

## دادخواست های بند 90- پایان قرارداد اجاره

بر اساس بند 90 از قانون صاحبخانه و مستاجر مصوب سال 1995 ( قانون در سال 1995 تصویب شده است)، قانون به دیوان رسیدگی به امور اداری و شهروندی استرالیای جنوبی، اختیار پایان دادن به قراردادهای اجاره مسکونی را تفویض نمود. شرایطی که باعث پایان دادن به قرارداد اجاره یک مستاجر میشود:

- استفاده از ملک برای انجام امور خلاف قانون
- ایجاد و یا اجازه ایجاد مزاحمت و اختلال
- برهم زدن و یا باعث برهم خوردن آسایش، راحتی و حریم خصوصی افراد دیگری که در حریم همان ملک اقامت دارند

(اطلاعات لازم در مورد اتمام قراردادهای اجاری در شرایطی که ملک مورد استفاده برای مصارف غیر قانونی قرار گرفته است در این برگه اطلاع رسانی آورده نشده است).

### چه کسی میتواند برای همسایه خود درخواست تخلیه منزل نماید؟

کلیه افراد ذی نفع میتوانند این دادخواست را ارائه دهند. بر اساس قانون این افراد عبارتند از: صاحب ملک، یا شخصی که بخاطر رفتار انجام شده توسط مستاجر آسیب دیده باشد. افراد دیگری که به عنوان ذی نفع میتوانند در نظر گرفته شوند عبارتند از: شرکت استراتا، کمیته های محل، افسر پلیس و یا کارمند مجاز CBS. شخص ذی نفع یا باید در نزدیکی ملک زندگی کند و یا دارای منافعی باشد که به صورت ناخوشایندی آسیب دیده یا تحت تاثیر رفتار مستاجر قرار گرفته باشد.

- در صورتیکه مستاجر از مستاجرین هازینگ SA باشد، قبل از ارائه دادخواست به SACAT ابتدا باید با هازینگ تماس گرفته شود. هازینگ SA سیاست های خاص خود را برای رسیدگی و برخورد با مستاجرین مشکل ساز دارد. با شماره تلفن 131 299 میتوانید با هازینگ SA تماس بگیرید.
- در صورتیکه شکایت شما نسبت به مستاجر در مورد تخطی مستاجر از قوانین ملکیت مشارکتی از طریق استفاده از مشاعات لحاظ شده در ملکیت شرکت ارائه دهنده خدمات استراتا است، شاید بهتر باشد به جای SACAT شکایت خود در مورد دعاوی مربوط به استراتا به دادگاه (Magistrate) ارائه نمایید.
- رای صادره در SACAT عموماً به خاتمه دادن به قرارداد اجاره خواهد انجامید. اگر مایل به تخلیه مستاجر خود نیستید، نباید پی گیر احکام صادره بر اساس بند 90 باشید.
- SACAT محلی برای حل و فصل مشاجرات بین همسایه ها نیست. همیشه بهتر است پیش از ارائه دادخواست به SACAT سعی کنید اختلاف پیش آمده را حل و فصل نمایید. برای کمک به حل مشکلات خود با همسایگان مزاحم، با مرکز خدمات میانجیگری اجتماعی با شماره تلفن 8384 5222 تماس حاصل نمایید.

### چه نوع رفتاری میتواند باعث صدور حکم تخلیه شود؟

در هر مجموعه ای که افراد در کنار هم زندگی می کنند میزان مشخصی از بده بستان های اجتماعی اتفاق می افتد. این مسئله که مستاجر یک همسایه ناخوشایند است، اینکه رفتار و منش عجیبی دارد و یا انطور که شما می پسندید رفتار نمیکند دلایل کافی برای صدور چنین رای نخواهند بود. شما باید اثبات کنید که رفتار همسایه شما باعث برهم خوردن زندگی آرام شما و مانع بردن لذت از سکونت در منزل مسکونی خود شده است.

- برای SACAT صدای معمول که ممکن است بخاطر نزدیکی محل زندگی افراد به یکدیگر ایجاد شود، قابل توجه نیست. تنها در صورتیکه با در نظر گرفتن نرم های جامعه، نوع و وجود صدا باعث برهم خوردن آسایش معمول افراد در آن محله شود، آن نوع صدا میتواند به عنوان دلیل کافی برای صدور چنین حکمی در نظر گرفته شود. صدا باید غیر عادی و بیش از اندازه باشد. در مورد تکراری، دائمی و عمدی بودن آن تصمیم با SACAT خواهد بود.
- این واقعیت که به نظر شما صدا یا رفتار خاصی ناراحت کننده است، الزاماً به معنی آن نیست که آن مسئله موجبات لازم برای عمل استفاده غیر معقول از ملک، در حدی که موجبات حکم تخلیه مستاجر از ملک را تامین کند، را فراهم آورد.
- در جاییکه مستاجر به افرادی اجازه ورود به منزل را بدهد، نسبت به رفتار آن افراد مسئول است. در مورد اینکه آیا مستاجر خود باعث سلب آسایش شده و یا اجازه چنین عملی را به کسی داده است SACAT تصمیم گیری میکند. این موارد اینگونه مورد بررسی قرار میگیرند که " آیا آگاهانه اجازه دادند که آن نوع انزیت و سلب آسایش توسط دیگری اتفاق بیافتد یا خیر"، " آیا با علم به اینکه چنین اعمالی منجر به ایجاد انزیت و سلب آسایش خواهد شد، تصمیم به عدم جلوگیری از آن گرفتند یا خیر".

### آیا شواهد کافی برای متقاعد کردن SACAT برای گرفتن دستور تخلیه را دارم؟

SACAT محدود به رعایت قوانین حاکم بر ارائه شهادت نیست اما صدور حکم تخلیه مسئله ای بسیار جدی است. SACAT تنها در شرایطی اقدام به صدور حکم بر پایه بند 90 مینماید که نسبت به کافی و قابل توجیه بودن شواهد موجود به یقین برسد. جمع آوری شواهد وظیفه SACAT نیست. شما برای متقاعد کردن SACAT برای نیاز به صدور چنین حکمی، باید بتوانید به اندازه کفایت شواهد و مدارک لازم را در این مورد ارائه نمایید.

SACAT تنها بر اساس وجود شک و یا بر پایه کلی گویی اقدام به صدور رای نخواهد نمود. شواهد شما باید گویای جزئیات اتفاق های خاص افتاده باشند. SACAT اظهارات مکتوب شاهدین را میپذیرد اگرچه که شهادت شهود اگر به صورت حضوری، تحت سوگند یا قسم و در شرایطی که میتواند مورد سوال طرف مقابل و SACAT قرار بگیرد ارائه شود، مسلماً متقاعد کننده تر خواهد بود.

شواهدی که میتواند به مورد شما کمک نمایند:

- جزئیات حوادث همانطور که اتفاق افتاده است (با ذکر تاریخ و زمان)
- حضور شاهدین حوادث در جلسات SACAT در تحکیم دادخواست شما. داشتن شاهدینی که داستان را از زبان کسی دیگری شنیده اند کفایت نمیکند، آنها باید خود شاهد وقایع باشند. در صورت ارائه کتبی شهادت شاهد، اگر نامه به صورت یک سوگند نامه یا اظهاریه قانونی، که در آن شخص قسم خورده است که واقعتاً را بیان میکند، نباشد ممکن است برای SACAT کفایت نکند. در صورت عدم ارائه شهادت، شخص شاهد قادر نخواهد بود به سوالهای طرف مقابل و یا SACAT در مورد حادثه مورد نظر پاسخ دهد.
- شواهد مبنی بر اینکه حادثه به پلیس گزارش شده است. از آنجا که ممکن است گزارش های پلیس جزئیات کافی از حوادث را منعکس نکند، نمیتواند به عنوان جایگزینی برای حضور شاهدان در نظر گرفته شوند. گزارش پلیس ممکن است شناسایی نکند که آیا مستأجر باعث ایجاد اختلال بوده یا اینکه اختلال ناشی از کسی بوده که خارج از کنترل مستأجر بوده است.

### چگونه می توانم درخواست حکم تخلیه برای همسایه خود که یک مستأجر است را تسلیم نمایم؟

- در صورت تمایل برای دریافت حکم از SACAT باید به تارنمای ما [www.sacat.sa.gov.au](http://www.sacat.sa.gov.au) مراجعه کرده و فرم آنلاین دادخواست را تکمیل نمایید. متقاضیانی که به کمک بیشتری نیاز دارند میتوانند با شماره 1800 723 767 تماس حاصل نمایند.

- فراهم آوردن شواهد مستند در تحکیم دادخواست خود.

- ارائه دادخواست به SACAT هزینه در بر خواهد داشت.

- پس از تسلیم دادخواست خود به SACAT برای حضور در جلسه دادرسی و ارائه مطالب خود دعوت خواهید شد.

### آیا دادخواست و مدارکی که ارائه میکنم به دست مستأجر نیز خواهد رسید؟

- بله، به طور کلی و بر اساس قوانین حفظ عدالت، این که مستأجر از درخواست شما برای صدور حکم مطلع باشد حق اوست. یک فراخوان برای شرکت در جلسه دادرسی به همراه یک کپی از دادخواست و اسناد ارائه شده از سوی شما به مستأجر ارائه می شود. آنها همچنین حق دارند که هر مدرکی را که شما در طول دادرسی به SACAT ارائه میکنید مشاهده نمایند.
- نمیتوانید به SACAT مدرکی جهت بررسی ارائه کنید ولی بخواهید آن مدرک به مستأجر نشان داده نشود.
- در صورتیکه نگران امنیت و یا تبعات ارائه دادخواست به SACAT هستید، میتوانید در مورد نگرانی های خود در این زمینه با پلیس یا CBS صحبت کنید.

### در صورت عدم موافقت صاحبخانه با دادخواست چه خواهد شد؟

هنگامی که شما به دنبال دستور دیوان بر اساس بند 90 هستید، از SACAT درخواست می کنید که قرارداد بین یک مستأجر و صاحب خانه خاتمه یابد. ممکن است که صاحبخانه تمایلی برای پایان یافتن قرارداد اجاره خود نداشته باشد، با وجود این، SACAT همچنان می تواند در صورتی که معتقد باشد شرایط ایجاد شده موجبات خاتمه قرارداد را فراهم آورده است، آن قرارداد را به پایان برساند. البته، این مورد تنها در شرایط استثنایی رخ می دهد.

تخلیه یک مسئله جدی است و SACAT تنها در شرایطی اقدام به پایان دادن قرارداد اجاره افراد میکند که دیگر راه حل های معقول به بن بست رسیده باشد. اینکه مفهوم "راه حل معقول چیست" بستگی به مستندات پرونده و هر مورد خاص خواهد داشت.

برای کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 131 882 تماس گرفته و یا به تارنمای ما مراجعه نمایید <https://www.sa.gov.au/topics/housing/renting-and-letting>