

# Geciktirilmiş kira borçlarından dolayı tahliye edilmemeniz için yapmanız gerekenler

Kiranızı ödemeniz gereken tarihte ödemezseniz, kiranızı 'geciktirmiş' olursunuz. Eğer kiranızı 14 gün geciktirmişseniz, ev sahibi size 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu (Notice to Vacate) verebilir. Ancak, bu duyuruyu sadece gecikmiş olan kira borcu için verebilirler. Kiranızı peşin ödemediğiniz için size Konutu Boşaltma Duyurusunda bulunamazlar.

Eğer kiranız gecikmişse, ve ödeme yapabilecek durumda değilseniz, ev sahibini veya emlakçıyı en kısa zamanda arayarak, borcunuzu ne zaman ödeyeceğinizi bildiriniz. Geciken kira miktarını bir ödemede yapamayacaksanız, borcunuzu taksit halinde ödeme teklifinde bulunmalısınız (örneğin her hafta \$20 fazla ödeyerek). Altından kalkabileceğinizden daha fazla bir miktar teklif etmeyiniz. Teklifinizi yazılı olarak iletiniz ve bu teklifinizin bir nüshasını saklayınız – ev sahibi veya emlakçı teklifinizi kabul etmese bile, yazmış olduğunuz mektubu sorunu çözümlemek için bir çabanızın delili olarak kullanabilirsiniz.

Ödeme planı geliştirmek üzere yardıma ihtiyacınız varsa, size en yakın finansal danışmanın telefon numarasını temin etmek için, Finansal ve Tüketici Hakları Konseyini (Financial & Consumer Rights Council) ☎ 9663 2000'den arayınız.

Eğer ev sahibi veya emlakçı teklifinizi reddederse, veya herhangi bir ödeme yapamayacaksanız, ev sahibi sizi tahliye etmek istediği takdirde aşağıdaki hukuki süreçlerden birini takip etmelidir.

➔ Ev sahibinin veya emlakçının sizi bizzat tahliye etmeye çalışması yasaya aykırıdır. Sizi sadece polis tahliye edebilir ve o durumda bile Victoria Kamu ve İdari Mahkemesinden (Victorian Civil and Administrative Tribunal) alınmış geçerli bir Konutu Teslim Kararı (Possession Order) ve Konutu Teslim Emri (Warrant of Possession) bulunmalıdır. (Daha fazla bilgi için **Eviction (Kiraçının Tahliyesi)** ve **Complaints about landlords and real estate agents (Ev sahibi ve emlakçılar hakkında şikayette bulunma)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız.)

## Tahliye etme işlemi

Gecikmiş kiranın dolayısı ile sizi tahliye ettirmek istediğinde ev sahibinin takip edebileceği iki süreç vardır: standart süreç veya alternatif süreç.

### Standart Süreç

#### 1. Basamak 14-gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu

Bahsedildiği gibi, kiranızı 14 gün veya daha uzun bir süre geciktirdiyse, ev sahibi size 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir. Bu duyuru size elden teslim edilmeli veya taahhütlü posta ile iletilmelidir.

➔ Böyle bir duyuru elinize geçtiğinde kiranız henüz 14 gün gecikmemişse, duyuru geçersizdir.

Size bir Konutu Boşaltma Duyurusu verilirse, istemediğiniz takdirde konutu boşaltmak zorunda değilsiniz. Bu duyuru, meseleyi Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine taşımanın ilk basamağıdır. Ev sahibi veya emlakçı ile bir ödeme planı düzenleme girişiminde bulunmak için henüz gecikmiş sayılmazsınız.

➔ Mahkeme duruşması için Kiracılar Derneğinin (Tenants Union) size yardımcı olmasını isterseniz, Konutu Boşaltma Duyurusunu alır almaz bizi arayınız.

## 2. Basamak Başvuru ve Duruşma Duyurusu

Ev sahibi mahkemeye Konutu Teslim Kararı için başvurmadan **önce** size Konutu Boşaltma Duyurusu vermelidir. Aksi takdirde başvuruları geçersizdir ve mahkeme tarafından reddedilmelidir. Ev sahibinin mahkemeye verdiği dilekçenin bir kopyası size gönderilmelidir.

Ev sahibinin dilekçesi ellerine geçtiğinde Mahkeme duruşma için bir tarih ayarlar. Size saati, tarihini ve duruşma yerini bildiren bir Duruşma Bildirisi gönderilir. **Tahliye edilmenizi engellemek istiyorsanız**, geciken kira miktarını ödemiş olsanız bile veya ev sahibi ya da emlakçı ile bir ödeme anlaşması yapmış olsanız bile **duruşmaya katılmalısınız**. Duruşmaya gitmezseniz, mahkeme ev sahibine Konutu Teslim Kararı verebilir.

➔ Geciken kirayı ödemediğiniz ya da başka herhangi bir sebepten dolayı ev sahibi ya da emlakçı size duruşmaya gitmeniz gerekmediğini söyleyorsa, **Mahkemeyi ☎ 9628 9800 nolu telefondan arayıp mahkeme başvurusunun iptal edilip edilmediğini öğrenmeniz çok önemlidir**. Eğer iptal edilmemişse, tahliye edilmenizi önlemek için duruşmaya gitmelisiniz.

Duruşma gidemeyecekseniz, duruşma tarihinden en az 2 gün önce duruşmanın ertelenmesi için başvuruda bulunabilirsiniz. Bu konuda bilgi için **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

## 3. Basamak Mahkeme duruşması

Herhangi bir sebepten dolayı geçersiz ise, Mahkeme duruşmasında 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusunu mahkeme tarafından reddedebilirsiniz. Bu duyuru elinize gecikmez Kiracılar Derneğini arayarak duyurunun geçerliliğini inceleyebilirsiniz.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

Size 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verildiği zaman itibarıyla kiranızı 14 gün geciktirmiş bulunuyorsanız hakim duruşmada Konutu Teslim Kararı çıkartılmasını kabul edebilir. Hakim ayrıca, ev sahibinin Konutu Teslim Kararı talebini reddedebilir veya erteleyebilir. Aşağıdaki durumlarda hakim başvuruyu erteleyebilir:

- > bir ödeme planı üzerinde anlaşmaya vardığınızın kanıtlayabilirsiniz
- > geciken miktarı nasıl ödeyebileceğinizi Mahkemeye kanıtlayabilirsiniz
- > bunların neticesinde ev sahibinin maddi bir kaybı olmayacaksa

Finansal bir danışmandan gelirinizi ve giderinizi açıklayan ve geciken kirayı ödeyebileceğinizi gösteren bir belge gibi, talebinizi desteklemek için mümkün olduğunca fazla delil toplamalısınız. Diğer faydalı olabilecek evraklar arasında sağlık raporları, işvereninizden veya bir sosyal görevliden alacağınız mektuplar ve kiranızı ödemenizi güçleştiren ek harcamalara ilişkin makbuzlar bulunmaktadır. Savunmanızı destekleyebilecek herhangi birinden duruşmada tanıklık etmelerini isteyebilirsiniz.

Mahkeme davayı ertelense bunu belli bir süre için yapar, çoğu zaman 3 aylığına. Buna göre Mahkemenin verdiği karar doğrultusunda geciken kirayı öderseniz, belirlenen tarihte Mahkeme başvurunun iptal edildiğini varsayar ve dava kapatılır. Ancak karara kesin olarak bağlı kalmazsanız, örneğin ödeme yapmakta bir gün gecikerseniz, ev sahibi başvurusunu 'yenileyebilir' ve size Duruşma Bildirisi gönderilebilir. Böyle olması durumunda, duruşmaya katılarak karara uymamanız için geçerli bir sebep göstermelisiniz, aksi takdirde tahliye riskiniz vardır.

Mahkemeye gitmekle ilgili daha fazla bilgi için, **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi)** bilgi broşürüne, 'A Day at the Bench' (Mahkemede Bir Gün) DVD Setine bakınız veya bilgi temin etmek için Kiracılar Derneğini arayınız.

#### 4. Basamak Konutu Teslim Kararı

Mahkeme Konutu Teslim Kararı çıkarırsa, ev sahibi veya emlakçı Konutu Teslim Emri satın alabilir, bu da konuttan tahliye edilmeniz için polise verilen bir yetki anlamına gelir. Konutu Teslim Kararı çıkartıldıktan sonra Konutu Teslim Emrinin alınması için ev sahibine veya emlakçıya 6 ay süre belirlenir ancak onlar çoğu zaman bunu duruşmanın ardından bir kaç gün içinde alırlar.

Bu emir polise verildikten sonra, emrin üzerindeki zaman dilimi içinde, bu 7, 14 veya en fazla 30 gün olabilir, polis sizi her an tahliye edebilir. Mahkeme duruşmasından bir sonraki gün kadar kısa bir süre içinde tahliye edilebilirsiniz. Unutmayınız ki sizi sadece polis tahliye edebilir.

Tahliye edilerseniz, eşyalarınız halen konutun içinde olabilir ve bunları alabilmeniz için ev sahibi veya emlakçı ile bir zaman ayarlamamız gerekecektir. Ev sahibi veya emlakçı, onlara borçlu

olduğunuz için eşyalarınıza el koyamaz. (Daha fazla bilgi için **Goods left behind – Geride bırakılan eşyalar** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.)

#### Alternatif Süreç

Alternatif süreci tercih ederlerse, aynı anda ev sahibi size aşağıdaki belgeleri göndermelidir:

- > 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu
- > Konutu Teslim Kararı için Mahkemeye vermiş oldukları dilekçenin bir kopyası
- > İtiraz Uyarısının (Notice of Objection) 2 kopyası
- > Konutu Teslim Kararına ilişkin haklarınızı açıklayan bir beyanname

Ev sahibinin talebine itirazda bulunmak istiyorsanız, belli bir tarihe kadar İtiraz Uyarısını tamamlayıp bir kopyasını ev sahibine bir kopyasını da Mahkemeye göndermeniz gerekecektir (bir kopyasını da kendiniz için tutunuz).

İtiraz Uyarısı 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusunun son gününün akşamı saat 4'ten önce mahkemeye iletilmelidir. İtiraz Uyarısını taahhütlü posta ile gönderiniz ve yerine ulaşması için 2 iş gününü hesaba katınız. Konutu Boşaltma Duyurusunun son tarihine 2 günden daha az süre varsa, zamanında yerine ulaştığından emin olmanız için İtiraz Uyarısını Mahkemeye bizzat götürmelisiniz.

**İtiraz Uyarısını iletmezseniz, ev sahibine otomatik olarak bir Konutu Teslim Kararı verilebilir ve size daha fazla süre tanınmadan konuttan tahliye edilebilirsiniz.** İtiraz Uyarısını iletirseniz, Mahkeme bir duruşma tarihi ayarlar ve dava 'Standart Süreç' için yukarıda açıklandığı gibi aynı şekilde takip eder.

**Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577 nolu telefondan arayınız.**