

# إنهاء عقد الإيجار

٣- إذا لم يتقيّد مالك العقار بأمر التقيّد Compliance Order يمكنك إرسال إشعار النية بالإخلاء Notice of Intention to Vacate بمدة ١٤ يوماً.

٤- يمكنك أيضاً إرسال إشعار النية بالإخلاء Notice of Intention to Vacate بمدة ١٤ يوماً إلى مالك العقار إذا كنت قد أرسلت إليه إشعار إخلال بالواجب Breach of Duty Notice مرتين قبل ذلك لنفس الإخلال بالواجب وقام مالك العقار بالإخلال بهذا الواجب لمرّة ثالثة.

للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union أو أنظر نشرة معلومات عندما تريد مغادرة العقار **When you want to leave** ونشرة معلومات توجيه إشعار إخلال بالواجب إلى مالك العقار **Giving your landlord a Breach of Duty Notice**.

## التنازل عن عقد الإيجار

عوضاً عن إنهاء عقد إيجارك قد يكون من الأكثر سهولة التنازل عن عقد إيجارك أو "تحويله" إلى مستأجر آخر. ولكن هذا الخيار ليس أبسط الطرق دائماً، حيث يتطلب منك الحصول على موافقة مالك العقار، وتحديث عقد الإيجار، والترتيب لنقل عربون الضمان بحيث لا تكون مسؤولاً عن المستأجر الآخر. وإضافة إلى ذلك بوسع مالك العقار تحميلك تكاليف معقولة لإعداد التحويل خطياً ولكن لا يستطيع تحميلك تكاليف إنشاء عقد إيجار جديد مع المستأجرين الجدد. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن Assignment and sub-letting**.

## ضائقة شديدة

إذا حدث شيء غير متوقع وبقاؤك في العقار إلى حين انتهاء المدة المحددة في العقد سيسبب لك ضائقة شديدة، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لتخفيض مدة عقد الإيجار والسماح لك بإنهاء استئجارك. ويتعين عليك الطلب من المحكمة الاستماع إلى قضيتك بأقرب وقت ممكن. ويجب عليك الاستمرار بدفع إيجارك كالمعتاد إلى حين عقد الجلسة. إذا كنت تعتزم تقديم طلب بسبب ضائقة شديدة يجب عليك القيام بذلك قبل الانتقال من العقار. وللمطالبة بحدوث ضائقة شديدة، يتطلب منك أن تثبت للمحكمة:

< حدوث تغيير غير متوقع في ظروفك (مثل فقدك لعملك) وسوف تعاني من ضائقة شديدة إذا استمر الاستئجار.

إذا كان لديك عقد إيجار محدد الأجل (يدعى عادة lease) وكنت تريد الانتقال من العقار قبل نهاية المدة المحددة للعقد، قد تكون قادراً على إنهاء عقد إيجارك من خلال إحدى الطرق التالية، ولكن يتعين عليك توكي الحذر لأن بعض طرق إنهاء عقود الإيجار يمكن أن ينجم عنها دفع تكاليف.

## الموافقة المتبادلة

يمكن إنهاء أي عقد إيجار باتفاق متبادل بين مالك العقار والمستأجر. ونصح بشدة أن يكون الاتفاق خطياً، وأن يبين بأنك لن تكون مسؤولاً عن أية تكاليف إضافية أو دفع تعويضات بسبب إنهاء العقد. ويتعين أن تقوم أنت ومالك العقار أو الوكيل العقاري بتوقيع الاتفاق، وتأكد من احتفاظك بنسخة عن الاتفاق.

## عند إخلال مالك العقار

إذا أخل مالك العقار بأي من "واجباته" بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997، قد تكون قادراً على إنهاء عقد إيجارك في وقت مبكر. ويسري ذلك إذا:

< لم يقدّم مالك العقار بالتأكد من أن العقار نظيف بشكل معقول وشاغر في الوقت المفترض أن تنتقل فيه إلى العقار.

< لم يقدّم مالك العقار بالتأكد من "تمتعك الهادئ" بالعقار.

< لم يحافظ مالك العقار على العقار بحالة جيدة.

< لم يقدّم مالك العقار بتزويد أقفال محكمة للأبواب والنوافذ الخارجية للعقار، أو لم يقدّم بإعطائك مفتاح عند تغييره لقفلك.

< لم يقدّم مالك العقار باستبدال جهاز مياه مُعطّل بجهاز تقدير A.

وهناك خطوات مُعيّنة يتطلب منك اتخاذها لإنهاء استئجارك قبل انتهاء مدة عقد إيجار محدد الأجل بسبب أي من الإخلالات بالواجب الواردة أعلاه من قبل مالك العقار.

١- الخطوة الأولى هي إرسال إشعار إخلال بالواجب Breach of Duty Notice إلى مالك العقار لإعلامه بأنه يجب عليه حل المشكلة (وإذا كان ملائماً دفع تعويض لك) خلال ١٤ يوماً.

٢- إذا لم يقدّم مالك العقار بذلك يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر بالتقيّد Compliance Order.

التتمة خلف الصفحة...



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

## التعامل مع التكاليف

إذا كنت تريد إنهاء عقد إيجارك يتعين عليك توجيه إشعار خطي بأطول فترة قدر الإمكان (احتفظ بنسخة من رسالتك). ومن المفيد تبيان التاريخ المضبوط الذي ستغادر فيه العقار، وبأنك تريد من مالك العقار أو الوكيل العقاري إيجاد مستأجر جديد. ويتطلب من مالك العقار اتخاذ كافة الخطوات المعقولة لإيجاد مستأجر جديد بأقرب وقت ممكن. وكلما ساعدت في إيجاد مستأجر جديد (مثل إتاحة العقار للمعاينة، أو الإعلان عن العقار بنفسك) كان من الأفضل ترجيحاً أن يتطلب منك الدفع.

• يتعين أن تقوم بدفع إيجار فقط لغاية اليوم الذي ستغادر فيه العقار. وبمجرد انتقال المستأجرين الجدد إلى العقار يمكنك حينذاك دفع تعويض لمالك العقار عن أي إيجار خسره.

يتعين عليك التأكد من قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري باتخاذ خطوات لإعادة تأجير العقار بعد قيامك بتوجيه الإشعار، ومعرفة التاريخ الذي سينتقل فيه المستأجرون الجدد. ويقع على مالك العقار واجب الإبقاء على خسارته عند أدنى حد ممكن، لذا إذا قام بأي شيء لجعل إيجاد مستأجر جديد أكثر صعوبة (مثل زيادة الإيجار)، أو لم يقدّم ببذل أي جهد لإيجاد مستأجر جديد، يمكنك المجادلة بأنه يتعين أن لا يتطلب منك دفع كامل مبلغ التعويض الذي يُطالب به.

• تحقق من قسم عقارات للإيجار في الصحف الرئيسية وقوائم عقارات للإيجار المتوفرة لدى الوكيل العقاري. وإذا كان بوسعك استخدام الإنترنت، يمكنك التحقق بزيارة موقع الوكيل العقاري على الإنترنت. إذا لم يتم الإعلان عن العقار، أو إذا كان مُعلنًا عنه بإيجار أعلى، احتفظ بنسخة عن ذلك كدليل على أن مالك العقار لم يحاول إبقاء خسارته عند أدنى حد ممكن.

إذا كنت تعتقد بأن التكاليف التي يُطالب بها مالك العقار غير معقولة، لا توافق على الدفع. ويتطلب من مالك العقار حينذاك إجراء مطالبة ضد عربون الضمان، أو تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal للحصول على تعويض. ويجب على مالك العقار توجيه إشعار إليك بمطالبته، وسوف تتاح لك الفرصة لعرض وجهة نظرك حول المسألة للمحكمة. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الدفاع ضد مطالبة تعويض **Defending a compensation claim** ونشرة معلومات عربون الضمان **Bonds**.

للمزيد من المعلومات اتصل بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين Tenants Union . 9416 2577 (03).

< الضائقة التي ستعانيها إذا لم ينتهي الاستئجار سيكون أثرها عليك أعظم من الضائقة التي سيعانيها مالك العقار إذا انتهى الاستئجار.

وقد لا يزال يتطلب منك دفع تعويض لمالك العقار إذا أنهيت عقد الإيجار بسبب ضائقة شديدة. أنظر التكاليف أدناه.

## الضائقة الشديدة والعنف العائلي

إذا كنت "شخصاً محمياً" بموجب أمر تدخل بسبب عنف عائلي، وبحاجة إلى الانتقال من العقار لحماية نفسك أو أولادك، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة Tribunal لتخفيض مدة عقد إيجارك المحدد الأجل والسماح لك بإنهاء استئجارك على أساس ضائقة شديدة.

إذا تم إبعادك من عقار مستأجر بسبب أمر يتعلق بعنف عائلي، فلك الحق أيضاً بتقديم طلب إلى المحكمة لتخفيض مدة عقد إيجارك المحدد الأجل والسماح لك بإنهاء استئجارك على أساس ضائقة شديدة.

## التخلي عن حيازة العقار

إذا لم تكن أي من الطرق الواردة أعلاه لإنهاء عقد إيجار خياراً متاحاً لك، يمكنك إنهاء عقد إيجارك المحدد الأجل بالتخلي عن حيازة العقار. ويتم القيام بذلك عادة بتوجيه إشعار إلى مالك العقار بأنك ستخلي العقار (على سبيل المثال إشعار النية بالإخلاء Notice of Intention to Vacate) وإعادة المفاتيح عند انتقالك منه.

## التكاليف

إن إنهاء عقد إيجار على أساس ضائقة شديدة أو بالتخلي عن حيازة العقار قد يكون مكلفاً، حيث بوسع مالك العقار المطالبة بتعويض لقاء أية تكاليف معقولة تتطلب منه دفعها نتيجة لإنهاء عقد الإيجار. وتشمل التكاليف التي قد تكون مسؤولاً عنها:

< أتعاب إعادة الإيجار (عادة إيجار أسبوع أو أسبوعين)، ويجب أن يعتمد ذلك على الأتعاب التي يُطالب بها الوكيل العقاري مالك العقار، لذا من المفيد طلب نسخة عن الفاتورة.

< تكاليف إعلان معقولة.

< بدل إيجار إلى حين انتقال مستأجرين جدد إلى العقار أو إلى حين انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار (أيهما يحدث أولاً).

• الأمر الذي لن يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري بإعلامك عنه هو أنه يتطلب منك فقط دفع أتعاب إعادة التأجير على أساس نسبي، مما يعني بأنه يتطلب منك فقط تغطية أتعاب الفترة المتبقية من عقد الإيجار. فمثلاً إذا تركت العقار بعد ٧ أشهر من عقد إيجار لمدة ١٢ شهراً، فيعني ذلك حوالي ٤٠٪ فقط من الفترة المتبقية من عقد الإيجار، لذا يتطلب منك دفع ٤٠٪ فقط من أتعاب إعادة التأجير.



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd