

ادعای غرامت

چه موقع و چه چیز را می توانید ادعا کنید؟

اگر مالک یا بنگاه به وظایف خود طبق اجاره نامه (قرارداد) یا *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) عمل نکردند شما می توانید از *Victorian Civil and Administrative Tribunal* (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست غرامت کنید.

باید ثابت کنید که شما دچار زیان (مثلا صدمه به اموال) یا زحمت شده اید و این به خاطر تخلف مالک یا بنگاه در اقدام بوده است.

برخی از مثال های مربوط به ادعای غرامت در دیوان به شرح زیر می باشد:

< اگر مالک یک خرابی را که به او خبر داده اید تعمیر نکرده (مثلا آبچک کردن سقف).

< اگر مالک شما را بر خلاف قانون از خانه بیرون کرده یا کوشش کرده شما را اخراج کند

< اگر مالک شما را در خانه استیجاری سلب «آسایش و آرامش» 'quiet enjoyment' کرده است (مثلا مالک یا بنگاه بی آنکه به شما اخطار بدهند و بدون دلیل درست که قانون ذکر کرده است، مرتب به خانه سرکشی بکنند).

< اگر اولین وقتی که وارد خانه می شوید خانه پاکیزه نبود.

دیوان طبق قانون *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) دارای یک حد غرامت ۱۰,۰۰۰ دلار است. اگر ادعای غرامت شما بیش از این حد است، برای صلاحدید با *Tenants Union* (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید. شما ممکن است بتوانید طبق *Fair Trading Act 1999* (قانون کسب منصفانه مصوب ۱۹۹۹) ادعا کنید که محدودیت مالی ندارد.

• شما برای درد و رنج، جراحت بدنی یا مرگ نمی توانید بر طبق *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) ادعا کنید، ولی می توانید چنین ادعاهائی را بر اساس *Fair Trading Act 1999* (قانون کسب منصفانه مصوب ۱۹۹۹) بنمائید. برای صلاحدید با *Tenants Union* اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید.

تعمیرات

مهمترین مورد وقتی است که مالک در انجام تعمیر تخلف کرده باشد (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *Repairs* "تعمیرات" مراجعه کنید). بهتر است صبر کنید تا تعمیر انجام شود و بعد درخواست ادعای غرامت کنید، چون همیشه دیوان ادعاهائی را نمی پذیرد که برای غرامت می شود و آن زیان در حال افزایش باشد. لیکن، باید به اطلاع مالک برسانید که شما قصد دارید ادعای خسارت بکنید؛ و هرچه در تعمیر تأخیر به عمل آید مبلغ ادعای شما بیشتر خواهد شد. این کار برخی از اوقات صاحبخانه را ترغیب می کند که زودتر کار تعمیر را انجام دهد.

نحوه ادعا

اگر می خواهید بنا به تخلف در انجام وظیفه بر طبق قانون *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) ادعای خسارت بکنید، و هنوز هم در آن خانه هستید، باید به مالک *Breach of Duty Notice* (اخطار تخلف در انجام وظیفه) بدهید (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *Breach of Duty Notices* "تخلف در انجام وظیفه" مراجعه کنید). نسخه هائی از این اخطار را می توانید از *Tenants Union* (اتحادیه مستأجرین) بگیرید.

وقتی که فرم *Breach of Duty Notice* (اخطار تخلف در انجام وظیفه) را پر می کنید فرم شما باید در بر دارنده موارد زیر باشد:

< نام مالک (و نه نام بنگاهی)

< جزئیات تخلف مالک (چه کار نادرستی را انجام داده است)

< چه اقدامی را مالک باید انجام دهد تا مشکل را رفع کند (مثلا تعمیر سقف)

< غرامتی که بابت زیان یا خسارت می خواهید ادعا کنید (مانند هزینه لباسشویی و اجناسی که در اثر آبچک کردن سقف رطوبت دیده و کثیف شده است) یا زحمتی که با آن مواجه شده اید (مانند، ماندن در خانه دوستی به علت اینکه اتاق خواب شما را آب گرفته بود)

< مبلغی برای ادعای هرچیزی که نمی توان درست کرد (مانند خسارت به اجناس در نتیجه آبچک کردن سقف).

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

اگر خانه را تخلیه کرده اید

اگر می خواهید پس از اینکه خانه را تخلیه کرده اید ادعای غرامت کنید، شما نیازی به این ندارید که Breach of Duty Notice (اخطار تخلف در انجام وظیفه) را به رؤیت مالک برسانید. تنها چیزی که نیاز دارید این است که فرم درخواست Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) را پر کنید. در فرم درخواست باید اعلام کنید که مبلغ غرامت مورد ادعای شما چقدر است و علت ادعا چیست.

فکر خوبی است که قبل از اینکه درخواست خود را به دیوان بدهید به مالک نامه ای بنویسید تا اگر امکان دارد پیش از رفتن به دیوان موضوع را فیصله دهید. در نامه تان باید بنویسید که شما در صورت عدم موافقت در پرداخت در یک مدت معین، مانند ۱۴ روزه قصد دارید از Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست غرامت کنید. یک نسخه از این نامه را نزد خود نگهدارید چون به عنوان سند در دیوان به آن نیاز خواهید داشت.

اثبات ادعا

اگر به دیوان درخواست غرامت داده اید، باید در جلسه استماع دادرسی شرکت کرده و ادعای خود را ثابت کنید. باید دیوان را قانع کنید که مالک شما به الزامات قانونی خود عمل نکرده است و در نتیجه آن شما دچار زیان و/یا خسارت شده اید.

شما به شواهدی نیاز دارید (مثلا عکس، شاهد، نامه ها) که به مالک یا بنگاهی خود نوشته اید، رسید مخارج یا اخذ قیمت برای جبران صدمه به اموال و یا تعمیر آن ها). همچنین نیاز دارید که به دیوان توضیح دهید که چگونه ادعای غرامت خود را محاسبه کرده اید. به محض اینکه اعلام تاریخ استماع دادرسی را دریافت کردید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید تا پیرامون مورد خود با آنها مذاکره کنید.

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) و مجموعه ویدئویی A Day at the Bench (روزی بر روی نیمکت دادگاه) مراجعه کنید.

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

شما می توانید برای چند مورد در یک فرم ادعا کنید. اگر به فضای بیشتری نیاز دارید ورق کاغذی را به آن ضمیمه کنید. اگر می خواهید برای صدمه به بخش های بهداشتی خانه (به خاطر اینکه از خانه نتوانستید استفاده کاملی بنمائید) ادعا کنید، باید یک معادل دلاری برای آن تعیین کنید. در دیوان باید برای هر موردی که می خواهید ادعا کنید مبلغی را معین کرده و شواهد ادعای خود را هم ارائه نمائید.

اگر برای محاسبه مبلغ غرامت مورد ادعای خود کمک می خواهید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

برای محاسبه ادعای خرابی قسمت های بهداشتی خانه، در صدی از مبلغ کرایه روزانه خود را محاسبه کنید (بر مبنای اینکه چه مقدار از خانه خراب بوده است) و بعد این مبلغ را در تعداد روز هائی که بایستی این مشکل را تحمل می کردید ضرب کنید. اگر برای محاسبه مبلغی که باید ادعا کنید به کمک نیاز دارید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

یک نسخه از Breach of Duty Notice (اخطار تخلف در انجام وظیفه) را به مالک یا بنگاه بدهید و نسخه ای را برای خودتان نگهدارید. آن را با پست سفارشی بفرستید یا شخصا آن را تحویل دهید تا بتوانید ثابت کنید که اخطار را دریافت کرده است. رسید پست را نزد خود نگهدارید. بعد بایستی ۱۴ روز صبر کنید (اگر با پست اخطار را فرستاده اید ۲ روز اضافی هم در نظر بگیرید) تا ببینید آیا صاحبخانه غرامت شما را می پردازد یا نه.

اگر مالک پرداخت نکرد، می توانید به دیوان درخواست بدهید. یک فرم درخواست Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) را پر کنید و یک نسخه از Breach of Duty Notice (اخطار تخلف در انجام وظیفه) را هم به آن پیوست نمائید. هزینه درخواست دیوان (در موقع چاپ این نشریه) ۳۶,۲۰ دلار است.