

دادن اخطار به صاحبخانه در باره تخلف در انجام وظیفه Breach of Duty Notice

عمل نکردن به حکم دیوان جرم است و این در مورد احکام مربوط به پرداخت پول یا اقداماتی که مستلزم پرداخت پول نیست هردو مصداق دارد. برای اطلاع به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Complaints about landlords and real estate agents** بیشتر مراجعه کنید.

ادعای خسارت (غرامت)

اگر صاحبخانه در انجام هر یک از وظایف قانونی خود تخطی کرده باشد، و در اثر آن شما خسارت دیده اید یا با دشواری عمده روبرو شده اید، با ارائه اخطار Breach of Duty Notice ادعای خسارت کنید.

اگر این تخلف هم اکنون رُخ داده است، شما باید این اخطار Breach of Duty Notice را بدهید تا صاحبخانه به جبران آن بپردازد (وظایفی که در سمت چپ آمده اند)، و پس از اینکه موضوع را حل کرد به دیوان هم درخواست بدهید تا برای شما خسارت بدهند. چون تا زمانی که موضوع حل نشده باشد شما نمی توانید محاسبه کنید که چقدر زیان دیده اید.

اگر این تخلف مدتی پیش رُخ داده است و آن را درست کرده است، باز هم می توانید از اخطار Breach of Duty Notice استفاده کرده و ادعای خسارت کنید. بر روی فرم، مبلغی را که ادعا می کنید بنویسید و اینکه تخلف در انجام چه وظیفه ای بوده است و تاریخی که برای اولین بار با صاحبخانه در این مورد تماس گرفته اید.

اگر شما خانه را تخلیه کرده اید لزومی ندارد که Breach of Duty Notice بدهید. می توانید مستقیماً برای ادعای خسارت به دیوان درخواست بدهید.

در برخی از موارد دادن (به رؤیت رساندن) اخطار Breach of Duty Notice اولین گام در جریان پایان دادن به قرارداد استیجاری است (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Ending a tenancy** مراجعه کنید).

طرز پر کردن فرم اخطار Breach of Duty Notice

اطلاعات را در خانه ای که در فرم به همین منظور وجود دارد بنویسید. فهرست زیر راهنمایی هائی در مورد نحوه پر کردن فرم می باشد.

۱. نوشتن نام صاحبخانه (و نه نام بنگاه) را فراموش نکنید.
۲. نشانی صاحبخانه یا بنگاه (نه آدرس خودتان)
۳. اگر نام بیش از یک نفر در قرار داد استیجاری وجود دارد، باید نام تمام کسانی که وجود دارند را بنویسید.
۴. نشانی خانه کرایه شده را بنویسید.
۵. نشانی ارسال نامه ها را که می خواهید مراسلات با شما به آن نشانی برود را اعلام کنید (این نشانی ممکن است با نشانی ارائه شده در بخش ۴ فرم متفاوت باشد).

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

اگر صاحبخانه وظایف خود را مطابق قانون *Residential Tenancies Act 1997* انجام نداد، شما می توانید به او یک اخطار موسوم به Breach of Duty Notice بدهید. این اخطار به صاحبخانه می گوید که صاحبخانه باید مشکل را رفع نماید یا به خاطر تخلف از انجام وظیفه خسارت وارده به شما را با پرداخت پول جبران نماید (یا هردو).

در چه مواقعی می توانید اخطار Breach of Duty Notice بدهید؟

در موارد زیر صاحبخانه به وظیفه قانونی خود عمل نکرده است:

< خانه خالی و تمیز را در اختیار شما نگذاشته است ؛

< به شما امکان نداده است در لذت همراه با آرامش 'quiet enjoyment' داشته باشید (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Privacy - حفظ حریم خصوصی** - مراجعه نمایید)؛

< تعمیرات خانه را درست انجام نداده و خانه را در وضعیت درست حفظ نکرده باشد؛

< وقتی که آب گرم کن یا چیزهای دیگری که جزء خانه است fittings را عوض کرده از نوع A rating آن استفاده نکرده است؛

< برای همه درها و پنجره هائی که به بیرون از خانه راه ارد قفل تعبیه نکرده است؛

< اگر قفل را عوض کرده کلید آن را به شما نداده است.

اگر می خواهید که صاحبخانه تخلف را جبران کند، باید به او یک اخطار Breach of Duty Notice بدهید. برای مثال، شما می توانید وقتی که آرامش زندگی 'quiet enjoyment' شما را با آمدن به خانه شما بدون اخطار قبلی به هم می زنند می توانید این اخطار را بدهید.

توجه: دلایل ارائه Breach of Duty Notice در هنگامی که در پارک کاروان ها زندگی می کنید یا اتاقی را کرایه کرده اید متفاوت است. برای اطلاع بیشتر با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

و ادار کردن صاحبخانه به عمل کردن به وظایف قانونی

اخطار Breach of Duty Notice به صاحبخانه اطلاع می دهد که اگر او این تخلف را جبران نکند و خسارت ندهد، شما از Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست صدور حکمی بر این مبنا خواهید کرد. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان Victorian Civil and Administrative Tribunal مراجعه کنید).



طرز به رویت رساندن (ارسال) Breach of Duty Notice

فرم Breach of Duty Notices را می‌توانید از Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) یا از Consumer Affairs Victoria بگیرید. شما می‌توانید فرم را از تارنمای Consumer Affairs به نشانی www.consumer.vic.gov.au هم استخراج (دانلود) کنید. شما می‌توانید با پست معمولی آن را ارسال کنید ولی توصیه ما این است که از پست سفارشی استفاده نمایید یا شخصاً آن را تحویل دهید تا ثابت کنید که صاحبخانه آن را دریافت کرده است. یک نسخه از این اخطار و رسید اداره پست را نزد خود نگهدارید.

وقتی که اخطار را به رویت صاحبخانه رساندید، باید ۱۴ روز صبر کنید (۲ روز هم اضافه برای پُست در نظر بگیرید). اگر پس از آن صاحبخانه مشکل را رفع نکرد یا به شما خسارت پرداخت ننمود، آنوقت می‌توانید برای صدور حکم پیروی از قانون به دیوان Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست بدهید.

برای درخواست دادن به دیوان باید فرم درخواست را پر کنید و یک نسخه از اخطار Breach of Duty Notice را هم ضمیمه نمایید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به *Victorian Civil and Administrative Tribunal* مراجعه کنید.

اگر صاحبخانه به شما Breach of Duty Notice (اخطار نقض انجام وظیفه داد) به برگه اطلاع رسانی موسوم به *When you get a Breach of Duty Notice* (هنگام دریافت اخطار نقض انجام وظیفه) مراجعه یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) برای راهنمایی تماس بگیرید.

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

۶. شماره های تلفن را برای تماس بنویسید.

۷. بنویسید اخطار را چگونه به رویت صاحبخانه رسانده اید (مثلاً با پست سفارشی) و تاریخی که این نامه به رویت رسیده است.

۸. فرم را امضاء کنید.

۹. نام خود را به طور خوانا بنویسید.

۱۰. دلیل ارسال فرم را بنویسید و وظیفه ای را که صاحبخانه انجام نداده تشریح کنید مثلاً ۶۵ - خانه برای سکونت مناسب نبود (به فهرست کامل وظایف که در صفحه درونی جلد اخطار Breach of Duty Notice وجود دارد مراجعه کنید). بعد شما هرچه قدر بخواهید می‌توانید و از جمله تاریخ‌ها را اضافه کنید. اگر فضای فرم کافی نبود بنویسید 'see attached' «به برگه پیوست رجوع کنید» و در یک ورق جداگانه توضیحات خود را بدهید.

۱۱. جزئیات خسارت یا دشواری را که در نتیجه تخلف صاحبخانه برای شما پیش آمده ذکر کنید. هرچه می‌توانید در این خصوص شواهد و توضیح ارائه کنید. اگر ادعای خسارت می‌کنید، هرگونه قیمت و هزینه ای که برای کالاهای صدمه دیده گرفته اید و یا رسیدهایی که برای مخارج داشته اید را نیز ضمیمه کنید. شما می‌توانید در خانه مربوطه بر روی فرم بنویسید 'see attached' و در ورقه جداگانه ای تمام توضیحات را بدهید.

۱۲. اگر دارید سعی می‌کنید که صاحبخانه را وادار نمائید به وظایف قانونی خود عمل نماید، باید بنویسید چه کاری می‌خواهید او انجام دهد (مثلاً تعمیر سقفی که چکه می‌کند). اگر ادعای خسارت می‌کنید بنویسید مبلغ مورد ادعای شما چقدر است. شما می‌توانید از بخش ۱۲ برای پیروی از قانون و خسارت هردو استفاده کنید (در آنجا 'or' را خط زده و به جای آن بنویسید 'and').

۱۳. این یک بیانیه است که به صاحبخانه اطلاع می‌دهد که اگر او مشکل را رفع نکرده و / یا خسارت پرداخت نکند شما به دیوان مراجعه خواهید کرد.

۱۴. خانه را علامت بزنید تا نشان دهد که آیا شما اسنادی را هم به پیوست این اخطار دارید یا نه.