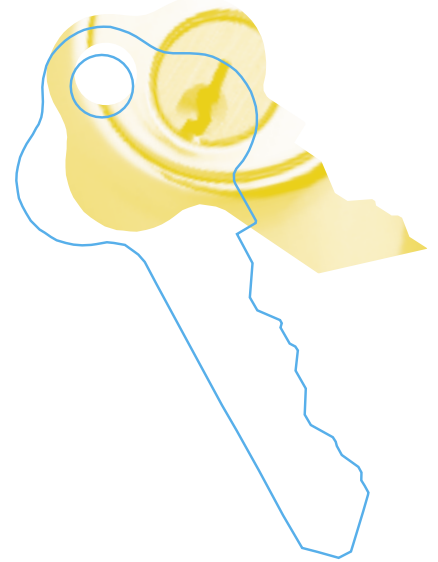


تجنب الإخلاء

دليل لمساعدة المستأجرين
على فهم إجراء الإخلاء وكيفية
تجنب الإخلاء من مسكن.





١. هل يمكن أن يفرض عليّ إخلاء بيتي؟

يمكن لمكتب الإسكان في بعض الحالات التقدم بطلب إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) لإرغامك على مغادرة عقارك، ويُطلق على ذلك «الإخلاء - eviction». ويمكن لمكتب الإسكان إرغامك على الإخلاء إذا انتهكت إتفاقية الإيجار أو كان سلوكك خطيراً أو مُخالفاً للقانون.

ملاحظة: لن يتوجب عليك إخلاء عقارك إلا إذا كان بحوزة مكتب الإسكان أمراً بالإخلاء صادر عن لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT).

لجنة التحكيم المدنية والإدارية في فيكتوريا (Victorian Civil and Administrative Tribunal)

55 King Street,
Melbourne, Victoria 3000.

هاتف: ٩٦٢٨ ٩٨٠٠ (٠٣) أو ١٣٣ ٠٥٥ (٠٣) ١٨٠٠
فاكس: ٩٦٢٨ ٩٨٢٢ (٠٣)

٢. لماذا أتعرض لقرار الإخلاء؟

ستكون عادة قد أُتيحت لك فرصة لتصحيح الخلل أو المشكلة قبل الإخلاء. ويمكن لمكتب الإسكان التقدم بطلب إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) لإستصدار أمر للمصادرة إستناداً إلى أحد المبررات التالية:

متأخرات الإيجار: إذا أخفقت في تسديد إيجارك في مواعيدها المحددة وتتراكم عليك المتأخرات المستحقة، قد يقوم مكتب الإسكان بإصدار إشعار لإخلاء المسكن إذا تأخرت عن تسديد الإيجار مدة ١٤ يوماً. وإن لم تتمكن فوراً من تسديد المبلغ المستحق. يجب عليك أن تعرض تسديد المتأخرات بموجب أقساط زمنية (مبلغ ٢٠ دولار في الأسبوع مثلاً).

السلوك المزعج: السلوك الذي يُسبب الإزعاج أو التدخل في شؤون أحد الجيران سيؤدي إلى قرار بالإخلاء. مثال على هذا السلوك هو:

- استعمال اللغة المسيئة؛
- الإستمرار في لعب الموسيقى الصاخبة في وقت متأخر من الليل؛
- الصراخ المفرط أو أي ضجيج آخر؛
- رمي أو إلقاء القمامة أو الأشياء؛
- إشعال الحرائق الصغيرة في المناطق المشتركة.

التأجير بموجب العقود الباطنة: إذا قمت بتأجير عقارك لشخص آخر، قد تتعرض للإخلاء.

الإخفاق في صيانة العقار أو التسبب في الضرر البالغ.

إلحاق الضرر المتعمد: إذا تعمدت إلحاق الضرر بعقارك، قد تتعرض للإخلاء.

الإخلال بأي جزء من إتفاقية الإيجار.

السلوك الخطير: إذا تصرف المستأجر بسريفة

خطيرة، فإن مكتب الإسكان سيقوم بعد فتح تحقيق بمطالبة المستأجر بإخلاء العقار فوراً. أما الأمثلة حول السلوك الذي يهدد سلامة الجيران فتشمل:

- الإعتداء
- التهديد بالقتل/إلحاق الأذى
- الإضرار بالعقار مع احتمال إيذاء أحد الجيران
- إطلاق عيار ناري
- استعمال السلاح

الأنشطة غير القانونية: إذا كان لدى مكتب الإسكان ما يبرر الإشتباه أن المستأجر يستعمل أو قد استعمل العقار لأغراض مخالفة للقانون، يمكنه حينئذ إصدار إشعار فوري بالإخلاء. وتُتاح للمستأجر فرصة الاعتراض على الإشعار من خلال لجنة التحكيم VCAT. إن الاستعمال أو السلوك غير القانونيين يتضمن أي إجراء يؤدي إلى إنتهاك القانون، مثلاً:

- زراعة المخدرات
- المتاجرة بالمخدرات

٣. إشعار بانتهاك الواجبات

إذا قمت بانتهاك إتفاقية الإيجار السكنية، قد يقوم مكتب الإسكان بإصدار إشعار بانتهاك القانون والذي يتضمن شرح حول الإنتهاك والمخالفة من قبلك وكيفية إصلاح الأمور.

ويُحدّد الإشعار:

- ما ينص عليه القانون والمادة من إتفاقية الإيجار السكنية التي أنتهكت؛
- التواريخ والأوقات لحدوث كل واحدة من المخالفات؛
- وصف لطبيعة كل واحدة من المخالفات؛
- أنه يجب عليك التوقف عن هذا النشاط.

وإذا إتخذت إجراءات لإصلاح وترميم الوضع، قد لا يتخذ مكتب الإسكان أي إجراء آخر بهذا الخصوص.

وإذا إشتبه مكتب الإسكان أن المشكلة لم تتم معالجتها، قد يلجأ إلى:

- إصدار إشعار آخر بانتهاك الواجبات والمسؤوليات. أو
- إستصدار أمر بالإلصبياع عبر لجنة التحكيم (VCAT). وسيترتب على مكتب الإسكان أن يُثبت أنك قمت بالمخالفة والإنتهاك أمام لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT).

وإذا إستمرت المشكلة، يمكن لمكتب الإسكان أن:

- يلجأ إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) لإرغامك على القيام بشيء ما أو الإخلاء.

وإذا كان السلوك خطيراً أو مخالفاً للقانون، قد يُصدر مكتب الإسكان إشعار بالإخلاء الفوري

دون إصدار إشعار بمخالفة وإنتهاك الواجبات . ولا يترتب على مكتب إصدار إشعار بإنتهاك الواجبات قبل أخذ الأمر إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) .

٤ . إشعارات الإخلاء والأوامر الصادرة عن لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT)

أمر الإنصياح

إذا لم يتم معالجة وتصليح الإنتهاك، قد يتقدم مكتب الإسكان بطلب إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) للحصول على أمر بالإنصياح . وسيفرض عليك أمر الإنصياح أن تتوقف عن ممارساتك أو أن تقوم بإجراء ما في ذلك السبيل . وقبل صدور هذا الأمر، ستُعد جلسة إستماع يُحدّد فيها مكتب الإسكان ما يُبرّر صدور هذا الأمر وستُتاح لك فرصة لشرح القضية وإذا كنت لا تتفق مع مكتب الإسكان، يمكنك أن تشرح الأسباب الداعية لذلك .

وسيتّم إخطارك بريدياً بموعد وتاريخ ومكان إنعقاد جلسة الإستماع . وإذا أخفقت في حضور الجلسة فإن لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) قد تُصدّر أمراً بحقك .

يمكن منح أمر الإنصياح لتطّبق طوال مدة أقامتك في الإسكان العام أو قد تكون لمدة زمنية محدّدة . ويمكنك أن تتقدّم بطلب إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية (VCAT) لإلغاء مفعول الأمر .

ملاحظة : إذا كنت بحاجة إلى خدمات مترجم شفهي في جلسة الإستماع في VCAT، يجب عليك أن تُخبر VCAT بذلك قبيل موعد الجلسة بثلاثة أيام على الأقل .

إشعار بالإخلاء جراء إنتهاك ومخالفة الواجبات

يمكن إصدار إشعار الإخلاء بعد صدور إخطارين بإنتهاك الواجبات أو بعد إشعار بإنتهاك ومخالفة الواجبات وأمر الإنصياح، شرط أن يتناولوا نفس الإنتهاكات والمخالفات .

وإذا مُنح أمر الإنصياح ولم تتم معالجة الإنتهاك والمخالفة، فإن مكتب الإسكان قد يُصدّر إشعاراً بالإخلاء .

وستحصل على رسالة تُعلّمك أنه يجب عليك مغادرة العقار . ولن يترتب عليك المغادرة إن لم يحصل مكتب الإسكان على أمر صادر عن لجنة التحكيم المدنية والإدارية VCAT .

إشعار الإخلاء جراء السلوك الخطير، إلحاق الضرر المتعمّد والشروع بنشاط غير قانوني

قد يُصدّر مكتب الإسكان إشعار بالإخلاء دون إعطائك إنذاراً مسبقاً ودون إصدار إشعار بإنتهاك ومخالفة الواجبات في الحالات التي تتمحور حول السلوك الخطير أو غير القانوني أو حيث أُلحِق الضرر البالغ بالعقار بشكل متعمّد .

وإذا إستلمت إشعار بالإخلاء فإنك غير مضطر لمغادرة العقار . وإذا لم تُغادر العقار، فإن مكتب الإسكان سيجلأ إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية VCAT لإستصدار أمر بالمصادرة . وستُعد جلسة إستماع في VCAT قبل صدور الأمر وذلك كي تتمكن من شرح ظروفك ووجهة نظرك . وإذا أخفقت في حضور جلسة الإستماع فيُحتمل للجنة VCAT إصدار الأمر ضدك .

إشعار الإخلاء نظراً للمتأخرات في تسديد الإيجار

إذا تأخرت عن تسديد الإيجار لفترة تفوق ١٤ يوماً، فإن مكتب الإسكان قد يُصدّر إليك إشعاراً بالإخلاء دون إنذار سابق ودون إصدار إشعار بإنتهاك ومخالفة الواجبات .

وإذا إستلمت إشعاراً بالإخلاء فإنك غير مضطر لمغادرة العقار . وإذا لم تُغادر العقار، فإن مكتب الإسكان سيجلأ إلى لجنة التحكيم المدنية والإدارية VCAT لإستصدار أمر بالمصادرة . وستُعد جلسة إستماع في VCAT قبل صدور الأمر وذلك كي تتمكن من شرح ظروفك ووجهة نظرك . وإذا أخفقت في حضور جلسة الإستماع فيُحتمل للجنة VCAT إصدار الأمر ضدك .

ملاحظة ١ : إذا صدر إشعار الإخلاء نظراً للمتأخرات في تسديد الإيجار، يجب عليك أن تحاول الوصول إلى إتفاقية مع مكتب الإسكان لتسديد المبلغ المستحق . وسيحصل ذلك عادة بعد جلسة إستماع لإستصدار أمر بالمصادرة .

ملاحظة ٢ : ربما كانت فكرة حسنة أن تلجأ إلى مستشار مالي لتحديد ميزانية مالية كي تتمكن من تسديد الدين المستحق . ويجب عليك إقناع VCAT بأن صاحب المالك لن يتعرّض لأي خسارة مالية إذا إستمرت في المكوث بالعقار وفق عقد الإيجار .

طلبات للحصول على أمر المصادرة

يقتصر صدور أمر المصادرة من قِبَل لجنة التحكيم المدنية والإدارية VCAT فقط ولا يمكن التقدّم للحصول على الأمر إلا بعد صدور قرار الإخلاء .

الإجراء العادي

يجب على صاحب المالك إرسال إشعار إليك بالإخلاء مدته أربعة عشر يوماً ثم إرسال نسخة عن طلب صاحب المالك إلى لجنة VCAT .

وستُرسل إليك لجنة VCAT إشعاراً بعقد جلسة الإستماع يُحدّد موعد ومكان إنعقاد الجلسة ويجب عليك أن تحضرها . وإن لم تحضر الجلسة، فيمكن منح صاحب المالك وبشكل تلقائي أمر المصادرة . وإذا تُعدّر عليك الحضور، يجب عليك الإتصال بلجنة التحكيم VCAT قبل موعد الجلسة وأن تطلب تأجيلها . لكن يجب أن تكون لديك أسباب مُقنعة لطلب تأجيل إنعقاد الجلسة .

المنح - أمر المصادرة

قد منح هذا الأمر، يتم عقد جلسة إستماع تُتيح لك فرصة لشرح ظروفك ووجهة نظرك .

وفي جلسة الإستماع، سيحاول مكتب الإسكان تبرير قضيتهم . ويجب عليك تقديم أي شيء (شهود، شهادات طبية، رسائل من أرباب العمل، إلخ) لدعم وجهة نظرك بعدم صدور الأمر . وإذا أخفقت في حضور جلسة الإستماع، فمن المُحتمل أن تُصدّر لجنة التحكيم VCAT أمراً بحقك .

ويجب عليك الإنصياح لأي أمر يصدر عن لجنة التحكيم المدنية والإدارية VCAT .

مُذكرة المصادرة

متى أصدرت لجنة VCAT أمراً بالمصادرة، يمكن لمكتب الإسكان الطلب لإستصدار مُذكرة المصادرة . وستُمنح هذه المُذكرة تلقائياً تبعاً لصدور أمر المصادرة .

مما يعني أنه يتم تبليغ الشرطة بضرورة مغادرتك العقار ضمن فترة مُحدّدة (سبعة أيام جراء السلوك الخطير) . وتُتاح لمكتب الإسكان مدة ستة أشهر من تاريخ صدور أمر المصادرة لإستصدار مُذكرة المصادرة .

وستُحدّد المُذكرة المهلة الزمنية التي تتطلب من الشرطة إبعادك عن العقار . وستكون هذه عادة سبعة أو أربعة عشر يوماً أو مهلة قصوى تتألف من ثلاثين يوماً .

٥ . الإختلاف مع مكتب الإسكان - الإعتراض على الأوامر

إذا فاتك حضور جلسة إستماع، ستُتاح لك ١٤ يوماً للتقدّم بطلب إلى لجنة VCAT كي يُعاد فتح القضية ثانية . وسيجب عليك تعبئة إستمارة طلب لإجراء المراجعة ويمكن الحصول على هذا الطلب من خلال الإتصال بلجنة التحكيم المدنية والإدارية VCAT .

يجب أن تكون لديك أسباب وجيهة لعدم حضورك أو عدم تمثيلك في جلسة الإستماع الأساسية . ويجب عليك تقديم أي ثبوتيات أو شهود لدعم أسبابك ومبرراتك . ويجب عليك إعطاء مكتب الإسكان إشعاراً بأنك ستتقدّم بطلبك .

وإذا كنت تعتقد أن خطأ قانونياً قد ارتُكب من قِبَل لجنة VCAT فيمكنك الإستئناف ضد القرار من خلال اللجوء إلى المحكمة العليا في فيكتوريا .

ملاحظة : إن رفع المسألة إلى المحكمة العليا في فيكتوريا باهظة التكاليف وشديدة التعقيد . يجب أن تحصل على إستشارة قانونية قبل الشروع بذلك ويجب أن تكون دعواك ضمن مدة زمنية مُحدّدة .

للحصول على المساعدة

مكتب الإسكان

إذا كان لديك سؤال تريد طرحه على مكتب الإسكان أو تريد إحالة للحصول على المساعدة.
هاتف: ١٣٠٠ ٦٥٠ ١٧٢
www.housing.vic.gov.au

اللجنة التحكيمية المدنية والإدارية في فيكتوريا

إذا كنت بحاجة للجوء إلى اللجنة أو استُديت للمثول أمامها.
هاتف: ٩٦٢٨ ٩٨٠٠ (٠٣) (١٨٠٠ ١٣٣ ٠٥٥)
www.vcat.vic.gov.au

إتحاد المراكز القانونية المجتمعية

للإستعلام عن أقرب مركز قانوني مُجتمعي إليك أو للحصول على إستشارة قانونية.
هاتف: ٩٦٥٤ ٢٢٠٤ (٠٣)
www.communitylaw.org.au

مكتب الإسكان - مكتب الإستئناف على قرارات الإسكان

إذا كنت تريد الإستئناف على قرار إتخذ من قِبَل مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٦١٦ ٧٤٢٦ (٠٣)
(المُتصلون من الأرياف - ١٨٠٠ ٨٠٧ ٧٠٢)

الأمبودزمن (الموظف الحكومي المُستقل لإستقبال الشكاوى) في فيكتوريا

إذا كنت تريد رفع شكوى بخصوص قرارات إتخذها مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٦١٣ ٦٢٢٢ (٠٣)
www.ombudsman.vic.gov.au

العيادة القانونية للأشخاص المُشردين PILCH

إذا كنت أحد المُشردين وتحتاج إلى المساعدة في تعاطيك مع مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٢٢٥ ٦٦٨٤ (٠٣)
www.pilch.org.au

مفوضية تكافؤ الفرص

إستشارة مجانية إذا كنت تعتقد أنك تعرّضت للتمييز من قِبَل مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٢٨١ ٧١٠٠ (٠٣) (١٨٠٠ ١٣٤ ١٤٢)
www.eoc.vic.gov.au

نقابة المُستأجرين

للحصول على إستشارة قانونية مجانية حول الإسكان.
هاتف: ٩٤١٦ ٢٥٧٧ (٠٣)
www.tuv.org.au

كاتب النص: نيكولا جودفلاو

مُنْتَج النشرة: مركز فلمنغتون وكينزينغتون القانوني المجتمعي (هيئة مُسجّلة رسمياً)، رقم ABN: 38 029 753 353، رقم التسجيل A0017061M.

إخلاء المسؤولية القانونية: إن المعلومات المدرجة في صفحة الوقائع هذه كانت صحيحة ودقيقة حين الطباعة. لكن، قد يتغير القانون والسياسة. إحرص دائماً على تَفَقُّد التغييرات التي تطرأ على القانون أو السياسة المُتبعة واحصل على الإستشارة القانونية قبل التصرف إستناداً إلى المعلومات التي تتضمنها صفحة الوقائع هذه. لا تتحمّل أية مسؤولية جراء وجود أي خطأ أو إغفال.

التقدير والإعتراف: لقد أمكن إنتاج هذه النشرة جراء منحة مالية صدرت عن مؤسسة القانون في فيكتوريا.

حقوق النشر: تخضع هذه المطبوعة لحقوق النشر. يمكن تنزيلها من الموقع على الشبكة ويمكن نسخها وتوزيعها للأفراد والمؤسسات بشرط ألا يكون ذلك بدل الربح وعلى أن يتم الإعتراف بدور مركز فلمنغتون وكينزينغتون القانوني المجتمعي في إنتاج هذه النشرة.

طلبات الحصول على النشرة: Flemington and Kensington Community Legal Centre, P.O. Box 487, Flemington, Vic 3031

هاتف: ٩٣٧٦ ٤٣٥٥ (٠٣)

النشرة على الخط (إلكترونيًا):

www.communitylaw.org.au/flemingtonkensington

التصميم: منيب - www.monib.com

