

تجنب الإخلاء بسبب مستحقات إيجار متأخرة

الإجراء العادي

الخطوة ١- إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً

كما تم ذكره آنفاً، إذا كانت عليك مستحقات إيجار متأخرة لمدة ١٤ يوماً أو أكثر، بوسع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً. ويجب تسليم هذا الإشعار باليد أو إرساله إليك بالبريد المسجل.

⚡ إذا لم تكن عليك مستحقات إيجار متأخرة لمدة ١٤ يوماً في وقت استلام الإشعار يُعتبر الإشعار غير صحيح.

إذا استلمت إشعاراً بالإخلاء فلا يتعين عليك مغادرة العقار إذا لم تكن تريد ذلك. الإشعار هو فقط الخطوة الأولى لعرض القضية أمام المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا. والوقت ليس متأخراً لمحاولة التفاوض مع مالك العقار أو الوكيل العقاري حول خطة للدفع.

⚡ إذا أردت أن تقوم نقابة المستأجرين بمساعدتك في التحضير لجلسة المحكمة Tenants Union، اطلب مشورتنا بأقرب وقت ممكن عند استلامك إشعار الإخلاء.

الخطوة ٢- الطلب وإشعار الجلسة

يجب على مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء إليك قبل تقديمه طلب إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة. وخلاف ذلك يُعتبر طلبه غير صحيح ويتعين رده. ويتعين أن تستلم نسخة عن طلب مالك العقار إلى المحكمة.

تقوم المحكمة بعد استلامها طلب مالك العقار بتعيين تاريخ للجلسة، وإرسال إشعار بالجلسة إليك، يعلمك عن وقت انعقاد الجلسة ومكان انعقادها. إذا كنت تريد تجنب الإخلاء يجب عليك الذهاب إلى المحكمة، حتى ولو قمت بدفع مستحقات الإيجار المتأخرة، أو قمت بإبرام اتفاقية للدفع مع مالك العقار أو الوكيل العقاري.

⚡ إذا أعلمك مالك العقار أو الوكيل العقاري بأنه لا يتطلب منك الذهاب إلى جلسة المحكمة، لأنك قمت بدفع مستحقات الإيجار المتأخرة أو لأي سبب آخر، من الأهمية بمكان أن تتصل بالمحكمة على الرقم ☎ 9628 9800 للاستفسار عما إذا كان قد تم سحب الطلب. إذا لم يتم سحب الطلب يجب عليك الذهاب إلى الجلسة إذا كنت تريد تجنب الإخلاء.

إذا لم تكن قادراً على الذهاب إلى الجلسة، يمكنك تقديم طلب تأجيل وذلك قبل يومين على الأقل من تاريخ الجلسة. أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا، أو اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

إذا لم تقم بدفع إيجارك في يوم استحقاق دفعه، فسوف تترتب عليك "مستحقات إيجار متأخرة arrears". وإذا تترتب عليك مستحقات إيجار متأخرة لمدة ١٤ يوماً، بوسع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً. ولكن يمكنه فقط توجيه الإشعار بسبب إيجار مستحق الدفع فعلاً، ولا يمكنه توجيه إشعار بالإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار مقدماً.

إذا تترتب عليك مستحقات إيجار متأخرة وكنت غير قادر على الدفع، اتصل بمالك العقار أو الوكيل العقاري بأقرب وقت ممكن، وإعلامه متى سيكون باستطاعتك الدفع. إذا كنت لا تستطيع دفع مستحقات الإيجار المتأخرة بدفعة واحدة، يتعين عليك عرض دفعها مع مرور الوقت (مثل ٢٠ دولاراً إضافياً في الأسبوع). لا تعرض دفع أكثر مما يمكنك تحمّل دفعه. قدّم العرض خطياً واحتفظ بنسخة - حتى ولو لم يقبل مالك العقار أو الوكيل العقاري العرض، حيث يمكنك استعمال رسالتك كدليل على أنك حاولت حل المشكلة.

إذا كنت بحاجة إلى المساعدة في وضع خطة للدفع، اتصل بمجلس الحقوق المالية والمستهلكين Financial Consumer Rights Council & على الرقم ☎ 9663 2000 لمعرفة أقرب مرشد مالي إليك.

إذا رفض مالك العقار أو الوكيل العقاري عرضك، أو كنت غير قادر على إجراء أية دفعة، يجب على مالك العقار اتباع أحد الإجراءات القانونية المدرجة أدناه إذا كان يريد إخلاءك من العقار.

⚡ يعتبر عملاً مخالفاً للقانون قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري شخصياً بمحاولة إخلاءك من العقار. فقط الشرطة يمكنها إخلاءك، وحتى حينذاك، يجب أن يكون بحوزتها أمر حيازة ومذكرة حيازة ساريين المفعول صادرين من المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الإخلاء Eviction ونشرة معلومات الشكاوى حول الوكلاء العقاريين ومالكي العقارات Complaints about real estate agents and landlords).

إجراءات الإخلاء

هناك إجراءات يستطيع مالك العقار اتباعها إذا أراد إخلاءك من العقار بسبب مستحقات إيجار متأخرة: الإجراء العادي أو الإجراء البديل.

الخطوة ٣. جلسة المحكمة

قد تكون قادراً في جلسة المحكمة على طلب ردّ إشعار إخلاء بمدة ١٤ يوماً إذا كان غير صحيح لأي سبب كان. اتصل بنقابة المستأجرين واطلب منهم التحقق من صحة الإشعار بأقرب وقت ممكن بعد استلامك للإشعار.

وبوسع عضو المحكمة Tribunal Member في الجلسة إصدار أمر حيازة إذا كانت عليك مستحقات إيجار متأخرة بمدة ١٤ يوماً في الوقت الذي تم توجيه إشعار إخلاء بمدة ١٤ يوماً إليك. وبوسع عضو المحكمة أيضاً تقرير ردّ طلب مالك العقار لإصدار أمر حيازة أو تأجيل البتّ فيه. وقد يقوم عضو المحكمة بتأجيل البتّ في الطلب إذا:

< كان باستطاعتك إظهار أنه تمّ الاتفاق على خطة للدفع.

< كان باستطاعتك الإظهار للمحكمة كيف يمكنك دفع مستحقات الإيجار المتأخرة.

< كان مالك العقار لن يتحمّل أية خسارة مالية نتيجة ذلك.

ويتعيّن عليك جمع أكبر قدر ممكن من الأدلة لدعم مطالبتك، مثل بيان من مرشد مالي يبين دخلك ومصاريفك ويظهر بأنه يمكنك تسديد مستحقات الإيجار المتأخرة. ومن الوثائق المفيدة الأخرى الشهادات الطبية، ورسائل من رب عملك أو من مرشد اجتماعي، وإيصالات بأية مصاريف إضافية جعلت من الصعب عليك دفع إيجارك. ويمكنك الطلب من أي شخص كان يمكنه دعم قضيتك تقديم أدلة في الجلسة.

إذا قامت المحكمة بتأجيل البتّ في الطلب فسوف يكون ذلك لمدة محددة، عادة ٣ أشهر. ويعني ذلك بأنك إذا قمت بتسديد مستحقات الإيجار المتأخرة وفقاً لأمر المحكمة، فسوف تأخذ المحكمة بالاعتبار في الموعد المحدد للجلسة أن يتم سحب الطلب وإغلاق القضية. ولكن إذا لم تتقيد بالأمر تماماً، مثلاً إذا تأخرت يوماً واحداً في إجراء الدفعة، فبوسع مالك العقار "تجديد" الطلب وسوف تستلم إشعاراً بالإخلاء. إذا حدث ذلك، يجب عليك الذهاب إلى الجلسة، وتقديم سبب وجيه لعدم تقيدك بالأمر، أو سيكون هناك احتمال إخلائك من العقار.

للمزيد من المعلومات عن الذهاب إلى المحكمة Tribunal، أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا *Victorian Civil and Administrative Tribunal*

أو رزمة دي في دي "يوم في المحكمة" *'A Day at the Bench' DVD Kit*، أو اتصل على الفور بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

الخطوة ٤. أمر الحيازة

إذا منحت المحكمة أمر حيازة، بوسع مالك العقار أو الوكيل العقاري شراء مذكرة حيازة، وهي توجيهات

للشرطة لإخلائك من العقار. ولدى مالك العقار أو الوكيل العقاري مدة ٦ أشهر من تاريخ الحصول على أمر الحيازة لشراء مذكرة الحيازة، ولكن عادة يقومون بذلك خلال بضعة أيام من الجلسة.

وبمجرد إعطاء المذكرة إلى الشرطة فيمكنها إخلائك في أي وقت خلال الفترة المحددة في المذكرة، والتي يمكن أن تكون ٧ أيام، أو ١٤ يوماً، أو ٣٠ يوماً كحد أقصى، ويمكن إخلائك في اليوم الذي يلي جلسة المحكمة. تذكر الشرطة فقط تستطيع إخلاءك من العقار.

إذا تمّ إخلائك، قد لا تزال أمتعتك في العقار، ويتعيّن عليك إجراء ترتيبات مع مالك العقار أو الوكيل العقاري للسماح لك بدخول العقار لأخذها. ولا يستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري حجز أمتعتك لأنك مدين له بأموال. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الأغراض المتروكة في العقار *Goods left behind*).

الإجراء البديل

يجب على مالك العقار إذا اختار اتباع الإجراء البديل إرسال الوثائق التالية إليك في نفس الوقت:

< إشعار بالإخلاء بمدة ١٤ يوماً.

< نسخة عن طلبه إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة.

< نسختين من إشعار الاعتراض.

< بيان يبين حقوقك بخصوص الطلب.

إذا أردت مجادلة طلب مالك العقار، يجب عليك تعبئة إشعار الاعتراض، وإرسال نسخة إلى مالك العقار والنسخة الأخرى إلى المحكمة، خلال تاريخ محدد (احتفظ بنسخة).

ويجب إعادة إشعار الاعتراض قبل الساعة ٤,٠٠ بعد ظهر اليوم الذي ينتهي فيه إشعار الإخلاء بمدة ١٤ يوماً. أرسل إشعار الاعتراض بالبريد المسجل وأتح يومي عمل لتوصيله. إذا كانت الفترة أقل من يومين إلى حين انتهاء إشعار الإخلاء يتوجب عليك أخذ إشعار الاعتراض إلى المحكمة شخصياً للتأكد من وصوله ضمن المدة المحددة.

إذا لم تقم بإعادة إشعار الاعتراض، قد يتم تلقائياً منح مالك العقار أمر حيازة، وقد يتم إخلائك من العقار دون إشعار آخر. وإذا قمت بإعادة إشعار الاعتراض، تقوم المحكمة بتعيين موعد لجلسة، ويسير الطلب بنفس طريقة "الإجراء العادي" أعلاه.

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).