

# إشعارات الإخلاء

## يجب أن تكون الإشعارات "صالحة"

يجب أن يكون إشعار الإخلاء "صالحًا" من الناحية القانونية لكي تنظر VCAT في ما إذا كان بإمكان المالك استعادة العقار. إذا لم يكن الأمر كذلك، فيجب على VCAT رفض طلب المالك.

يجب أن يستوفي الإشعار الصحيح هذه الشروط:

- ✓ أن يكون على إشعار الإخلاء الصحيح من Consumer Affairs Victoria (شؤون المستهلك في فيكتوريا)
- ✓ أن يكون موجّهًا إليك
- ✓ أن يكون موقعًا ومؤرخًا من قبل المالك أو وكيل العقارات
- ✓ أن يكون سببًا وجيهًا بموجب قوانين الإيجار في فيكتوريا، Residential Tenancies Act 1997 (قانون الإيجارات السكنية لعام 1997)
- ✓ أن يذكر السبب بوضوح وبتفاصيل كافية
- ✓ أن يتضمن أي أدلة مستندية مطلوبة والتي يجب إرفاقها بإشعار الإخلاء - قائمة تلك المستندات موجودة على موقع [Consumer Affairs Victoria الإلكتروني](#)
- ✓ أن يحدد "تاريخ الإنهاء"، والذي يقع بعد الحد الأدنى لفترة الإشعار لهذا النوع من إشعارات الإخلاء

## المغادرة ردًا على إشعار الإخلاء

إذا كنت قد تلقيت إشعارًا بالإخلاء لعدم وجود خطأ وترغب في المغادرة قبل تاريخ الإنهاء، فيمكنك عادةً تقديم إشعار مدته 14 يومًا، حتى لو كان ذلك قبل انتهاء عقد الإيجار محدد المدة. بخلاف ذلك، بالنسبة لجميع إشعارات الإخلاء، يمكنك المغادرة في تاريخ الإنهاء المذكور في الإشعار أو بعده. لمزيد من المعلومات، راجع صفحة موقعنا على الإنترنت حول إنهاء عقد الإيجار.

## عملية الإخلاء في VCAT

يجب على المالكين إثبات قضيتهم إذا آلت القضية إلى VCAT، التي لا تسمح بالإخلاء دون سبب وجيه.

"إشعار الإخلاء" هو الخطوة الأولى للمالك الذي يرغب في إنهاء عقد الإيجار وطردك.

الحصول على إشعار لا يعني أنه يجب عليك الإخلاء بحلول تاريخ الإنهاء المذكور في الإشعار. إذا كنت ترغب في البقاء وعدم مغادرة عقار الإيجار، فإن عقد الإيجار يستمر.

يجب على المالك (المسمى رسميًا مزود الإيجار) التقدم بطلب إلى Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) - المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا)، للحصول على "أمر حيازة". إذا لم يتبع المالك الخطوات القانونية الصحيحة، فإن الإخلاء غير قانوني. حتى إذا اتبع الخطوات، فلا يزال بإمكانك إخبار VCAT عن سبب عدم وجوب طردك في جلسة الاستماع بشأن أمر الحيازة.

يمكن ل VCAT التوسط في الاتفاقيات بينك وبين المالك أو رفض الإخلاء أو الموافقة على الإخلاء وفي هذه الحالة قد تمنحك مزيدًا من الوقت قبل أن تضطر إلى المغادرة.

احصل دائمًا على المشورة القانونية مبكرًا بشأن الاعتراض على إشعار الإخلاء.

## أنواع إشعارات الإخلاء

هناك فئتان رئيسيتان من الإشعارات.

### إشعارات الإخلاء المستندة إلى خطأ، حيث يقول المالك أن المستأجر ارتكب خطأ ما:

يمكن للمالكين إصدار هذه الإشعارات في أي وقت إذا اعتقدوا أنك قد انتهكت قوانين أو التزامات محددة للإيجار. الحد الأدنى لفترة الإشعار قبل تاريخ الإنهاء يتراوح من الإشعار الفوري حتى 28 يومًا، اعتمادًا على السبب.

**إشعارات الإخلاء لعدم وجود خطأ لأن المالك يريد القيام بشيء ما بالعقار:** يجب أن تحدد هذه الإشعارات تاريخ الإنهاء بعد انتهاء عقد الإيجار محدد المدة. تتطلب معظمها إشعارًا مدته 60 يومًا.

يمكن للمصارف والمقرضين الآخرين تقديم إشعار مدته 60 يومًا للإخلاء إذا تخلف المالك عن سداد أقساط الرهن العقاري. اطلب المشورة القانونية إذا اتصل بك المصرف.

**العنف الأسري:** يمكنك أن تطلب من VCAT رفض معظم الإخطارات المستندة إلى خطأ إذا أصدرها المالك بسبب سلوك شخص ارتكب عنفًا شخصيًا أو عائليًا ضدك. تقدم بطلب إلى VCAT خلال 30 يومًا من استلام الإشعار. احصل أيضًا على المساعدة القانونية على الفور.

## قواعد بيانات الإيجار

لن يتم إدراجك في قاعدة بيانات الإيجارات إذا تلقيت إشعارًا بالإخلاء أو إذا تصاعدت المشكلة إلى VCAT.

لا يمكن إدراجك في القائمة إلا إذا صدر أمر حيازة لأسباب معينة، بما في ذلك الأضرار الجسيمة والتأجير من الباطن دون موافقة المالك ومتأخرات الإيجار.

لمزيد من المعلومات، تفضل بزيارة صفحة [قواعد بيانات المستأجرين](#) في موقعنا على الإنترنت.

## الحصول على المساعدة

احصل على المساعدة في أقرب وقت ممكن حول ما إذا كان بإمكانك الاعتراض على إشعار الإخلاء، من Tenants Victoria (المستأجرون في فيكتوريا) أو المركز القانوني المجتمعي أو خدمة Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP - برنامج مساعدة الإيجار ومناصرة المستأجرين) من القطاع الخاص أو خدمة Tenancy Plus لمستأجري السكن الاجتماعي.

## روابط مفيدة

**Tenants Victoria**

[www.tenantsvic.org.au](http://www.tenantsvic.org.au)

**Federation of Community Legal Centres**

(اتحاد المراكز القانونية المجتمعية):

[www.fclc.org.au](http://www.fclc.org.au)

**Consumer Affairs Victoria (هيئة شؤون**

**المستهلك)**

[www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

**Tenancy Plus**

[www.housing.vic.gov.au/tenancy-plus-support-program](http://www.housing.vic.gov.au/tenancy-plus-support-program)

اطلع على أسباب كل نوع من إشعارات الإخلاء في صفحة [إشعار الإخلاء](#) بموقعنا على الإنترنت.

يمكن للمالك أن يطلب من VCAT إصدار أمر حيازة في أي وقت بعد تقديم الإشعار، ولكن يجب أن تكون جلسة الاستماع حول هذه المشكلة بعد تاريخ انتهاء الإشعار. يجب على المالك أن يعطيك نسخة من طلبه، وسوف تُعلمك VCAT بموعد جلسة الاستماع.

احضر جلسة الاستماع لشرح وجهة نظرك أو لطلب مزيد من الوقت قبل المغادرة. إذا لم تحضر، فلا يزال بإمكان VCAT إصدار أمر حيازة للمالك.

في جلسة الاستماع، تنظر VCAT في ما إذا كان الإشعار صالحًا ولا يمكن إنهاء عقد الإيجار إلا إذا كان القيام بذلك "معقولًا ومناسبًا". وتشمل عوامل تأثير القرار: الصعوبات التي تواجهها إذا تم إخلاء والمصاعب التي يواجهها المالك إذا لم يستعد العقار.

إذا أصدرت VCAT أمرًا بالحياسة، فيمكنك أن تطلب من VCAT تأخير الأمر أو تاريخ الإخلاء. لكي يحدث هذا يجب أن تثبت المشقة الشديدة. أنت مسؤول عن الإيجار حتى تغادر.

يمكن للشرطة فقط تنفيذ أمر الحياسة. من غير القانوني أن يقوم المالك بطردك.

## طعن الإشعارات في VCAT

**ردًا على استخدام حقوقك كمستأجر:** إذا أعطاك المالك إشعارًا بالإخلاء على أساس أن عقد إيجارك الأولي محدد المدة على وشك الانتهاء، أو على أساس أنك هددته أو وكيل العقارات أو مقاوليه، فلا يمكن تنفيذ هذا الإشعار إذا كان بإمكانك إثبات أنه كان في الرد على محاولتك استخدام حقوقك، مثل طلب الإصلاحات.

**متأخرات الإيجار:** يمكن للمالك أن يرسل لك إشعارًا بالإخلاء إذا كان عليك متأخرات إيجار لأكثر من 14 يومًا. إذا تقدم المالك بطلب إلى VCAT لطردك، فيمكنك أن تطلب خطة سداد في جلسة الاستماع. يجب عليك إظهار قدرتك على دفع الإيجار المنتظم وسداد ما تدين به مع مرور الوقت. يجب أيضًا ألا تكون قد تلقيت أكثر من 4 إشعارات لمتأخرات الإيجار خلال الـ 12 شهرًا منذ بدء عقد الإيجار أو في فترات الـ 12 شهرًا المتتالية. لمزيد من المعلومات، راجع صفحة [الإيجار المتأخر](#) على موقعنا الإلكتروني.

هذه المعلومات عبارة عن دليل ولا ينبغي استخدامها كبديل للمشورة القانونية المهنية.