

الإخلاء

إذا استلمت هذه الوثائق وكنت لا تريد إخلاءك،
اتصل على الفور بنقابة المستأجرين Tenants Union
للحصول على المشورة.

جلسات المحكمة

تقوم المحكمة بتحديد موعد لجلسة بعد إنتهاء مدة
إشعار الإخلاء الموجه إليك. ويتم إعلامك عن وقت
الجلسة وتاريخها ومكانها.

يجب عليك الذهاب إلى الجلسة إذا كنت لا تريد
إخلاءك. وقد ترغب بتفنيد السبب الذي من أجله يريد
مالك العقار إخلاءك. إذا منحت المحكمة مالك العقار
أمر حيازة، قد تريد عرض الصعوبات التي تواجهها،
والطلب من المحكمة تأجيل الإخلاء (يمكن أن يكون
ذلك لغاية ٣٠ يوماً). إذا رفض عضو المحكمة طلب
مالك العقار إصدار أمر حيازة، فلا يتطلب منك مغادرة
العقار. وتذكر بأنه إذا لم تذهب إلى الجلسة فعلى
الأرجح أن يتم منح أمر الحيازة.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة
المدنية والإدارية في فيكتوريا.

مذكرة الحيازة

يتيح أمر الحيازة لمالك العقار استصدار مذكرة حيازة،
والتي تمنح الشرطة صلاحية إخلائك من العقار. إذا
منح عضو المحكمة أمر حيازة، فلدى مالك العقار
لغاية ٦ أشهر لشراء مذكرة حيازة. وبمجرد شراء
مذكرة الحيازة تكون سارية المفعول لمدة ١٤ يوماً.
ولكن، إذا منح عضو المحكمة أمر حيازة يقضي بأن
تقوم بإخلاء العقار في نفس يوم الجلسة، بوسع مالك
العقار شراء مذكرة الحيازة في نفس اليوم، وإذا قام
على الفور بإعطاء المذكرة إلى الشرطة فيمكن إخلائك
في نفس اليوم.

إذا تم منح أمر حيازة لمالك العقار، يمكنك الاتصال
بالشرطة المحلية لمعرفة متى تعترم القيام بإخلائك.

إذا كان على الأرجح أن يتم إخلائك من العقار، فمن
المفيد أن تقوم بإجراء ترتيبات بحيث يكون هناك
مكان لك للمكوث فيه، وخاصة إذا كان من المحتمل
أن يتم إخلائك في نفس اليوم أو بإشعار قصير الأجل.
إذا لم يكن لديك مكان للمكوث فيه، بوسع نقابة
المستأجرين إرشادك إلى خدمات السكن في الأزمات.

يجب على مالك العقار إذا أراد إخلاءك من العقار:
< توجيه إشعار بالإخلاء Notice to Vacate حسب
الأصول (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة
معلومات إشعارات الإخلاء Notices to Vacate)؛
< وتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في
فيكتوريا Victorian Civil and Administrative
Tribunal لإصدار أمر حيازة Possession Order،
< وشراء مذكرة حيازة Warrant of Possession من
المحكمة Tribunal؛
< وإعطاء مذكرة الحيازة إلى الشرطة، التي ستقوم
باستعمال المذكرة لإخلائك.

لا يستطيع مالك العقار إجبارك على الإخلاء
إلى حين اتخاذه لكافة الخطوات المبينة أعلاه. ولا
يستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري منعك من
دخول العقار أو القيام شخصياً بالإخلاء، فقط
الشرطة يمكنها إخلائك من العقار فقط عندما
تكون تتصرف بموجب مذكرة حيازة.

طلبات أوامر الحيازة

هناك إجراءان يستطيع مالك العقار استعمالهما
لتقديم طلب لإصدار أمر حيازة: الإجراء العادي
والإجراء البديل. والإجراء العادي هو الأكثر شيوعاً.

الإجراء العادي

بموجب الإجراء العادي، يقوم مالك العقار بإرسال
إشعار بالإخلاء إليك، ويتبعه بنسخة من طلبه إلى
المحكمة لإصدار أمر حيازة. ولا يستطيع مالك العقار
تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة إلى حين
قيامه بتوجيه إشعار بالإخلاء. (للمزيد من المعلومات
أنظر نشرة معلومات إشعارات الإخلاء Notices to
Vacate). عند استلام المحكمة لطلب مالك العقار، يتم
تحديد موعد لجلسة بعد إنتهاء مدة إشعار الإخلاء.

الإجراء البديل بالنسبة لمستحقات إيجار غير مدفوعة

إذا أراد مالك العقار اتباع إجراء الإخلاء "البديل"،
يجب عليه إرسال كافة الوثائق التالية إليك في نفس
الوقت:

- < إشعار إخلاء؛
- < نسخة عن طلبه إلى المحكمة لإصدار أمر حيازة.
- < نسختين عن إشعار الاعتراض.
- < بيان يبين حقوقك بالنسبة لأمر الحيازة.

جلسات المراجعة

إذا وجدت بأنه قد تم إصدار أمر حيازة ولكن لم تذهب إلى الجلسة، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لعقد جلسة لسماع القضية ثانية rehearing. ويتطلب منك القيام بذلك قبل قيام الشرطة بإخلائك، لأنه بمجرد إخلائك قانوناً ليس لدى المحكمة صلاحية السماح لك بالعودة إلى العقار. وإذا أمكن، يتعين عليك تقديم طلب لعقد جلسة مراجعة عاجلة، وذلك بذهابك إلى المحكمة شخصياً. إذا كنت تسكن في الأرياف أو كنت غير قادر على الذهاب إلى المحكمة، يتعين عليك الاتصال هاتفياً بالمحكمة والطلب منهم تقديم طلب لعقد جلسة مراجعة، أو الاتصال بنقابة المستأجرين.

المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا

Victorian Civil and Administrative Tribunal

55 King Street, Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (مكالمة مجانية)

فاكس: (03) 9628 9822

أوقات العمل: ٩,٠٠ صباحاً إلى ٤,٣٠ بعد الظهر،
الاثنين إلى الجمعة.

عند تقديمك لطلب عقد جلسة مراجعة، يتعين عليك الطلب من عضو المحكمة الاتصال بالشرطة، والطلب منهم تعليق المذكرة إلى إشعار آخر. ويتعين عليك أيضاً الاتصال بالشرطة بنفسك لتأكيد ذلك.

ويتطلب منك في جلسة المراجعة إقناع عضو المحكمة بأنه كان لديك سبب وجيه لعدم حضور الجلسة الأصلية. إذا قبلت المحكمة تفسيرك، ستقوم بإلغاء القرار السابق، والسماح بإعادة الاستماع إلى القضية. لا يوجد رسم على تقديم طلب لعقد جلسة مراجعة.

الإخلاءات غير القانونية

يعتبر عمل مخالف للقانون قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري (أو أي شخص يعمل بالنيابة عنهما) بمحاولة إجبارك جسدياً على الإخلاء أو تغيير الأقفال. فقط الشرطة يمكنها القيام بذلك. إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتهديدك بالإخلاء، يتعين عليك تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر تقييدي Restraining Order. إذا جاء مالك العقار أو الوكيل العقاري إلى العقار وحاول إخلاءك يتعين عليك الاتصال فوراً بالشرطة.

إذا تم إخلاؤك بشكل غير قانوني، يتعين عليك تقديم طلب على الفور (شخصياً إذا أمكن) لعقد جلسة عاجلة في المحكمة. وبوسع المحكمة أمر مالك العقار بأن يدعك تعود إلى العقار. ويتعين عليك أيضاً إيداع شكوى لدى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria. توجد غرامة تصل إلى ١٠٠٠ دولار كحد أقصى إذا تمت إدانة مالك العقار، ويمكنك أيضاً طلب تعويض لقاء أي إزعاج أو تكاليف أو أضرار لحقت بحاجياتك نتيجة للأفعال غير القانونية لمالك العقار. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الشكاوى حول الوكلاء العقاريين ومالكي العقارات *Complaints about estate agents and landlords*. ونشرة معلومات المطالبة بتعويض *Claiming compensation*.

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