

# ممانعت از اخراج به خاطر عقب افتادن کرایه خانه

اگر شما اخطار تخلیه Notice to Vacate دریافت کردید، شما مکلف نیستید که خانه را بر خلاف میل خودتان تخلیه کنید. این اخطار فقط اولین قدم در احاله پرونده به دیوان اداری و مدنی ویکتوریا Victorian Civil and Administrative Tribunal می باشد. هنوز دیر نیست اگر شما سعی کنید با صاحبخانه یا بنگاه وارد مذاکره شده و طرحی را برای پرداخت پیشنهاد نمایید.

اگر می خواهید Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) به شما در استماع دادرسی در Tribunal (دیوان) کمک نماید به محض دریافت Notice to Vacate (اخطار تخلیه) از ما راهنمایی بخواهید.

## قدم ۲ – درخواست Application و اخطار استماع دادرسی Notice of Hearing

برای اینکه صاحبخانه بتواند برای اخذ حکم تصرف Possession Order به Tribunal (دیوان) مراجعه نماید موظف است پیش از آن اخطار تخلیه Notice to Vacate را به شما بدهد. در غیر این صورت درخواست او از دیوان بی ارزش بوده و رد می شود. شما باید یک نسخه از دادخواست صاحبخانه به دیوان را دریافت نمایید.

وقتی که یک نسخه از دادخواست را از صاحبخانه دریافت کردید، دیوان تاریخ استماع دادرسی را تعیین می نماید. آنها به شما Notice of Hearing (اخطار استماع دادرسی) را ارسال می کنند که در آن هنگام و تاریخ و محل استماع دادرسی ذکر شده است. اگر نمی خواهید شما را از خانه بیرون کنند، باید حتما در این جلسه حضور به هم رسانید، ولو اینکه شما کرایه عقب مانده خود را هم پرداخت کرده باشید، یا اینکه با صاحبخانه یا بنگاه برای پرداخت به موافقتی رسیده باشید. اگر در این جلسه حضور نیابید، دیوان ممکن است به صاحبخانه حکم تصرف Possession Order بدهد.

اگر صاحبخانه یا بنگاه به شما بگوید که لزومی ندارد به جلسه استماع دادرسی بروید چون کرایه عقب مانده خود را پرداخت کرده اید، یا به هر دلیل دیگری که باشد، خیلی مهم است که شما به دیوان 9628 9800 زنگ بزنید و بپرسید و اطمینان حاصل کنید که صاحبخانه دادخواست خود را پس گرفته باشد. اگر چنین نباشد، در این صورت شما باید به جلسه استماع دادرسی بروید تا از اخراج از خانه مانع شوید.

اگر نمی توانید در جلسه استماع دادرسی حاضر شوید، شما می توانید دو روز پیش از آن تقاضا کنید جلسه را به بعد موکول نمایند. به برگه اطلاع رسانی تحت عنوان Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) مراجعه کنید یا با اتحادیه مستأجرین Tenants Union برای راهنمایی تماس بگیرید.

## قدم ۳ - استماع دادرسی در دیوان Tribunal hearing

هنگام استماع دادرسی در دیوان در صورتی که به هر دلیل اخطار تخلیه ۱۴ روزه معتبر نباشد می توانید درخواست کنید که این اخطار رد شود. با اتحادیه مستأجرین تماس گرفته و از آنان بپرسید که اعتبار اخطار تخلیه را به محض دریافت آن مورد بررسی قرار دهند.

هرگاه کرایه خود را در روز موعود آن نپردازید، کرایه شما "به عقب" می افتد. اگر شما برای مدت ۱۴ روز عقب ماندگی داشته باشید، صاحبخانه می تواند به شما یک اخطار ۱۴ روزه تخلیه Notice to Vacate بدهد. ولی آنها وقتی می توانند این اخطار را بدهند که کرایه واقعا به عقب افتاده باشد. آنها نمی توانند به خاطر اینکه کرایه پیشکی خود را نپرداخته اید به شما اخطار تخلیه بدهند.

اگر کرایه شما به عقب افتاد و قادر به پرداخت کرایه تان نبودید، فوری با صاحبخانه یا بنگاه معملا ملکی مربوطه تماس بگیرید و به آنها بگویید که کی کرایه خود را می پردازید. اگر کرایه معوقه خودتان را با یک پرداخت نمی توانید بپردازید باید به آنها پیشنهاد بدهید که در طول یک مدت زمان خاص آن را پرداخت می کنید (مثلا ۲۰ دلار اضافه بر کرایه معمولی در هر هفته). هرگز بیش از مقداری که وسع شما می رسد قول پرداخت ندهید. پیشنهاد خود را با نوشتار انجام دهید و یک نسخه از آن را برای سابقه نزد خود نگاه دارید. حتی اگر بنگاه معاملات ملکی یا صاحبخانه پیشنهاد شما را نپذیرد، شما خواهید توانست از نامه تان به عنوان یک سند استفاده کنید و نشان دهید که کوشش کرده اید تا مسئله را حل کنید.

اگر برای طرح پرداخت کرایه خود کمک نیاز داشتید به Financial & Consumer Rights Council (شورای حقوق مصرف کننده و امور مالی)، شماره تلفن 9663 2000 تماس گرفته و با نزدیکترین مشاور مالی صحبت کنید.

اگر صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی پیشنهاد شما را رد کرد یا شما قادر به هیچگونه پرداختی نبودید، و صاحبخانه بخواهد شما را از خانه بیرون کند باید از یکی از راهکارهای قانونی زیر استفاده نماید.

اگر صاحبخانه یا بنگاه بخواهد شما را شخصا از خانه بیرون کند چنین عملی خلاف قانون است. تنها پلیس حق دارد شما را اخراج نماید و برای این کار باید حکم تصرف Possession Order معتبر و پروانه تصرف Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) داشته باشد. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان تخلیه Eviction و شکایت از صاحبخانه و بنگاه معاملات ملکی مراجعه نمایید Complaints about landlords and real estate agents)

## راهکار اخراج از خانه

دوره وجود دارد که از آن طریق صاحبخانه در صورت به عقب افتادن کرایه می تواند شما را اگر بخواهد از خانه اخراج نماید: راهکار معمولی و راهکار دیگر.

## راهکار معمولی

### قدم ۱ - اخطار ۱۴ روزه تخلیه Notice to Vacate

همانطور که ذکر شد اگر ۱۴ روز یا بیشتر کرایه شما به عقب افتاد، صاحبخانه می تواند به شما اخطار ۱۴ روزه تخلیه Notice to Vacate بدهد. این اخطار بایستی با دست تحویل داده شده یا با پست سفارشی برای شما ارسال شود.

اگر هنگام دریافت اخطار تخلیه کرایه شما ۱۴ روز به عقب نیفتاده باشد، چنین اخطار تخلیه ای فاقد اعتبار خواهد بود.

در جلسه استماع دادرسی، در صورتی که کرایه شما برای مدت ۱۴ روز به عقب افتد داور دیوان Tribunal Member ممکن است حکم تصرف Possession Order صادر کند و در این موقع به شما یک اخطار ۱۴ روزه تخلیه 14-day Notice to Vacate می دهند. داور دیوان می تواند تقاضای صاحبخانه را برای صدور حکم تصرف به بعد موکول کند یا رد نماید. داور دیوان the Member در موارد زیر ممکن است تقاضا را به وقت دیگری موکول نماید:

- < اگر نشان دهید که طرحی برای پرداخت برای شما مورد موافقت قرار گرفته است
- < اگر بتوانید به دیوان نشان دهید که چگونه کرایه معوق مانده را می توانید بپردازید
- < در نتیجه آن صاحبخانه از لحاظ مالی متضرر نمی شود.

شما باید برای ادعای خود تا آنجا که می توانید شواهد و دلیل جمع آوری کنید از جمله اظهار نامه ای از مشاور مالی که در آن درآمد و مخارج شما ذکر شده و نشان دهد که شما خواهید توانست عقب ماندگی کرایه را جبران کنید. سایر مدارک مفید عبارتند از گواهی پزشکی، نامه از کارفرما یا مددکار اجتماعی و رسید هرگونه مخارج اضافی که باعث شده شما در پرداختن کرایه تان دچار سختی شوید. همین طور شما می توانید از هرکس که حاضر باشد از شما پشتیبانی نماید بخواهید که در جلسه استماع دادرسی به نفع شما شهادت دهد.

اگر دیوان درخواست را به بعد موکول کرد، در این صورت برای مدت معینی خواهد بود که معمولاً سه ماه تعیین می شود. این بدان معنی است که اگر کرایه معوقه خود را در مدتی که حکم دیوان تعیین می کند بپردازید، در تاریخ تعیین شده دیوان تقاضای صاحبخانه را بازپس می دهد و پرونده خاتمه می یابد. ولی اگر شما کاملاً طبق حکم عمل نکرده باشید مثلاً حتی یک روز در پرداخت خود دیر کرد داشته باشید، صاحبخانه می تواند دوباره درخواست خود را "تجدید" نماید و شما در این صورت یک اخطار استماع دادرسی دریافت خواهید نمود. اگر چنین چیزی رخ داد شما باید در جلسه استماع دادرسی حاضر شده و دلیل خوبی بیاورید که چرا کاملاً طبق دستور عمل نکرده اید، وگرنه ممکن است به شما حکم تخلیه بدهند.

برای اطلاع بیشتر در مورد رفتن به دیوان به برگه اطلاع رسانی **Victorian Civil and Administrative Tribunal دیوان اداری و مدنی ویکتوریا** با عنوان **'A Day at the Bench' DVD Kit** (بسته ویدئویی یک روز در دیوان) مراجعه کنید یا با اتحادیه مستأجرین برای اخذ راهنمایی تماس بگیرید.

## قدم ۴ حکم تصرف Possession Order

اگر دیوان حکم تصرف داد، صاحبخانه یا بنگاه می تواند یک برگه پروانه تصرف Warrant of Possession را خریداری نماید که به پلیس امر می کند که شما را از خانه بیرون نمایند. صاحبخانه یا بنگاه نمدت ۶ ماه از تاریخ اخذ حکم تصرف فرصت دارند تا برگه پروانه تصرف Warrant of Possession خریداری نمایند، ولی معمولاً این کار را ظرف مدت چند روز پس از صدور حکم دیوان انجام می دهند.

وقتی که این پروانه به پلیس داده شد، پلیس می تواند شما را هر وقت بخواهد در مهلت زمانی مندرج در این پروانه از خانه بیرون کند. این مدت ممکن است ۷، ۱۴ یا حد اکثر ۳۰ روز باشد. شما را ممکن است حتی در روز بعد از دیوان از خانه بیرون کنند. یادتان باشد فقط پلیس حق بیرون کردن شما را دارد.

اگر شما را بیرون کردند ممکن است اموال شما هنوز در خانه باشد. شما خودتان باید با بنگاه یا صاحبخانه ترتیبی بدهید تا به شما اجازه دهند اموال خود را بگیرید. صاحبخانه یا بنگاه حق ندارد به خاطر بدهی که دارید اموال شما را گرو بگیرند. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Goods left behind** اموال به جا مانده مراجعه کنید.)

## راهکار دیگر Alternative procedure

اگر شما از راهکار دیگر پیروی کنید صاحبخانه باید برای شما به طور همزمان اسناد و مدارک زیر را ارسال دارد:

< یک اخطار ۱۴ روزه تخلیه Notice to Vacate

< یک نسخه از دادخواست آنان به دیوان برای صدور حکم تصرف Possession Order

< دو نسخه از اعتراضیه Notice of Objection

< یک بیانیه که در آن حقوقتان در ارتباط با درخواست (صاحبخانه از دیوان - مترجم) ذکر شده است.

اگر می خواهید که نسبت به درخواست صاحبخانه اعتراض کنید، باید تا تاریخ معینی اعتراضیه را پر کرده و یک نسخه از آن را برای صاحبخانه و نسخه دیگر را به دیوان ارسال دارید (یک نسخه را برای خودتان و حفظ سابقه نگهدارید).

اعتراضیه Notice of Objection باید تا ساعت ۴ بعد از ظهر روز پایان مهلت ۱۴ روزه اخطار تخلیه ولی نه دیر تر، به دیوان برسد. اعتراضیه خود را با پست سفارشی بفرستید و ۲ روز هم برای تحویل توسط پست فرصت بگذارید. اگر کمتر از ۲ روز به پایان مهلت ۱۴ روزه اخطار تخلیه باقی مانده است باید شخصاً اعتراضیه را به دیوان برده و تسلیم کنید و اطمینان حاصل کنید که به موقع برسد.

اگر اعتراضیه Notice of Objection خود را ندهید، ممکن است به صاحبخانه به طور اتوماتیک حکم تصرف بدهند و شما را می توانند بی اخطار بعدی از خانه بیرون کنند. اگر اعتراضیه خود را بدهید، در این صورت، دیوان یک تاریخ استماع دادرسی می دهد و دادخواست به همان روال پیش میرود که در راهکار معمولی در بالا از آن یاد شد.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به **Tenants Union Advice Line** زنگ بزنید.