

Size Görevi İhmal Uyarısı verildiğinde

Ev sahibi 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası altındaki (Residential Tenancies Act 1997) görevlerinizden birini ya da daha fazlasını ihmal ettiğinizi düşünüyorsa, size Görevi İhmal Uyarısı (Breach of Duty Notice) verebilir.

Kiracıların görevleri nelerdir?

Aşağıdaki liste bir kiracının ilgili Yasa altındaki görevlerini açıklamaktadır. Bu görevler doğrultusunda, bir kiracıyı aşağıdakileri yerine getirmelidir:

- > rahatsız edici bir durum yaratmamak ya da yandaki komşunun huzurunu, rahatını ya da özelini etkilememek
- > konutu makul ölçüde temiz bir halde tutmak
- > konuta ya da ortak alanlara zarar vermemek
- > ev sahibinin izni alınmaksızın duvarlara bir şey sabitlememek (örneğin tablolar için kanca) ya da konuta herhangi bir değişiklik yapmak
- > konutu boşaltmadan önce herhangi bir ilave ya da değişiklik yapılmışsa bunların orjinal haline dönüştürülmesi
- > Dış kapılardan ya da pencerelerden birinin kiliti değiştirildiğinde ev sahibine bir anahtar vermek
- > daha önceden size yazılı olarak haber vermiş olmaları durumunda ev sahibinin konuta girmesine izin vermek

Görevi İhmal Uyarısı, bir kiracı olarak görevinizi ihmal etmeye' son vermenizi ve/veya uyarının elinize geçmesinden sonra 14 gün içinde gerekli tazminatı ödemenizi bildiren resmi bir uyarıdır. Eğer bunu yapmazsanız, ev sahibi Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) bunları yapmanızı emreden bir karar çıkartmak için başvurabilir.

Görevi İhmal Uyarısına neler dahil edilmelidir?

Geçerli olabilmesi için, Görevi İhmal Uyarısı aşağıdakileri içermelidir:

- > ev sahibinin ilgili Yasa'da belirtilen görevlerden hangilerini yerine getirmemiş olduğuna inandığını izah etmeli
- > ihmalden dolayı yer alan kayıp ya da zararın ayrıntılarını içermeli
- > ihmal edilen durumu telafi etmeniz ya da tazminat ödemeniz gerektiğini belirtmeli
- > ihmal edilen mevzuyu tekrar ihmal etmemeniz gerektiğini belirtmeli
- > uyarıya gerektiği gibi yanıt vermediğiniz takdirde, ev sahibinin Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine başvurarak tazminat ve/veya itaat kararı çıkartma hakkına sahip olduğunu belirtmeli
- > aynı görevi üçüncü kez ihmal ettiğiniz takdirde ve

ondan önceki iki kez size geçerli bir Görevi İhmal Uyarısı verilmişse ev sahibinin size 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu (14-day Notice to Vacate) verebileceğini belirtmeli

- > size elle teslim edilmeli ya da posta yolu ile gönderilmişse, teslimat için 2 ek iş günü beklenilmeli
- > sadece 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası çerçevesinde ihmal edilen görevler için kullanılmalı ve başka hiç bir sebepten dolayı kullanılmamalı

➔ Görevinizi ihmal durumu ile kira sözleşmesini ihlal etmek arasında bir fark vardır. Örneğin, evde hayvan barındırmak ya da bahçenin düzenlenmesini yapmamanız kira sözleşmenizin ihlali olarak kabul edilebilir ancak 1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasası altında belirtilen görevlerinizin ihlali olarak görülmez. Ev sahibi, kira sözleşmenizi ihlal etmiş olduğunuzdan dolayı size Görevi İhmal Uyarısı gönderemez ancak istenilen şartları yerine getirmeniz için Mahkemeye başvurarak itaat kararı çıkartırabilir.

Tazminat ve itaat kararları

Ev sahibi Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine tazminat ve/veya itaat kararı için başvurursa, size dilekçesinin bir kopyasını iletmek zorundadır. Daha sonra size Mahkemeden duruşma saatini, tarihini ve yerini bildiren bir Duruşma Bildirisi gönderilir. Ev sahibinin iddialarına karşı kendinizi savunmak isterseniz Mahkeme duruşmasına gitmeniz gerekecektir. Duruşmaya gitmezseniz, dava gıyabınızda dinlenir ve ev sahibinin size karşı ileri sürmüş olduğu iddialarını mahkemeye başarıyla kabul ettirme olasılığı çok yüksektir.

Mahkeme duruşmasında ev sahibinin iddialarına karşı kendinizi savunmanız için ve/veya talep edilen tazminat miktarını azaltmak için size fırsat verilecektir. Ev sahibi her ne kadar Mahkemeye 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasasını ihlal ettiğinizi kanıtlamak ve bu iddiasını ispatlayacak delillere göstermek zorunda olsa da, sizind de kendinizi savunmaya hazırlıklı olmanız gerekmektedir (örneğin fotoğraf, şahit ya da şahit beyanları getirerek). Daha fazla bilgi için **Tazminat talebine karşı kendinizi savunmak (Defending a compensation claim) ve Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi (The Victorian Civil and Administrative Tribunal)** başlıklı bilgi broşurlerine bakınız ya da bilgi temin etmek için Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayınız.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Konutu Boşaltmak Duyurusu

Ev sahibi size bir Görevi İhmal Uyarısı verdikten 14 gün sonra ihlal ettiğiniz konuyu düzeltmediğinize inanırsa, size ikinci bir uyarı verebilir ve/veya Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine itaat kararı çıkartmak için başvurabilir. Mahkeme ev sahibinin lehine bir karar öngörürse ve siz bu kararın şartlarını yerine getirmezseniz, ev sahibi size 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir.

➔ Victoria Tüketici İşleri (Consumer Affairs Victoria), Mahkeme kararına uymamak gerekçesiyle size karşı dava açabilir, ve bu durum hem parasal hem de parasal olmayan kararlar için geçerlidir. Bu bilgilerin basıldığı tarih itibariyle en fazla \$2336.40'e kadar artması şartıyla \$1168.20 ve buna ek olarak kararın şartları yerine getirilene kadar günde \$233.64 para cezası mevcuttur.

Ev sahibi, aynı görevi üçüncü kez ihmal ettiğiniz ve ondan önceki iki kez size geçerli bir Görevi İhmal Uyarısı verilmiş olduğu durumlarda Mahkemeye başvurmaksızın size 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir.

Ev sahibine Görevi İhmal Uyarısı vermek

Bir kiracı olarak, ev sahibinin 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası altında görevini ihmal ettiğine inanıyorsanız, kendisine Görevi İhmal Uyarısı verebilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Ev sahibine Görevi İhmal Uyarısı vermek (Giving your landlord a Breach of Duty Notice)** ve **Ev sahibi ve emlakçılar hakkında şikayette bulunmak (Complaints about landlords and real estate agents)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız.

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