

الحيوانات المنزلية

يعني بأنه يتطلب منك مغادرة العقار. إذا أراد مالك العقار إخلاءك فعليه تقديم طلب إلى المحكمة لإثبات أن حيوانك المنزلي ما زال يُسبب الإزعاج أو الأضرار، ويمكنك الذهاب إلى المحكمة وعرض وجهة نظرك حول المسألة.

ويستطيع مالك العقار أيضاً توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً إذا كنت قد استلمت سابقاً إشعارين للإخلال بالواجب لنفس الإخلال.

إذا قام مالك العقار بتوجيه أي من هذين الإشعارين إليك يتعين عليك الاتصال بنقابة المستأجرين Tenants Union.

تعريض سلامة الجيران للخطر

إذا كان حيوانك المنزلي يُشكل خطراً على جيرانك، يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء فوري إليك، ويتعين توجيه مثل هذا الإشعار في الظروف القصوى، مثل قيام كلبك بمهاجمة أولاد الجيران.

إذا استلمت إشعاراً بالإخلاء الفوري فلا يعني ذلك بأنه يتطلب منك مغادرة العقار. إذا أراد مالك العقار إخلاءك فعليه تقديم طلب إلى المحكمة لإثبات أن حيوانك خطر. إذا استلمت إشعاراً بالإخلاء الفوري يتعين عليك الاتصال بأقرب وقت ممكن بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

فقرة "لا حيوانات منزلية"

يقوم العديد من المستأجرين باقتناء حيوانات منزلية على الرغم من أن عقد إيجارهم يتضمن فقرة "لا حيوانات منزلية"، وذلك إما لأنهم يجدون صعوبة في إيجاد عقار للإيجار يسمح بوجود حيوانات منزلية، أو لأنهم قرروا اقتناء حيوان منزلي بعد انتقالهم إلى العقار. إن وضعك القانوني في مثل هذه الحالة غير واضح.

إذا عرف مالك العقار أو الوكيل العقاري بأنه لديك حيوان منزلي، فقد يُعلمك بأنه سيتم إخلاؤك إذا لم تتخلص منه. هذا ليس صحيحاً دائماً.

وتعتقد نقابة المستأجرين بأنه لا يمكن إخلاؤك إلا إذا أثبت مالك العقار بأن حيوانك المنزلي يسبب الإزعاج أو يلحق أضراراً بالعقار، أو يعرض سلامة الجيران للخطر. ومن ناحية أخرى قد يقوم مالك العقار بتوجيه إشعار بالإخلاء فقط بسبب اقتنائك لحيوان منزلي، ونعتقد بأن مثل هذا الإشعار غير صحيح.

لا ينص قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧

Residential Tenancies Act 1997، الذي يبيّن

الحقوق والمسؤوليات القانونية لمالكي العقارات والمستأجرين، على أي شيء حول اقتناء الحيوانات المنزلية في العقارات المؤجرة. ولكن العديد من عقود الإيجار تتضمن فقرة "لا حيوانات منزلية" no pets التي تحظر على المستأجرين اقتناء حيوانات منزلية. إذا كان لديك حيوان منزلي أو تعتزم اقتناء حيوان منزلي، يتعين عليك التأكد من موافقة مالك العقار على ذلك قبل استئجارك للعقار.

إذا وافق مالك العقار يتعين عليك التأكد من أن عقد الإيجار يبيّن بأنه يُسمح لك باقتناء حيوان منزلي أو شطب فقرة "لا حيوانات منزلية" من عقد الإيجار المطبوع. بعد موافقة مالك العقار على اقتناء حيوان منزلي فلا يمكنه تغيير رأيه.

ولكن حتى مع موافقة مالك العقار على اقتنائك حيوان منزلي فقد تنشأ المشاكل في بعض الأحيان.

الأضرار والإزعاج

يُحظر عليك قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ وعقد إيجارك إلحاق أضرار بالعقار المستأجر أو التسبب بالإزعاج. والإزعاج هو أي شيء يُعطل بشكل غير معقول تمتع الجيران بعقارهم، مثل العواء المتواصل، والروائح الكريهة، الخ.

إذا كان حيوانك المنزلي يسبب إزعاجاً أو يلحق أضراراً، بوسع مالك العقار توجيه إشعار إخلال بالواجب إليك Breach of Duty Notice، يفيد بأنه يجب عليك إيقاف حيوانك المنزلي عن التسبب بالإزعاج أو إلحاق أضراراً بالعقار. وإذا لم تقم بحل المشكلة خلال ١٤ يوماً، بوسع مالك العقار تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر تقييد Compliance Order، والذي يستلزم منك قانوناً التقييد بإشعار الإخلال بالواجب و/أو دفع تعويض مالي.

وللحصول على أمر تقييد من المحكمة يتطلب منك مالك العقار إثبات أن حيوانك المنزلي يسبب إزعاجاً أو يلحق أضراراً بالعقار. وسوف تتاح لك الفرصة لحضور جلسة المحكمة والدفاع ضد ادعاءات مالك العقار.

إذا لم تقم باتباع أمر المحكمة يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء إليك لمدة ١٤ يوماً 14-day Notice to Vacate لإخلاء العقار. وإشعار الإخلاء لا

ويستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري تقديم طلب إلى المحكمة لأنك خالفت فقرة "لا حيوانات منزلية". وتعتقد نقابة المستأجرين بأن المحكمة لا تستطيع قانوناً إخلاءك لأنه لديك حيوان منزلي بشكل مخالف لعقد الإيجار. ومن ناحية أخرى قامت المحكمة في بعض الحالات بإصدار أوامر للمستأجرين بإزالة حيواناتهم المنزلية من العقار.

إذا قام مالك العقار بتوجيه إشعار إخلال بالواجب أو إشعار بالإخلاء إليك لأنه لديك حيوان منزلي اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

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