ግዲታን በመጣስ ማስጠንቀቂያ ሲደርስዎ

በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (*Residential Tenancies Act 1997*) መሰረት ካሉት ተግባራት አንድ ወይም ከዚያ በላይ አላሟሉም ብሎ ባለንብረቱ ካመነበት የግዲታታ መጣስ ማሳሰቢያ (Breach of Duty Notice) ሊሰጥዎት ይችላል።

የተከራዮች ግዴታ ምንድ ናቸው?

በአንቀጽ ህጉ መሰረት የተከራይ ግዴታዎች እንደሚከተለው ይሆናል። በእነዚህ ግዴታዎች መሰረት አንድ ተከራይ ማድረግ ያለበት:

> የጎረቤታሞችን ሰላም፣ ምቾት ወይም ግላዊነት በሚጻረር መልኩ አናዳጅ የሆነ ችግር አለመፍጠር

> ንብረቱን በሚገባ ንጽህና መያዝ

> በንብረት ወይም በጋራ መጠቀሚያ ቦታ ላይ ጉዳት አለማድረስ

> በግድግዳ ላይ መለጠፍ (እንደ ስእል መስቀያ) ወይም ባለንብረቱ ሳይፈቅድ በንብረቱ ላይ ለውጥ ማካሄድ

> በንብረቱ ላይ የተጨመረ ወይም የተቀየረ ካለ ቤቱን ከመልቀቅዎ በፊት እንደ መጀመሪያ የነበረበት ሁኔታ መመለስ

> በውጬ በርና መስኮት ላይ የተቀየረ ወይም የተጨመረ ቁልፍ ካለ ለባለንብረቱ መስጠት

> ባለንብረቱ ተገቢ የጽሁፍ ማሳሰቢያ ካቀረበ ወደ ንብረቱ እንዲገቡ መፍቀድ አለበት።

የግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ህጋዊ የሆነ ማሳሰቢያ ሲሆን እንደ ተከራይ መጠን 'ያለዎትን ግዴታ ከመጣስ' ማቆም እንዳለብዎና ወይም ማሳሰቢያው በደረስዎ በ14 ቀናት ውስጥ የማካካሻ ክፍያውን ማጠናቀቅ አለብዎ። ካልከፈሉት፤ *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ* (*Residential Tenancies Act 1997*) በኩል እንዲከፍሉ ትእዛዝ ይሰጥ ዘንድ ባለንብረቱ ማመልከት ይችላል።

በግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ውስጥ ምን መካተት አለበት?

ትእዛዙ ተግባራዊ እንዲሆን፤ የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ መሆን ያለበት:

> በአንቀጽ ህጉ መሰረት እርስዎ የትኛውን ግዴታ ወይም ግዴታዎች እንደጣሱ ባለንብረቱ ያመነበትን መግለጽ

> በግዴታ መጣስ ሳቢያ የደረሰውን ወጪ ወይም ጉዳት ዝርዝሩን መስጠት

> ለተጣሰ ግዴታ ማስተካከያና/ወይም ማካካሻ ክፍያ ማድረግ እንዳለብዎ መግለጽ

> ለግዴታ መጣስ መድገም እንደሌለብዎ ምክር መስጠት

> ለሚቀርብልዎ ጥያቄ በሚገባ ምላሽ ካልሰጡ ባለንብረቱ ለማካካሻ ክፍያና/ወይም የማስገደጃ ትእዛዝ በቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal) በኩል እንዲሰጥ ሊያመለክቱ መቻልዎን መናገር

> ለሶስተኛ ጊዜ በተመሳሳይ ግዴታ መጣስ ካካሄዱና ቀደም ሲል በነበሩት ሁለት ድርጊቶች የግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ተሰጥትዎ ከነበረ ታዲያ ባለንብረቱ የ14 ቀን መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ (14-day Notice to Vacate) ሊሰጥዎ እንደሚችል መናገር

> ማስጠንቀቂውን በአካል ለርስዎ መስጠት ወይም በፖስታ የሚላክ ከሆነ መልእክቱ እስኪደርስ ድረስ 2 የሥራ ቀናት ተጨማሪ መፍቀድ

> ይህ *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ* (*Residential Tenancies Act 1997*) ውስጥ ላለ ብቻ ሲጠቅም ነገር ግን ለማንኛውም ሌላ ምክንያት አይጠቅምም

➲ በርስዎ የተከራይና አከራይ ኮንትራት (ውል) እና በግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ መካከል ልዩነት አለ። ለምሳሌ፡ የቤት እንስሳትን ማስቀመጥ ወይም የአትክልት ቦታ አለመንከባከብ በርስዎ አከራይና ተከራይ ውል መሰረት ደንብን እንደመጣስ ሲቆጠር፤ ነገር ግን *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ* (*Residential Tenancies Act 1997*) መሰረት ግዴታ መጣስ አይደለም። በርስዎ አከራይና ተከራይ ውል ያለውን ቅድመ ሁኔታ በመጣስ አስመልክቶ ባለንብረቱ ለግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ መስጠት አይችልም፤ ነገር ግን የማስገደጃ ትእዛዝ እንዲሰጥ ለልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይችላሉ።

የማካካሻ ክፍያና ለማስገደጃ ትእዛዝ

ባለንብረቱ የማካካሻ ክፍያና/ወይም ማስገደጃ ትእዛዝ እንዲሰጠው ለቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት ካመለከተ ታዲያ የማመልከቻ ቅጹን ቅጂ ለርስዎ መላክ አለበት። ከዚያም ከልዩ ፍርድ ቤት የችሎት ስያሜ የሚካሄድበትን ሰዓት፣ ቀንና አድራሻ የሚገልጽ ማሳሰቢያ ይደርስዎታል። በባለንብረቱ የቀረበ ጥያቄ ላይ ለመከራከር ከፈለጉ በልዩ ፍርድ ቤት ችሎት ላይ መሄድ አለብዎ። በፍርድ ችሎት ላይ ካልቀረቡ በሌሉበት ችሎቶ ስለሚካሄድ ታዲያ ባለንብረቱ በርስዎ ላይ ያቀረቡት ጥያቄ ተቀባይነት ይኖረዋል።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ

በባለንብረቱ ለቀረበ ጥያቄና/ወይም የማካካሻ ክፍያ መጠን ለማስቀነስ በልዩ ፍርድ ቤት ችሎት ላይ እንዲከራከሩ እድል ይሰጥዎታል። *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997)* መሰረት ደንብን ስለመጣስዎ በባለንብረቱ ጥያቄ ላይ የቀረበው ማስረጃ ለልዩ ፍርድ ቤት ካሳመነ፤ ስለዚህ ለመሟገት መዘጋጀት አለብዎ (ለምሳሌ፡ ፎቶግራፎችን በማምጣት፣ ምስክሮችን በማቅረብ ወይም የምስክር ጽሁፍ መግለጫ)። በበለጠ መረጃ ለማግኘት ***Defending a compensation claim*** *(ለማካካሻ ክፍያ መሟገት)* እና ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal*** *(በቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት)* የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት፤ ወይም ምክር ለማግኘት የተከራይ ማሕበርን (Tenants Union) ማነጋገር።

ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ

ባለንብረት የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ ከሰጥዎት በኋላ በ14 ቀናት ችግሩን አላስተካከሉ ካመነበት፤ ለሁለተኛ ጊዜ ማሳሰቢያ ሊሰጥዎት ይችላል ወይም የማስገደጃ ትእዛዝ እንዲሰጥ ለቪክቶሪያ የሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይችላል። ልዩ ፍርድ ቤት ለባለንብረቱ የሚደግፍ ትእዛዝ ከሰጠና እርስዎ ካልፈጸሙት ታዲያ የ14 ቀን መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ባለንብረቱ ሊሰጥዎ ይችላል።

➲ የልዩ ፍርድ ቤት ትእዛዝን ባለማክበርዎ በቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ (Consumer Affairs Victoria) በኩል ሊከሰሱ ይችላሉ፤ ይህም ለሁለቱም የገንዘብ እና የገንዘብ ያልሆነ የቅጣት ትእዛዝ ተግባራዊ ይሆናል። ቅጣቱ በሚታተምበት ጊዜ $1168.20 ዶላር እንደነበርና በትእዛዝ መሰረት እስኪፈጸም ድረስና የገንዘቡ መጠን እስከ $2336.40 ዶላር እስኪሆን ድረስ በየቀኑ $233.64 ዶላር ያስጨምራል።

እንዲሁም በተመሳሳይ ግዴታ መጣስ ለሶስት ጊዜ ከደጋገሙና ባለፊት ሁለት ድርጊቶች ላይ ህጋዊ የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ ከተሰጡ፤ ስለዚህ ባለንብረቱ ወደ ልዩ ፍርድ ቤት ሳይሄድ የ14 ቀን የመልቀቂያ ማሳሰቢያ ሊሰጥዎ ይችላል።

ለርስዎ ባለንብረት የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ ስለመስጠት

በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997) መሰረት ባለንብረቱ ደንብን ጥሷል በሚል ተከራዩ ካመነበት የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ መስጠት ይችላል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት ***Giving your landlord a Breach of Duty** Notice (ለርስዎ ባለንብረት የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ ስለመስጠት)* እና ***Complaints about landlords and real estate agents*** *(የግል ንብረት ተወካዮች)* የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

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