

للمستأجرين حقوق انتهاء الإيجار



كـمـسـتـأـجـر فـي نـيـو ساـوث وـيلز، أـسـتـراليا [New South Wales, Australia]، لـديـك حـقـوق مـنـصـوص عـلـيـها فـي قـانـون الإـيجـارات السـكـنـية: قـانـون الإـيجـارات السـكـنـية 2010 [Residential Tenancies Act 2010] ونـظـام الإـيجـارات السـكـنـية 2019 [Residential Tenancies Regulation 2019]. تـشـرح نـشـرة المـعـلـومـات هـذه القـانـون المـتـعـلـق بـانـتـهـاء الإـيجـار. إـذا كـنـت بـحـاجـة لـمـسـاعـدة، مـيـكـنـك الحـصـول عـلـى اسـتـشـارة مـجـانـية مـن خـدـمـة المـسـتـأـجـرين المـحـلـية، خـدـمـة اسـتـشـارة و دـعـم المـسـتـأـجـرين (TAAS – Tenants Advice and Advocacy Service). راجع أرقام الهاتف أدناه، أو اطلع على نشرات أخرى للمعلومات على الإنترنت عبر الموقع tenants.org.au. إذا كنت بحاجة لمترجم شفهي، يمكنك الاتصال بخدمة الترجمة الخطية والشفهية على الرقم 131 450.

انتهاء الإيجار – الأمور الأساسية

في معظم الحالات، يجب على المالك أن يعطيك إشعاراً خطياً بالإنهاء [termination notice] إذا ما أراد أن ينهي إيجارك. تعتمد الأسباب التي يمكنك من خلالها إنهاء إيجارك على نوع الاتفاقية وما إذا كنت مستأجراً مشاركاً. ويعتمد الإجراء الذي تتخذه على سبب الإنهاء.

أنواع اتفاقيات الإيجار

هناك نوعان من الاتفاقيات – تتحقق من اتفاقية الإيجار الخاصة بك تحت بند الأحكام [Term] أو أحكام الاتفاقية [Term of Agreement]:

- اتفاقية ذات مدة محددة [fixed-term agreement] – لفترة معينة، مثلاً 9 أشهر
- اتفاقية دورية مستمرة [ongoing periodic agreement] – ليس هناك مدة محددة

إشعار الإنهاء

يجب أن يكون إشعار الإنهاء خطياً. يجب أن يكون موقعاً من قبل الشخص الذي يريد الإنهاء – أنت أو المالك/الوكيل – وأن يحتوي على:

- عنوان المسكن
- اليوم الذي ستُخلى فيه المكان، أو اليوم الذي يطلب فيه المالك/الوكيل المنزل شاغراً، أي أن تُخلى المسكن وتعيد المفاتيح شخصياً
- السبب (إذا وُجد)

يجب إرسال إشعار الإنهاء أو تسليمه بشكل صحيح: شخصياً، أو بالبريد، أو باليد داخل ظرف عليه العنوان ويوضع في صندوق بريد المنزل أو المصلحة التجارية. يمكن استخدام البريد الإلكتروني بموافقة خطية مسبقة.

احتفظ بنسخة عن الإشعار وسجل طريقة وتاريخ إرساله، أو استلامه. يجب إضافة أربعة أيام عمل للاستلام إذا تم إرسال الإشعار بالبريد.

يمكنك سحب إشعار الإنهاء الصادر عنك في أي وقت بموافقة المالك (وأي مستأجر مشارك).

ضمانة إيجارك

بعد إخلالك المسكن وإعادة المفاتيح، يمكنك المطالبة باسترداد ضمانة إيجارك. تتم المطالبات إما عبر الإنترنت عن طريق موقع ضمانات الإيجار [Rental Bonds Online]، أو بملء استمارة "طلب لاسترداد مبلغ ضمانة الإيجار" من دائرة التجارة العادلة في نيو ساوث ويلز [NSW Fair Trading]. قد تتمكن من الحصول على الاستمارة من المالك/الوكيل.

إذا اتفقت مع المالك/الوكيل على المبلغ الذي سيعاد إليك، وقّع على الاستمارة المكتملة واطلب من المالك/الوكيل توقيعها. أعد الاستمارة إلى دائرة التجارة العادلة بالبريد العادي، أو البريد الإلكتروني، أو شخصياً. بإمكان دائرة التجارة العادلة إيداع المال في حسابك المصرفي أو إرسال شيك بالبريد إلى عنوان سكنك الجديد.

إذا اختلفت أنت والمالك على المبلغ الذي سيعاد إليك من ضمانة الإيجار، فما زلت تستطيع التقدم بطلب. املاً الاستمارة واذكر المبلغ الذي تريد أن يُدفع لك. لا تحتاج إلى توقيع المالك أو الوكيل. أعد الاستمارة إلى دائرة التجارة العادلة، أو أرسل طلبك على الإنترنت عبر موقع ضمانات الإيجار. إذا لم يعترض المالك/الوكيل على طلبك، فإن دائرة التجارة العادلة تدفع المبلغ بعد 14 يوماً. إذا اعترض المالك/الوكيل على طلبك، عليه

تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] خلال 14 يوماً من استلام الإشعار وإبلاغ دائرة التجارة العادلة خطياً بأنه قام بذلك. تقرر المحكمة كيف تُدفع ضمانة الإيجار.

إذا أراد المالك/الوكيل أن يطالب بجزء من ضمانة الإيجار من دون موافقتك، فيجب أن يعطيك نسخة من تقرير الحالة تم ملؤه في نهاية اتفاقية الإيجار، ونسخاً من التقديرات، أو عروض الأسعار، أو الفواتير، أو الإيصالات لأشغال يدعي بأنه قام بها. تعطيك أيضاً دائرة التجارة العادلة إشعاراً خطياً بما يطالب به المالك/الوكيل. للاعتراض على ما يدعيه، يجب أن تقدّم طلباً للمحكمة لاستصدار أمر لدفع المبلغ بكامله أو جزء منه لك خلال 14 يوماً من استلامك إشعار المطالبة، وأن تعطي دائرة التجارة العادلة إشعاراً خطياً يفيد بأنك قدمت طلباً إلى المحكمة. تقرر المحكمة كيف تُدفع ضمانة الإيجار.

الإنهاء من جانب المالك

في نهاية اتفاقية ذات مدة محددة [fixed-term agreement]، بإمكان المالك أو الوكيل إنهاء إيجارك من دون أسباب [no grounds]، مع إعطائك إشعاراً لمدة 30 يوماً يشمل اليوم الأخير من مدة الاتفاقية. لا يمكنه إنهاء الاتفاقية إذا ما قام ببيع المسكن خلال المدة المحددة في الاتفاقية. لا يمكنه إنهاء الإيجار خلال فترة سريان مفعول اتفاقية ذات مدة محددة، إلا إذا ذهب إلى المحكمة أو انتهكت أنت الاتفاقية (كسرت أحد الشروط). في هذه الحالة، عليه أن يعطيك إشعاراً لمدة 14 يوماً.

في اتفاقية دورية مستمرة [periodic agreement]، يجب على المالك/الوكيل منحك إشعاراً مدته 90 يوماً لإنهاء الاتفاقية من دون أسباب؛ أو 30 يوماً إذا تم بيع المسكن، أو إشعاراً مدته 14 يوماً بسبب انتهاكك الاتفاقية.

قانونياً، يمكن البقاء لمدة أطول من إشعار الإنهاء. إذا لم تُخل المسكن بحلول اليوم المحدد في إشعار الإنهاء، يمكن للمالك حينها أن يقدم طلباً للمحكمة من أجل استصدار أمر بالإنهاء. يمكن فقط تنفيذ أمر الإنهاء من قِبل مأمور المحكمة [Sheriff]. أي شخص يمنعك من البقاء في المنزل من دون انتظار أمر المحكمة الذي يعود تنفيذه للمأمور، يكون عرضة لغرامة كبيرة وقد يتوجب عليه دفع تعويض لك.

الإنهاء من قِبل المستأجر

إذا أردت المغادرة ولديك اتفاقية دورية مستمرة [periodic agreement]، في معظم الحالات تعطي المالك/الوكيل إشعاراً خطياً بالإنهاء وتخلي المسكن بحلول التاريخ المذكور في إشعارك. يمكنك المغادرة قبل حلول ذلك التاريخ لكن يجب أن تدفع الإيجار حتى نهاية فترة الإشعار. في بعض الحالات (المشار إليها أدناه)، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لاستصدار أمر بالإنهاء. إذا أصدرت المحكمة الأمر، فإنها تنهي اتفاقية إيجارك وتحدد اليوم الذي يتوجب عليك إخلاء المسكن بحلوله.

الفترة الأدنى للإشعار خلال اتفاقية دورية

إذا أردت المغادرة خلال اتفاقية دورية مستمرة [periodic agreement]، قدّم إشعاراً بالإنهاء لمدة 21 يوماً على الأقل. عليك الإخلاء بحلول التاريخ المذكور في إشعارك. في بعض الحالات، قد تكون قادراً على المغادرة في وقت أبكر، مثلاً إذا فشل المالك أو الوكيل في الوفاء بواجباته بموجب اتفاقية الإيجار. أدناه بعض الأمثلة عن ظروف غير عادية. اتصل بخدمة المستأجرين في محلّتك إذا لم تكن متأكداً منها.

الإنهاء خلال اتفاقية ذات مدة محددة

إذا أردت إنهاء إيجارك خلال اتفاقية ذات مدة محددة [fixed-term agreement] – أي أن تغادر قبل التاريخ المتفق عليه – قد تكون مسؤولاً عن دفع رسم أو تعويض للمالك عن كسر الاتفاقية. يجب عليك التحدث مع خدمة المستأجرين في محلّتك عن وضعك. هناك أسباب محددة قانونياً قد تسمح لك بإنهاء الاتفاقية من دون جزاء.

الحد الأدنى للإشعار في نهاية اتفاقية ذات مدة محددة

إذا أردت المغادرة في نهاية اتفاقية ذات مدة محددة، فإن أبكر وقت تستطيع فيه المغادرة هو اليوم الأخير من المدة المحددة. قدّم إشعاراً قبل 14 يوماً على الأقل من المغادرة. إن آخر فرصة لك لتقديم إشعار لمدة 14 يوماً هو اليوم الأخير من المدة المحددة. بعد هذا التاريخ، تصبح الاتفاقية اتفاقية دورية مستمرة [periodic agreement]، ويتوجب عليك تقديم إشعار مدته 21 يوماً. تنتهي اتفاقيتك عندما تسلّم المالك أو الوكيل المسكن شاغراً.

إنهاء المشاركة في الإيجار

في حال مغادرة جميع المستأجرين المشاركين

لإنهاء الإيجار لدى انتهاء صلاحية اتفاقية ذات مدة محددة، يجب على جميع المستأجرين المشاركين توقيع إشعار الإنهاء وتقديم إشعار لمدة 14 يوماً. خلال اتفاقية دورية، يمكن لإشعار الإنهاء أن يكون صالحاً بتوقيع مستأجر مشارك واحد فقط. يجب عليك أيضاً أن تسلّم المسكن شاغراً لإنهاء الإيجار.

في حال مغادرة مستأجر مشارك واحد فقط

إذا أراد مستأجر مشارك أن يغادر خلال اتفاقية ذات مدة محددة، بإمكانه محاولة:

- تحويل إيجاره إلى شخص آخر، أو
 - في ظروف خاصة، تقديم طلب إلى المحكمة لاستصدار أمر بالإنهاء من أجل إنهاء إيجاره
- خلال اتفاقية دورية، يمكن لمستأجر/ إنهاء إيجاره/ها من خلال تقديم إشعار بالإنهاء مدته 21 يوماً إلى المالك وكل مستأجر مشارك. لا تعود الاتفاقية مطبقة على ذلك المستأجر/ تلك المستأجرة عندما يغادر/تغادر.

الظروف غير العادية

هناك حالات معينة قد تكون قادراً خلالها على تقديم إشعار لمدة مخفضة. في ما يلي بعض الأمثلة:

الأسباب القاهرة

يمكنك تقديم إشعار بالإنهاء لمدة 14 يوماً على الأقل لأي من الأسباب التالية:

- يريد المالك بيع المسكن ولم يبلغك بالأمر قبل بداية إيجارك.
 - تحتاج، أو قبلت، مكاناً في مجمع لرعاية المسنين
 - عُرض عليك مكان في الإسكان الاجتماعي وقبلته
- عندها، تقدّم المسكن شاغراً وفقاً لإشعارك. لن يتوجب عليك دفع تعويض للمالك مقابل الإنهاء المبكر.

العنف المنزلي

تشمل الأسباب القاهرة حالة يكون فيها المستأجر المشارك أو النزير في ظروف لها علاقة بالعنف المنزلي. إذا شعرت بخطر التعرّض للعنف المنزلي، عليك الاتصال بالشرطة أو بخدمة مثل خط العنف المنزلي [Domestic Violence Line] على الرقم 1800 656 463، أو المركز القانوني للمجتمع في محلتك (أو للنساء، الخدمة القانونية للعنف المنزلي)، من أجل مناقشة البقاء أو المغادرة و/أو لتقديم طلب لاستصدار أمر قضائي بمنع العنف [Apprehended Violence Order – AVO].

عدم صلاحية المسكن للاستخدام

يمكنك تقديم إشعار بالإنهاء الفوري والإخلاء إذا كان المسكن:

- مدمراً أو أصبح من غير الممكن العيش فيه كلياً أو جزئياً (ليس بسبب انتهاكك أو انتهاك المالك/الوكيل للاتفاق)
 - لم يعد ممكناً استخدامه قانونياً للسكن
 - مستمكلاً عبر إجراءات إلزامية، مثلاً إذا أخذت الحكومة العقار لبناء طريق سريع
- في أي من هذه الحالات، يجب أن تحصل على نصيحة من خدمة المستأجرين في محلتك قبل اتخاذ أي إجراء.

الضائقة

يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لإنهاء اتفاقية ذات مدة محددة إذا كان استمرار الإيجار سيسبب لك ضائقة شديدة. احصل على استشارة من خدمة المستأجرين في محلثك قبل القيام بذلك.

ستنظر المحكمة في الأدلة المتعلقة بظروفك (مثلاً النواحي المالية أو الصحية)، وظروف المالك. إذا أصدرت أمراً بالإنهاء، فقد تأمر أيضاً بأن تدفع تعويضاً للمالك.

التمييز

بصفتك مستأجراً في نيو ساوث ويلز، لديك حقوق بموجب قانون نيو ساوث ويلز لمكافحة التمييز 1977 [NSW Anti-Discrimination Act 1977]، والقوانين الفدرالية لمكافحة التمييز. إذا كنت تعتقد بأنك تُعامل بشكل غير عادل لأنك تنتمي إلى مجموعة معينة، اتصل بخدمة المستأجرين للحصول على المعلومات والإحالة.

لمزيد من المساعدة

احصل على مزيد من المعلومات عن حقوق الإيجار عبر tenants.org.au

اتصل بخدمة المستأجرين في محلثك [Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS] للحصول على استشارة مجانية ومستقلة خاصة بالإيجار. اطلع على أرقام هاتفهم أدناه، أو ابحث في رمزك البريدي أو ضاحيتك عبر tenants.org.au/get-advice. سيكونون سعداء بمعاودة الاتصال بك إذا كنت تتصل من منطقة بعيدة. إذا احتجت لمترجم، اتصل بالرقم 131 450.

القصد من بيان الحقائق هذا أن يكون دليلاً للقانون، ولا يجب استخدامه كبديل عن استشارة قانونية. ينطبق على الأشخاص الذين يعيشون في نيو ساوث ويلز، أستراليا، أو يتأثرون بقوانينها.

© حقوق الطبع محفوظة لنقابة المستأجرين في نيو ساوث ويلز

تم تحديث نشرة المعلومات هذه لآخر مرة في شهر أيار/مايو 2021.

For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:

SYDNEY:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South West	4628 1678
• Western	8833 0933

REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

ABORIGINAL:

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913

WEBSITE: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW