

# حیوانات خانگی

قانون *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب سال ۱۹۹۷) که حقوق و مسئولیت های مالک و مستأجر را مشخص می نماید راجع به نگهداری از حیوانات خانگی در خانه های استیجاری مطلبی ندارد. لیکن، بسیاری از قراردادهای کرایه خانه یک شرط «بدون حیوان خانگی» دارند که مستأجر را مانع از آن می شود که حیوان خانگی نگهدارند. اگر حیوان خانگی دارید یا قصد دارید حیوان خانگی داشته باشید، باید قبل از اینکه خانه ای را کرایه کنید، اطمینان حاصل نمایید که مالک خانه شما راضی باشد.

اگر مالک موافقت کرد، باید اطمینان حاصل کنید که اجاره نامه (قرارداد کرایه خانه) قید کند که شما مجاز به داشتن حیوان خانگی هستید یا عبارت «بدون حیوان خانگی» که در قرارداد چاپی وجود دارد خط بخورد. وقتی که صاحبخانه موافقت کرد که می توانید حیوان خانگی داشته باشید، نمی تواند تغییر عقیده دهد. با آنکه شما ممکن است که اجازه مالک را برای نگهداری حیوان خانگی داشته باشید، برخی از اوقات ممن است مشکلاتی پیش آید.

## خسارت و مایه رنجش

قانون *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب سال ۱۹۹۷) و اجاره نامه شما مانع از این می شود که شما به خانه کرایه ای صدمه بزنید یا ایجاد مزاحمت کنید. منظور از مایه رنجش هر عملی است که به طور نامعقول آسایش همسایگان را سلب نماید، مانند عود دائم سگ، بوی بد و غیره.

اگر حیوان خانگی شما مایه رنجش شده یا صدمه ای ایجاد کند، صاحبخانه می تواند به شما یک اخطار Breach of Duty Notice بدهد و در آن اعلام نماید که حیوان خانگی خود را مانع شوید که باعث رنجش یا صدمه به ملک بشود. اگر شما مسئله را ظرف مدت ۱۴ روز حل نکنید، مالک می تواند از دیوان Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست صدور Compliance Order (حکم مراعات) نماید که قانوناً از شما خواهد خواست که شما به وظیفه خود عمل نکرده اید و / یا جبران خسارت مالی بنمائید.

برای اینکه بتوانید حکم Compliance Order (حکم مراعات) از دیوان، مالک باید ثابت کند که حیوان خانگی شما مایه رنجش یا خسارت به ساختمان است.

به شما فرصت داده می شود تا به استماع دادرسی در دیوان رفته و در برابر ادعای مالک از خود دفاع کنید.

اگر شما حکم دیوان را اجرا نکنید، مالک می تواند به شما یک 14-day Notice to Vacate (اخطار ۱۴ روزه تخلیه) بدهد. اخطار تخلیه به آن معنی نیست که باید خانه را خالی کنید. اگر مالک بخواهد شما را بیرون کند، باید به دیوان درخواست بدهد و ثابت نماید که حیوان خانگی شما هنوز هم مایه رنجش یا خسارت است. شما می توانید به جلسه استماع دادرسی دیوان رفته و داستان را از دید خود بیان کنید.

مالک شما می تواند اخطار ۱۴ روزه تخلیه برای انجام ندادن وظیفه به شما بدهد شروط بر اینکه دوبار پیش از این شما اخطار نقض انجام وظیفه به خاطر همان خلاف دریافت کرده باشید.

اگر مالک شما هریک از این اخطارها را به شما داد، باید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

## به خطر افکندن ایمنی همسایگان

هرگاه حیوان خانگی شما موجب خطری برای همسایگان باشد، مالک می تواند به شما فوراً اخطار تخلیه بدهد. این اخطار تنها در موارد بسیار جدی باید داده شود، مثلاً وقتی که سگ شما به اطفال همسایه حمله کرده باشد.

اگر شما اخطار تخلیه فوری دریافت کردید، این بدان معنی نیست که باید فوری خانه را خالی کنید. اگر مالک بخواهد شما را بیرون کند، باید به دیوان درخواست بدهد و ثابت نماید که حیوان خانگی شما خطرناک است. اگر شما اخطار تخلیه فوری دریافت کردید، باید هرچه زودتر برای گرفتن اندرز با اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید.

## عبارت “بدون حیوان خانگی”

بسیاری از مستأجرین در خانه استیجاری علیرغم عبارت “بدون حیوان خانگی” در اجاره نامه شانس حیوان خانگی نگهداری می کنند یا به علت اینکه نتوانستند خانه ای را کرایه کنند که در آن اجازه داشته باشند حیوان خانگی نگهدارند و یا پس از اینکه وارد خانه شدند تصمیم گرفتند که یک حیوان خانگی داشته باشند. وضعیت حقوقی شما در چنین موردی روشن نیست.

ادامه در پُشت این برگه اطلاع رسانی

اگر صاحبخانه یا بنگاه فهمید که شما حیوان خانگی دارید، ممکن است به شما بگوید که اگر این حیوان خانگی را بیرون نکنید، شما را از خانه بیرون می کنند. این البته همیشه صادق نیست.

اتحادیه مستأجرین بر این باور است که شما را نمی توانند بیرون کنند مگر اینکه مالک خانه شما بتواند ثابت کند که حیوان خانگی شما مایه رنجش دیگران است، به ساختمان خسارت می زند، یا ایمنی همسایگان را به خطر می اندازد. ولی مالک می تواند به شما به خاطر داشتن حیوان خانگی یک اخطار تخلیه بدهد. ما معتقدیم که چنین اخطار تخلیه ای اعتبار ندارد.

مالک یا بنگاه ممکن است به دیوان درخواست بدهد چون شما خلاف عبارت "بدون حیوان خانگی" عمل کرده اید. اتحادیه مستأجرین بر این باور است که دیوان نمی تواند طبق قانون به خاطر نقض قرارداد اجاره به علت داشتن حیوان خانگی شما را از خانه اخراج نماید. ولی در مواردی دیوان حکم داده است که مستأجر حیوان خانگی را از خانه خارج نماید.

اگر مالک شما یک Breach of Duty Notice or a Notice to Vacate (اخطار تخلیه به خاطر نقض انجام وظیفه) به شما داد، برای گرفتن راهنمایی با اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید.

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