

اخراج Eviction

دادرسی در دیوان Tribunal hearings

دیوان وقتی را برای دادرسی تعیین می کند که پس از سپری شدن اعلان تخلیه Notice to Vacate باشد. به شما وقت، تاریخ و محل این جلسه را اعلام می کنند

اگر نمی خواهید شما را اخراج کنند، حتماً باید در این جلسه شرکت نمایید. شما ممکن است بخواهید بانظر مالک در مورد دلیل میل او به اخراج شما مخالفت کنید. اگر دیوان حکم تصرف به مالک بدهد، ممکن است بخواهید به دیوان توضیح دهید به چه سختی هائی دچار می شوید و از دیوان بخواهید تا اخراج را به تعویق اندازد (که ممکن است این تعویق تا ۳۰ روز باشد). اگر دیوان با صدور حکم تصرف مخالفت کرد، شما لزومی ندارد خانه را تخلیه کنید. یادتان باشد، اگر به جلسه استماع دادرسی نروید، صدور حکم تصرف بسیار محتمل خواهد بود.

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی تحت عنوان *Victorian Civil and Administrative Tribunal* (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) مراجعه کنید.

جواز تصرف Warrant of Possession

حکم تصرف Possession Order به مالک اجازه می دهد که Warrant of Possession (جواز تصرف) بگیرد و این اخطار به پلیس این قدرت را می دهد که شما را از خانه بیرون کند. اگر Tribunal Member (داور دیوان) حکم تصرف بدهد، مالک ۶ ماه مهلت دارد تا جواز تصرف خریداری نماید. وقتی جواز تصرف خریداری شد برای مدت ۱۴ روز اعتبار خواهد داشت.

البته اگر Tribunal Member (داور دیوان) حکم تصرف Possession Order را برای مالک صادر کرد در این صورت باید همان روزی که روز استماع دادرسی است شما خانه را تخلیه کنید، و در همان روز مالک می تواند جواز تصرف را خریداری نماید. اگر این اخطار را مستقیم به پلیس بدهند، شما را در همان روز می توانند از خانه بیرون کنند.

اگر به مالک حکم تصرف را دادند، شما می توانید با پلیس محل تماس بگیرید تا بدانید چه وقت می خواهند حکم تخلیه را به اجرا درآورند.

اگر احتمال آن باشد که شما را بخواهند بیرون کنند، خوب است ترتیب کار را بدهید تا جایی برای اقامت داشته باشید، بخصوص اگر قرار باشد در همان روز شما را با یک اخطار کوتاه مدت بیرون کنند. اگر جایی برای رفتن ندارید، اتحادیه مستأجرین Tenants Union می تواند شما را به crisis accommodation services (خدمات مسکن در هنگام بحران) معرفی نماید.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

به منظور اخراج شما (از خانه استیجاری) مالک باید:

< به شما اعلان تخلیه Notice to Vacate معتبر بدهد } به برگه اطلاع رسانی موسوم به *Notices to Vacate* (اعلان تخلیه) مراجعه کنید؛ و

< به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست حکم تصرف بدهد؛ و

< از دیوان یک جواز تصرف Warrant of Possession خریداری نماید؛ و

< جواز تصرف را به پلیس بدهد که پلیس از آن استفاده و شما را خانه اخراج می نماید.

تا زمانی که همه اقدامات فوق انجام نشده مالک نمی تواند شما را (از خانه استیجاری) اخراج نماید. مالک یا بنگاه حق ندارد در خانه را به روی شما قفل کند یا شخصاً شما را از خانه بیرون نماید؛ فقط پلیس می تواند و آن هم وقتی که بخواهد به Warrant of Possession (جواز تصرف) عمل نماید.

درخواست های مربوط به حکم تصرف

Possession Orders

دور روش برای مالک وجود دارد که از آن راه ها می تواند تقاضای حکم تصرف نماید. یکی از آنها راه معمولی است و دیگری راه غیر عادی. معمول ترین روش راه معمولی است.

راه عادی Standard

طبق این روش نخست مالک یک اعلان تخلیه Notice to Vacate و متعاقب آن یک نسخه از برگ درخواست به دیوان برای صدور حکم تصرف Possession Order را برای شما ارسال می دارد. مالک حق ندارد پیش از آنکه به شما اعلان تخلیه فرستاده درخواست حکم تصرف بنماید. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به *اعلان تخلیه Notices to Vacate* مراجعه کنید). موقعی که دیوان درخواست مالک را دریافت کرد، وقتی که مدت اعلام شده در اعلان تخلیه سپری شد، جلسه ای را برای استماع دادرسی تشکیل می دهد.

راه دیگر به دلیل عدم پرداخت کرایه خانه

اگر مالک بخواهد از راه دیگر برای گرفتن حکم تصرف استفاده نماید، باید همزمان با آن مدارک زیر را برای شما ارسال دارد:

< اعلان تخلیه Notice to Vacate
< یک نسخه از درخواست از دیوان برای صدور حکم تصرف

< ۲ نسخه از اعلان اعتراض Notice of Objection

< یک statement (اظهار نامه) که در آن حقوق شما هنگام صدور حکم تصرف در آن درج شده باشد.

اگر این مدارک را دریافت کردید و نمی خواهید که شما را از خانه بیرون کنند، برای دریافت راهنمایی فوری با Tenants Union اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید.



اخراج غیر قانونی Illegal evictions

استفاده از زور بدنی برای اخراج شما از خانه استیجاری و یا تعویض قفل توسط بنگاه یا مالک (یا هرکس از سوی آنان) غیر قانونی است. تنها پلیس حق دارد حکم اخراج از خانه را به اجرا درآورد. اگر مالک یا بنگاه شما را تهدید به اخراج کردند، شما باید به دیوان درخواست قرار منع مزاحمت Restraining Order بدهید. اگر مالک یا بنگاهی در محل خانه حاضر شده و سعی کنند شما را از آنجا بیرون کنند، باید فوری با پلیس تماس بگیرید.

اگر شما را به طور غیر قانونی از خانه اخراج کردند، باید فوراً (و در صورت امکان با مراجعه حضوری) در خواست استماع دادرسی فوری از دیوان بنمائید. دیوان می تواند به مالک حکم کند که شما را اجازه دهد به خانه استیجاری برگردد. علاوه بر این شما باید به Director of Consumer Affairs Victoria (مدیر کل امور مصرف کننده) در ویکتوریا هم شکایت کنید.

حد اکثر جریمه برای مالک در صورت محکومیت او ۱۰۰۰ دلار است. شما حق دارید از این بابت درخواست غرامت هم بکنید تا هرگونه اختلال در وضعیت شما، هزینه ها یا خسارات مالی را که در جریان اخراج غیر قانونی شما از خانه توسط مالک متحمل شده اید جبران شود. برای اطلاعات بیشتر، به برگه

اطلاعات رسانی تحت عنوان **Complaints about estate agents and landlords and Claiming compensation**

(شکایت از مالک و بنگاه معاملات ملکی و **Claiming compensation** (ادعای خسارت) مراجعه کنید.

برای اطلاع بیشتر به **Tenants Union Advice Line** (خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین) به شماره تلفن ☎ 9416 2577 (03) تماس بگیرید.

استماع در خواست تجدید نظر Review hearings

اگر متوجه شدید که حکم تصرف Possession Order صادر شده ولی شما در جلسه استماع دادرسی نبوده اید، شما می توانید به دیوان درخواست استماع دادرسی مجدد بدهید. این کار را باید شما پیش از اینکه پلیس شما را از خانه اخراج کند انجام دهید، چون اگر شما را به طور قانونی بیرون کردند، دیوان حق ندارد شما را به آن خانه بازگرداند. در صورت امکان، شما باید با حضور در محل دیوان، درخواست کنید که استماع مجدد دادرسی به فوریت انجام شود. اگر شما در مناطق روستایی زندگی می کنید یا نتوانید به دیوان مراجعه کنید، به آنها تلفن زده و از آنها بخواهید شما را راهنمایی کنند که چگونه می توانید در خواست تجدید استماع دادرسی کنید، یا با اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید.

دیوان اداری و مدنی ویکتوریا
Victorian Civil and Administrative Tribunal
55 King Street Melbourne 3000
تلفن: ☎ 9628 9800 (03)
☎ 1800 133 055 (تلفن رایگان)
دور نگار (فاکس): (03) 9628 9822

ساعات کار از 9.00 بامداد تا 4.30 بعد از ظهر دو شنبه تا جمعه

وقتی که درخواست تجدید استماع دادرسی می کنید، شما باید از دیوان درخواست کنید تا با پلیس تماس گرفته و بخواهند تا اطلاع ثانوی اخطار تخلیه را نادیده انگارند. شما هم باید شخصاً با پلیس تماس گرفته و موضوع را تأیید کنید.

در هنگام تجدید استماع دادرسی، شما باید Tribunal Member (داور دیوان) را قانع کنید که شما دلیل خوبی برای حاضر نشدن در استماع دادرسی اولیه داشته اید. اگر دیوان توضیحات شما را پذیرفت، تصمیم سابق خود را لغو کرده و اجازه خواهند داد موضوع دوباره شنیده شود. برای درخواست تجدید نظر استماع دادرسی هزینه ای نمی گیرند.