

# The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. Information Sheet



## अदालती कार्रवाई के विषय में किरायेदारों को क्या-क्या जानना चाहिये

अदालत प्रशासन ने जनवरी 1998 से हाऊसिंग अदालत के मुकदमों का हल करने के लिये अपनी प्रक्रिया में कुछ रवदोबदल की है। किराया न देने वाले तथा holdover दोनों प्रकार के मामले इस बदलाव से प्रभावित हुए हैं। इस सूचना पत्र को पढ़ते समय इन मामलों के अन्तर को देखें।

### अदालत की नई प्रक्रिया

अपने केस के दौरान, आपको एक से अधिक जज के पास अथवा कोर्टरूम में भेजा जा सकता है। पहला कोर्टरूम "Resolution Part" कहलाता है, जहाँ जज अथवा अदालत का वकील समझौता कराने में सहायता करता है। यदि आपको केस Resolution Part में नहीं सुलझ सका, तो इस केस को दूसरे कोर्टरूम में जिसे "Trial Part" कहते हैं में भेजा जायेगा। यह स्थानान्तरण शायद किसी और कोर्टरूम में होगा जहाँ एक कर्मचारी आपके केस को शीघ्र निपटाने कि दिशा में कार्य करने के लिये नियुक्त किया जायेगा। किसी विशेष स्थिति में, आपके केस पर किसी विशेषज्ञ को नियुक्त किया जायेगा।

### अपने कोर्टरूम को खोजना

**किराया अदा न करने वाले केस** - किराया अदा न करने की याचिका/याचिका के नोटिस के बदले में आपके उत्तर देने के बाद, क्लर्क आपको आपके उत्तर के साथ एक प्रश्नोत्तर फार्म की प्रति देगा। इस प्रश्नोत्तरी के निचले हिस्से में आप अदालत में दुबारा आने की तारीख और समय लिखी हुई देखेंगे। इस फार्म पर Resolution Part का कमरा नम्बर भी दिया गया है जहाँ आपके केस की सुनवाई होनी है।

**Holdover Cases** - जब आप याचिका/याचिका का नोटिस प्राप्त करें, तो उसमें तारीख, समय, तथा जिस कमरे में सुनवाई होनी है का नम्बर लिखा हुआ होगा।

### अदालत में आपका पहला दिन

अदालत में पेशी के प्रत्येक दिन आपको समय से पहले पहुँचना चाहिये। आपको अन्दर जाने के लिये मेटल डिटेक्टर के बीच में से जाने के लिये या एलेक्टर के प्रयोग के लिये लाईन में प्रतीक्षा करनी पड़ सकती है। **आपको सही समय पर पहुँचना चाहिये।** आपको हमेशा अपने केस से सम्बद्ध सभी दस्तावेजों की प्रतियां व अन्य प्रमाण साथ लाने चाहिये। नोट्स लिखने के लिये पेन तथा कागज एवं फोटोकॉपी करने या टेलिफोन करने के लिये खुले पैसे साथ में रखना सुविधाजनक है।

कोर्टरूम के बाहर, उस दिन पेश होने वाले मुकदमों की सूची लगी हुई हो सकती है। यदि वहाँ कोई सूची न हो, या आपका नाम उस सूची में न हो, तो आपको उस अदालत के अधिकारी या अदालत के वकील से यह निश्चित कर लेना चाहिये कि आप सही स्थान पर हैं। यदि वे आपकी सहायता नहीं कर सकते तो आपको क्लर्क के कार्यालय में सूचना अधिकारी के पास जा कर पूछना चाहिये।

यदि आप का नाम कोर्टरूम के बाहर लगी हुई सूची में है, तो आपको अन्दर जा कर **अदालत के क्लर्क द्वारा** अपना नाम पुकारे जाने तक प्रतीक्षा करनी चाहिये। जब आप प्रतीक्षा कर रहे हों, उस समय आपके मकानमालिक का वकील आपसे आपके केस के बारे में बात करने की कोशिश कर सकता है। जज या अदालत के वकील की नामौजूदगी में आप इस वकील से बात न करें।

### “Adjournment” (स्थगन) (आपके केस को मुलतवी करना)

**किराया अदा न करने वाले केस** - यदि आपके अपार्टमेंट या बिल्डिंग में मरम्मत की आवश्यकता है, तो आपको जाँच के लिये अदालत का आदेश चाहिये। आप जज से जाँच होने तक स्थगन की मांग कर सकते हैं।

**किराया अदा न करने वाले केस तथा Holdover Cases** - यदि आपका कोई वकील नहीं है, तो आप वकील नियुक्त करने तक जज से स्थगन की मांग कर सकते हैं। गम्भीर बिमारी या अस्पताल में दाखिल होने की दशा में भी आप स्थगन की मांग कर सकते हैं।

### Resolution Part में समझौते के लिये बातचीत

Resolution Part का लक्ष्य है, समझौते के द्वारा मामले को निपटाना, जिसे “stipulation” (अनुबन्ध) कहते हैं। इस समझौते के लिये बातचीत जज या अदालत के वकील की मौजूदगी में होनी चाहिये। न तो जज और न ही अदालत का वकील आपकी तरफ से वकालत कर सकता है।

यह बहुत आवश्यक है कि आप अपने केस के तथ्य, अपने बचाव तथा “counterclaim” (प्रतिदावों) के बारे में, स्वयं ही जज या अदालत के वकील को बतायें। **हालांकि अपने बचाव तथा “counterclaim” (प्रतिदावों) के प्रश्नों के जवाब में अदालत के क्लर्क को आप यह पहले ही बता चुके हैं, फिर भी केस की सुनवाई के दौरान आप को यह सब बातें बतानी चाहिये।** (अपना बचाव अपने आप कैसे करें, इस विषय में और अधिक जानकारी के लिये किराया अदा न करने या Holdover प्रक्रिया पर Task Force के सूचना पत्र को देखें।)

**किराया अदा न करने वाले केस**- आप अपने बचाव में आंशिक भुगतान, मरम्मत के प्रश्न (निवासीय वारंटी), इत्यादि शामिल कर सकते हैं।

**किराया अदा न करने तथा Holdover केस** - ऊपरलिखित बचाव के अतिरिक्त, हो सकता है आप को अदालती दस्तावेजों की तामील अनुचित तरीके से की गई हो, हो सकता है आपको केस दाखिल करने से पहले उचित नोटिस नहीं दिया गया हो, या फिर हो सकता है कि आपने उस समस्या का समाधान कर दिया हो जिसके कारण आपका मकानमालिक यह दावा करता है कि आपकी लीज़ समाप्त हो गई है।

हो सकता है कि आपने अदालत के कमरे में या कमरे के बाहर किसी दबाव में आकर अनुबन्ध पर हस्ताक्षर कर दिये हों। अनुबन्ध एक बंधनकारी समझौता है, एक कान्ट्रैक्ट की तरह। जब तक आप आश्वस्त न हों या अनुबन्ध की शर्तों को ठीक से नहीं समझ पायें तब तक आपको उस पर हस्ताक्षर नहीं करने चाहिये। याद रहे कि आपको जज से बात करने का अधिकार है। **क्योंकि “अनुबन्ध” एक बंधनकारी समझौता है, यदि आप इस समझौते का पालन करने में असमर्थ रहे तो इसे आसानी से बदला नहीं जा सकता (उदाहरणतया: समयानुसार अदायगी करें)** (अनुबन्ध के लिये बातचीत विषय की और अधिक जानकारी के लिये, अनुबन्ध पर Task Force के सूचना पत्र को देखें। इस सूचना पत्र में बहुत सी अदालती शब्दावली तथा कथन शामिल हैं जो आपके लिये सहायक सिद्ध हो सकते हैं।)

यदि आप व आप का मकानमालिक अनुबन्ध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं तो resolution part का जज आपको अनुबन्ध पढ़ कर सुनायेगा और आपसे पूछेगा कि क्या आपको अनुबन्ध की शर्तें समझ में आ गई हैं, या आप किसी बात से चिन्तित हैं। इस प्रक्रिया को “allocation” (व्याख्यान) कहते हैं, तथा यह कानूनन जरूरी है। फिर जज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करेगा और आपको इसकी एक प्रति दी जायेगी।

यदि आप जज की सहायता के बाद भी किसी समझौते पर नहीं पहुँचे, तो आपका केस “Trail Part” (मुकदमा विभाग) में प्रेषित/भेजा क्रिया जायेगा। कई अवसरों पर मुकदमे की सुनवाई उसी दिन हो जाती है या उसके अगले दिन होती है। तैयार रहना अच्छी बात है।

### “Trial” (मुकदमा) के लिये जाना

जब एक बार मुकदमा सुनवाई के लिये Trial Part में चला जाता है, तो यह अपेक्षा की जाती है कि दोनों पक्ष अपना केस पेश करने के लिये तैयार हैं। मुकदमे की कार्यवाही में कुछ औपचारिकताएँ शामिल हैं जिनसे शायद आप अनभिज्ञ हों। यदि आप मुकदमे

की प्रक्रिया के बारे में कुछ जानकारी चाहते हैं, तो “Court Guide to Trials” (मुकदमों पर अदालत निर्देशिका) या हाऊसिंग कोर्ट काउंसलर (pro se attorney) से सम्पर्क करें। मकानमालिक या उसके वकील को अपना क्रेस पहले पेश करना चाहिये। जब वे अपना क्रेस बता चुके तब आपको अपना क्रेस सुनाने का अवसर दिया जायेगा (बचाव या प्रतिदावा)। जब दोनों पक्ष अपना-अपना क्रेस बता रहे होंगे उस समय विपक्षी, पेश किये जा रहे तथ्यों के विषय में प्रश्न पूछ सकते हैं (“Cross-examination” (प्रतिपरीक्षा))। दोनों पक्ष अपने क्रेस को मजबूत बनाने के लिये गवाह भी पेश कर सकते हैं तथा/या परिचय या “subpoena” (सफ़ीना) सहायक दस्तावेज (उदाहरणतया: सरकारी दस्तावेज, फोटोग्राफ, किराये की रसीद)।

### **मकानमालिक को आमतौर पर क्या प्रमाणित करना पड़ता है।**

1. किरायेदार को जानने वाला/वाली वह सही व्यक्ति है (आमतौर पर, “deed” (डीड) की प्रमाणित प्रति दिखा कर)।
2. मकानमालिक किरायेदार सम्बन्ध (लीज़ या मकानमालिक किरायेदार के बीच जबानी अनुबन्ध या इस सम्बन्ध की समाप्ती।
3. कई भवनों का एक वैद्य पंजीकरण (तीन (3) या उससे अधिक ईकाईयों की बिल्डिंग के लिये)।
4. यदि अपार्टमेंट का किराया स्थायी है, तब “Division of Housing and Community Revewal (DHCR)” (निवास तथा समाज नवीनीकरण विभाग) का चालू पंजीकरण।
5. किराया मांगने वाले द्वारा वैद्य किराये (जिसे देने के लिये आपने सहमती दी थी) का दावा।
6. मकानमालिक ने किराया मांगा है, समाप्ति या उपाय के लिये नोटिस दिया है, तथा
7. उचित प्रकार से किराये की मांग करने के बाद, किरायेदार ने किराया नहीं दिया है या उपाय के नोटिस के बाद भी किरायेदार ने कोई प्रतिक्रिया नहीं दिखाई।

### **तथ्य जो मुकदमे की सुनवाई पर किरायेदार को पेश करने चाहियें**

1. आपके द्वारा सूचित किये जाने के बाद भी मकानमालिक द्वारा अपार्टमेंट की मरम्मत न कराना। (अपने कथन की मजबूती के लिये अन्य गवाहों के बयान, फोटो, जाँच रिपोर्ट, इत्यादि)
2. कि मकानमालिक द्वारा दावा किये जाने वाला किराया आप पर बकाया नहीं है। (किराये की रसीद या अन्य प्रमाण)
3. कि किराया वैद्य किराया नहीं है (DHCR के छपे हुए विवरण की प्रमाणित प्रति के साथ)
4. आप अपार्टमेंट में रहने के अधिकारी है। (उदाहरण: उत्तराधिकार अधिकार, लीज़ को टूटने से बचाने के लिये आपने उचित उपाय कर लिये है, इत्यादि)

**टिप्पणी: किराया अदा न करने वाले मामलों में, आमतौर पर, मकानमालिक के बकाया किराये की वसूली के दावे के लिये जज आपकी व्यक्तिगत आर्थिक समस्याओं को ध्यान में नहीं रखता (बिमारी, बेरोजगारी, इत्यादि)**

### **मुकदमे की सुनवाई के बाद जज का निर्णय**

यदि जज को यह पता चलता है कि आप पर मकानमालिक का किराया बाकी है, तो जज “final judgement” (आखिरी फैसला) कुल रकम के लिये देगा। यदि आप यह दावा करते हैं कि आपका मकानमालिक मरम्मत कराने में नाकामयाब रहा, तो जज आपको कटौती दे सकता है (अदा की जाने वाली रकम में कटौती)। आमतौर पर बेदखल होने से बचने के लिये, “judgement” (फैसले) की रकम जज के निर्णय के बाद पाँच दिन के अन्दर अदा करनी पड़ती है। यदि जज को यह पता चलता है कि आप को अपार्टमेंट में रहने का अधिकार नहीं है, तो वह आपको अपार्टमेंट खाली करने के लिये तारीख निश्चित करता है।

यह सूचना पत्र The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. द्वारा लिखा व प्रस्तुत किया गया है। Task Force हाऊसिंग एडवोकेट तथा कानूनी सेवा प्रदान करने वाली संस्थाओं के सहयोग से बनी एक लाभ न कमाने वाली संस्था है। इस सूचना को कानूनी सलाह न समझा जाये।

“trials” (पैरवी) विषयक अधिक जानकारी के लिये, आप अदालत के क्लर्क या Pro Se Attorney के पास “Court’s trial guide” (अदालत में पैरवी की निर्देशिका) देख सकते हैं।

## महत्वपूर्ण/जरूरी पते

सिविल अदालत के हाऊसिंग पार्ट्स (मकानों के कार्यालय) जहां-जहां स्थित हैं:

### मैनहट्टन

111 सेंटर स्ट्रीट  
न्यू यॉर्क, एन वाई, 10013

### ब्रुकलिन

141 लिविन्गस्टन स्ट्रीट  
ब्रुकलिन एन वाई, 11201

### ब्रोन्क्स

166 स्ट्रीट पर 1118 ग्रान्ड कॉनकोर्स  
ब्रोन्क्स, एन वाई, 10451

### क्वीन्स

89-17 सुटफीन ब्लुवर्ड  
जमायका, एन वाई, 11435

### स्टेटन आइलैंड

927 क्रॉसलटन एवन्यू  
स्टेटन आइलैंड, एन वाई, 10310

## सहायता के लिये कहाँ जायें

ब्रोन्क्स, ब्रुकलिन, मैनहट्टन तथा क्वीन्स हाऊसिंग अदालत में **The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc.** के सूचना अधिकारी के कार्यालय में, सोमवार से शुक्रवार तक, सवेरे 9.00 बजे से 12.00 बजे तक। स्टेटन आइलैंड में सूचना कार्यालय सोमवार से गुरुवार तक, सवेरे 9.00 बजे से 12.00 बजे तक उपलब्ध है। उन सभी मुकदमा करने वालों को जिनके पास कोई वकील नहीं है, को यहाँ जानकारी मुफ्त दी जाती है। "Neighborhood groups" (पड़ोसी दल), कानूनी सेवा प्रदान करने वाले तथा अन्य बेदखल बचाव सेवा प्रदान करने वालों का निर्देश/हवाला दिया जायेगा। प्रतिदिन दोपहर के बाद (2.00 बजे से 4.00 बजे तक), आप अपने प्रश्नों के सक्षिप्त उत्तर (212) 982-5512 पर फोन करके प्राप्त कर सकते हैं।

**The Metropolitan Council on Housing Inc.** एक पूरे शहर की भागीदार संस्था है जो संस्था के सदस्यों तथा उनके किरायेदारों को, मकान से संबन्धित मामलों जिनमें बेदखली से बचाव के मामले भी शामिल हैं, के विषय में जानकारी दी जाती है। The Met Council Hotline सेवा सोमवार, बुधवार तथा शुक्रवार दोपहर के बाद 1.30 बजे से 5.30 बजे तक (212) 693-0550 पर उपलब्ध है।

## **LEGAL SERVICES (कानूनी सेवाएं)**

Legal Services (कानूनी सेवाएं) यदि आपकी आय कम है, तो आप मुफ्त दी जाने वाली कानूनी सेवा (मुफ्त वकील) के अधिकारी हो सकते हैं। अपने घर के पास इनके कार्यालय का पता जानने के लिये यहाँ सम्पर्क करें:

**The Legal Aid Society**

या

**Legal Services of New York City**

(212) 577-3300

(212) 431-7200

यदि आप मुफ्त कानूनी सेवा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं और आपको किसी वकील के लिये हवाले/शिफारिश की आवश्यकता है तो यहाँ सम्पर्क करें:

## **The Bar Association of the City of New York**

(212) 626-7373

सिविल अदालत की **Info Line** (सूचना सेवा लाईन) पर हाऊसिंग अदालत के विषय में इंग्लिश तथा स्पेनिश भाषा में पहले से रिकार्ड की गई सूचना (दिन भर 24 घण्टे) (212) 791-6000 पर उपलब्ध है। यदि आपको किराया अदा न करने के कारण बेदखल किया जा रहा है, तो आप Human Resources Administration (HRA) से आकस्मिक अनुदान प्राप्त करने के अधिकारी हो सकते हैं। प्रत्येक हाऊसिंग अदालत में एक HRA संपर्क अधिकारी होता है। एक **Housing Court Counselor** (*Pro-se Attorney*) (प्रो-से वकील) प्रत्येक स्थानीय हाऊसिंग अदालत में उपलब्ध है, जो उन लोगों की सहायता करता है जिनके पास कोई वकील नहीं होता। अदालत के क्लर्क के दफ्तर के कर्मचारी आपको हाऊसिंग अदालत काउंसलर के पास भेज सकते हैं। यह स्रोत केन्द्र, ब्रोन्क्स, ब्रुकलिन, क्वीन्स तथा मैनहट्टन की अदालतों में भी उपलब्ध है।