklardan gelirinizi aldığınızda kiranızı zamanında ödemeniz çok daha kolay olabilir. Bununla beraber, birçok kira sözleşmesinde kiranın aylık ödenmesi gerektiği belirtilmektedir. Kiranızı aylık değil de iki haftada bir ödemek isterseniz, ev sahibinden veya emlakçıdan bununla ilgili bir onay almaya çalışmalısınız.

Emekli maaşı veya bir yardım alıyorsanız doğrudan Centrepay aracılığıyla kira indirimi alarak kiranızı ödeyebilirsiniz. Centrepay, Centrelink tarafından yönetilmektedir. Centrepay hakkında daha fazla bilgi için Centrelink'le görüşebilir veya [www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm](http://www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm) 'den ilgili bilgileri okuyabilirsiniz.

➔ Kiranız Centrepay tarafından ödeniyorsa, taşınmanız durumunda ödemelerin iptal edilmesi sizin sorumluluğunuzdadır. Bir sonraki kira ödemesinin günü gelmeden önce taşınıyorsanız, son yapacağınız kira ödemesinin miktarını ayarladığınızdan emin olmalısınız. (Lütfen daha fazla bilgi için **Evden ayrılmak istediğinizde** broşürüne bakınız.

Kira makbuzları kiranın ödendiği zaman aralıklarını içermelidir. Bu, size kiranın hangi güne kadar ödendiğini belirtecektir. Kiranızı ödediğinizde kira makbuzu istemelisiniz. Kiranızı hangi güne kadar ödediğinizden emin değilseniz, ev sahibiyle veya emlakçıyla irtibat kurarak kira ödemesi kayıtlarının bir kopyasını isteyebilirsiniz.

## Birikmiş kira borcunuz varsa ne yapmalısınız

Birikmiş kira borcunuz 14 güne vardysa, ev sahibiniz size 14 günlük bir Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) verebilir. Bu 14 gün, birbirini takip eden ardışık günler olabilir veya kiranızın bir veya bir kaç gün gecikmesi sonucu oluşacak günlerin toplamı olabilir.

➔ Size yalnızca ödemesi gecikmiş bir kira borcu için uyarı verilebilir. Ödemesini gününden önce yapmadığınız bir kira için size bir Tahliye Uyarısı verilemez. Kira borcunuz 14 gün varmadan bir Tahliye Uyarısı aldıysanız bu uyarı geçersiz olacaktır.

Kira borçlarınız varsa ve ödeme yapamayacak durumdaysanız bir an önce ev sahibiyile veya emlakçıyla iletişim kurarak onlara ne zaman ödeme yapabileceğinizi bildiriniz.

Kira borcunuzu bir kerede ödeyemiyorsanız, ev sahibine veya emlakçıya bu borcu belirli aralıklarla (mesela haftalık fazladan \$20 ödeme yaparak) kapatmayı teklif edebilirsiniz. Gücünüzün yettiğinden daha fazla ödeme yapabileceğinizi taahhüt etmeyiniz. Bu teklifi yazılı olarak yapınız ve bunun bir kopyasını saklayınız. Ev sahibi veya emlakçi teklifinizi kabul etmese bile, bu yazılı teklifi, problemi çözmeye çalıştığının bir kanıtı olarak kullanabilirsiniz.

➔ Ev sahibinin veya emlakçının sizi bizzat evden tahliye etmeye çalışması yasa dışıdır. Sadece polis sizi evden tahliye edebilir ve bu durumda bile polisin mutlaka, Victoria Kamu ve İdari Mahkemesinden (Victorian Civil and Administrative Tribunal) geçerli bir Evi Geri Teslim Kararı (Possession Order) ve Evi Teslim Emri (Warrant of Possession) almış olması gerekmektedir. (Daha fazla bilgi için **Tahliye (Eviction) ve Ev sahipleri ve emlakçılar hakkındaki şikâyetler (Complaints about landlords and real estate agents)** broşürlerine bakınız.

Ödeme planı oluşturma konusunda yardıma ihtiyacınız varsa, ☎ 1800 149 689 Money Help (Finansal Yardım) veya ☎ 1800 007 007 Financial Counselling Australia hatlarını arayarak bir finansal danışmanla görüşebilirsiniz.

Kira borçlarınız varsa, size finansal konularda yardım sunabilecek bir takım konut hizmetleri de bulunmaktadır. Bu hizmetleri ☎ 1800 825 955'den (24 saat ücretsiz arama) öğrenebilir veya Tenants Union'la iletişim kurabilirsiniz bu konuda sizin yerel konut bürosunu bulmanıza yardımcı olabiliriz.

devamı arka sayfada...

## Birikmiş kira borçlarında tahliye prosedürünün uygulanması

Ev sahibiniz veya emlakçınız sizin teklifinizi reddederse veya her hangi bir ödeme yapamayacak durumdaysanız, onların sizi evden tahliye edebilmesi için gerekli yasal prosedürleri yerine getirmeleri gerekir.

Tahliye edilebilmeniz için: Victoria Kamu ve İdari Mahkemesinde (Victorian Civil and Administrative Tribunal) bir duruşma gerçekleşir, bu duruşmada mahkeme ev sahibi lehine bir Evi Geri Teslim Kararı verir, ardından ev sahibi Evi Teslim Emri satın alır ve polis size gelerek bu emri yasal olarak yerine getirir.

Ev sahibinin sizi evden tahliye ederken izlemesi gereken adımlar hakkında bilgi için Tahliye broşürüne bakınız veya Tenants Union'la irtibat kurunuz.

Victoria Kamu ve İdari Mahkemesinden (Victorian Civil and Administrative Tribunal) bir Duruşma Bildirisi alırsanız ve tahliye edilmek istemiyorsanız, Mahkemenin bu duruşmasına mutlaka gitmelisiniz.

➔ Ev sahibi veya emlakçı kira borçlarınızı kapattığından dolayı (veya başka bir nedenden dolayı) mahkemeye gitmenizin gerekli olmadığını söylerse mahkemeyi 9628 9800'dan aramalı ve ilgili dilekçenin geri çekildiğini kontrol etmelisiniz. Eğer bu dilekçe geri çekilmemişse ve evden tahliye edilmek istemiyorsanız bu duruşmaya gitmelisiniz.

Mahkemedeki duruşmada, mahkeme üyesi (sizin davanızda karar verecek kişi) Evi Teslim Kararı alabilir veya ev sahibinin bu karar başvurusunu reddetme yönünde veya bu kararın ertelenmesi yönünde bir karar alabilir. Üye, aşağıdaki durumlarda başvuruyu erteleyebilir. Bu durumlar:

- > üzerinde karara varılmış bir geri ödeme planını gösterirseniz veya
- > kira borcunuzu nasıl kapatabileceğinizi mahkemeye gösterirseniz; ve
- > ev sahibi sonuç olarak herhangi bir parasal kayıptan zarar görmeyecekse

Kiracıların, birikmiş kira borçlarının geri ödemek için uygun bir planı varsa, mahkemenin Evi Geri Teslim Kararını çıkartmaması istediklerinde başarılı olur.

Duruşmaya giderken, birikmiş kira borçlarınızın nasıl oluştuğunu ve nasıl ödeyeceğinizi göstermek için yanınıza olabildiğince delil almalısınız. Deliller, mali danışmanınızdan almış olduğunuz bir gelir-gider beyanı veya benzer türden bir belge olabilir. Aynı zamanda duruşmada sizin davanıza destek olarak delil sunabilecek birisini de mahkemeye çağırabilirsiniz.

Mahkeme başvuruyu ertelerse, bu erteleme sabit bir zaman dilimini kapsar ve genelde 3 aydır. Bu bağlamda 'erteleme' tahliyenin (evi boşaltmanın) askıya alınması ve size ikinci bir şansın verilmesi anlamına gelmektedir. Mahkeme kararına göre gecikmiş borcunuzu, üzerinde karara varılan gün/lerde öderseniz, mahkeme başvurunun geri çekilmesini göz önüne alır ve konu kapanır.

Ancak VCAT'ın kararına uymadığınız takdirde (Örneğin, ödemeyi geciktirirseniz), ev sahibiniz başvuruyu 'tekrardan yenileyebilir' ve sizde bir Duruşma Bildirisi alırsınız. Bu gerçekleşirse, mutlaka ikinci duruşmaya gitmeli ve karara neden uymadığının geçerli bir nedenini açıklamalısınız aksi takdirde tahliye edilme ihtimaliniz vardır.

**Daha fazla bilgi için ☎ (03) 9416 2577 Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice) hattını arayınız.**