

Eksmisja

W celu Twojej eksmisji wynajmujący musi:

- > wręczyć Ci uzasadnione **Wypowiedzenie Wynajmu** (Notice to Vacate). (Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym Wypowiedzenia Wynajmu),
- > wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego) o Nakaz Wydania Własności (Possession Order),
- > zakupić od Trybunału Nakaz Zwrotu Własności (Warrant of Possession) i
- > wręczyć Nakaz Zwrotu Własności policji, który policja użyje w celu wyeksmitowania Ciebie.

➡ Wynajmujący nie może Ciebie wyeksmitować, dopóki nie podjął wszystkich powyższych kroków. Wynajmujący lub agent nie mogą zmienić zamków ani osobiście przeprowadzić eksmisji; jedynie policja może Cię eksmitować i jedynie, gdy działa w oparciu o Nakaz Zwrotu Własności.

Wnioski o Nakaz Wydania Własności

Są dwie procedury, jakie wynajmujący mogą stosować dla uzyskania Nakazu Wydania Własności: procedura standardowa i procedura alternatywna. Procedura standardowa jest najpowszechniejsza.

Procedura standardowa

W ramach procedury standardowej wynajmujący wysyła Ci Żądanie Zwolnienia Lokalu (Notice to Vacate), a w ślad za tym, kopię ich wniosku do Trybunału o Nakaz Wydania Własności. Wynajmujący nie może wystąpić do Trybunału o Nakaz Wydania Własności do czasu wręczenia Ci Żądania Zwolnienia Lokalu. (Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Wypowiedzenia**). Kiedy Trybunał otrzyma wniosek wynajmującego, wyznaczony zostanie termin rozprawy po wygaśnięciu Żądania Zwolnienia Lokalu.

Procedura alternatywna dla zaległych czynszów

Jeśli wynajmujący zechce skorzystać z alternatywnej procedury eksmisyjnej, musi wysłać do Ciebie równocześnie następujące dokumenty:

- > Żądanie Zwolnienia Lokalu
- > kopię swojego wniosku do Trybunału o Nakaz Wydania Własności
- > 2 kopie Zawiadomienia o Zastrzeżeniu (Notice of Objection)
- > oświadczenie zawierające Twoje prawa w przypadku Nakazu Wydania Własności

Jeśli otrzymasz te dokumenty i nie chcesz zostać wyeksmitowany, zwróć się natychmiast po poradę do Tenants Union (Związku Najemców).

Rozprawy Trybunału

Trybunał wyznaczy termin rozprawy po wygaśnięciu terminu Żądania Zwolnienia Lokalu. Zostaniesz powiadomiony o terminie, dacie i miejscu rozprawy.

Musisz iść na rozprawę, jeśli nie chcesz zostać

eksmitowany. Możesz zechcieć się spierać na temat powodów dla podjęcia eksmisji. Jeśli Trybunał przyzna wynajmującemu Nakaz Wydania Własności, możesz zechcieć przedstawić swoją trudną sytuację i poprosić Trybunał o odroczenie eksmisji (do 30 dni). Jeżeli Trybunał odrzuci wniosek wynajmującego o Nakaz Wydania Własności, nie musisz się wyprowadzać. Pamiętaj, że jeżeli nie przybędziesz na rozprawę, najprawdopodobniej zostanie wydany Nakaz Wydania Własności.

Więcej informacji znaleźć można w arkuszu informacyjnym Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego.

Nakaz Zwrotu Własności

Nakaz Wydania Własności pozwala wynajmującemu zakupić Nakaz Zwrotu Własności, który daje policji moc wyeksmitowania Ciebie. Jeśli Członek Trybunału wyda Nakaz Wydania Własności, wynajmujący ma do 6 miesięcy na zakup Nakazu Zwrotu Własności. Po zakupieniu, Nakaz Zwrotu Własności jest ważny przez 14 dni.

Jednak, gdy Członek Trybunału wyda Nakaz Wydania Własności, który nakazuje Ci opuszczenie lokalu tego samego dnia, co rozprawa, wynajmujący może zakupić Nakaz Zwrotu Własności tego samego dnia. Jeśli natychmiast doręczy ten nakaz policji, możesz zostać wyeksmitowany tego samego dnia.

Jeśli Twój wynajmujący otrzyma Nakaz Wydania Własności, możesz skontaktować się ze swoim posterunkiem policji, żeby dowiedzieć się, kiedy planują przeprowadzić eksmisję.

Jeżeli jest prawdopodobne, że zostaniesz wyeksmitowany, dobrze jest zorganizować sobie miejsce, gdzie będziesz mógł się zatrzymać, zwłaszcza, jeżeli możesz zostać wyeksmitowany tego samego dnia lub za krótkim powiadomieniem. Jeśli nie masz dokąd pójść, Związek Najemców może Cię skierować do organizacji pomocy w znalezieniu schronienia.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Rozprawy rewizyjne

Jeśli dowiesz się, że został wydany Nakaz Wydania Własności, a Ty nie poszedłeś na rozprawę, możesz wystąpić do Trybunału o zarządzenie rozprawy rewizyjnej. Musisz tego dokonać, zanim policja Cię wyeksmituje, ponieważ kiedy już zostaniesz prawnie wyeksmitowany, Trybunał nie jest w mocy pozwolić Ci powrócić no lokalu. Jeśli to możliwe, powinieneś wystąpić o pilną rozprawę rewizyjną udając się do Trybunału osobiście. Jeżeli mieszkasz z dala od miasta, lub nie jesteś w stanie udać się do Trybunału, powinieneś zadzwonić do Trybunału i poprosić o zezwolenie na to, by wystąpić o rozprawę rewizyjną lub skontaktować się ze Związkiem Najemców.

Victorian Civil and Administrative Tribunal
55 King Street Melbourne 3000
☎ (03) 9628 9800
☎ 1800 133 055 (bezpłatny)
fax (03) 9628 9822

Otwarty od 9.00 do 16.30 od poniedziałku do piątku

Kiedy ubiegasz się o rozprawę rewizyjną, powinieneś poprosić Trybunał, by skontaktował się z policją i poprosił ich o wstrzymanie się z eksmisją do czasu powiadomienia. Powinieneś również sam zadzwonić na policję w celu potwierdzenia tego.

W czasie rozprawy rewizyjnej musisz przekonać Członka Trybunału, że miałeś ważny powód niestawienia się na poprzednią rozprawę. Jeżeli Trybunał przyjmie Twoje wyjaśnienie, wówczas uchyli swoją wcześniejszą decyzję i zgodzi się na ponowne rozpatrzenie sprawy. Za wystąpienie o rozprawę rewizyjną nie obowiązuje opłata.

Bezprawne eksmisje

Próba fizycznego usunięcia Cię lub zmiany zamków przez wynajmującego lub agenta (lub kogokolwiek innego działającego ich imieniem) jest bezprawna. Tylko policji wolno jest przeprowadzić eksmisję. Jeżeli wynajmujący lub agent grożą Ci eksmisją, powinieneś wystąpić Trybunału o Nakaz Zarządzający Zaniechaniem Działania (Restraining Order). Jeśli wynajmujący lub agent pojawią się w Twoim lokalu i będą próbować Cię eksmitować, powinieneś natychmiast zadzwonić na policję.

Jeżeli zostałeś bezprawnie eksmitowany, powinieneś natychmiast wystąpić (możliwie osobiście) o pilną rozprawę Trybunału. Trybunał może nakazać wynajmującemu pozwolić Ci ponownie powrócić do lokalu. Powinieneś również złożyć zażalenie do Dyrektora Consumer Affairs Victoria (Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta). Jeśli właściciel zostanie uznany za winnego, grozi mu kara do \$1000. Możesz również ubiegać się o odszkodowanie z tytułu niewygody lub poniesionych kosztów lub strat Twojego mienia spowodowanych bezprawnymi działaniami wynajmującego. Więcej informacji znaleźć możesz w arkuszach informacyjnych **Skargi na agentów nieruchomości i wynajmujących i Ubieganie się o odszkodowanie**.

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