

Koszty

Kiedy dwie strony udają się na rozprawę do Wiktorianańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal), na ogół pokrywają one swoje własne koszty. Jednak w pewnych rzadkich przypadkach, Trybunał może nakazać, żeby jedna ze stron pokryła koszty drugiej strony.

Kiedy zostaną zasądzone koszty?

Trybunał zasądzi koszty jedynie wtedy, gdy uzna, że jedna strona zachowała się nierozsądnie, a jej zachowanie kosztowało drugą stronę pieniądze. Na przykład, kiedy jedna strona:

- > zachowała się w sposób, który wywołał nieuzasadnione opóźnienie lub dodatkowe koszty
- > wystąpiła do Trybunału bez uzasadnionej potrzeby (np., żeby „rozprawić się” z drugą stroną)
- > zmusiła drugą stronę do wniesienia sprawy do Trybunału, nawet, jeśli druga strona miała wyraźne uprawnienia do tego, o co prosiła (np. wynajmujący odmówił podpisania formularza Żądania Zwrotu Kaucji (Bond Clair Form), chociaż nie miał żadnego roszczenia do kaucji)
- > odrzuciła formalną ofertę ugodową drugiej strony, a suma przyznana przez Trybunał okazała się niższa od zaoferowanej sumy. (Istnieją specjalne przepisy, które odnoszą się do ofert ugodowych oraz kosztów, jak wyjaśniono poniżej)

Oferty ugodowe i koszty

Jeśli jedna ze stron złoży formalną ofertę ugodową, a ta oferta zostanie odrzucona, osoba odrzucająca ofertę ryzykuje zasądzeniem przeciwko niej kosztów. Jeżeli wynik w Trybunale jest mniej korzystny, niż oferta ugodowa, strona, która złożyła ofertę może poprosić Trybunał o nakaz, by druga strona pokryła jej koszty od dnia, kiedy została złożona oferta.

Na przykład, jeśli Twój wynajmujący zaoferował Ci \$1.000 w celu zaspokojenia Twoich roszczeń, a Trybunał przyzna Ci jedynie \$800, wówczas wynajmującemu mogą zostać uznane koszty, jakie poniósł od dnia, w którym złożył ofertę do dnia rozprawy Trybunału.

Formalne oferty ugodowe nie są dość powszechne w sporach lokatorskich. Po to, by zastosować te przepisy, oferta ugodowa musi:

- > być złożona na piśmie
- > podawać termin akceptacji przynajmniej 14 dni
- > zawierać sumę pieniędzy do zapłacenia, jeżeli roszczenie jest pieniężne

Akceptacja oferty musi być również na piśmie. Jeśli otrzymasz formalną ofertę ugodową od swojego wynajmującego, powinieneś dobrze się zastanowić, czy jest prawdopodobne, że uzyskasz lepszy wynik w Trybunale, mając na uwadze czas i wysiłek, jakich wymaga obecność na rozprawie. Skontaktuj się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) o poradę.

Czego można dochodzić w postaci kosztów?

Koszty mogą być uzasadnioną sumą pieniędzy, którą strona wydatkowała w celu stawienia się na rozprawę Trybunału i przedstawienia swoich racji. Koszty, które były w przeszłości zasądzone, to:

- > opłata za wniosek do Trybunału (znana, jako „zwrot wydatków”)
- > koszty dojazdów (np. bilet kolejowy, benzyna, opłaty parkingowe)
- > utracony dochód w czasie poświęconym rozprawie
- > koszty zgromadzenia dowodów (np. opłaty za wywołanie zdjęć i zrobienia fotokopii)
- > koszty prawne, (jeżeli strona była reprezentowana przez prawnika)

Jak dochodzić kosztów?

Jeśli uważasz, że jesteś uprawniony do kosztów, powinieneś poprosić Trybunał o nakaz, by wynajmujący lub agent wypłacili Ci koszty. Będziesz musiał przedstawić dowody na to, jaką sumę pieniędzy straciłeś lub wydałeś w celu stawienia się na rozprawę (np. list od pracodawcy podający sumę zarobków, jakie straciłeś, kwity za parking, bilety kolejowe itp.). Trybunał może nakazać, by wynajmujący wypłacił Ci określoną sumę lub, aby Główny Urzędnik Trybunału zdecydował, ile Ci się należy.

Jeżeli Ty i wynajmujący zgodzicie się co do kosztów, wówczas powinieneś poprosić Trybunał o wydanie nakazu w celu sformalizowania tej ugody na piśmie.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Co się dzieje, jeżeli wynajmujący dochodzi kosztów?

Jeżeli wynajmujący zwróci się do Trybunału o zasądzenie kosztów, możesz spierać się, że nie przysługuje mu zapłacenie tych kosztów. Możesz również kwestionować sumę, jakiej domaga się wynajmujący, jeżeli uważasz, że jest ona wygórowana. Trybunał zdecyduje, jakie koszty masz zapłacić, (jeśli jakiegokolwiek) lub skieruje sprawę do decyzji Głównego Urzędnika Trybunału. Jeśli sprawa zostanie skierowana do Głównego Urzędnika Trybunału, skontaktuj się z Tenants Union o poradę w obronie przed roszczeniem wynajmującego.

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