

# عند استلامك إشعار إخلال بالواجب

- < يُبيّن بأنه يتطلب منك إصلاح الإخلال و/أو دفع تعويض.
- < إعلامك بأنه يجب عليك عدم تكرار الإخلال.
- < إعلامك بأنه إذا لم تستجب وفقاً لذلك، قد يقوم مالك العقار بالمطالبة بتعويض و/أو إصدار أمر تقيّد Compliance Order من المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا.
- < إعلامك بأن مالك العقار يمكنه توجيه إشعار بالإخلال لمدة ١٤ يوماً 14-day Notice to Vacate إذا قمت بالإخلال بنفس الواجب للمرة الثالثة، وفي كلا الحالتين السابقتين تم توجيه إشعار إخلال بالواجب حسب الأصول.
- < يتم تسليمه إليك شخصياً، أو إذا تم إرساله بالبريد إتاحة يومي عمل إضافيين لتوصيل البريد.
- < يُستعمل فقط للإخلال بالواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ وليس لأي سبب آخر.

• هناك فرق بين إشعار الإخلال بالواجب والإخلال بعقد الإيجار. فمثلاً اقتناء حيوان منزلي أو عدم العناية بالحديقة قد تكون إخلالاً بعقد إيجارك، ولكنها ليست إخلالاً بواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧. ولا يستطيع مالك العقار تبليغ إشعار إخلال بالواجب بسبب إخلال بأحد بنود عقد إيجارك، ولكن يمكنه تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر تقيّد.

## أوامر التعويض والتقيّد

إذا قام مالك العقار بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا للمطالبة بتعويض أو لإصدار أمر تقيّد، فيجب عليه إرسال نسخة عن استمارة الطلب إليك. ويصلك بعد ذلك إشعار من المحكمة بتاريخ الجلسة ووقتها وموقع عقدها. إذا كنت تريد مجادلة ادعاءات مالك العقار فيستلزم منك حضور الجلسة. وإذا كنت لا تريد حضور الجلسة فسوف يتم عقدها بدونك وعلى الأرجح جداً أن ينجح مالك العقار في إثبات ادعاءاته ضدك.

وسوف تتاح لك في جلسة المحكمة الفرصة لمجادلة ادعاءات مالك العقار و/أو لتخفيض مبلغ التعويض. وبينما على مالك العقار إقناع المحكمة بأنك قد أخلّيت بقانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ وتقديم أدلة لإثبات ادعاءاته، يتعيّن عليك أن تكون مستعداً

إذا كان مالك العقار يعتقد بأنك لم تقم باستيفاء واجب أو أكثر من واجباتك بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997 يمكنه توجيه إشعار إخلال بالواجب Breach of Duty Notice إليك.

## ما هي واجبات المستأجرين؟

- تبين القائمة التالية واجبات المستأجر بموجب القانون، ووفقاً لهذه الواجبات يجب على المستأجر:
- < عدم التسبب بإزعاج أو تعكير صفو وراحة الجيران أو التدخل في خصوصياتهم.
- < الحفاظ على نظافة العقار بشكل معقول.
- < عدم إلحاق أضرار بالعقار أو بالمناطق المشتركة.
- < عدم إضافة تركيبات (مثل مسامير تعليق الصور) أو إجراء تعديلات على العقار بدون موافقة مالك العقار.
- < إعادة العقار إلى وضعيته الأصلية قبل مغادرته إذا كان قد تم إدخال إضافات أو إجراء تعديلات.
- < إعطاء مفتاح لمالك العقار عند تغيير أو إضافة قفل لباب خارجي أو لنافذة.
- < السماح لمالك العقار بدخول العقار عند قيامه بتوجيه إشعار خطي حسب الأصول.
- إشعار الإخلال بالواجب هو إشعار رسمي بأنه يجب عليك التوقف عن "الإخلال بواجباتك" كمستأجر، و/أو دفع تعويض خلال ١٤ يوماً من استلام الإشعار. وإذا لم تقم بذلك قد يقوم مالك العقار بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر إليك للقيام بذلك.

## ما الذي يجب شمله في إشعار الإخلال بالواجب؟

لكي يكون إشعار الإخلال بالواجب صحيحاً حسب الأصول يجب أن:

- < يُبيّن ما هو الواجب أو الواجبات بموجب القانون التي يعتقد مالك العقار أنك قد أخلّيت بها.
- < يُقدم تفاصيل الخسارة أو الأضرار التي تسبب بها الإخلال.

## توجيه إشعار إخلال بالواجب إلى مالك العقار

يمكنك كمستأجر توجيه إشعار إخلال بالواجب إلى مالك العقار إذا كنت تعتقد بأنه قد أخل بواجبه بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات توجيه إشعار إخلال بالواجب إلى مالك العقار *Giving your landlord a Breach of Duty Notice*، ونشرة معلومات الشكاوى حول مالكي العقارات والوكلاء العقاريين *Complaints about landlords and real estate agents*

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

للدفاع عن نفسك (مثل إحضار صور أو شهود أو إفادات من شهود). للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الدفاع ضد مطالبة تعويض *Defending a compensation claim*، ونشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا *Victorian Civil and Administrative Tribunal*، أو اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union.

## إشعار بالإخلاء

إذا كان مالك العقار يعتقد بأنك لم تقم بإصلاح الإخلال خلال ١٤ يوماً بعد توجيه إشعار إخلال بالواجب إليك، يمكنه توجيه إشعار ثانٍ و/أو تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لإصدار أمر تقييد. إذا قامت المحكمة بإصدار أمر لصالح مالك العقار ولم تقم بتنفيذه يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء إليك بمدة ١٤ يوماً.

📌 تستطيع هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria المقاضاة بسبب الإخفاق في التقييد بأمر صادر عن المحكمة، وينطبق ذلك على كل من الأوامر المالية وغير المالية. وفي وقت طباعة هذه النشرة تبلغ الغرامة مبلغ ١١٦٨,٢٠ دولار بالإضافة إلى ٢٣٣,٦٤ دولار في اليوم إلى حين التقييد بالأمر ولغاية مبلغ ٢٣٣٦,٤٠ دولار.

ويستطيع مالك العقار أيضاً توجيه إشعار بالإخلاء إليك بمدة ١٤ يوماً بدون الذهاب إلى المحكمة إذا قمت بالإخلال بنفس الواجب للمرة الثالثة، وكان قد تم توجيه إشعار إخلال بالواجب إليك في كلا الحالتين السابقتين.