

اعلان تخلیه

اعلانهای باید "معتبر" باشند

یک اعلان برای تخلیه باید به حیث قانونی "معتبر" باشد تا VCAT آن را در نظر بگیرد که آیا مالک می تواند ملک را پس بگیرد. در غیر این صورت، VCAT باید درخواست مالک را رد کند.

یک اعلان معتبر باید موارد ذیل را داشته باشد:

- ✓ در فرمه صحیح اعلان برای تخلیه از امور مصرف کننده ویکتوریا باشید
- ✓ خطاب به شما باشد
- ✓ توسط مالک یا نماینده او امضا و تاریخ گذاری شود
- ✓ یک دلیل معتبر بر اساس قوانین کرایه نشینی ویکتوریا، قانون کرایه های مسکونی 1997 داشته باشد
- ✓ آن دلیل را به روشنی بیان کند
- ✓ بشمول هر مدرک مستند مورد ضرورت که باید به اعلان برای تخلیه متصل شود - لیست این اسناد در ویب سایت امور مصرف کننده ویکتوریا موجود است
- ✓ یک "تاریخ خاتمه" را ذکر کنید که پس از حداقل دوره اخطار برای تخلیه آن قسم اخطار باشد.

"اعلان تخلیه" اولین قدم برای یک مالک است که می خواهد قرارداد کرایه را ختم نموده و شما را اخراج کند.

دریافت این اعلان به این معنی نیست که شما باید تاریخ خاتمه که در اطلاعیه آمده است را رعایت کنید. اگر شایق به ماندن هستید و نمیخواهید ملک کرایه شده تان را ترک کنید این قرارداد کرایه همچنان ادامه دارد.

مالک (که به طور رسمی ارائه دهنده ملک کرایه شده نامیده می شود) باید برای "حکم مالکیت" به VCAT، دادگاه Victorian Civil and Administrative Tribunal (محکمه مدنی و اداری ویکتوریا) دهد. اگر مالک مراحل قانونی صحیح را دنبال نکند، اخراج قانونی نیست. حتی اگر آنها مراحل را دنبال کنند، شما در جلسه محکمه در مورد حکم مالکیت هنوز هم می توانید به VCAT بگویید که چرا نباید اخراج شوید.

VCAT می تواند برای فیصله در توافقات بین شما و صاحبخانه، رد اخراج، یا موافقت با اخراج، و در این مورد ممکن است زمان بیشتری را قبل از اینکه شما باید آنجا را ترک کنید، حکم دهد.

همیشه راجع به اختلاف در مورد تعلان تخلیه، مشوره حقوقی بگیرید.

اقسام اعلان تخلیه

دو قسم اصلی از اعلان ها وجود دارد.

اعلانهای مبتنی بر ارتکاب خطا برای تخلیه، جایی که مالک می گوید کرایه نشین کاری اشتباه کرده است: مالکها می توانند اگر فکر کنند شما قوانین یا تعهدات خاص قرارداد کرایه را نقض کرده اید، این اعلانها را در هر زمان صادر کنند. حداقل مدت اخطار قبل از تاریخ خاتمه بسته به دلیل، از اخطار عاجل تا 28 روز است.

اعلانهای تخلیه فارغ از خطا و به این دلیل که مالک می خواهد کاری با ملک انجام دهد: این قسم اعلانها ها باید تاریخ خاتمه را پس از پایان قرارداد کرایه با مدت زمان مشخص شما تعیین کنند. اکثر آنها به 60 روز از اعلان ضرورت دارند

بانک ها و سایر قرضه دهندگان می توانند 60 روز پیش از پرداخت وام مسکن آنها به مالک اطلاع دهند. در صورت تماس بانک با شما، مشوره حقوقی دریافت کنید.

در پاسخ به اعلان برای تخلیه

اگر شما یک اعلان بدون خطا برای تخلیه دریافت کرده اید و می خواهید قبل از تاریخ خاتمه آنجا را ترک کنید، معمولاً می توانید یک اعلان 14 روزه را ارائه دهید، حتی اگر این قبل از پایان قرارداد کرایه با مدت زمان مشخص شما باشد. در غیر این صورت، برای تمام اعلان ها برای تخلیه، شما می توانید در یا پس از تاریخ خاتمه در اطلاعیه، ملک ترک کنید. برای معلومات بیشتر به صفحه ویب سایت ما راجع به خاتمه دادن به قرارداد کرایه خود مراجعه کنید.

پروسه اخراج در VCAT

مالک ها اگر مورد شما را به VCAT ببرند، باید آن را ثابت کنند، که اجازه اخراج بدون دلیل معتبر را نمی دهد. دلایل هر قسم اعلان برای تخلیه را در صفحه اعلان برای تخلیه ویب سایت ما مشاهده کنید.

خشونت خانوادگی: شما می توانید اگر مالک اعلان های مبتنی بر خطا را به دلیل رفتار شخصی که خشونت شخصی یا خانوادگی علیه شما مرتکب شده است، صادر کرده باشد از VCAT بخواید که بیشتر آنها را رد کند. در عرض 30 روز از دریافت اعلان به VCAT مراجعه کنید. همچنین کمک حقوقی را عاجل دریافت کنید.

پایگاه معلومات اجاره

اگر شما یک اعلان برای تخلیه دریافت کنید یا اگر این مسئله به VCAT برود، نام شما در پایگاه معلومات اجاره ذکر نخواهد شد.

شما صرف می توانید در صورتی که حکم مالکیت به دلایل خاصی صادر شده باشد، بشمول آسیب جدی، کرایه بدون رضایت مالک و کرایه های با تاخیر، ذکر شوید.

برای معلومات بیشتر، به صفحه [پایگاه داده های کرایه نشین](#) وب سایت ما مراجعه کنید.

دریافت کمک

به قسم عاجل از Tenants Victoria، مرکز حقوقی کمیونتی، خدمات کمک به کرایه و Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP) (پروگرام حمایت از کرایه) برای کرایه نشینان خصوصی یا خدمات Tenancy Plus برای کرایه نشینان مسکن کمیونیتی کمک بگیرید.

لینک های مفید

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Federation of Community Legal Centres

(فدراسیون مراکز حقوقی کمیونتی):

www.fclc.org.au

Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده ویکتوریا):

www.consumer.vic.gov.au

Tenancy Plus

www.housing.vic.gov.au/tenancy-plus-support-program

مالک می تواند از VCAT برای حکم مالکیت در هر زمان پس از دادن یک اعلان درخواست بدهد، اما استماع در مورد این موضوع باید پس از تاریخ پایان اعلان باشد. مالک باید یک کاپی از درخواست خود را به شما می دهد و VCAT شما را از تاریخ جلسه مطلع خواهد کرد.

در جلسه حاضر شوید تا از طرف خود توضیح دهید یا برای تخلیه وقت بیشتری درخواست کنید. اگر شما حضور نداشته باشید، VCAT هنوز هم می تواند به مالک حکم تصرف بدهد.

در جلسه محکمه VCAT به این موضوع می پردازد که آیا این اعلان معتبر است و صرف در صورتی می تواند قرارداد کرایه شما را خاتمه دهد که "معقول و متناسب" باشد. عوامل شامل تاثیر تصمیم: مشکلات شما اگر شما اخراج شوید و مشکلات صاحبخانه اگر آنها ملک را پس نگیرند.

اگر VCAT حکم تصرف را صادر کند، می توانید از VCAT بخواید که حکم یا تاریخ اخراج را به تاخیر بیندازد. برای این که این اتفاق بیفتد باید مشقت های شدید را درباره خود ثابت کنید. شما مسئول کرایه تا زمانی که شما آنجا را ترک میکنید، هستید.

صرف پولیس میتواند حکم تخلیه را اجرا کند اخراج شما توسط مالک غیرقانونی است.

اعلان های چالش برانگیز در VCAT

در پاسخ به استفاده از حقوق شما به حیث یک کرایه نشین: اگر مالک به شما اعلانی برای تخلیه بر اساس اینکه قرارداد کرایه اولیه شما به مدت معین به پایان می رسد، یا بر اساس اینکه شما آنها، نماینده یا پیمانکاران آنها را تهدید کرده اید، این اعلان نمی تواند اجرا شود. اگر شما می توانید نشان دهید که این در پاسخ به شما بود که سعی می کنید از حقوق خود استفاده کنید، مانند یک درخواست تعمیر.

کرایه های عقب مانده: مالک می تواند به شما اطلاع دهد که اگر بیش از 14 روز از کرایه عقب مانده اید، از خانه خارج شوید. اگر مالک برای اخراج شما از VCAT درخواست کند، می توانید در جلسه درخواست برای پلان پرداخت کنید. باید نشان دهید که میتوانید کرایه معمول را پرداخت کنید و با گذشت زمان، به آنچه که بدهکار شده اید برسید. همچنین نباید بیش از 4 اعلان بدهی های کرایه در 12 ماه از زمان شروع قرارداد کرایه یا در دوره های 12 ماهه بعدی دریافت کرده باشید. برای معلومات بیشتر به صفحه [کرایه به تاخیر افتاده](#) وب سایت ما مراجعه کنید.

این معلومات یک رهنما است و نباید به حیث جایگزینی برای مشوره حقوقی حرفه ای استفاده شود.