

कॉन्ट्रैक्ट समाप्त करने और आपको आवास छोड़कर जाने के लिए कहने के इच्छुक मकान-मालिक के लिए 'मकान खाली करने का नोटिस' देना पहला कदम है।

ऐसा नोटिस मिलने का अर्थ यह नहीं है कि आपके लिए नोटिस में दी गई समाप्ति तिथि तक आवास छोड़कर जाना अनिवार्य होगा। यदि आप वहीं रहना चाहते/ती हैं और किराएदारी छोड़कर जाना नहीं चाहते/ती हैं, तो लीज़ जारी बनी रहती है।

मकान-मालिक (जिसे आधिकारिक रूप से किराएदारी प्रदाता कहा जाता है) के लिए VCAT, Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT, विक्टोरियाई नागरिक एवं प्रशासनिक न्यायाधिकरण) के समक्ष 'अधिग्रहण आदेश' का आवेदन करना आवश्यक होगा। यदि मकान-मालिक सही कानूनी चरणों का पालन नहीं करता है, तो बेदखली कानूनी रूप से संगत नहीं होती है। यदि वे चरणों का पालन करते हैं, तो इसके बावजूद भी आप अधिग्रहण आदेश के बारे में सुनवाई के दौरान VCAT को बता सकते/ती हैं कि आपको बेदखल क्यों नहीं किया जाना चाहिए।

VCAT आपके और मकान-मालिक के बीच समझौतों की मध्यस्थता कर सकता है, बेदखली के लिए मना कर सकता है, या बेदखली के लिए सहमत हो सकता है, और इस स्थिति में आपको छोड़कर जाने से पहले कुछ और समय दे सकता है।

मकान खाली करने के नोटिस पर विवाद से जुड़ी कानूनी सलाह हमेशा शुरुआत में ही ले लें।

मकान खाली करने के नोटिस के प्रकार

नोटिस दो मुख्य प्रकार के होते हैं:

दोष-आधारित मकान खाली करने के नोटिस, जहाँ मकान-मालिक कहता है कि किराएदार ने कुछ गलत किया है: मकान-मालिक ये नोटिस किसी भी समय जारी कर सकते हैं, यदि उन्हें लगता है कि आपने किराएदारी के विशिष्ट कानूनों या जिम्मेदारियों का उल्लंघन किया है। कारण के आधार पर समाप्ति तिथि से पूर्व नोटिस की न्यूनतम अवधि तत्काल नोटिस से लेकर 28 दिनों तक की होती है।

दोष-रहित मकान खाली करने के नोटिस, जहाँ मकान-मालिक संपत्ति के साथ कुछ करना चाहता है: इन नोटिसों में आपकी निश्चित अवधि की लीज़ समाप्त होने के बाद की समाप्ति तिथि तय करने की आवश्यकता होती है। अधिकांश मामलों में 60 दिनों के नोटिस की आवश्यकता होती है।

यदि मकान-मालिक मॉर्टगेज भुगतान करने से चूक जाता है, तो बैंक और अन्य ऋणदाता मकान खाली करने के लिए 60 दिनों का नोटिस दे सकते हैं। यदि बैंक आपसे संपर्क करती है, तो कानूनी सलाह लें।

नोटिस 'वैध' होने आवश्यक हैं

VCAT के लिए यह आवश्यक है कि मकान खाली करने का नोटिस कानूनी रूप से 'वैध' हो, ताकि वह विचार कर सके कि क्या मकान-मालिक संपत्ति वापस प्राप्त कर सकता है। यदि नहीं, तो VCAT के लिए मकान-मालिक का निवेदन अस्वीकार करना अनिवार्य होगा।

एक वैध नोटिस में इन शर्तों को पूरा किया जाना आवश्यक है:

- यह Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया) से प्राप्त [मकान खाली करने के नोटिस](#) के सही फॉर्म पर है
- यह आपके प्रति संबोधित है
- इसपर मकान-मालिक या एजेंट के हस्ताक्षर और तिथि अंकित है
- यह विक्टोरिया के किराएदारी कानूनों, Residential Tenancies Act 1997 (आवासीय किराएदारी अधिनियम 1997) के तहत एक वैध कारण से है
- इसमें पर्याप्त विस्तार से कारण बताया गया है
- इसमें खाली करने के नोटिस के साथ संलग्न किए जाने वाले सभी आवश्यक दस्तावेजी प्रमाण शामिल हैं - इन दस्तावेजों की सूची [उपभोक्ता मामले विक्टोरिया](#) की वेबसाइट पर उपलब्ध है
- इसमें 'समाप्ति तिथि' बताई गई है, जो इस प्रकार के मकान खाली करने के नोटिस के लिए न्यूनतम सूचनावधि के बाद की तिथि है

मकान खाली करने के नोटिस के उत्तर में आवास छोड़कर जाना

यदि आपको दोष-रहित मकान खाली करने का नोटिस मिला है और आप समाप्ति तिथि से पहले निवास छोड़कर जाना चाहते/ती हैं, तो सामान्य रूप से आप 14 दिनों का नोटिस दे सकते/ती हैं, भले ही यह आपकी निश्चित अवधि की लीज़ के समाप्त होने से पूर्व हो। अन्यथा, मकान खाली करने के सभी नोटिसों के लिए आप नोटिस में दी गई समाप्ति तिथि के दिन या उसके बाद आवास छोड़कर जा सकते/ती हैं। और अधिक जानकारी के लिए अपनी लीज़ समाप्त करने के बारे में हमारा वेबसाइट पेज देखें।

VCAT में बेदखली प्रक्रिया

यदि मकान-मालिक आपको VCAT में ले जाते हैं तो उन्हें अपना मामला सिद्ध करना होगा, क्योंकि VCAT वैध कारण के बिना आपको बेदखल किए जाने की अनुमति नहीं देता है। हमारी वेबसाइट पर [मकान खाली करने के नोटिस](#) पेज पर हरेक प्रकार के खाली करने के नोटिस के लिए कारण देखें।

नोटिस देने के बाद मकान-मालिक किसी भी समय VCAT से अधिग्रहण आदेश के लिए पूछ सकता है, लेकिन यह आवश्यक है कि इस मुद्दे के बारे में सुनवाई नोटिस की समाप्ति तिथि के बाद हो। मकान-मालिक के लिए आवश्यक होगा कि वे अपने आवेदन की एक प्रति आपको दें, और VCAT आपको सुनवाई की तिथि के बारे में सूचित करेगा।

अपना पक्ष समझाने के लिए या आवास छोड़कर जाने से पहले और अधिक समय मांगने के लिए सुनवाई में उपस्थित हों। यदि आप इसमें उपस्थित नहीं होते/ती हैं, तो इसके बावजूद भी VCAT मकान-मालिक को अधिग्रहण आदेश दे सकता है।

सुनवाई में VCAT देखता है कि क्या नोटिस वैध है, और वह आपकी लीज़ को तभी समाप्त कर सकता है यदि ऐसा करना 'समुचित और आनुपातिक' है। कारणों में निर्णय का प्रभाव शामिल है: आपको बेदखल किए जाने पर आपकी कठिनाई और मकान-मालिक को संपत्ति वापस न मिलने पर उनकी कठिनाई।

यदि VCAT अधिग्रहण आदेश जारी करता है, तो आप VCAT से आदेश या बेदखली की तिथि को विलंबित करने का आग्रह कर सकते/ती हैं। इसके लिए आपको गंभीर कठिनाई की परिस्थिति सिद्ध करनी होगी। जब तक आप निवास छोड़कर न जाएँ, तब तक आप किराए के लिए जिम्मेदार होते/ती हैं।

अधिग्रहण आदेश का प्रवर्तन केवल पुलिस ही कर सकती है। मकान-मालिक के लिए आपको बेदखल करना गैर-कानूनी है।

VCAT में नोटिस को चुनौती

एक किराएदार के रूप में अपने अधिकारों का उपयोग करने के उत्तर में: यदि मकान-मालिक आपको इस आधार पर मकान खाली करने का नोटिस देता है कि आपकी निश्चित अवधि की आरंभिक लीज़ समाप्त हो रही है अथवा आपने उन्हें, उनके एजेंट या ठेकेदारों को धमकी दी है, तो यह नोटिस लागू नहीं किया जा सकता है, बशर्ते आप प्रदर्शित कर सकें कि ऐसा करना आपके द्वारा अपने अधिकारों के उपयोग का प्रयास करने के उत्तर में था, जैसे मरम्मतों के लिए पूछना।

बकाया किराया: यदि आपके ऊपर 14 दिनों से अधिक का किराया बकाया है, तो मकान-मालिक आपको खाली करने का नोटिस दे सकता है। यदि मकान-मालिक आपको बेदखल करने के लिए VCAT के पास आवेदन करता है, तो आप सुनवाई में एक भुगतान योजना की माँग कर सकते/ती हैं। आपको यह प्रदर्शित करने की आवश्यकता होगी कि आप अपने नियमित किराए का भुगतान कर सकते/ती हैं और आपके ऊपर जो बकाया है, आप उसे समय के साथ-साथ अदा कर सकते/ती हैं। यह आवश्यक है कि आपको लीज़ शुरू होने के 12 महीनों के अंदर, या उसके बाद 12 महीनों की अवधियों के दौरान बकाया किराए के लिए 4 से अधिक नोटिस नहीं मिले हों। और अधिक जानकारी के लिए हमारी वेबसाइट पर [बकाया किराया](#) पेज देखें।

पारिवारिक हिंसा: आप VCAT से अधिकांश दोष-आधारित नोटिसों को खारिज करने का आग्रह कर सकते/ती हैं, यदि मकान-मालिक ने इन्हें आपके प्रति व्यक्तिगत या पारिवारिक हिंसा करने वाले किसी व्यक्ति के आचरण की वजह से जारी किया है। नोटिस मिलने के 30 दिनों के अंदर VCAT के पास आवेदन करें। साथ ही तुरंत कानूनी सहायता भी लें।

किराएदारी डेटाबेस

यदि आपको खाली करने का नोटिस मिलता है अथवा यदि मुद्दे को VCAT के पास आगे बढ़ाया जाता है, तो आपको किराएदारी डेटाबेस में सूचीबद्ध नहीं किया जाएगा।

आपको केवल तभी सूचीबद्ध किया जा सकता है, यदि कुछ विशिष्ट कारणों की वजह से अधिग्रहण आदेश जारी किया जाता है, जिसमें गंभीर नुकसान, मकान-मालिक की सहमति के बिना आगे कोई और किराएदार रखना (सबलेटिंग), और बकाया किराया शामिल है।

और अधिक जानकारी के लिए हमारी वेबसाइट के [किराएदार डेटाबेस](#) पेज पर जाएँ।

सहायता प्राप्त करना

आप मकान खाली करने के नोटिस पर विवाद कर सकते/ती हैं या नहीं, इस बारे में Tenants Victoria (किराएदार विक्टोरिया), सामुदायिक कानूनी केंद्र, निजी किराएदारों के लिए Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP) [किराएदारी सहायता एवं पक्ष-समर्थन कार्यक्रम (टीएएपी)] सेवा, या सामाजिक आवास किराएदारों के लिए Tenancy Plus सेवा से यथाशीघ्र सहायता प्राप्त करें।

उपयोगी लिंक्स

Tenants Victoria:

www.tenantsvic.org.au

Federation of Community Legal Centres (सामुदायिक कानूनी केंद्र संघ):

www.fclc.org.au

Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया):

www.consumer.vic.gov.au

Tenancy Plus

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

यह जानकारी मार्गदर्शन के लिए है और इसका उपयोग पेशेवर कानूनी सलाह के विकल्प के रूप में नहीं किया जाना चाहिए।