

Żądanie odszkodowania

Kiedy i czego możesz dochodzić?

Jeśli Twój wynajmujący nie wywiązuje się ze swoich obowiązków zgodnie z Twoją umową najmu (najmem) lub *Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act 1997)*, możesz wystąpić do Wiktoriąńskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o odszkodowanie.

Musisz dowieść, że poniosłeś straty (tj. uszkodzenie mienia) lub doświadczyłeś znacznych niewygód, i że nastąpiło to w wyniku działań wynajmującego lub agenta, albo też braku działania z ich strony.

Niektóre przykłady sytuacji, w których możesz domagać się rekompensaty w Trybunale, to:

- > jeśli wynajmujący nie zażegnał problemu, o którym go powiadomiłeś (np. ciekący dach)
- > jeśli wynajmujący bezprawnie Cię wyeksmitował lub próbował wyeksmitować
- > jeśli wynajmujący zakłócił Twoje „prawo do spokojnego korzystania” z wynajmowanego przez Ciebie lokalu (np. wynajmujący lub agent nachodzą Cię bez uprzedzenia i/lub bez uzasadnionego powodu, jak określono w Ustawie)
- > jeżeli lokal nie był czysty, kiedy się do niego wprowadziłeś

Trybunał posiada limit \$10.000 dla roszczeń o odszkodowania w ramach *Residential Tenancies Act 1997*. Jeśli Twoje roszczenie o odszkodowanie jest większe od tej sumy, skontaktuj się z Tenants Union o poradę. Być może będziesz mógł domagać się rekompensaty zgodnie z *Ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów z 1999 r. (Fair Trading Act 1999)*, która nie stawia limitów finansowych.

⚠ Nie możesz żądać odszkodowania zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997* za ból i cierpienie, uszkodzenia ciała lub śmierć, ale możesz dochodzić tego w ramach *Fair Trading Act 1999*. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

Naprawy

Najczęściej spotykanym przypadkiem odszkodowania jest, kiedy wynajmujący nie dokonał napraw. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Repairs (Naprawy)**. Warto jest poczekać do czasu ukończenia napraw, zanim wystąpisz o odszkodowanie, ponieważ Trybunał nie zawsze rozpatruje przypadki, kiedy suma żądanego odszkodowania nie jest jeszcze ostateczna. Tym niemniej powinieneś powiadomić wynajmującego, że zamierzasz wystąpić z roszczeniem

i że im dłużej będzie on zwlekał z naprawami, tym większych odszkodowań będziesz mógł się domagać. To czasami skłania wynajmującego do szybszego przeprowadzenia napraw.

Jak rościć

Jeżeli chcesz domagać się odszkodowania za niedopełnienie obowiązków zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*, a nadal mieszkasz w tym lokalu, musisz doręczyć wynajmującemu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice). Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Breach of Duty Notices (Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania)**. Formularze powiadomienia dostępne są w Tenants Union.

Przy wypełnianiu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania, musisz w nim podać następujące informacje:

- > imię i nazwisko/nazwę wynajmującego (nie agenta)
- > szczegóły dotyczące niedopełnienia obowiązków przez wynajmującego (co złego zrobił)
- > jakie działania powinien podjąć agent, żeby rozwiązać problem (np. naprawić dach)
- > rodzaj rekompensaty, jakiej się domagasz za straty lub uszkodzenia (np. koszt wyprania ubrań i wyczyszczenia rzeczy, które uległy zamoczeniu lub ubrudzeniu w wyniku przecieku) albo doznanych przez Ciebie niewygód (np. pobyt w domu przyjaciela w czasie, gdy Twoja sypialnia była zalana)
- > suma pieniędzy, której się domagasz za cokolwiek, czego nie da się naprawić (np. uszkodzenie Twoich rzeczy przez wodę ciekącą z dachu).

Możesz domagać się szeregu rzeczy na jednym formularzu. Załącz dodatkową stronę, jeśli potrzebujesz więcej miejsca. Jeśli chcesz wystąpić z roszczeniem za utratę udogodnień (tj. za to, że nie byłeś w stanie w pełnym stopniu korzystać z lokalu), będziesz musiał określić jej wartość w dolarach. W Trybunale musisz być w stanie wyjaśnić sumę, której się domagasz za każdy przedmiot oraz przedstawić dowód swojego roszczenia.

Skontaktuj się z Tenants Union, jeśli potrzebujesz pomocy w obliczeniu sumy odszkodowania, jakiego możesz dochodzić.

Ciąg dalszy na odwrocie...

➔ W celu obliczenia swojego roszczenia z tytułu utraty udogodnień, oblicz procent swojego dziennego czynszu (w oparciu o to, w jakim stopniu lokal ucierpiał) i pomnóż przez ilość dni, przez które musiałeś znosić ten problem. Skontaktuj się z Tenants Union, jeśli potrzebujesz pomocy w obliczeniu sumy roszczenia.

Dostarcz wynajmującemu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania i zatrzymaj kopię dla siebie. Wyślij powiadomienie pocztą poleconą lub doręcz mu osobiście, żebyś mógł dowieść, że je otrzymał. Zachowaj pokwitowanie wysyłki. Musisz odczekać 14 dni (dodaj 2 dni ekstra, jeśli wysłałeś powiadomienie pocztą), by zobaczyć, czy wynajmujący zapłaci Ci odszkodowanie.

Jeżeli wynajmujący Ci nie zapłaci, możesz wystąpić do Trybunału. Wypełnij formularz wnioskowy Victorian Civil and Administrative Tribunal i załącz kopię Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania. Opłata Trybunału za rozpatrzenie wniosku wynosi \$36.20 (w chwili druku).

Jeśli wyprowadziłeś się z lokalu

Jeżeli chcesz domagać się odszkodowania po wyprowadzeniu się z lokalu, nie musisz doręczać Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania. Musisz jedynie wypełnić formularz wnioskowy Victorian Civil and Administrative Tribunal. Na formularzu wnioskowym należy podać sumę odszkodowania, jakiej się domagasz i wyjaśnić dlaczego.

➔ Warto jest napisać do wynajmującego przed wysłaniem wniosku, żeby zobaczyć, czy możesz załatwić sprawę przed wystąpieniem do Trybunału. Należy stwierdzić w tym liście, że wystąpisz do Victorian Civil and Administrative Tribunal, jeżeli wynajmujący nie zgodzi się zapłacić Ci w ustalonym czasie 14 dni. Zatrzymaj sobie kopię listu, ponieważ będziesz jej mógł użyć jako dowodu w Trybunale.

Udowadnianie Twojego roszczenia

Jeśli wystąpiłeś do Trybunału o odszkodowanie, będziesz musiał udać się na rozprawę i dowieść swojego roszczenia. Musisz przekonać Trybunał, że Twój wynajmujący nie dopełnił swoich prawnych zobowiązań w stosunku do Ciebie i że w wyniku tego doznałeś strat i/lub uszkodzeń.

Będziesz musiał przedstawić dowody (np. zdjęcia, świadków, listy, które napisałeś do swojego wynajmującego lub agenta, pokwitowania za wydatki lub wyceny za naprawę uszkodzonych rzeczy). Będziesz również musiał być w stanie wyjaśnić Trybunałowi, jak obliczyłeś swoje roszczenie o odszkodowanie. Powinieneś skontaktować się z Tenants Union w celu omówienia Twojej sprawy natychmiast po otrzymaniu powiadomienia o rozprawie.

Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Victorian Civil and Administrative Tribunal** oraz na zestawie DVD **A Day at the Bench (Dzień w Sądzie)**.

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