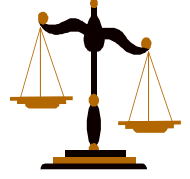


The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. Information Sheet



किराया अदा न करने वाले मामलों पर किरायेदारों के लिये सूचना किराया अदा न करने की याचिका का जबाब देना

आपको आपके अपार्टमेंट से कानूनी तौर पर बेदखल करने से पहले, मकानमालिक को अदालत में आपके खिलाफ मुकदमा चलाना पड़ेगा (आमतौर पर न्यू यार्क राज्य के सिविल कोर्ट के हाऊसिंग पार्ट में या "State Supreme Court" (राज्य के सर्वोच्च न्यायालय) में)। मुकदमा चलाने से पहले मकानमालिक को आपसे किराया मांगना चाहिये, (जबानी या लिखित रूप में)। तब आपको दस्तावेज जिन्हें "Non-Payment Petition" (अदा नहीं किया गया याचिका) तथा "Notice of Petition" (याचिका का नोटिस) दिया जाना चाहिये। कभी-कभी इन दस्तावेजों को "Dispossess" (अधिकारच्युत करना) भी कहते हैं।

अदालत से आये हुए किसी भी कानूनी दस्तावेज, नोटिस, या पोस्टकार्ड को नजरअन्दाज न करो इन्हें ध्यान से पढ़ें यदि आपने इन दस्तावेजों को नजरअन्दाज किया या अदालत नहीं पहुँचे, तो आपको बेदखल किया जा सकता है।

किराया अदा न करने की याचिका का जबाब देना

अपने दस्तावेजों को पढ़ें। Non-Payment Petition में कहा गया होगा कि आप को अदालत में जा कर 5 दिनों के अन्दर जबाब देना है; इसमें अदालत का पता भी लिखा होगा। अपने क्षेत्र के हाऊसिंग कोर्ट में जा कर मकानमालिक/किरायेदार क्लर्क से मिलें।

क्लर्क को बोल कर या लिख कर बयान देने के लिये तैयार रहें। यदि आप अपना बयान लिख कर देना चाहते हैं, तो क्लर्क के दफ्तर से आप फार्म प्राप्त कर सकते हैं। जब आप फार्म भर कर क्लर्क के पास जमा करवा देते हैं, तो आपको उसकी एक प्रति मकानमालिक या उसके वकील (यदि उसका कोई वकील है तो) के पास भेज देनी चाहिये। **आपका बयान ही आपका बचाव तथा/या प्रतिदावा है, यदि आप प्रतिदावा कर रहे हैं तो।** अधिकतर किरायेदार जबानी बयान देना पसन्द करते हैं। आप अपना बयान क्लर्क को दें तब वह आपके बचाव के बयान पर सही लगायेगा/लगायेगी और आपको इसकी एक प्रति दी जायेगी जिसमें आपके हाऊसिंग कोर्ट में दुबारा आने की तारीख, समय, तथा कमरा नम्बर लिखा होगा।

निम्नलिखित प्रश्नों को आप अपना जबाब तैयार करने के लिये मार्गदर्शन के लिये प्रयोग कर सकते हैं।

सेवाएँ

आपने अदालत के दस्तावेज किस प्रकार प्राप्त किये? क्या वे आपको कानून के अनुसार उचित तरीके से भेजे गये थे। उचित तरीका तब माना जाता है जब:

- "Personal Service" (वैयक्तिक तौर पर) - याचिका की प्रति आपको हाथ में दी गई हो (18 वर्ष या उससे अधिक आयु के व्यक्ति द्वारा जो इस मामले से सम्बन्ध नहीं रखता), या
- "Substitute Service" (एवज में) - कोई दूसरा व्यक्ति (बालिग), जो आपके अपार्टमेंट में रहता है, को आपके पते पर दी गई हो तथा उसकी प्रति सर्टिफाईड या साधारण डाक द्वारा आपको भेजी गई हो, या
- "Conspicuous Service" (ध्यानाकर्षी तरीका) - अदालती दस्तावेज आपके दरवाजे के बाहर चिपकाये, या दरवाजे के नीचे से अपार्टमेंट में पहुँचा कर, तथा उसकी प्रति सर्टिफाईड या साधारण डाक द्वारा आपको भेजी गई हो।

यदि आपको इनमें से किसी भी तरीके से दस्तावेज नहीं भेजे गये तो हो सकता है दस्तावेजों की तामील उचित तरीके से नहीं हुई। क्लर्क को इसे बताना जरूरी है।

पक्ष

- क्या अदालत के दस्तावेजों में आपका नाम सही तरह से लिखा है?
- क्या अदालत के दस्तावेजों में किसी और का नाम भी शामिल किया जाना चाहिये था, जैसेकि: रूममेट या पति/पत्नी?
- क्या वह व्यक्ति, कार्पोरेशन या कम्पनी जिसने मुकदमा दायर किया है, बिल्डिंग का मालिक है? यदि आपको बिल्डिंग के मालिक के बारे में पक्का पता नहीं है, तो सूचना टेबल से सहायता ले सकते हैं।

किराया

- क्या अदालत के दस्तावेज मिलने से पहले, आपसे जबानी या लिख कर किराया मांगा गया था?
- क्या मकानमालिक ने किराया लेने से मना किया था?
- क्या मकानमालिक द्वारा मांगा जाने वाला किराया गलत है? कानूनन पंजीकृत न होने के कारण विवादास्पद किराया गलत हो सकता है। (यह स्थायी किराये तथा किराये पर नियन्त्रण वाले अपार्टमेंट के मामले में लागू होता है। यह जानने के लिये कि आपके अपार्टमेंट का किराया कानूनन पंजीकृत है या नहीं तथा किराये का इतिहास प्राप्त करने के लिये अपने क्षेत्र के Division of Housing and Community Renewal से सम्पर्क करें)।
- क्या मांगे जाने वाले मासिक किराये की राशि लीज़ में लिखी राशि से भिन्न है?
- क्या किराये का अंश या पूरा किराया अदा किया जा चुका है?

अपार्टमेंट

- क्या आपके अपार्टमेंट की ऐसी दशा है, जिसकी मरम्मत की जानी थी या सेवाएं प्रदान करनी थी जो नहीं करवाई गईं?
- क्या आपको सार्वजनिक सहायता मिलती है और आपके अपार्टमेंट या बिल्डिंग के Housing Code Violations हैं?
- क्या आप गैरकानूनी अपार्टमेंट में रह रहे हैं? गैरकानूनी अपार्टमेंट वह अपार्टमेंट होता है जिसके लिये मकानमालिक के पास "Department of Buildings" (बिल्डिंग विभाग) का वैद्य सर्टिफिकेट नहीं है।

अन्य

- क्या आपने उन मरम्मत कार्य या सेवाओं के लिये भुगतान किया है जो मकानमालिक द्वारा प्रदान की जानी थी?
- मकानमालिक के मरम्मत या सेवाओं को न करवाने के कारण आपकी निजी सम्पत्ति को नुकसान पहुंचा है।
- या कोई अन्य कारण (कारणों) हैं जिनकी वजह से आप यह समझते हैं, कि मकानमालिक जितना पैसा मांग रहा उसका कम या कुछ हिस्सा ही आप पर बाकी है?
- क्या किराये की मांग तथा याचिका में जिस माह का बकाया किराया लिखा है वह सही है।

यदि इनमें से किसी भी एक प्रश्न का उत्तर हाँ है, तो आप प्रतिदावा कर सकते हैं। प्रतिदावा एक निश्चित रकम के लिये किया जाता है जो आप मकानमालिक से मांगते हैं। अपने प्रतिदावे को साबित करने के लिये आपके पास रसीदें होनी चाहिये। कृपया अपने विवरण में कारण (कारणों) का संक्षिप्त विवरण लिखें तथा जिस रकम का दावा किया जा रहा है उसकी निश्चित राशि लिखें।

अपनी किराया अदा न करने की याचिका का जबाब देते समय, अपने बचाव में अपने केस की स्थिति के अनुसार, उपरलिखित में से एक या एक से अधिक कारणों का प्रयोग कर सकते हैं। क्लर्क को अपने बचाव जो आप पर लागू होते हैं, के विषय में बताना न भूलें। आपको चाहिये कि, अप इस बात की पुष्टि करें कि क्लर्क ने उचित वयान अंकित कर लिया है। क्लर्क द्वारा दर्ज किये गये आपके बयान की प्रति नीचे दिये गये आरूप में आपको मिलेगी:

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 लिंविनास्टन स्ट्रीट
ब्रुकलिन एन वाई, 11201

ब्रोन्क्स

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

क्वीन्स

89-17 सुटफीन ब्लुवर्ड
जमायका, एन वाई, 11435

स्टेटन आइलैंड

927 कॉस्सलटन 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, सुबह 9.00 बजे से 12.00 बजे तक स्टेटन आइलैंड में सूचना कार्यालय सोमवार से गुरुवार तक, सुबह 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 संक्षिप्त 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
(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 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 हैं।