

إشعارات الإخلاء

إشعار بالإخلاء بمدة ٦٠ يوماً

يمكن توجيه إشعار بالإخلاء بمدة ٦٠ يوماً فقط في حالة لم يكن هناك عقد إيجار محدد الأجل، أو عندما يكون تاريخ إنهاء الإيجار في الإشعار (أي اليوم الذي تم تحديده للإخلاء أو بطوله) في يوم انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل أو بعده.

ويستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء بمدة ٦٠ يوماً إذا كان العقار بعد انقضاء مدة الـ ٦٠ يوماً سيتم على الفور:
<هدمه.

<استعماله لأي غرض آخر غير عقار مؤجر (مثل عمل تجاري).

<شغله من قبل مالك العقار أو زوج/ة مالك العقار، أو ابنه، أو ابنته، أو أحد والديه أو والدي الزوج/ة، أو شخص يسكن عادة مع مالك العقار ويعتمد عليه. <بيعه بحياسة شاغرة.

<إصلاحه، أو ترميمه، أو إعادة بناؤه، ولا يمكن القيام بذلك إلا إذا كان العقار شاغراً. <استعماله لأغراض عامة (إذا كان عقاراً عاماً).

إذا قام مالك العقار بتبيلغ إشعار لأي من الأسباب الأربعة الأولى، فلا يمكنه إعادة تأجير العقار مرة أخرى لمدة ٦ أشهر بعد توجيه الإشعار.

ويمكن أيضاً توجيه إشعار بالإخلاء بمدة ٦٠ يوماً إذا أبرم مالك العقار عقداً لبيع العقار المؤجر.

إشعار بالإخلاء بمدة ١٢٠ يوماً

يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بمدة ١٢٠ يوماً دون تحديد السبب، إذا كان عقد إيجارك دورياً (أي من شهر إلى شهر)، أو عندما يكون يوم إنهاء الإيجار في الإشعار في يوم انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل أو بعده.

نهاية عقد إيجار محدد الأجل

يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء عند انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل. ويجب أن يكون تاريخ إنهاء الإيجار في الإشعار في نفس يوم انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل. إذا كانت مدة عقد إيجارك المحدد الأجل أقل من ٦ أشهر، يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء بمدة ٦٠ يوماً. وإذا كانت مدة عقد إيجارك المحدد الأجل ٦ أشهر أو أكثر فيستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء بمدة ٩٠ يوماً.

...التتمة خلف الصفحة...

يجب على مالك العقار إذا أراد إخلاءك من العقار توجيه إشعار بالإخلاء إليك. وهناك أسباب متنوعة تجيز لمالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء، وتعتمد مدة الإشعار على سبب توجيه الإشعار.

ومن المهم ملاحظة بأن مجرد استلامك لإشعار الإخلاء لا يعني بالضرورة بأنه يجب عليك الإخلاء. إذا أراد مالك العقار إخلاءك يجب عليه أولاً تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal، وإقناع المحكمة بأنه يتعين عليها منحه أمر حيازة Possession Order. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الإخلاء Eviction.

إشعار إخلاء فوري

بوسع مالك العقار توجيه إشعار إخلاء فوري إذا هلك العقار المؤجر أو كان غير صالح للسكن فيه. ويمكن أيضاً توجيه إشعار إخلاء فوري إذا قمت (أو أحد زوار منزلك) عن عمد بإلحاق أضرار بالعقار أو تعريض سلامة الجيران للخطر.

وتحتاج المحكمة إلى أدلة واقعية من مالك العقار في مثل هذه الحالات. إذا استلمت إشعار إخلاء فوري يتعين عليك طلب المشورة العاجلة من نقابة المستأجرين Tenants Union.

إشعار بالإخلاء بمدة ١٤ يوماً

يمكن توجيه إشعار بالإخلاء بمدة ١٤ يوماً إذا: <كان إيجارك متأخر الدفع بمدة ١٤ يوماً (التأخر بدفع الإيجار).

<تخلفت عن دفع عربون الضمان (إذا كان عقد إيجارك ينص على قيامك بدفع عربون ضمان).

<قمت بتأجير العقار دون موافقة مالك العقار.

<كان عقد إيجارك يتضمن شرطاً يمنع سكن أطفال في العقار وخالفت هذا الشرط.

<استعملت العقار لغرض غير قانوني (أو سمحت لأشخاص آخرين القيام بذلك).

<كنت من مستأجري الإسكان العام وقدمت إفادة في استمارة الطلب تعرف بأنها غير صحيحة.

<تخلفت عن الإيفاء بأمر تقيد Compliance Order صادر عن المحكمة.

<أخلّيت بواجب، وكنت قد تلقيت مسبقاً إشعاري إخلال بالواجب لنفس الإخلال.

ويجب تبيان سبب توجيه الإشعار بوضوح، ويجب أن يكون سبباً وجيهاً (باستثناء حالة توجيه إشعار بالإخلاء بدون سبب لمدة ١٢٠ يوماً).

إذا لم يستوفي الإشعار على كافة هذه المستلزمات يعتبر الإشعار بالإخلاء غير صحيح قانوناً.

الاعتراض على إشعار بالإخلاء

يمكنك الاعتراض على إشعار بالإخلاء إذا كنت تعتقد بأنه غير صحيح قانوناً. ولكن يجب عليك القيام بذلك خلال ٣٠ يوماً من تاريخ استلامك للإشعار.

ويمكنك أيضاً الاعتراض على إشعار بالإخلاء بدون سبب لمدة ١٢٠ يوماً، أو إشعار بالإخلاء عند انتهاء عقد إيجار محدد الأجل، إذا كنت تعتقد بأنه تم توجيه الإشعار انتقاماً لممارستك حقاً بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ (مثل طلب إجراء تصليحات). تنطبق الحدود الزمنية التالية على الاعتراض على إشعار بالإخلاء تم توجيهه بشكل انتقامي:

< ٦٠ يوماً للاعتراض على إشعار بالإخلاء بدون سبب لمدة ١٢٠ يوماً.

< ٢١ يوماً للاعتراض على إشعار بالإخلاء لمدة ٦٠ يوماً عند انتهاء عقد إيجار محدد الأجل بالنسبة لعقد إيجار محدد الأجل لفترة أقل من ٦ أشهر.

< ٢٨ يوماً للاعتراض على إشعار بالإخلاء لمدة ٩٠ يوماً عند انتهاء عقد إيجار محدد الأجل بالنسبة لعقد إيجار محدد الأجل لفترة ٦ أشهر أو أكثر.

إذا استلمت إشعاراً بالإخلاء وتريد أن تعرف ما إذا كان يمكنك الاعتراض عليه، اتصل بنقابة المستأجرين بأقرب وقت ممكن.

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

إذا تم توجيه إشعار بالإخلاء إليك بسبب حلول موعد انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل، فلا يزال يتطلب منك توجيه إشعار خطي لمالك العقار تبين فيه نيّتك بالمغادرة. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات عندما تريد مغادرة العقار *When you want to leave*.

مكان السكن الرئيسي لمالك العقار

إذا كان العقار مكان السكن الرئيسي لمالك العقار قبل انتقالك إليه، فيمكنه توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً إذا:

< كان عقد إيجارك محدد الأجل؛

< وتاريخ إنهاء الإيجار في الإشعار في يوم انتهاء عقد الإيجار المحدد الأجل أو بعده؛

< وكان مبيناً في عقد إيجارك بأن العقار كان مكان السكن الرئيسي لمالك العقار قبل انتقالك إليه؛

< وكان مبيناً في عقد الإيجار بأن مالك العقار يعتزم العودة للسكن فيه عند انتهاء عقد الإيجار المحدد الأجل.

مغادرة العقار قبل انقضاء مهلة الإشعار

إذا كان عقد إيجارك محدد الأجل يمكنك قانوناً البقاء فيه إلى حين نهاية مدة العقد (باستثناء حالة وجود مستحقات إيجار متأخرة الدفع لمدة ١٤ يوماً، أو إذا كان العقار يشكل خطراً، أو لحقته أضرار، أو كان غير صالح للسكن). ولكن إذا كنت تريد المغادرة قبل ذلك فيمكنك دائماً محاولة التفاوض مع مالك العقار أو الوكيل العقاري للتوصل إلى اتفاق. تأكد من أن الاتفاق خطي وموقع من قبلك ومن قبل مالك العقار أو الوكيل العقاري. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إنهاء عقد إيجار *Breaking a lease*.

إذا لم يكن لديك عقد إيجار محدد الأجل

إذا كان عقد إيجارك دورياً (أي من شهر إلى شهر)، أو إذا كان عقد إيجارك المحدد الأجل قد انتهى، واستمر استئجارك بدون عقد إيجار محدد الأجل جديد، يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ٦٠ أو ١٢٠ يوماً. وفي مثل هذه الحالات لا يتطلب منك إلا توجيه إشعار لمدة ١٤ يوماً تبين فيه نيّتك بالإخلاء.

تبليغ الإشعار

يجب أن يتم توجيه إشعار الإخلاء باستعمال الاستمارة الصحيحة، وأن يكون موقفاً ومؤرخاً من قبل مالك العقار أو الوكيل العقاري. ويجب تسليمه إليك شخصياً أو إرساله بالبريد المسجل. (لا يجوز مجرد وضعه في صندوق بريدك أو تحت الباب). إذا تم إرسال الإشعار بواسطة البريد فيجب أن يأخذ تاريخ الإشعار في الاعتبار الوقت الذي سيستغرقه للوصول إليك (أي يومي عمل كاملين).



TENANTS UNION
of Victoria Ltd