

المطالبة بتعويض

ما الذي يمكنك المطالبة به ومتى؟

إذا أخفق مالك العقار أو الوكيل العقاري في القيام بأي من واجباته بموجب عقد الإيجار (lease)، أو بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal للمطالبة بتعويض.

ويجب أن تقوم بإثبات أنك قد عانيت من خسارة (مثل أضرار لحقت بأغراض) أو من إزعاج كبير، نتيجة لأفعال مالك العقار أو الوكيل العقاري أو إخفاقهما في التصرف.

بعض الأمثلة على حالات يمكنك فيها المطالبة بتعويض في المحكمة:

< إذا لم يرق مالك العقار بإصلاح مشكلة كنت قد أعلمته عنها (مثل تسريب من السقف).

< إذا قام مالك العقار بإخلائك من العقار أو محاولة إخلائك بشكل غير قانوني.

< إذا قام مالك العقار بتعطيل "تمتعك الهادئ" بالعقار المستأجر (مثل حضور مالك العقار أو الوكيل العقاري بشكل متكرر بدون توجيه إشعار و/أو بدون سبب كاف كما هو محدد بموجب القانون).

< إذا لم يكن العقار نظيفاً عند انتقالك إليه.

وبموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ فإن الحد الأقصى الذي يمكن المطالبة به في المحكمة هو ١٠ آلاف دولار. وإذا كانت مطالبتك تزيد عن هذا المبلغ اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة. قد يكون باستطاعتك إجراء مطالبة بموجب قانون التجارة العادلة لسنة ١٩٩٩ Fair Trading Act 1999 الذي لا يتضمن أية حدود مالية.

لا يمكنك المطالبة بتعويض بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ لقاء ألم ومعاناة أو إصابة جسدية أو وفاة، ولكن قد يكون باستطاعتك إجراء مثل هذه المطالبات بموجب قانون التجارة العادلة لسنة ١٩٩٩. للحصول على المشورة اتصل بنقابة المستأجرين.

التصليحات

أكثر قضايا التعويض شيوعاً هي عند إحقاق مالك العقار بإجراء تصليحات. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات التصليحات Repairs). ومن الأفكار

المفيدة الانتظار إلى حين إجراء التصليحات قبل مطالبتك بالتعويض، لأن المحكمة لا تنظر دائماً في القضايا التي لا تزال تتراكم فيها التعويضات. ومن ناحية أخرى يتعين عليك إعلام مالك العقار بأنك تعترض المطالبة بتعويض، وبأنه كلما طالت فترة إجراء التصليحات كان باستطاعتك المطالبة بالمزيد، حيث يمكن في بعض الأحيان أن يُنقذ ذلك مالك العقار بإجراء التصليحات على نحو أسرع.

كيفية المطالبة

إذا أردت المطالبة بتعويض بسبب إخلال بالواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ وكنت لا تزال في العقار، يتطلب منك تبليغ مالك العقار إشعار إخلال بالواجب Breach of Duty Notice. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إشعارات الإخلال بالواجب Breach of Duty Notices). تتوافر نسخ من هذا الإشعار لدى نقابة المستأجرين.

عند قيامك بتعبئة إشعار إخلال بالواجب يجب أن تشمل التالي:

< اسم مالك العقار (ليس اسم الوكيل العقاري).

< تفاصيل الإخلال من قبل مالك العقار (ما الذي أخفق في القيام به).

< ما يتعين على مالك العقار فعله لإصلاح المشكلة (مثل إصلاح السقف).

< التعويض الذي تطالب به لقاء خسارة أو أضرار (مثل تكاليف تنظيف الثياب والأغراض التي ابتلت وتوسخت نتيجة للتسريب من السقف) أو الإزعاج الذي عانيت منه (مثل البقاء في منزل صديق خلال فترة طوفان المياه في غرفة نومك).

< المبلغ الذي تطالب به لقاء أي شيء لا يمكن إصلاحه (مثلاً أضرار لحقت بأغراض جراء تسرب المياه من السقف).

ويمكنك المطالبة لقاء مسائل متعددة في استمارة واحدة، ويمكنك إرفاق صفحة إضافية إذا كنت بحاجة إلى مساحة إضافية. وإذا كنت تريد المطالبة بتعويض لقاء خسارة الانتفاع الكامل بالعقار (أي عدم قدرتك على الاستعمال الكامل للعقار) فيجب عليك وضع قيمة بالدولار. ويجب أن تكون قادراً خلال جلسة المحكمة على تفسير المبلغ الذي تطالب به لقاء كل غرض وتقديم أدلة على مطالبتك.

اتصل بنقابة المستأجرين إذا كنت بحاجة إلى المساعدة في حساب المبلغ الذي يتعين عليك المطالبة به.

إثبات مطالبتك

إذا قمت بتقديم طلب إلى المحكمة للمطالبة بتعويض، فسوف يتطلب منك حضور الجلسة وإثبات قضيتك. ويجب عليك إقناع المحكمة بأن مالك العقار أخفق في القيام بواجباته القانونية تجاهك وبأنك قد عانيت من خسارة و/أو إزعاج نتيجة لذلك.

وأنت بحاجة إلى أدلة (مثل الصور، أو إيصالات المصاريف، أو التسعيرات لإصلاح الأضرار التي لحقت بأغراضك). ويتطلب منك أيضاً أن تكون قادراً على الشرح للمحكمة كيفية حسابك لمطالبتك بالتعويض. ويتعين عليك الاتصال بنقابة المستأجرين لبحث قضيتك بأقرب وقت ممكن بعد استلامك إشعار موعد الجلسة.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا *Victorian Civil and Administrative Tribunal*. ورزمة دي في دي يوم في المحكمة *A Day at the Bench*.

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

لحساب مطالبتك لقاء خسارة الانتفاع الكامل بالعقار، قم بحساب النسبة المئوية لإيجارك اليومي (على أساس مدى تأثير العقار) واضرب الناتج بعدد الأيام التي عانيت فيها من المشكلة. اتصل بنقابة المستأجرين إذا كنت بحاجة إلى المساعدة في حساب المبلغ الذي يتعين عليك المطالبة به.

قم بإعطاء نسخة من إشعار الإخلال بالواجب إلى مالك العقار أو الوكيل العقاري واحتفظ بنسخة. أرسل الإشعار بالبريد المسجل أو قم بتسليمه شخصياً بحيث يمكنك إثبات استلامه من قبل مالك العقار أو الوكيل العقاري. احتفظ بإيصال البريد. ويجب عليك بعد ذلك الانتظار لمدة ١٤ يوماً (قم بإتاحة يومين إضافيين لتوصيله بالبريد) لمعرفة ما إذا كان مالك العقار سيقوم بدفع التعويض.

إذا لم يقم مالك العقار بدفع التعويض يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة. قم بتعبئة استمارة طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا *Victorian Civil and Administrative Tribunal* وأرفق معها نسخة عن إشعار الإخلال بالواجب. تفرض المحكمة رسماً على الطلب قدره ٣٦,٢٠ دولار (في وقت طباعة هذه النشرة).

إذا كنت قد انتقلت من العقار

إذا أردت المطالبة بتعويض بعد انتقالك من العقار، فلا يتطلب منك تبليغ إشعار الإخلال بالواجب. بكل بساطة قم تعبئة استمارة طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا. ويتعين عليك في استمارة الطلب تبيان مقدار التعويض الذي تطالب به والسبب الداعي لذلك.

من الأفكار المفيدة الكتابة إلى مالك العقار قبل تقديم الطلب لمعرفة ما إذا كان يمكن تسوية القضية قبل الذهاب إلى المحكمة. ويتعين عليك في رسالتك تبيان بأنك ستقوم بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا إذا لم يوافق على الدفع خلال مدة محددة، ١٤ يوماً مثلاً. احتفظ بنسخة عن الرسالة حيث يمكنك استعمالها دليلاً في المحكمة.