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

"What to do if you receive an Eviction Notice from a Marshal" (Marshal से "Eviction Notice" (बेदखली का नोटिस) मिलने पर आप क्या करें।

अदालती कार्यवाही होने के बाद ही आप को बेदखल किया जा सकता है। केवल City Marshal या Sheriff ही आपको बेदखल कर सकते हैं। Marshal के बेदखली के नोटिस में Marshal का नाम, पता तथा फोन नम्बर लिखा हुआ होगा। इसमें यह भी लिखा होगा कि आपको शीघ्र ही बेदखल किया जायेगा।

"Eviction Notice" (बेदखली का नोटिस) आपको भेजा जा सकता है यदि:

- यदि आप अदालत में एक समझौते (अनुबन्ध जिसमें "judgment" (फैसला) शब्द लिखा हो) पर हस्ताक्षर करते है और उसकी शर्तों का पालन नहीं करते,

  या

  आपने मुकद्मा लड़ा और केस हार गये,

  या

  आपने अदालत के दस्तवेजों की तामील नहीं की, या मुकदमे की तारीख पर अदालत नहीं गये।

यदि आपको बेदखली का नोटिस हाथ (वैयक्तिक तौर पर) में दिया गया हो तो नोटिस देने के तीन (3) दिन बाद Marshal आ कर आपको बेदखल कर सकता है (इसमें शनिवार, रविवार, या छुट्टी के दिन शामिल नहीं हैं)। यदि आपको बेदखली का नोटिस डाक में मिला है तो नोटिसजारी होने की तारीख से छ: (6) दिन के बाद Marshal के आ कर आपको बेदखल कर सकता है।

यदि आपको Marshal के कार्यालय से बेदखली का नोटिस मिलता है, तो आप अपने क्षेत्र/इलाके के, हाऊसिंग कोर्ट में जा कर, "Order to Show Cause" (कारण बताओ आदेश) दाखिल कर सकते हैं। Marshal के आकर बेदखल करने से पहले आपके पास बहुत कम समय होता है।

What is an Order to Show Couse (OSC) (कारण बताओ आदेश क्या है)

Order to Show Cause एक ऐसा प्रस्ताव है, जो किरायेदार को अवसर देता है कि वह कोर्ट से बेदखली को अस्थायी समय के लिये रोकने की मांग करे ताकि जज उपेक्षित या नई सूचनाओं/तथ्यों पर विचार कर सके। उदाहरण के लिये, हो सकता है कि किरायेदार Order to Show Cause की मांग इसलिये कर रहा है क्योंकि कुछ ऐसी घटना जिस पर उसका कोई बस नहीं था, घटने के कारण वह अदालत में किये गये समझौते (अनुबन्ध) की शर्तों को पूरा नहीं कर सका। ऐसा होना उस हालत में सम्भव है, जब Department of Social Services (Public Assistance) द्वारा चेक समय पर नहीं भेजा गया या एक बार दिये जाने वाले अनुदान का आवेदन अस्वीकार हो गया हो। यदि आपको पक्का पता नहीं है कि आपको OSC दाखिल करना चाहिये या नहीं, तो आपको हाऊसिंग कोर्ट कांउसलर (Pro-Se Attorney) से सम्पर्क करना चाहिये।

कानून में अभी नये परिवर्तन किये जाने के कारण, हो सकता है जज Marshal को बेदखली करने रोक न सके। यदि आप अदालत में गये हैं और ऐसे समझौते पर हस्ताक्षर किये हैं जिसमें "फैसला" शब्द शामिल है, और पाँच (5) दिन बीत चुके हैं, तो हो सकता है कि जज के पास बेदखली को रोकने का अधिकार न हो जब तक कि "फैसले" की सारी रकम मकानमालिक को अदा या अदालत में जमा न कर दी गई हो। यदि आप को अदालत के दस्तावेजों की तामील नहीं की गई हो, तथा/या कभी अदालत में नहीं गये और इस केस का बेदखली का नोटिस प्राप्त नहीं किया हो, तो यह नया कानून आप पर लागू नहीं होता। यह Holdover Cases पर भी लागू नहीं होता।

Illegal Lock-Out (गैरकानूनी तरीके से आपकी तालाबन्दी)

यदि आपको अपने अपार्टमेन्ट से आपके मकानमालिक, सुपरिटेन्डेन्ट, या Marshal या Sheriff के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति द्वारा गैरकानूनी तरीके से तालाबन्द कर दिया गया हो, तो आप स्थानीय पुलिस के पास मदद के लिये जा सकते हैं। "patrolman's guide" (पेट्रोलमेन गाईड), "Sec." (धारा) 117-11, के अनुसार एक पुलिसवाले को आपको अपने अपार्टमेंन्ट में प्रवेश कराने में सहायता करनी चाहिये।

आप हाऊसिंग कोर्ट में जा कर "Order to Show Cause to Restore to Possession" के लिये दस्तावेज दाखिल कर सकते हैं।

If You Never Received Court Papers (यदि आपने कभी भी अदालत के दस्तावेज प्राप्त नहीं किये)

यदि आप यह दावा करते है. कि Marshal के बेदखली के नोटिस से पहले आपने कभी भी याचिका, याचिका का नोटिस, या अदालत के दस्तावेज प्राप्त नहीं किये हैं; तो आपको इस मामले की सुनवाई का पूरा अधिकार है। इसे "traverse hearing" (ट्रावर्स सुनवाई) कहते हैं। Traverse hearing पर मकानमालिक को यह प्रमाणित करना पड़ेगा कि Marshal के बेदखली के नोटिस से पहले अदालत के दस्तावेजों की तामील निर्देशानुसार की गई थी। एक तामील करने वाला, जिसको मकानमालिक ने दस्तावेज तामील करने के लिये नियुक्त किया था, आपको वैयक्तिक तौर पर दस्तावेज दिये जाने का बयान देने के लिये उपस्थित हो सकता है। आप अदालत के क्लर्क के पास जा कर अपने केस की मिसिल/फाईल देख सकते हैं। इस फाईल में एक शपथपत्र लगा होगा जिसमें मकानमालिक ने दस्तावेज भेजे जाने की तारीख लिखी होगी।

यदि जज आपके हक में फैसला सुनाता है, तो मकानमालिक का दावा खारिज हो सकता है (हालांकि, मकानमालिक आपके खिलाफ एक नया मुकदमा दायर कर सकता है)। यदि जज मकानमालिक के हक में फैसला सुनाता है, तो जज आपको बेदखल करने की आज्ञा दे सकता है। Traverse hearing के लिये बिना वकील के मुश्किल हो सकती है। आपको इस मामले में pro se attorney से सलाह लेनी चाहिये।

Getting a Caourt Order to Stay an Eviction (बेदखली के आदेश को रोकने के लिये अदालत का आदेश प्राप्त करना)

अदालत की कार्यवाही के बाद यदि आपको मार्शल का नोटिस मिला है, तो आप "Order to Show Cause to Restore to the Calender" (केलेन्डर की पुन:स्थापना के लिये कारण बताओ आदेश) के लिये एक शपथपत्र दाखिल करने का प्रस्ताव कर सकते है। इस फार्म को सावधानी से पढ़ना चाहिये। इस फार्म के सभी खानों को भरने के बाद, आपको उन सभी विवरणों पर हस्ताक्षर करने चाहिये जो आपके केस में लागू होते हैं।

आपको यह अवश्य बताना चाहिये कि पिछली कोर्ट की तारीख में क्या हुआ था जिसके कारण "excuse" (माफी) आपको OSC की आवश्यकता है। यदि आपने समझौते पर हस्ताक्षर किये हैं और उसे निभा नहीं पाये हैं, या अदालत में केस की तारीख के दिन पेश नहीं हुए हैं, तो आपके पास **ठोस कारण** होना चाहिये। अपनी सफाई के विवरण में विशिष्ट कारण का ही उल्लेख करें। आप यह भी लिखें कि आप समझौते पर किस प्रकार अमल करेंगे (या तो, आप अदायगी किस प्रकार करेंगे या आपर्टमेन्ट कब खाली कर सकते हैं) या समझौते को क्यों बदला जाना चाहिये।

आप अपनी **"defenses" (सुरक्षा)** में - कारण बतायें कि मकानमालिक आपको बेदखल क्यों न करें। इन कारणों में: किराये के पिछले भुगतान, मरम्मत की कमी (जैसेकि हीट तथा गरम पानी, इत्यादि), कि आप पर किराया बाकी नहीं है, या मंजूर किया हुआ "welfare" (अनुदान) का भुगतान नहीं मिला है। यदि आपके पास अपने केस के सबूत हैं, तो उनकी फोटोकापी बना कर OSC के साथ लगानी चाहिये।

एक बार order to show क्लर्क के पास दाखिल करने पर, आपको तब तक प्रतीक्षा करने के लिये कहा जाता है जब तक जज आपके दस्तावेजों का निरीक्षण नहीं कर लेता। कुछ अवसरों पर, आपसे जज के पास दस्तावेज ले जाने के लिये कहा जाता है, और वहाँ आप प्रतीक्षा करेंगे।

महत्वपूर्ण:

- **जज द्वारा हस्ताक्षर किये हुए Order to show cause की प्रति लिये बिना अदालत से वापस न आयें नहीं तो आपको बेदखल किया जा सकता है।**
- **आप यह अच्छी तरह समझ लें कि इसकी तामील मकानमालिक (वकील) तथा Marshal को किस प्रकार करनी है।**
- **Order to Show Cause में अदालत में वापस जाने की तारीख तथा समय लिखा होगा। देर से न पहुँचे।**

Serving the Paperes (दस्तावेजों की तामील)

उन व्यक्तियों के नाम तथा पते जिनको आपने इन दस्तावेजों को भेजना (deliver) है तथा किस तरीके से भेजा जाना है की सूचना जज द्वारा हस्ताक्षर किये गये Order to Show Cause के निचले हिस्से में दी जाती है। इसमें दस्तवेजों को भेजने की अन्तिम तिथी भी लिखी होती है। **आपको हस्ताक्षर किये गये OSC की कई प्रतियां दी जायेंगी (एक प्रति आपके लिये, एक मकानमालिक तथा/या उसके वकील के लिये तथा एक मार्शल के लिये)।** यदि आपके Order to Show Cause को वैयक्तिक तौर पर भेजे जाने की आवश्यकता है, तो पहले एक प्रति मार्शल के कार्यालय में ले कर जायें। फिर मकानमालिक तथा/या उसके वकील के पास ले कर जायें। दस्तावेज प्राप्त करने वाले व्यक्ति के हस्ताक्षर अपनी प्रति के पीछे करवायें। यदि वह हस्ताक्षर करने से मना करता है, तो तारीख, समय, कार्यालय का पता, तथा उस व्यक्ति का संक्षिप्त हुलिया लिखें। कुछ मामलों में, OSC सर्टिफाईड डाक द्वारा भेजे जाने की आज्ञा देता है। **मार्शल, मकानमालिक तथा/या उसके वकील को दस्तावेजों की तामील करने के लिये इन्तजार न करें। बेदखली को रोकने के लिये मार्शल को दस्तावेज भेजने बहुत जरूरी है।**

Your Day in Court (अदालत में आपका दिन)

जिस दिन आप अदालत आयें अपने साथ OSC की प्रति साथ लायें। जज को बतायें कि आपने OSC में दिये गए निर्देशों के अनुसार दस्तावेजों की तामील की है। यदि आपको OSC सर्टिफाईड डाक/वापसी रसीद द्वारा भेजे जाने की आज्ञा दी गई है तो रसीदें अपने साथ ले कर जायें। साथ ही, यदि OSC में आपको अदालत में रकम जमा करने के लिये आदेश दिया गया है, तो निश्चित तिथी तक रकम जमा कराने का प्रमाण लायें। OSC में लिखे कमरे में सही समय पहुँचे और अपना नाम बुलाये जाने की प्रतीक्षा करें। जज को अपना केस स्पष्ट शब्दों में बतायें तथा उसे बतायें कि आपके विचार में इस केस का उचित हल क्या है।

If You Have Already Been Evicted By the Marshal (यदि आपको मार्शल द्वारा बेदखल किया जा चुका है)

यदि आपको मार्शल द्वारा बेदखल किया जा चुका है तो आप अदालत में जा कर "Order to Show Cause to Restore Possession" (पुन: कब्जा करने का कारण बताओ आदेश) भरें। यह मकानमालिक को आपका अपार्टमेन्ट दुबारा किराये पर दिये जाने, या आपकी वस्तुओं को हटाने से रोक सकता है, या आपको अपने अपार्टमेन्ट से कुछ विशेष वस्तुएं लाने के लिये अन्दर जाने की आज्ञा दे सकता है।

Step By Step Summary (क्रमानुसार संक्षिप्त विवरण)

1) आपने मार्शल का नोटिस प्राप्त किया। मार्शल को फोन पर पूछें कि वह कौन से दिन आपको बेदखल करने आने वाला/वाली है।
2) हाऊसिंग कोर्ट में तुरन्त जा कर कर्ल्क के कार्यालय से OSC प्राप्त करें।
3) यदि समय इजाजत देता है, तो किसी से सम्पर्क करें, जैसेकि pro se attorney, जो आपको फार्म भरने में सहायक सूचना दे सकता है।
4) जब आप OSC फार्म भर लें, तो उसे कर्ल्क के पास ले जायें। शपथपत्र पर कर्ल्क के सामने हस्ताक्षर करें। जब तक दस्तावेजों पर कार्यवाही होने के बाद आपको वापस न दिये जायें तब तक प्रतीक्षा **जरूर** करें।
5) यदि जज OSC पर हस्ताक्षर कर देता है, तो आपको उसकी कई प्रतियां - एक मार्शल, एक मकानमालिक तथा एक आपके लिये दी जायेंगी; असली प्रति अदालत की प्रति होगी।
6) OSC को मार्शल के कार्यालय में ले कर जायें। मार्शल से अपनी प्रति के पीछे हस्ताक्षर करवायें।
7) एक प्रति मकानमालिक तथा/या उसके वकील के पास ले कर जायें। दस्तावेज प्राप्त करने वाले व्यक्ति के हस्ताक्षर अपनी प्रति के पीछे करवायें। यदि मकानमालिक दस्तावेज लेने से मना करता है तो दस्तावेज उसकी मेज पर छोड़ दें। मकानमालिक के पास दस्तावेज छोड़े जाने का विवरण लिख कर उसे नोटरी करा लें। इसे अपने दस्तावेजों के साथ नत्थी कर लें।
8) OSC पर लिखी हुई तारीख पर अदालत जायें। देर से न पहुँचे।

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।

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

ब्रोन्क्स्
166 स्ट्रीट पर 1118 ग्रान्ड कॉनकोर्स
ब्रोन्क्स्, 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

ब्रोन्क्स्, 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 कल्र्क के दफ्तर के कर्मचारी आपको हाऊसिंग अदालत काउंसलर के पास भेज सकते हैं। यह स्त्रोत केन्द्र ब्रोन्क्स्, ब्रुकलिन, क्वीन्स् तथा मैनहॅटन की अदालतों में भी उपलब्ध हैं।