

Size karşı açılmış bir tazminat davasını savunmak

Ev sahibiniz, kira sözleşmenizi ya da *1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasasını (Residential Tenancies Act 1997)* ihlal ettiğiniz için zarara uğradığına inanıyorsa, size karşı bir tazminat davası açmak için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilir.

Ev sahiplerinin dava ettikleri durumlardan bazıları şunlardır:

- > sözleşmeyi feshetme masrafları
- > Daha önceden haber vermeden evi boşalttığınız taktirde ödenmeyen kira miktarı
- > Kiralanan konuta ait mevcut demirbaşlara ya da eşyalara hasar
- > konutu makul ölçüde bırakmamak
- > ödenmeyen kira

Ev sahibi genelde tazminat başvurusunu yapmadan önce evi boşaltmanızı bekler, ve ancak istedikleri miktar ödemiş olduğunuz güvence parasından daha fazla olduğu taktirde tazminat talep ederler. Ancak, ev sahibi kira sözleşmesinin geçerli olduğu süre içinde, ya da hasarın veya zararın yer aldığı iddia edilen tarihten itibaren 6 yıl içinde her an tazminat başvurusu yapabilir.

➔ Mahkemenin tazminat davalarında \$10,000'a kadar olan talepleri dinleme yetkisi bulunmaktadır. Ev sahibinin talep ettiği miktar \$10,000'dan daha yüksek ise sizin izniniz almak, ya da Sulh Mahkemesi veya daha yüksek bir mahkemeye başvurmak zorundadır. Buna alternatif olarak, sınırsız yargı hakkı olan 1999 tarihli Adil Ticaret Yasası (Fair Trading Act 1999) altında bir tazminat davası açabilirler. Ev sahibiniz böyle bir dava açıyorsa, bilgi edinmek için Kiracılar Derneğini arayınız.

Tazminat başvurusunun nasıl yapıldığı

Kiraladığınız konutta halen yaşıyorsanız ve ev sahibiniz *1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası* çerçevesinde öngörülen yükümlülüklerinizden birini yerine getirmediğiniz için uğramış olduğunuz zarar için sizden tazminat talep etmek isterse, size bir Görevi İhmal Uyarısı (Breach of Duty Notice) vermek zorundadır. Daha fazla bilgi için **Görevi İhmal Uyarısı Aldığınızda (When you get a Breach of Duty Notice)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Eğer konutu boşaltmışsanız ev sahibinin size Görevi İhmal Uyarısı vermesi gerekmemektedir; direkt olarak Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine başvurabilirler. Ev sahibi Mahkemeye yapmış oldukları müracaatlarının bir kopyasını size vermek zorundadır. Başvurularında istedikleri tazminat miktarını ve ne için tazminat talep ettiklerini belirtmelidirler.

Talep edilen tazminat bedeli ödemiş olduğunuz güvence parası ile eşdeğerde ya da daha az ise, ev sahibi bu miktarın güvence parasından kesilmesini istemelidir. Daha fazla bilgi için **Güvence Parası (Bonds)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Ev sahibinin sizden istediği miktar ödemiş olduğunuz güvence parasından daha fazla ise, ev sahibi hem güvence parasının kesilmesi için hem de tazminat için aynı anda müracaat edebilir.

İstenilen parayı ödemeyi kabul etmek

Ev sahibinin istediği miktarı ödemeye karar verirsiniz, ya da ev sahibi veya emlakçı ile istedikleri miktardan daha az bir miktar ödemek için anlaşılırsanız, ev sahibinden veya emlakçıdan anlaştığınız miktarı ve bunu nasıl ödeyeceğinizi, ve gelecekte sizden başka para talep etmeyeceklerini açıkça belirten bir mektup almalısınız. Ayrıca ödediğiniz miktar için bir makbuz da temin etmelisiniz.

Kendinizi savunmak

Tazminat ödemeyi kabul etmezseniz ve ev sahibi Mahkemeye başvurursa, ev sahibi Mahkemeyi aşağıdaki konularda ikna etmek zorundadır:

- > para kaybına uğradıklarını ya da konuta hasar söz konusu olduğunu; ve
- > Kira sözleşmesini ya da *1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasasını* ihlal etmenizden dolayı meydana gelen kayıp ya da hasar; ve
- > istedikleri miktarın makul olduğunu.

Ev sahibinin ileri sürdüğü iddiaları ispat etmesi gerekmektedir, ve Mahkemeye sundukları tüm belgelerin ya da fotoğrafların bir nüshasını size de vermelidirler. Mahkeme size de kendinizi savunmanız için söz hakkı taniyacaktır. Siz de herhangi bir belge ya da fotoğraf sunarsanız bunların bir nüshasını ev sahibine ya da emlakçıya vermeniz gerekecektir.

devamı arka sayfada...

Ev sahibinin uğramış olduğu zararın sorumlusu olmadığını düşünüyorsanız, sebeplerinizi belirtmelisiniz ve elinizden geldiğince savunmanızı destekleyecek her türlü delili sağlamalısınız. Örneğın, söz konusu hasar eve taşındığınızda zaten vardiya ya da siz konutu boşalttıktan sonra meydana gelmişse, evden çıkarken konutun durumuna ilişkin delil sunmalısınız (örneğin Konut Durum Raporu, fotoğraflar, şahit beyanları).

Ev sahibi konuta yapılan bir hasar için tazminat talep ediyorsa, Mahkeme kararını verirken söz konusu hasarın 'normal yıpranma ve eskime'(örneğin normal kullanım sonucu halının yatmış olması) olup olmadığını hesaba katmak zorundadır. Normal yıpranma ve eskime kiracının değil, ev sahibinin sorumluluğudur.

Ev sahibinin konuta gelen hasar için belli bir miktar tazminata hakkı olduğuna ancak istemiş olduğu miktarın makul olmadığına inanıyorsanız, bunun kanıtını sağlamak zorundasınız. Ev sahibi konutun ya da demirbaşların tamirâtı veya yenilenmesi için ücret talep ediyorsa, yüksek bir miktar istediğini kanıtlayabilmek için ilgili dükkanlardan ya da ustalardan fiyat almalısınız.

Ev sahibi, hasar gördüğü tarihte yeni olmayan herhangi bir şeyin yeniden satın alınması için gereken miktarın tamamını talep edemez. Mahkeme söz konusu şeyin 'değer kaybını' hesaba katacaktır, yani herhangi bir şey ne kadar eski ise, değeri de o kadar azdır.

?

➔ Ev sahibinin istediği miktar söz konusu zarar ile orantılı olmalıdır. Örneğın, For example, they cannot claim for the cost of repainting the entire house when the paintwork is damaged in just one room.

Tazminat için mahkeme kararları

Eğer Mahkeme ev sahibine tazminat ödeminiz için karar alırsa, tazminatı nasıl ödeyeceğinizin hesabını yapmanız gerekecektir. Duruşmadan sonra, ev sahibi ile bir ödeme planı üzerinde anlaşmayı deneyebilirsiniz (yaptığınız anlaşmayı mutlaka yazılı olarak da alınız) ya da bir finansal danışman ile görüşebilirsiniz. Victoria Tüketici İşleri Kurumunu (Consumer Affairs Victoria) ☎ 1300 55 81 81 nolu telefondan arayarak size en yakın finansal danışmanın bilgilerini temin edebilirsiniz.

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