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

मरम्मत तथा सेवाओं के लिये एच पी (सिविल अदालत का हाऊसिंग विभाग) की कार्यवाही

कानून आपके मकानमालिक से आपकी बिल्डिंग तथा अपार्टमेंट की अच्छी तरह देखरेख तथा मरम्मत चाहता है। यदि आपका मकानमालिक आवश्यक सेवाएं प्रदान नहीं करता जैसे कि हीट (गर्मी), गर्म पानी, कीटनाशक, तथा/या बहते हुए नल, दोषपूर्ण बिजली के प्वाईंट, पेंट या पलस्तर के उखड़ने पर उनकी मरम्मत नहीं करवाता तो आप अपने मकानमालिक पर सिविल अदालत के हाऊसिंग पार्ट में मुकद्मा दायर कर सकते हैं। इस प्रकार की सेवाओं तथा/या मरम्मत की कमी को कानून का उल्लंघन करने की संज्ञा दी जाती है।

मुकद्मा दायर करने से पहले, आपको अपनी समस्या की रिपोर्ट हाऊसिंग प्रिर्जवेशन तथा डवेलपमेन्ट विभाग (HPD) में (212) 960-4800 पर दर्ज करनी चाहिये। अदालत से प्राप्त सभी HPD आदेशों की प्रतिलिपी (कापी) साथ लायें। आपको चाहिये कि आवश्यक सेवाओं तथा मरम्मत किये जाने के बारे में मकानमालिक को फोन या सर्टिफाईड पत्र द्वारा सूचित करें। सभी फोन तथा पत्रों का लेखा रखें। यदि आपकी शिकायत हीट के बारे में है तो आपको हीट लॉग (अपने अपार्टमेन्ट की हीट का दिन-प्रतिदिन का लेखा) रखना चाहिये। यह वह लेखा है जो यह बताता है कि आपके अपार्टमेन्ट में कितने दिन या कितनी बार हीट नहीं थी, तथा इन दिनों के घर के बाहर तथा घर के अन्दर के तापमान के बारे में भी बताता है।

किरायेदार द्वारा प्रारंभ किये दावे के परिणाम में अदालत आपके मकानमालिक को इन सेवाओं या मरम्मत कराने का आदेश दे सकता है, जिसे "HP" कार्यवाही (हाऊसिंग पार्ट एक्शन) कहते हैं। एक किरायेदार, या किरायेदारों का समुदाय, मरम्मत के लिये HP कार्यवाही शुरू कर सकता है।

दाखिल कैसे करें

आप अपने "borough" (क्षेत्र) के हाऊसिंग अदालत में जा कर HP कार्यवाही शुरू कर सकते हैं। हाऊसिंग अदालत के पतों के लिये इस सूचना पत्र के पिछले पृष्ट को देखें । जब आप अदालत में जायें तो, अपने साथ अपनी लीज़ की प्रति तथा/या अपने मकानमालिक का पता, मरम्मत तथा सेवाओं जिनकी आवश्यकता है की सूची, तथा 35 डालर का मनीआर्डर (दाखिल करने की फीस) लायें। यदि आप यह फीस नहीं दे सकते और अपनी सिमित आय का प्रमाणपत्र (सार्वजनिक सहायता, Social Security, SSI, SSD, बेरोजगारी, इत्यादि) दिखायें तो यह फीस माफ हो सकती है।

कल्र्क के दफ्तर में जायें और अदालत के कर्मचारी को बतायें की आप HP कार्यवाही के लिये केस दाखिल करना चाहते हैं। अदालत में जिन फार्मो को भरे जाने की आवश्यकता है, को लेने के लिये आपको किसी खास खिड़की या कमरे में जाने का निर्देश दिया जा सकता है। "Request for Inspection" (जाँच के लिये आवेदन पत्र) के फार्म पर आपको अपने अपार्टमेन्ट या बिल्डिंग की <u>सभी</u> समस्याओं को दर्ज करना चाहिये। आपको कल्र्क के सामने एक "Verified Petition" (सत्यापन अर्जी) पर हस्ताक्षर करने पड़ेगें, जो आपके हस्ताक्षर का सत्यापन करेगा। यदि आप फीस माफ कराना चाहते हैं तो, आप कल्र्क को बतायें कि आप "waiver of fees" (फीस माफ), कराने के लिये आवेदन करना चाहते हैं, और अपनी आर्थिक स्थिति के विषय में अतिरिक्त फार्म भरेगें।

फार्म भरने के बाद, कल्र्क फार्म ले लेगा और आपको एक जज के पास ले जायेगा जो इन दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करेगा। जज द्वारा हस्ताक्षर किये गये इस दस्तावेज को "Order to Show Cause" (कारण बतायें आदेश) कहते हैं तथा इसमें अदालत में दुबारा आने की तारीख लिखी होती है।

अदालत के दस्तावेजों की तामील

आपको Order to Show Cause की बहुत सी प्रतियाँ मकानमालिक को किस प्रकार भेजें के निर्देशों के साथ दी जायेगीं। आप इनकी एक प्रति मकानमालिक तथा दूसरी प्रति NYC डिपार्टमेन्ट आफ हाऊसिंग प्रिजर्वेशन एंड डवेलपमेन्ट (HPD) को जरूर भेजें। दस्तावेजों पर लिखा होगा कि इन्हें भेजना जरूरी है। <u>निर्देशों का पालन सावधानी से करें और इस बात का प्रमाण रखें कि आपने इन निर्देशो का सही तरह से पालन किया है।</u>

आवश्यक टिप्पणी: आमतौर पर, दस्तावेजों की प्रतियाँ सर्टिफाईड डाक द्वारा भेजी जाती हैं, वापसी-रसीद- आवेदन तथा साधारण डाक द्वारा भेजे जाते है। इसमें कुछ डालर खर्च होते हैं। भेजे जाने की रसीद इस बात का प्रमाणपत्र है कि दस्तावेज भेजे तथा प्राप्त कर लिये गये हैं। इन रसीदों को अदालत की तारीख के दिन अपने साथ ले कर जायें। आपको "Affidavit of Service" (तामील का शपथनामा) भरने के लिये कहा जायेगा जो इस बात की पुष्टि करेगा कि आपने दस्तावेज किस प्रकार भेजे।

अदालत की तारीख के दिन के लिये आपकी तैयारी

उन सभी प्रमाणों तथा दस्तावेजों को इक्कठा करें जिनसे यह पता लगता है कि सेवाएं प्रदान नहीं की गईं या मरम्मत नहीं कराई गई। नीचे कुछ उदाहरण दिये गये हैं:

- ❑ बिल्डिगं तथा/या अपार्टमेन्ट की समस्याओं दूर करने के लिये किये गये आपके प्रयासों का लिखित विवरण।
- ❑ समस्याओं दूर करने के लिये मकानमालिक या सुपरिटेन्डेन्ट के साथ बातचीत का लेखा, जिसमें यह दर्ज हो कि किस दिन और किस समय बात की गई।
- ❑ मकानमालिक को सूचित करने के लिये लिखे गये पत्रों की प्रतियाँ/सर्टिफाईड डाक की रसीदें।
- ❑ आपके अपार्टमेन्ट या बिल्डिगं की दशा के फोटो।
- ❑ HPD जाँच रिपोर्ट की प्रति
- ❑ आपका हीट लॉग

यदि आपकी बिल्डिगं किरायेदारों ने मिलकर HP कार्यवाही शुरू की है, तो अदालत की तारीख से पहले एक गोष्ठी करनी आवश्यक है ताकि सभी प्रमाणों को एक बार देख कर कार्यवाही की एक योजना बनाई जा सके। आपको यह चुनाव भी करना चाहिये कि कौन-कौन से किरायेदार गवाही देगें।

आपकी अदालत की तारीख का दिन

Order to Show Cause पर लिखी हुई तारीख के दिन अदालत पहुँचें। अपने साथ फोटो, शिकायतों का लिखित लेखा, पत्र, तथा अदालत के दस्तावेज लायें। आपके Order to Show Cause पर यह भी लिखा होगा कि आपको किस कमरे में जाना है। समय से पहले पहुँचने की योजना बनायें। वहाँ ठीक 9.30 बजे पहुँच जायें। हालांकि आपको आपके केस का नम्बर आने तक प्रतिक्षा करनी पड़ सकती है, देर से पहुँचने के फलस्वरूप आपका केस खारिज हो सकता है या/दुबारा से शुरू करना पड़ सकता है।

अदालत के कमरे में आपको बहुत से लोग दिखाई देगें, जिनमें जज, उसकी अदालत का वकील, मकानमालिक, उसका वकील, अदालत का अधिकारी, अन्य किरायेदार, तथा अन्य मकानमालिक। वहाँ पर डिपार्टमेन्ट आफ हाऊसिंग प्रिजर्वेशन एंड डवेलपमेन्ट के मुकदमा विभाग का एक वकील भी हो सकता है। HPD का वकील वहाँ अपार्टमेन्ट एंव बिल्डिगं के स्तर को बनाये रखने पर जोर देने के लिये नगर का प्रतिनिधित्व करता है। यदि आपने कोई वकील नियुक्त नहीं किया हैं, तो जब तक आप किसी वकील का चुनाव नहीं करते तब तक आप ही अपने केस के वकील हैं। हाऊसिंग अदालत के मुकदमों के लिये आमतौर पर वकील नियुक्त नहीं किये जाते।

आप जज के कानून सहायक से पूछ सकते हैं कि क्या आपके केस के लिये HPD का वकील नियुक्त किया गया है या नहीं। यदि HPD का वकील नियुक्त किया गया है तो उसे आपसे बात करने के लिये कहा जायेगा। आप HPD के वकील को अपने अपार्टमेन्ट/बिल्डिगं की दशा के विषय मे बतायें तथा प्रमाण दिखायें। HPD का वकील उस जाँच रिपोर्ट की प्रति दिलाने में सहायता कर सकता है जिसकी जाँच के लिये आपने HP कार्यवाही के लिये आवेदन किया था। HPD का वकील समझौते का मसौदा बनाने में भी आपकी सहायता कर सकता है। अदालत से वापस आने से पहले HPD के वकील का नाम तथा टेलिफोन नम्बर लेना न भूलें। यह बाद में केस की प्रगति के बारे जानने के लिये सहायक होता है, खास कर जब मकानमालिक मरम्मत कराने में आनाकानी करता है।

"Stipulations" (अनुबन्ध)

जज या उसकी अदालत का वकील आपको अपने मकानमालिक से समझोता करने के लिये बातचीत करने के लिये कह सकता है। मकानमालिक मरम्मत कराने के लिये सहमत हो सकता है या वह यह जिरह कर सकता है कि मरम्मत के लिये उसे अधिक समय की आवश्यकता है। यदि आप अपने मकानमालिक के साथ किसी समझौते पर पहुँच जायें, तब "Stipulations" (अनुबन्ध) लिखा जायेगा। इस अनुबन्ध में वह सभी शर्ते लिखी जायेंगी जिन्हें मानने के लिये आप सहमत हुए हैं। उदाहरण के लिये, अनुबन्ध में वह तारीखें लिखी जायेंगी जब आप मकानमालिक और/या उसके एजेन्ट को अपार्टमेंट में आने की अनुमति देते हैं तथा प्रत्येक मरम्मत/सेवाओं की समाप्ती की तारीखें। इस केस से सम्बन्धित सभी व्यक्तियों को इस "Stipulations" (अनुबन्ध) पर हस्ताक्षर करने होगें।

जज के पास एक बार "Stipulations" (अनुबन्ध) भेजने के बाद, आपको अपनी प्रति प्राप्त करने के लिये प्रतीक्षा करनी चाहिये। जज "Stipulations" (अनुबन्ध) पर विचार करने के बाद उस पर हस्ताक्षर करके अपने कल्र्क को उसकी प्रतियाँ वितरण करने के लिये देगा। आपको अनुबन्ध की प्रति अपने पास रखनी चाहिये ताकि यदि मकानमालिक समझौते की शर्तों का पालन न करे तो आप अदालत में दुबारा आ सकें।

“Stipulations” (अनुबन्ध) के विकल्प

यदि आपका मकानमालिक अदालत में पेश नहीं होता, तो जज आदेशों के उल्घंन को सुधारने (मरम्मत) या सेवाओं को पुन: चालू करने का आदेश दे सकता है। तथा यदि आपका मकानमालिक पेश नहीं होता और आप किसी समझौते पर सहमत नहीं हो पाते, तो भी आप जज से अपने केस की सुनवाई की मांग कर सकते है। जज को आप अपने अपार्टमेन्ट या बिल्डिंग की दशा के बारे में बता सकते हैं। जज को आप फोटो, शिकायतों का लिखित लेखा, पत्र तथा अन्य प्रमाण दिखा सकते हैं। आप जज को HPD की जाँच रिपोर्ट को जाँचने के लिये कह सकते हैं।

जज के कम्प्यूटर में आपके अपार्टमेन्ट/बिल्डिंग के “Code of violations” (नगर के हाऊसिंग नियमों का उल्घंन) की व्यौरेवार सूचना उपलब्ध है। यदि आप जिस दिन दस्तावेज दाखिल करते हैं उसी दिन जाँच की मांग करें तो, यह रिर्पोट आपकी कोर्ट फाईल में मौजूद होगी। आपके बयान को सुनने तथा आपके प्रमाणों की जाँच के बाद, जज मरम्मत/सेवाओं के लिये “Court Order” (अदालती आदेश) जारी कर सकता है।

यदि जज आदेश जारी करता है तो, अदालत छोड़ने से पहले आप अपने केस का “index” (अनुक्रमणिका) नम्बर लेना न भूलें। आदेश की मूल प्रति फाईल में लगी हुई होगी लेकिन हो सकता है कि आपको उसकी प्रति उसी दिन न मिले। किन्तु, आप बाद में अदालत से या HPD वकील से इस प्रति की मांग कर सकते हैं। अनुक्रमणिका नम्बर बहुत महत्वपूर्ण है, खास कर जब मकानमालिक मरम्मत ठीक समय में नहीं करवाता और आपको अदालत में दुबारा आना पड़े। आपको यह भी प्रमाणित करना पड़ेगा कि आपने आदेश की प्रति मकानमालिक को निर्देशानुसार पहुँचा दी है।

महत्वपूर्ण: आपका अनुबन्ध या जज के आदेश में मरम्मतों की सूची तथा उनको पूरा करने की तारीख शामिल होनी चाहिये। तारीखों एंव समय तालिका को उस सूची में शामिल करना एक अच्छा सुझाव है जिसमें आप मकानमालिक को मरम्मत के लिये अपने अपार्टमेन्ट में आने की अनुमति देते हैं। यह बाद में उन समस्याओं का हल करने में सहायता करता है जब मकानमालिक मरम्मत न किये जाने पर यह कहता है कि जब मरम्मत करने वाले आपके निवास पर पहुँचे तो आप वहाँ नहीं थे।

अदालत के बाद अनुवर्ती कार्रवाई

यदि मकानमालिक मरम्मत करवाना शुरू कर दे, तो आप इस बात का लेखा रखें कि काम कब समाप्त हुआ और अभी और क्या-क्या करना बाकि है। इस बात का ध्यान रखें कि आपकी सहमति के अनुसार जिस दिन मकानमालिक मरम्मत करवाने के लिये आपके अपार्टमेन्ट में आने वाला है, उस दिन उन्हें अपार्टमेन्ट में प्रवेश कराने के लिये कोई न कोई मौजूद हो। यदि मकानमालिक मरम्मत करवाने के लिये अपार्टमेन्ट में प्रवेश करने लिये आप से समय निश्चित करने के बाद मरम्मत करने/करवाने के लिये नहीं आता तो, उसका और यदि आपने दुबारा समय निश्चित करने का प्रयास किया है तो उसका लेखा रखें।

यदि आदेश में लिखी समयावधी में मकानमालिक मरम्मत का कार्य पूरा नहीं करता, तो आपको अदालत में दुबारा आना पड़ेगा। तब कल्र्क आपको सिविल पेनल्टी के लिये “Restoration Order” (पुन:स्थापन आदेश) देगा। इसका अर्थ है कि मकानमालिक को जुर्माना हो सकता है।

महत्वपूर्ण: “Contempt filings” (अदालती आदेशों की अवज्ञा दर्ज करना) ऐसे व्यक्ति के लिये पेचिदा हो सकती हैं जो वकील नहीं है। कड़े संघर्ष के लिये तैयार रहें। मकानमालिकों को आमतौर पर जेल नहीं भेजा जाता। यदि उन पर जुर्माना किया जाता है, तो वह भी आमतौर पर थोड़ा सा होता है। कुछ तथ्य आपके केस को मजबूत बना सकते हैं: अ) सही लेखा रखें, ब) HPD वकील तथा HPD जाँच अधिकारी से हमेशा सम्पर्क रखें, तथा बिल्डिंग के अन्य किरायेदारों को संगठित करें और मिल कर कदम उठायें।

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 संस्थाओं के सहयोग से बनी एक लाभ न कमाने वाली संस्था है।
इस सूचना को कानूनी सलाह न समझा जाये।

महत्वपूर्ण/जरूरी पते

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

मैनहॅटन
111 सेन्टर स्ट्रीट
न्यू योर्क, एन वाई, 10013

ब्रुकलिन
141 लिविन्गास्टन स्ट्रीट
ब्रुकलिन एन वाई, 11201

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

क्वीन्स्
89-17 सुटफीन ब्लुवर्ड
जमायका, एन वाई, 11435

स्टेटन आइलैंड
927 कॉस्सलटन एवन्यू
स्टेटन आइलैंड, एन वाई, 10310

सहायता के लिये कहाँ जायें

ब्रोन्कस्, ब्रुकलिन, मैनहॅटन तथा क्वीन्स् 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 मुकद्मा 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 है। अपने घर के पास इनके कार्यालय का पता जानने के लिये यहाँ सम्पर्क करें:

The Legal Aid Society (212) 577-3300 या **Legal Services of New York City** (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 घन्टे) (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 कर्ल्क के दफ्तर के कर्मचारी आपको हाऊसिंग अदालत काउंसलर के पास भेज सकते हैं। यह स्त्रोत केन्द्र ब्रोन्कस्, ब्रुकलिन, क्वीन्स् तथा मैनहॅटन की अदालतों में भी उपलब्ध हैं।