

# Obrona przed żądaniem odszkodowania

Jeśli Twój wynajmujący uzna, że poniósł straty w wyniku niedotrzymania przez Ciebie umowy najmu (najmu) lub postąpienia niezgodnie z *Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act 1997)*, może on wystąpić do Wiktorianańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) z żądaniem odszkodowania od Ciebie.

Do najczęściej spotykanych roszczeń przez wynajmujących należą:

- > koszty przerwania najmu
- > utrata czynszu, jeśli wyprowadzisz się bez właściwego wypowiedzenia
- > uszkodzenie lokalu lub elementów wyposażenia albo rzeczy dostarczonych wraz z lokalem
- > niepozostawienie lokalu w stanie w miarę czystym
- > niezapłacony czynsz

Na ogół wynajmujący zaczeka z żądaniem odszkodowania, aż się wyprowadzisz i wystąpi z roszczeniem jedynie wtedy, gdy suma, której się domaga jest większa od Twojej kaucji. Wynajmujący może jednak żądać odszkodowania w każdej chwili w czasie trwania najmu lub do 6 lat po tym, jak uszkodzenie lub strata rzekomo nastąpiła.

➔ Trybunał rozpatruje żądania o odszkodowanie jedynie do wysokości \$10.000. Jeżeli wynajmujący żąda więcej niż \$10.000, musi na to uzyskać Twoją zgodę lub skierować sprawę do Magistrates' Court lub do sądu wyższej instancji. Ewentualnie może on żądać odszkodowania zgodnie z *Ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów z 1999 r. (Fair Trading Act 1999)*, która ma nieograniczoną finansową jurysdykcję. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę, jeżeli Twój wynajmujący wystąpi z takim roszczeniem.

## Jak przeprowadzane jest roszczenie?

Jeśli nadal mieszkasz w tym lokalu, a Twój wynajmujący chce zażądać od Ciebie odszkodowania za straty poniesione w wyniku niewywiązania się przez Ciebie z obowiązków wynikających z *Residential Tenancies Act 1997*, musi on wręczyć Ci Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice). Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **When you get a Breach of Duty Notice (Kiedy otrzymasz Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania)**.

Jeżeli wyprowadziłeś się ze swojego lokalu, wówczas wynajmujący nie musi Ci wręczać Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania. Może on wystąpić bezpośrednio do Victorian Civil and Administrative Tribunal. Wynajmujący musi wysłać Ci kopię swojego wniosku do Trybunału. Jego wniosek powinien zawierać sumę żądanego odszkodowania i powód roszczenia.

Jeżeli suma roszczenia jest równa lub mniejsza od Twojej kaucji, wynajmujący powinien dochodzić odszkodowania z Twojej kaucji. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Bonds (Kaucje)**.

Jeśli natomiast suma, której domaga się od Ciebie wynajmujący jest wyższa od Twojej kaucji, wynajmujący może dochodzić odszkodowania z Twojej kaucji oraz złożyć żądanie odszkodowania równocześnie.

## Zgoda na zapłatę

Jeżeli zdecydujesz się zapłacić wynajmującemu żadaną sumę lub wynegocjujesz z wynajmującym albo agentem zapłatę niższą od żądanej sumy, musisz otrzymać list od wynajmującego albo agenta wyraźnie stwierdzający, ile zgodziłeś się zapłacić i jak zapłacisz, oraz potwierdzający, że nie wysunie on dalszych roszczeń w stosunku do Ciebie w przyszłości. Powinieneś również otrzymać pokwitowanie zapłaty.

## Obrona przed roszczeniem

Jeśli nie zgadzasz się zapłacić odszkodowania, a wynajmujący wystąpi do Trybunału, wynajmujący będzie musiał przekonać Trybunał, że:

- > poniósł straty finansowe i doznał uszkodzenia mienia oraz, że
- > strata lub szkoda nastąpiła w wyniku przerwania przez Ciebie najmu lub naruszenia *Residential Tenancies Act 1997* oraz, że
- > suma, jakiej się domaga jest rozsądna.

Wynajmujący musi przedstawić dowody na poparcie swoich roszczeń oraz musi pokazać Ci lub wręczyć kopie wszelkich dokumentów lub zdjęć, które przedłoży w Trybunale. Trybunał da również i Tobie szansę przedstawienia Twojej wersji sporu. Jeżeli przedstawiś dokumenty lub zdjęcia, będziesz je również musiał wcześniej pokazać wynajmującemu lub agentowi.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Jeśli nie zgadzasz się, że jesteś odpowiedzialny za straty wynajmującego, powinieneś podać swoje powody i przedstawić wszystkie dowody, jakie posiadasz na poparcie swoich stwierdzeń. Na przykład, jeżeli szkoda już istniała, kiedy się wprowadziłeś lub powstała po Twoim wyprowadzeniu się z lokalu, powinieneś przedstawić dowód stanu lokalu po Twoim wyprowadzeniu się (np. Raport o Stanie, zdjęcia, zeznania świadków).

Jeżeli wynajmujący zgłasza roszczenia w związku z uszkodzeniem mienia, Trybunał musi również wziąć pod uwagę, czy szkody wynikają jedynie ze zużycia (np. wykładzina podłogowa się wytarła na przestrzeni czasu w wyniku normalnego używania), co należy do obowiązków wynajmującego, a nie najemcy.

Jeśli zgodzisz się, że wynajmujący jest uprawniony do odszkodowania za uszkodzenie mienia, ale uważa, że suma, której żąda jest wygórowana, będziesz musiał przedstawić na to dowód. Jeżeli wynajmujący dochodzi zwrotu kosztów napraw lub wymiany elementów wyposażenia, powinieneś postarać się o wyceny ze sklepów lub od rzemieślników, by wykazać, że wynajmujący domaga się zbyt wiele.

Wynajmujący nie może żądać pełnego kosztu wymiany czegoś, co nie było nowe, w chwili, kiedy zostało uszkodzone. Trybunał również uwzględni deprecjację, co oznacza, że im coś jest starsze, tym jest mniej warte.

➔Roszczenie wynajmującego musi być proporcjonalne do spowodowanego uszkodzenia. Na przykład, wynajmujący nie może żądać zwrotu kosztu odmalowania całego domu, kiedy szkoda dotyczy tylko jednego pokoju.

## Nakazy wypłaty odszkodowania

Jeżeli Trybunał nakaże Ci wypłatę odszkodowania wynajmującemu, będziesz musiał się zastanowić, jak je zapłacić. Po rozprawie możesz spróbować wynegocjować plan spłat z wynajmującym (dopilnuj, żeby otrzymać umowę na piśmie) lub porozmawiać z doradcą finansowym. Możesz zadzwonić do Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta (Consumer Affairs Victoria) pod ☎ 1300 55 81 81 z zapytaniem o numer telefonu najbliższego doradcy finansowego.

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