

دليل خطوة خطوة لإشعارات الإخلاء

أيار/مايو ٢٠١٠

ابدأ هنا

هل قام مالك العقار بتوجيه إشعار بالإخلاء Notice to Vacate إليك؟

نعم

هل تريد مغادرة العقار؟

لا

نعم

لا يستلزم منك بالضرورة مغادرة العقار. إذا لم يكن الإشعار صحيحاً حسب الأصول فقد تكون قادراً على الاعتراض عليه (اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة). قد يكون إشعار الإخلاء غير صحيح قانوناً:
 < إذا لم يتم استعمال الاستمارة الصحيحة.
 < إذا لم يتضمن كافة التفاصيل الضرورية.
 < إذا لم يتم تسليمه إليك شخصياً أو بالبريد المسجل (مع إتاحة يوميين إضافيين لتوصيله بالبريد).
 < إذا لم يمنحك مدة الإشعار اللازمة وفقاً للظروف.

هناك أسباب متنوعة تجيز لمالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء لمستأجر، ويعتمد مقدار المدة التي يتعين إتاحتها في الإشعار على سبب توجيه الإشعار.

يمكنك توجيه إشعار النية بالإخلاء Notice of Intention to Vacate لمدة ١٤ يوماً فقط، اعتماداً على نوع الإشعار الموجه إليك. ملاحظة: إذا كان عقد إيجارك محدد الأجل، فإن إشعار مالك العقار الموجه إليك وإشعارك الموجه لمالك العقار، لا يمكن أن يسري مفعولهما قبل انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل.

للمزيد من المعلومات اتصل بخدمة المشورة في نقابة المستأجرين **Tenants Union Advice Service**. أو أنظر نشرات المعلومات التالية:
 < إشعارات الإخلاء Notices to Vacate.
 < عندما تريد مغادرة العقار When you want to leave.
 < تجنب الإخلاء بسبب مستحقات إيجار متأخرة Avoiding eviction for rent arrears.

إشعار نهاية عقد إيجار محدد الأجل
 يمكن توجيه إشعار بانتهاء عقد إيجار محدد الأجل قبل انتهاء مدة عقد الإيجار.

إشعار بالإخلاء لمدة ١٢٠ يوماً
 يمكن توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٢٠ يوماً بدون تحديد السبب إذا كان:
 < عقد إيجارك دورياً (أي من شهر إلى شهر).
 < تاريخ إنهاء الإيجار في الإشعار في أو بعد تاريخ انتهاء عقد إيجارك المحدد الأجل.

إشعار بالإخلاء لمدة ٦٠ يوماً
 يمكن توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ٦٠ يوماً إذا كان العقار مباشرة بعد ٦٠ يوماً سيتم:
 < *هدمه.
 < استعماله لغرض عدا عن سكن إيجاري (مثل عمل تجاري).
 < *شغله من قبل مالك العقار أو معالين عليه.
 < *بيعه بحياسة شاغرة.
 < إصلاحه أو ترميمه أو إعادة بنائه، ولا يمكن القيام بذلك إلا إذا كان العقار شاغراً.
 < استعماله لغرض عام (إذا كان عقاراً عاماً).
 < بيعه وقام مالك العقار بإبرام عقد البيع.

إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً
 يمكن توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً إذا:
 < كانت عليك مستحقات إيجار متأخرة الدفع لمدة ١٤ يوماً أو أكثر.
 < تخلفت عن دفع عربون الضمان.
 < قمت بتأجير العقار من الباطن بدون موافقة.
 < كان عقد إيجارك يمنع وجود أطفال وكان لديك أطفال في العقار.
 < استعملت العقار لغرض غير قانوني أو سمحت لآخرين القيام بذلك.
 < كنت من مستأجري الإسكان العام وقدمت إفادة في استمارة طلبك تعرف بأنها غير صحيحة.
 < أخفقت باتباع أمر تقيد Compliance Order أصدرته المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal.
 < أخليت بواجب وكنت قد تلقيت سابقاً إشعاري إخلال بالواجب لنفس الإخلال.

إشعار بالإخلاء الفوري
 يمكن توجيه إشعار بالإخلاء الفوري:
 < إذا هلك العقار.
 < إذا كان العقار غير ملائم للسكن فيه.
 < إذا قمت أنت أو زوارك عن عمد بالحاق أضرار بالعقار.
 < إذا قمت أنت أو زوارك بتعريض سلامة الجيران للخطر.

إذا كان العقار مكان السكن الرئيسي لمالك العقار قبل انتقالك للسكن فيه، فقد يكون قادراً في ظروف معينة على توجيه إشعار بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً. للحصول على المشورة اتصل بنقابة المستأجرين، أو أنظر نشرة معلومات إشعارات الإخلاء Notices to Vacate.

يجب أن يكون تاريخ الانتهاء في الإشعار نفس تاريخ انتهاء عقد الإيجار.

ما هي مدة عقد إيجارك؟
 أقل من ٦ أشهر
 ٦ أشهر وما فوق

يستطيع مالك العقار تبليغ إشعار بالإخلاء لمدة ٦٠ يوماً لانتهاء عقد إيجار محدد الأجل.
 يستطيع مالك العقار تبليغ إشعار بالإخلاء لمدة ٩٠ يوماً لانتهاء عقد إيجار محدد الأجل.

*إذا قام مالك العقار بتبليغ إشعار بالإخلاء لأحد الأسباب الأربعة الأولى المدرجة إلى اليمين، فلا يمكنه إعادة تأجير العقار لمدة ٦ أشهر بعد توجيه الإشعار (باستثناء أمر من المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا).