

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



“Stipulations in Court” (अदालत में अनुबन्ध)

प्रक्रिया :

अदालत में पहले दिन, आपके पास तीन विकल्प/रास्ते हैं। अधिकतर लोग आपस में बातचीत करके फैसला कर लेते हैं, जिसे “Stipulations” (अनुबन्ध) कहते हैं। यह एक समझौता है, जो दोनों पक्ष आपस में बातचीत करके करते हैं। जैसेकि, इस अनुबन्ध में केवल यही शामिल नहीं होता कि आपको कितने पैसे मकानमालिक को देने हैं, किन्तु इसमें यह भी शामिल होता है कि मकानमालिक को मरम्मत करवा कर देनी जरूरी है और उसे वह मरम्मत कितने समय के अन्दर पूरी करवानी है। हाउसिंग कोर्ट में उलझन से बचने के लिये, आप पहले से ही समझौते का मसौदा लिख लें तथा कानूनी सलाहकारों से इस विषय पर बात कर लें।

वह सभी बातें जिन पर आप तथा आपका मकानमालिक सहमत हैं अनुबन्ध में लिखी जानी चाहिये एक बार अनुबन्ध लिखे जाने के बाद इसे जज के पास भेज दिया जाता है। जज आपको और आपकी विपक्षी पार्टी को अपने सामने बुला कर इस अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले आपके साथ अनुबन्ध को दोहराता है, तथा इसकी एक प्रति आपको दी जाती है। अनुबन्ध की अपनी प्रति को प्राप्त किये बिना अदालत से वापस न आये।

यदि आप और आपका मकानमालिक अनुबन्ध के लिये सहमत नहीं हो पाते, तो आप तुरन्त मुकदमे की सुनवाई के हकदार हैं। यदि आप तुरन्त मुकदमे के लिये जाते हैं तो इसमें कुछ खतरे उठाने पड़ सकते हैं। हो सकता है कि आपको अदालत में चालू या बकाया किराया जमा कराना पड़े। अधिक जानकारी के लिये कानूनी सलाहकार से सम्पर्क करें या “Tenant Alert 1” को पढ़ें।
सूचना पत्र।

“The Stipulation Form” (अनुबन्ध फार्म)

अनुबन्ध लिखने के लिये अदालत खाली फार्म देता है। कुछ मकानमालिक/फर्म अनुबन्ध के लिये छपाये गये अपने फार्म का प्रयोग करते हैं। आपको यह पता होना चाहिये कि अनुबन्ध में लिखे जाने वाले प्रत्येक शब्द के लिये आप जिरह करने के अधिकारी हैं, हालांकि यह पहले से ही छपा हुआ है, और देखने में “official” (शासकीय) लगता है। आप इस फार्म के पीछे लिखी हुई कानूनी शब्दावली की परिभाषा देख सकते हैं, या जज या अदालत के वकील से पूछ सकते हैं। यदि आपको इंग्लिश पढ़ने में परेशानी हो, तो अनुबन्ध पर हस्ताक्षर होने से पहले आप अदालत से अनुवादक की मांग कर सकते हैं।

अनुबन्ध कौन लिखता है

आप, आपका वकील, आपका मकानमालिक, मकानमालिक का वकील, या जज के लिये नियुक्त अदालत का वकील अनुबन्ध लिख सकता है। कुछ परिस्थितियों में, यह लाइसेन्स प्राप्त “Court mediators” (अदालती मध्यस्त) द्वारा भी लिखा जा सकता है। समझौता कराना एक दो-तरफा प्रक्रिया है। हस्ताक्षर करने से पहले इस बात का आश्वासन कर लें कि जो कुछ भी आप चाहते हैं वह अनुबन्ध में दर्ज है। जैसेकि, आपके मकानमालिक ने कहा है कि वह आपको किराया अदा करने के लिये दो माह का समय देता है या वह आपको नई लीज़ देगा, अनुबन्ध में लिखी होनी चाहिये।

यदि मकानमालिक आप पर ऐसे अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने के लिये दबाव डाले जिसे आप पूरा नहीं कर सकते, तो आप हस्ताक्षर करने से मना कर सकते हैं। आप उससे इसे बदलने के लिये कह सकते हैं, या आप जज के पास जाने की मांग कर सकते हैं।

मरम्मत

यदि आपके अपार्टमेंट में मरम्मत कराने की आवश्यकता है, तो उन्हें अनुबन्ध में लिखा जाना चाहिये निश्चित करें कि “access dates”(मरम्मत के लिये अपने अपार्टमेंट में आने देने का समय/तारीख) (मरम्मत करने की निश्चित तारीख) तथा उसे पूरा करने की तारीख। यदि यह प्रक्रिया किराया अदा न करने के बारे में है, तो आप एक “abatement” (उपशमन/कटौती) की मांग कर सकते हैं, या जो रकम आपने मकानमालिक को देनी है उसे कम करने की शिफारिश कर सकते हैं।

अदा की जाने वाली रकम

अदालत में जाने से पहले आपको यह पता होना चाहिये कि आपको कुल कितनी बकाया रकम देनी है। अपना हिसाब लगायें, और पेमेन्ट किये जाने के जितने भी प्रमाण हैं उन्हें साथ लायें। यदि आपका मकानमालिक किसी खास रकम के लिये नकारता है, तो आपका वापस आया हुआ चेक (या मनीऑर्डर की रसीद) आपकी सहायक होगी। यदि आप यह महसूस करते हैं कि मकानमालिक के बनाये गये अदायगी प्लान को आप पूरा नहीं कर पायेंगे, तो आप अपना अदायगी प्लान जिसे आप पूरा कर सकते हैं, का सुझाव दे सकते हैं।

“Legal” (अदालती) तथा अन्य फीस

आपका मकानमालिक आपसे अदालती फीस, लेट फीस, या कोई अन्य फीस अदा करने की मांग कर सकता है। ऐसे अनुबन्ध, जिसमें फीस जुड़ी हो पर हस्ताक्षर करने से पहले यह जान लेना जरूरी है कि क्या आपकी लीज में ऐसी कोई शर्त लिखी हुई है। चाहे कुछ भी हो आपको यह पता होना चाहिये, कि अदालती फीस के लिये आप दावा कर सकते हैं, अंत में, केवल एक जज ही आपको इसे अदा करने का आदेश दे सकता है।

समझौते का पालन

अधिकतर मामलों में, अनुबन्ध में लिखी शर्तों के लिये आपको और आपके मकानमालिक, दोनों को ही उत्तरदायी ठहराया जायेगा। यदि आप दोनों में से एक ने भी इस अनुबन्ध का ठीक से पालन नहीं किया, तो आप अदालत में जज के पास दुबारा आ सकते हैं। इसे “Order to Show Cause” (कारण बताओ आदेश) कहते हैं। आपके पास इसका ठोस कारण होना चाहिये कि आपने अनुबन्ध का ठीक से पालन क्यों नहीं किया। यदि मकानमालिक इसका पालन नहीं करता, तो आप कह सकते हैं कि मकानमालिक ने नहीं किया। कुछ परिस्थितियों में जहाँ कानून इसकी इजाजत नहीं देता, जज Order to Show Cause जारी नहीं कर सकता। यदि इस पर हस्ताक्षर हो जायें, तो आपको इसकी तामील निर्देशानुसार करनी चाहिये।

“Legal Words and Phrases” (अदालती शब्दावली तथा कथन) जो अक्सर अनुबन्ध में प्रयुक्त होते हैं

Abatement (कटौती)- आपके अपार्टमेंट की खराब दशा के एवज में (केवल किराया अदा न करने वाले मामले), जो रकम आपने मकानमालिक को देनी है में कटौती।

Eviction (Execution of Warrant) (बेदखल (वारंट की तामील)- जब न्यू यॉर्क सिटी का “Marshal” (मार्शल) हाऊसिंग कोर्ट केस के बाद आपके अपार्टमेंट से आपको और आपके सामान को बाहर निकाल कर ताला लगाता है। केवल NYC मार्शल या “Sheriff” (थानेदार) ही आपको बेदखल कर सकता है।

Final Judgment - (आखिरी फैसला) - अदालत का फैसला जिसमें यह लिखा जाता है कि आपको कितनी रकम चुकानी है और किस समय तक आपको यह रकम चुका देनी चाहिये। जब मकानमालिक को यह आखिरी फैसला मिल जाता है, तो बेदखली के वारंट जारी किये जा सकते हैं। जरूरी नहीं है कि आखिरी फैसले या फैसले की रकम अनुबन्ध में लिखी जाये, फिर भी, कुछ मकानमालिकों के वकील अनुबन्ध के लिये तब तक सहमत नहीं होते जब तक आखिरी फैसला इसमें शामिल न किया जाये।

Inspect and Repair as Necessary (Required by Law) (आवश्यक जाँच व मरम्मत (कानून की मांग)) - मकानमालिक को आपके अपार्टमेंट की जाँच करके यह देखना है कि आपके अपार्टमेंट की स्थिति कैसी है और हो सकता है वह आवश्यक समझे तो मरम्मत करवा दे। “... के द्वारा जाँच तथा मरम्मत” कथन का भ्रम नहीं करना चाहिये जिसका अर्थ है मकानमालिक को एक निर्धारित तिथि तक मरम्मत पूरी कर देनी चाहिये।

Jurisdiction (क्षेत्राधिकार) - इसका अर्थ है कि अदालत को मामले का फैसला करने की सक्षमता व अधिकार है। उदाहरणतया: यदि मकानमालिक लागू प्रक्रियाओं का पालन करता है (उचित प्रकार से केस दायर करना व नोटिस व अदालत के दस्तावेजों भेजना), तो अदालत केस की सुनवाई कर सकती है।

Motion (प्रस्ताव) - अदालत (जज) से कुछ करवाने की प्रार्थना, जैसे कि, मरम्मत का आदेश या बेदखली को रोकना।

Non-Payment Converted to a Holdover (किराया ना अदा करने को होल्डओवर में बदलना) - आपका मकानमालिक चाहता है कि आपके किराया ना अदा करने के केस को ऐसे केस में बदल दिया जाये जिसमें आप अपार्टमेंट छोड़ने के लिये सहमत है। इसका अर्थ यह है कि आपको निर्धारित तिथि तक अपार्टमेंट खाली करना पड़ेगा। अक्सर, ऐसा तभी होता है जब मकानमालिक बाकि किराया माफ करने के लिये सहमत होता है।

Order to Show Cause (कारण बताओ आदेश) - आमतौर पर यह एक ऐसा प्रस्ताव है जो आपके केस को दुबारा जज के सामने पेश किया जाता है। उदाहरणतया: यदि आपके पास ठोस आधार है, और आप जज से अनुबन्ध रद्द करवाने या उसकी शर्तें बदलवाने की प्रार्थना करना चाहते हैं।

Restore Upon [5 Days] written Notice - आमतौर पर इसका अर्थ यह है कि यदि किरायेदार अनुबन्ध की तामील नहीं करता, तो प्रस्ताव दाखिल करके मकानमालिक केस को दुबारा जज के सामने पेश करवाना चाहता है। उसके प्रस्ताव दाखिल करने से कम से कम 5 दिन पहले, उसे पत्र द्वारा आपको सूचित करना पड़ेगा कि किसी कारण से वह आपको दुबारा अदालत में ले जायेंगे।

Tenant to Vacate (किरायेदार द्वारा खाली करना) - हमेशा के लिये अपार्टमेंट से अपना सामान व अपने आपको निकाल देना/खाली करना।

Upon Default (चूक होने पर) - कभी भी एक पक्ष द्वारा अनुबन्ध की शर्तों का पालन न किये जाने पर, जो कुछ भी इस कथन में कहा गया है वह होगा।

Vacate (or modify) the Stipulation (अनुबन्ध छोड़ना (या बदलना)) - दुबारा अदालत में जा कर कारण बताओ आदेश या ऐसे ही किसी प्रस्ताव को दाखिल करके अनुबन्ध रद्द करवाना या उसकी शर्तें बदलवाना।

Waive (अधित्याग/माफ करना) - इसका अर्थ है कि अपने कानूनी अधिकारों का त्याग। अपने मकानमालिक या उसके वकील द्वारा आपसे अपने कानूनी अधिकारों को त्यागने के प्रस्ताव पर गम्भीरता से विचार करें। उदाहरण के लिये, आप से कहा जाये कि आप दस्तावेज भेजे जाने के अपने अधिकारों को छोड़ दें।

Warrant or Warrant of Eviction (वारंट या बेदखली के वारंट) - अदालत का आदेश, जो इस बात की इजाजत देता है कि आपके बेदखली के नोटिस की तामील NYC मार्शल या शेरिफ द्वारा की जाये और तब आपको आपके अपार्टमेंट से बेदखल किया जाये।

Warrant to Issue Forthwith (वारंट का तुरंत जारी किया जाना) - इसका अर्थ है कि मकानमालिक उसी समय बेदखली का वारंट प्राप्त कर सकता है। अधिकतर किराया अदा न करने वाले मामलों में, यदि आप अनुबन्ध के अनुसार अदायगी कर देते हैं तो आपको बेदखल नहीं किया जायेगा।

Eviction Notice or Marshal's Eviction Notice (बेदखली का नोटिस या मार्शल का बेदखली का नोटिस) - यह एक सरकारी नोटिस है जो आपको NYC मार्शल द्वारा दिया जाता है। यह आपको वैयक्तिक रूप से दिया जाना चाहिये, या आपके दरवाजे बाहर चिपकाकर या दरवाजे के नीचे से आपके मकान में पहुँचा कर उसकी एक प्रति साधारण या सर्टिफाईड डाक द्वारा भेजी जानी चाहिये। यदि यह नोटिस आपको वैयक्तिक रूप से दिया गया है तो आपको 72 घन्टों के बाद बेदखल किया जा सकता है। यदि यह नोटिस आपके दरवाजे बाहर चिपकाकर या दरवाजे के नीचे से या डाक द्वारा भेजा गया है तो आपको नोटिस पर लिखी हुई तारीख के छः दिन के बाद बेदखल किया जा सकता है। आप बेदखली को अदालत में उसी समय जा कर कारण बताओ आदेश दाखिल करके रोक सकते हैं।

यह सूचना पत्र The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. द्वारा लिखा व प्रस्तुत किया गया है। Task Force हाउसिंग 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 पार्ट्स (मकानों के कार्यालय) जहां-जहां स्थित हैं:

मैनहट्टन

111 सेन्टर स्ट्रीट
न्यू योर्क, एन वाई, 10013

ब्रुकलिन

141 लिविन्गस्टन स्ट्रीट
ब्रुकलिन एन वाई, 11201

ब्रोन्क्स

166 स्ट्रीट पर 1118 ग्रांड 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।