

# Unikanie eksmisji za zaległości w płatności czynszu

Jeżeli nie zapłacisz czynszu w dniu jego płatności, wówczas będziesz „zalegać”. Jeśli będziesz zalegać 14 dni, Twój wynajmujący może Ci wręczyć 14-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu (Notice to Vacate). Takie wypowiedzenie możesz otrzymać jedynie za czynsz, który jest faktycznie zaległy. Nie można Ci wręczyć Żądania Zwolnienia Lokalu za nie zapłacenie czynszu z góry.

Jeśli zalegasz i nie jesteś w stanie dokonać płatności, skontaktuj się jak najszybciej z wynajmującym lub agentem nieruchomości i powiedz im, kiedy zapłacisz. Jeżeli nie możesz zapłacić zaległości za jednym razem, zaproponuj im zapłacenie w ratach (np. dodatkowo \$20 tygodniowo). Nie oferuj spłat wyższych, niż jesteś w stanie zapłacić. Złóż taką ofertę na piśmie i zatrzymaj sobie kopię. Wówczas, nawet, gdyby wynajmujący lub agent nie zaakceptowali Twojej oferty, będziesz mógł użyć kopii swojego listu, jako dowodu, że próbowałeś rozwiązać problem.

Jeżeli potrzebujesz pomocy w sporządzeniu planu spłat, zadzwoń do Rady Praw Finansowych Konsumenta (Financial & Consumer Rights Council) pod ☎ 9663 2000 i poproś o numer telefonu najbliższego doradcy finansowego.

Jeśli wynajmujący lub agent odrzucą Twoją ofertę lub gdybyś nie był w stanie dokonywać płatności, wynajmujący musi się zastosować do jednej z poniższych procedur, gdyby chciał Cię eksmitować.

☞ Usiłowanie eksmitowania Ciebie osobiście przez właściciela lub agenta jest sprzeczne z prawem. Jedynie policja może Cię eksmitować, a i do tego musi posiadać ważny Nakaz Wydania Własności (Possession Order) i Nakaz Zwrotu Własności (Warrant of Possession) z Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal). (Zob. arkusze informacyjne **Eksmisja (Eviction) i Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości (Complaints about landlords and real estate agents)**).

## Proces Eksmisji

Istnieją dwie procedury, które może zastosować wynajmujący, jeśli chce Cię eksmitować za zaległości w płatności czynszu: procedura standardowa i procedura alternatywna.

### Procedura Standardowa

#### Krok 1. 14-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu

Jak wspomniano, jeśli zalegasz z płatnością czynszu 14 dni lub dłużej, wynajmujący może Ci wręczyć 14-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu. Żądanie to musi Ci zostać doręczone osobiście lub wysłane do Ciebie pocztą poleconą.

☞ Jeżeli w momencie otrzymania żądania nie zalegasz z płatnością za czynsz 14 dni, wówczas żądanie jest nieważne.

Jeśli otrzymasz Żądanie Zwolnienia Lokalu, nie musisz się wyprowadzać, jeżeli nie chcesz. Żądanie jest tylko pierwszym krokiem w skierowaniu sprawy do Victorian Civil and Administrative Tribunal. Nie jest jeszcze za późno próbować negocjować plan płatności z wynajmującym lub agentem.

☞ Jeżeli chcesz skorzystać z pomocy Związku Najemców (Tenants Union) w przygotowaniu do rozprawy w Trybunale, zwróć się o poradę jak tylko otrzymasz Żądanie Zwolnienia Lokalu.

## Krok 2. Wniosek i Powiadomienie o Rozprawie

Wynajmujący musi Ci wręczyć Żądanie Zwolnienia Lokalu **zanim** wystąpi do Trybunału o Nakaz Wydania Własności. W przeciwnym razie jego wniosek będzie nieważny i powinien zostać oddalony. Powinieneś również otrzymać kopię wniosku wynajmującego do Trybunału.

Po otrzymaniu wniosku wynajmującego, Trybunał wyznaczy datę rozprawy. Wyślą do Ciebie Powiadomienie o Rozprawie (Notice of Hearing), w którym podana będzie godzina, data i miejsce rozprawy. **Jeśli chcesz uniknąć eksmisji, musisz przyjść na rozprawę**, nawet, jeżeli zapłaciłeś zaległości lub podpisałś umowę o spłatach ze swoim wynajmującym lub agentem. Jeżeli nie zgłosisz się na rozprawę, Trybunał może wystawić wynajmującemu Nakaz Wydania Własności.

☞ Gdyby Twój wynajmujący lub agent powiedzieli Ci, że nie musisz zgłaszać się na rozprawę, ponieważ uregulowałeś już zaległe płatności czynszu, lub z jakiegokolwiek innego powodu, **ważne jest, żebyś zadzwonił do Trybunału pod ☎ 9628 9800, by zapytać, czy wniosek został wycofany**. Jeśli nie, to musisz udać się na rozprawę, by uniknąć eksmisji.

Gdybyś nie mógł udać się na rozprawę, możesz co najmniej na 2 dni przed rozprawą wystąpić o jej odroczenie.

Zob. arkusz informacyjny **Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** lub skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

## Krok 3. Rozprawa Trybunału

Na rozprawie Trybunału możesz być w stanie uzyskać oddalenie Żądania Zwolnienia Lokalu, jeżeli jest ono z jakiegoś powodu nieważne. Skontaktuj się z Tenants Union i poproś o sprawdzenie ważności wypowiedzenia natychmiast po jego otrzymaniu.

*Ciąg dalszy na odwrocie...*

Na rozprawie, sędzia (Tribunal Member) może wystawić Nakaz Wydania Własności, jeśli zalegałeś 14 dni z zapłatą czynszu w momencie otrzymania 14-dniowego Żądania Zwolnienia Lokalu. Sędzia może również oddalić lub odroczyć wniosek wynajmującego o wystawienie Nakazu Wydania Własności. Sędzia może odroczyć wniosek, jeżeli:

- > dowiedziesz, że uzgodniony został plan spłacania zaległości
- > uda Ci się przekonać Trybunał, że będziesz w stanie spłacić zaległości
- > w wyniku tego wynajmujący nie dozna strat finansowych.

Powinieneś zebrać możliwie jak najwięcej dowodów na poparcie swojej prośby, jak np. oświadczenie swojego doradcy finansowego przedstawiające Twoje dochody i wydatki i dowodzące, że jesteś w stanie spłacać zaległości. Innymi użytecznymi dokumentami są zaświadczenia lekarskie, list od Twojego pracodawcy lub pracownika opieki socjalnej, jak również rachunki za jakiegokolwiek szczególne wydatki, które utrudniły Ci zapłacenie czynszu. Możesz również poprosić inne osoby, by na rozprawie złożyły zeznania na poparcie Twoich stwierdzeń.

Jeżeli Trybunał zdecyduje się na odroczenie, to będzie to na określony czas, zazwyczaj 3 miesiące. Oznacza to, że jeśli spłacisz zaległości zgodnie z nakazem Trybunału, w wyznaczonym terminie, Trybunał rozważy wycofanie wniosku i zamknięcie sprawy. Natomiast, jeśli nie zastosujesz się ściśle do nakazu, np. spóźnisz się o jeden dzień z płatnością, Twój wynajmujący będzie mógł „odnowić” wniosek i otrzymasz wówczas Powiadomienie o Rozprawie. Jeśli do tego dojdzie, będziesz musiał się stawić na rozprawie i przedstawić ważny powód dla nie zastosowania się do nakazu. W przeciwnym razie możesz zostać wyeksmitowany.

Więcej informacji na temat funkcjonowania Trybunału znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny (Victorian Civil and Administrative Tribunal), zestawie DVD „Dzień w Sądzie” (‘A Day at the Bench’ DVD Kit)** lub kontaktując się z Tenants Union w celu uzyskania porady.

#### **Krok 4. Nakaz Wydania Własności**

Jeśli Trybunał wystawi Nakaz Wydania Własności, wówczas wynajmujący lub agent mogą zakupić Nakaz Zwrotu Własności, co na ogół następuje w ciągu kilku dni po rozprawie.

Po wręczeniu nakazu policji, policja może Cię eksmitować w każdej chwili w terminie określonym w nakazie, co może nastąpić w ciągu 7, 14 lub maksimum 30 dni. Możesz zostać wyeksmitowany nawet następnego dnia po rozprawie Trybunału. Pamiętaj jednak, że tylko policja może Cię wyeksmitować.

Jeśli zostaniesz wyeksmitowany, Twoje rzeczy mogą nadal pozostawać w mieszkaniu. Wówczas będziesz musiał się umówić z wynajmującym lub agentem, kiedy będziesz je mógł odebrać. Wynajmujący lub agent nie mogą zatrzymać

Twoich rzeczy, dlatego, że winien im jesteś pieniądze. Więcej informacji znaleźć można w arkuszu informacyjnym **Rzeczy pozostawione (Goods left behind)**.

#### **Procedura Alternatywna**

Jeżeli landlord zdecyduje się na zastosowanie procedury alternatywnej, wówczas musi Ci równocześnie wysłać następujące dokumenty:

- > 14-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu
- > kopię swojego wniosku do Trybunału o wystawienie Nakazu Wydania Własności
- > 2 egzemplarze Zawiadomienia o Zastrzeżeniu (Zawiadomienie o Zastrzeżeniu) (Notice of Objection)
- > oświadczenie wyjaśniające Twoje prawa w związku z wnioskiem.

Jeśli chcesz zakwestionować wniosek wynajmującego, musisz wypełnić Zawiadomienie o Zastrzeżeniu i wysłać w określonym terminie jeden egzemplarz do wynajmującego, a drugi do Trybunału (zatrzymaj sobie kopię na własny użytek).

Zawiadomienie o Zastrzeżeniu musi zostać doręczone nie później, niż do godziny 16.00 dnia, w którym wygasa Żądanie Zwolnienia Lokalu. Wyślij Zawiadomienie o Zastrzeżeniu pocztą poleconą zakładając 2 dni na doręczenie. Jeśli okaże się, że pozostało mniej, niż 2 dni do wygaśnięcia Żądania Zwolnienia Lokalu, wówczas należy osobiście zanieść Zawiadomienie o Zastrzeżeniu do Trybunału, żeby mieć pewność, że dotrze ono na czas.

Jeżeli nie dostarczysz Zawiadomienia o Zastrzeżeniu, wynajmujący może automatycznie otrzymać Nakaz Wydania Własności, zaś Ty możesz zostać wyeksmitowany bez dalszego powiadomienia. Jeśli nie dostarczysz Zawiadomienia o Zastrzeżeniu, Trybunał wyznaczy datę rozprawy i wniosek potoczy się zgodnie z przedstawioną powyżej procedurą standardową.

**W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.**