

# توجيه إشعار إخلال بالواجب إلى مالك العقار

## المطالبة بتعويض

إذا أخل مالك عقارك بأي من واجباته، وعانيت من خسارة أو إزعاج كبير جزاء ذلك، يمكنك المطالبة بتعويض من خلال تبليغ إشعار إخلال بالواجب. إذا كان الإخلال قد حدث لتوّه، يتعين عليك تبليغ إشعار الإخلال بالواجب لحمل مالك العقار على التقيد بواجباته (كما هي موصوفة في العمود الأيمن)، وتقديم طلب إلى المحكمة Tribunal للتعويض عند إصلاح الإخلال. وسبب ذلك هو أنه لا يمكنك تماماً حساب الخسارة التي عانيت بها إلى حين إصلاح المشكلة. وإذا كان الإخلال قد حدث منذ فترة من الزمن وتم إصلاحه، فلا يزال بوسعك استعمال إشعار الإخلال بالواجب للمطالبة بتعويض. وقم في الاستمارة بتدوين المبلغ الذي تطالب به، وما هو الواجب الذي أخل به مالك العقار، وتاريخ قيامك أول مرة بالاتصال بمالك العقار بخصوص الإخلال.

إذا كنت قد انتقلت من العقار فلا داع لتبليغ إشعار الإخلال بالواجب، حيث يمكنك تقديم مطالبتك بالتعويض بتقديم مباشرة إلى المحكمة Tribunal.

في بعض الظروف، يمكن أن يكون إشعار الإخلال بالواجب الخطوة الأولى في إجراءات إنهاء الاستئجار (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إنهاء الاستئجار *Ending a tenancy*).

## كيفية تعبئة إشعار الإخلال بالواجب

قم بتدوين المعلومات في المربعات المخصصة في الإشعار. مدرج أدناه بعض الإرشادات المفيدة حول كيفية تعبئة الاستمارة.

- 1- تأكد من تزويد اسم مالك العقار (ليس اسم الوكيل العقاري).
- 2- قم بتدوين عنوان مالك العقار أو الوكيل العقاري (ليس عنوانك).
- 3- إذا كان هناك أكثر من شخص واحد مذكور في عقد الإيجار، يتعين عليك تدوين اسم كل شخص مذكور في عقد الإيجار.
- 4- قم بتدوين عنوان العقار المؤجر.
- 5- قم بتزويد العنوان الذي تريد إرسال الوثائق إليه (قد يكون مختلفاً عن العنوان الذي قمت بتزويده في القسم 4 section).

إذا أخفق مالك عقارك بالقيام بواجباته بموجب قانون الإيجارات السكنية Residential Tenancies Act 1997 يمكنك توجيه إشعار إخلال بالواجب إليه Breach of Duty Notice. ويُعلم هذا الإشعار مالك العقار بأنه يتطلب منه إصلاح المشكلة، أو دفع تعويضات إليك لقاء أية خسارة تحمّلتها بسبب إخلاله بالواجب (أو كلاهما).

## متى يمكنك تبليغ إشعار الإخلال بالواجب؟

يُعتبر مالك عقارك قد أخل بواجب عندما يخفق في:  
< توفير عقار شاغر ونظيف.

< السماح لك بـ "التمتع الهادئ" بالعقار (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الخصوصية Privacy).

< الحفاظ على العقار بحالة جيدة.

< التأكد من أن استبدال جهاز أو تجهيزات مياه هي تقدير A على الأقل.

< تزويد أقفال لكافة الأبواب والنوافذ الخارجية.

< تزويد مفاتيح في حال تغيير الأقفال.

إذا كنت تريد من مالك العقار إصلاح الإخلال يتطلب منك توجيه إشعار إخلال بالواجب إليه. فمثلاً يمكنك توجيه إشعار إخلال بالواجب إلى مالك عقارك إذا كان يُعطل "تمتعك الهادئ" من خلال الحضور إلى مسكنك دون إشعار مسبق.

ملاحظة: تختلف الأسباب التي يمكن بموجبها لنزلاء منازل الغرف المشتركة وميادين الكارافانات توجيه إشعار الإخلال بالواجب. للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union.

## حمل مالك العقار على التقيد بواجباته

يُعلم إشعار الإخلال بالواجب مالك العقار بأنه إذا لم يتم إصلاح الإخلال و/أو دفع تعويض قد تقوم بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر للقيام بذلك. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal).

الإخفاق في اتباع أمر صادر عن المحكمة جرم، وينطبق ذلك على كل من الأوامر المالية وغير المالية. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الشكاوى حول مالكي العقارات والوكلاء العقاريين *Complaints about landlords and real estate agents*.

بعد تبليغ الإشعار عليك الانتظار لمدة ١٤ يوماً (أتح يومين إضافيين لتوصيله بالبريد). وبعد ذلك إذا لم يقم مالك العقار بإصلاح المشكلة و/أو دفع تعويض لك، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لإصدار أمر بالتقيّد بالإشعار.

لتقديم طلب إلى المحكمة Tribunal، يتطلب منك تعبئة استمارة طلب وإرفاق نسخة عن إشعار الإخلال بالواجب. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal.

إذا قام مالك العقار بتوجيه إشعار إخلال بالواجب إليك، أنظر نشرة معلومات عند استلامك لإشعار إخلال بالواجب When you receive a Breach of Duty Notice. أو اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

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

٦- قم بتزويد رقم هاتف للاتصال.

٧- حدد كيف تم تبليغ الإشعار (على سبيل المثال بالبريد المسجل) وتاريخ تبليغه.

٨- قم بتوقيع الاستمارة.

٩- اكتب اسمك بخط واضح بأحرف إنجليزية استهلالية.

١٠- قم بتبيان سبب إرسالك للاستمارة وذلك بتحديد الواجب الذي أُخل به مالك عقارك مثل ٦٥ - غير مناسب للسكن فيه (أنظر القائمة الكاملة في الصفحة الداخلية للاستمارة). ويتعين عليك حينذاك إضافة أكبر قدر ممكن من التفاصيل ومن ضمنها التواريخ. إذا لم تكن المساحة المخصصة كافية اكتب 'see attached' (أي أنظر الصفحة المرفقة) و اكتب التفاصيل على صفحة منفصلة وأرفقها مع الطلب.

١١- قم بتزويد تفاصيل الخسارة أو الإزعاج الذي عانيت منه نتيجة لإخلال مالك العقار. قدّم أكبر قدر ممكن من التفاصيل. إذا كنت تطالب بتعويض أرفق أية تسعيرات لتصليحات أو استبدال أغراض متضررة، وإيصالات التكاليف، الخ. ويمكنك كتابة 'see attached' في المربع المخصص وتزويد التفاصيل على صفحة منفصلة.

١٢- إذا كنت تحاول حمل مالك العقار على القيام بواجباته، يتعين عليك تبيان ما الذي تريد منه فعله (مثل إصلاح تسرب كبير من السقف). إذا كنت تطالب بتعويض، قم بتدوين المبلغ الذي تطالب به. ويمكنك استعمال القسم 12 section لكل من التقيّد والتعويض (اشطب 'or' و اكتب 'and').

١٣- هذه إفادة تعلم مالك العقار بأنك ستقوم بتقديم طلب إلى المحكمة Tribunal إذا لم يقم بإصلاح المشكلة و/أو دفع تعويض لك.

١٤- ضع علامة ✓ في المربع لتبيان ما إذا كنت قد قمت أو لم تقم بإرفاق أية وثائق مع الاستمارة.

## كيفية تبليغ إشعار الإخلال بالواجب

إشعارات الإخلال بالواجب متوافرة من نقابة المستأجرين أو هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria، ويمكنك تنزيل الإشعار من موقع إنترنت الهيئة [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au) ويمكنك إرسال الإشعار بالبريد العادي ولكن ننصح بإرساله بالبريد المسجل أو تسليمه شخصياً، بحيث يمكنك إثبات استلامه من قبل مالك العقار. احتفظ بنسخك عن الإشعار والإيصالات.