ለማካካሻ ክፍያ ጥያቄ ስለመከራከር

እርስዎ የተከራይና አከራይ ኩንትራት ውልን ስለጣሱ ወይም *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997)* መሰረት ስላልተከተሉ ባለንብረቱ ገቢ በማጣት ተሰቃየሁ ብሎ ካመነ በርስዎ ላይ የማካካሻ ክፍያ ጥያቄ ለቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) ማመልከት ይችላሉ።

በባለንብረት የተለመዱ ጥያቄዎች ውስጥ:

> ውል ስምምነት በመጣስ ወጪዎች

> ትክክለኛ የሆነ ማሳሰቢያ ሳያቀርቡ የሚለቁ ከሆነ ላልተከፈለ የቤት ኪራይ

> በቤቱ ላይ ለደረሰ ጉዳት ወይም በግድግዳ ላይ ላሉ እቃዎች ጉዳት

> ቤቱን ሲለቁ በአግባብ ንጽህና ካልሆነ

> ላልተከፈለ የቤት ኪራይ

ብዙጊዜ ባለንብረት የማካካሻ ክፍያ ከመጠየቁ በፊት ቤቱ እስኪለቁ ድረስ ይጠብቅና *ታዲያ* የሚጠይቁት ማካካሻ ከማስያዣ ገንዘቡ በላይ ሲሆን ብቻ ማመልከት ይችላሉ። ይሁን እንጂ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ባለበት ጊዜ ባለንብረቱ የማካካሻ ጥያቄ ማቅረብ ሲችል ወይም ጉዳቱ ከደረሰ በኋላ እስከ 6 ዓመት ባለው ጊዜ መሆን አለበት።

➲ ልዩ ፍርድ ቤት ለማካካሻ ጥያቄ እስከ $10,000 ዶላር ገደብ አለው። ባለንብረቱ ከ$10,000 ዶላር በላይ ጥያቄ ማቅረብ ከፈለገ የርስዎን ስምምነት ይጠይቃል፤ ወይም ወደ ወረዳ/Magistrates' ፍርድ ቤት ወይም ከፍተኛ/ higher ፍርድ ቤት መሄድ አለበት። ሌላው አማራጭ ደግሞ *በአግባብ ንግድ አንቀጽ ህግ (Fair Trading Act 1999)* መሰረት ጥያቄ ማቅረብ ይችሉ ይሆናል፤ ይህም ለህግ አቅርቦት የገንዘብ መጠን ገደብ የለውም። በርስዎ ባለንብረት የዚህ ዓይነት ጥያቄ የሚያቀርብ ከሆነ ለምክር የተከራይ ማሕበርን ያነጋግሩ።

እንዴት ጥያቄ እንደሚቀርብ

አሁንም በንብረቱ ላይ የሚኖሩ ከሆነና *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም* መሰረት ያሉብዎን ግዴታ በማፍረስዎ የተነሳ ባለንብረቱ በማጣት ለተቃዩት የማካካሻ ጥያቄ ማቅረብ ከፈለጉ፤ ግዴታ ስለማፍረስ ማሳሰቢያ (Breach of Duty Notice) ለርስዎ መስጠት አለባቸው። ***When you get a Breach of Duty Notice*** *(ግዴታ ስለማፍረስ ማሳሰቢያ መቸ ያገኛሉ)* የሚለውን የእውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ቤቱን ለቀው ከሆነ ባለንብረቱ የግዴታ ስለማፍረስ ማሳሰቢያ መስጠት አይኖርበትም፤ *ታዲያ* በቀጥታ ለቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይችላሉ። ባለንብረቱ ለልዩ ፍርድ ቤት ያመለከተበትን ቅጂ ወረቀት ለርስዎ መላክ አለበት። በማመልከቻቸው ላይ የጠየቁትን ማካካሻ መጠንና ለምን ማካካሻ እንደፈለጉ መግለጽ።

ለማካካሻ የተጠየቀው ገንዘብ መጠን ከማስያዣ ገንዘብዎ አንድ ዓይነት ወይም ያነሰ ከሆነ ባለንብረቱ በማስያዣ ገንዘብዎ ላይ እንዲከፈል መጠየቅ አለበት። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Bonds (ማስያዣ)* የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ይመልከቱ።

ባለንብረቱ ለማካካሻ የጠየቀው ገንዘብ መጠን ከማስያዣ ገንዘብዎ የበለጠ ከሆነ ስለዚህ ባለንብረቱ የማስያዣ ገንዘብዎ እንዲያዝና በተመሳሳይ ጊዜ ለማካካሻ ክፍያ ጥያቄ ማቅረብ ይችላል። እንዲሁም ከፈል መጠየቅ አለበት።

ለመክፈል ስለመስማማት

ባለንብረቱ የጠየቀውን ለመክፈል ከወሰኑ ወይም ከጠየቁት አነስተኛ ክፍያ ለማካሄድ ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር ከተደራደሩ *ታዲያ* ምን ያህልና እንዴት ለመክፈል እንደተስማሙ የሚገልጽ ደብዳቤ ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ማግኘት አለብዎ፤ ስለዚህ ለወደፊት በርስዎ ላይ ክፍያ እንደማይጠይቁ ማረጋገጫ ይሆናል። እንዲሁም ደረሰኝ ማግኘት አለብዎ።

ለተጠየቀው ስለመከራከ

ለማካካሻ ክፍያ ማካሄድ ካልተስማሙና ባለንብረቱ ለልዩ ፍርድ ቤት ካመለከተ ስለዚህ ባለንብረቱ ለልዩ ፍርድ ቤት ማሳመን ያለበት:

> በንብረት ላይ ጉዳት እንዳለና ለፋይናንስ ችግር ስለማስከተሉ; እና

> ጥፋቱ ወይም ጉዳት ሊደርስ የቻለው በርስዎ ውል መጣስ ወይም *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997) መሰረት* አለማክበር ስለመሆኑ; እና

> የጠየቁት ክፍያ መጠን አግባብ ስለመሆኑ ነው።

ባለንብረቱ ላቀረበው ጥያቄ የሚደግፍ ማስረጃ ለልዩ ፍርድ ቤት ማቅረብ አለበት፤ እንዲሁም ለርስዎ ማንኛውም ሰነድ ቅጂ ወይም ፎቶግራፍ ማሳየት አለበት። እንዲሁም ያለዎትን *ታሪክ* ለመናገር ልዩ ፍርድ ቤት እድል ይሰጥዎታል። የሆነ ሰነድ ወይም ፎቲግራፍ ካቀረቡ፤ *ታዲያ* ይህንን ለባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ማሳየት አለብዎ።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ

fact sheet

TENANTS UNION
of Victoria Ltd

በባለንብረቱ ለደረሰ ኪሳራ እርስዎ ሃላፊነት ለመውሰድ ካልተስማሙ ታዲያ ያለዎትን ምክንያት መግለጽና ለጠየቁት ሊረዳ የሚችል ማንኛውንም ማስረጃ ማቅረብ። ለምሳሌ፡ ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት ብልሽት/ጉዳት ከነበረ ወይም ቤቱን ከለቀቁ በኋላ ከተፈጠረ፤ ታዲያ ቤቱን ሲለቁ ሁኔታውን የሚገልጽ ማስረጃ ማቅረብ አለብዎ (ለምሳሌ፡ የሁኔታ መግለጫ ሪፖርት፣ ፎቶግራፎች፣ በጽሁፍ ምስክርነት)።

ለንብረት ብልሽት ባለንብረቱ በሚጠይቅበት ጊዜ እና ጉዳቱ አነስተኛ ‘ከእርጅና የመጣ’ ስለመሆኑ ልዩ ፍርድ ቤት ግምት ውስጥ ያስገባል (ለምሳሌ፡ ካርፐት ምንጣፍ ሲጠቀሙበት ከጊዜ በኋላ ማርጀት)፤ ይህም የባለንብረቱ ሃላፊነት እንጂ የተከራይ ሃላፊነት አይደለም።

ለንብረት ብልሽት ባለንብረቱ የሚገባውን ማካካሻ ካመኑበት ነገር ግን ያቀረቡት መጠን ተመጣጣኝ ካልመሰልዎ ታዲያ ለዚህ ማስረጃ ማቅረብ ይኖርብዎታል። ባለንብረቱ ለማስጠገኛ ወይም በንብረት ወይም ግድግዳ ላይ ለተቀየረ ወጪ የሚጠይቅ ከሆነ የዋጋ ተመን መግለጫ ከመሸጫ ሱቆች ወይም ከነጋዴዎች ማግኘት ሲኖርብዎ፤ ይህም ባለንብረቱ ብዙ ዋጋ ክፍያ እንደጠየቀ ለማሳየት ነው።

ብልሽት በሚደርስበት ጊዜ እቃው አዲስ ካልነበረ ባለንብረቱ ለማስቀየሪያ ሙሉ ዋጋ መጠየቅ አይችልም። እንዲሁም ልዩ ፍርድ ቤት ‘ከጊዜ ጋር ዋጋ ማነስ’ ይፈቅዳል፤ ይህ ማለት አንድ ነገር በሚያረጅበት ጊዜ ዋጋው ይቀንሳል።

➲ ባለንብረቱ የሚጠይቀው መጠን ከብልሽቱ ጋር ተመጣጣኝ መሆን አለበት። ለምሳሌ፡ በአንድ ክፍል ብቻ ቀለም ከተበላሸ፤ ሁሉንም ቤት ቀለም ለማስቀባት መጠየቅ አይችሉም።

ለማካካሻ ዋጋ ትእዛዝ

ለባለንብረቱ ማካካሻ ገንዘብ እንዲከፍሉ በልዩ ፍርድ ቤት ትእዛዝ ከተሰጠ ታዲያ ለባለንብረቱ ካሳ መክፈል ሲኖርብዎ የተጠየቀውን እንዴት መክፈል እንዳለብዎ ግምት ውስጥ ማስገባት። ከፍርድ ችሎት በኋላ ስለክፍያ እቅድ ለማውጣት ከባለንብረቱ ጋር ለመደራደር መሞከር ነው (የሚደረገው ስምምነት በጽሁፍ ስለመሆኑ ማረጋገጥ) ወይም ለፋይናንስ አማካሪዎች ማነጋገር። በአቅራቢያዎ ያለን የፋይናንስ አማካሪዎች ቁጥር ለማግኘት በቪክቶሪያ ለደንበኛ ጉዳይ (Consumer Affairs Victoria) በስልክ ☎ 1300 55 81 81 መደወል።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት ለተከራይ ማሕበር ምክር መስመር (Tenants Union Advice Line) በስልክ ☎ (03) 9416 2577 ማነጋገር ።

ይህ መረጃ ለመመሪያ ብቻ እንጂ የባለሙያ ህጋዊ የሆነ ምክርን አይተካም።

TENANTS UNION
of Victoria Ltd

fact sheet