

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



-Tenant Alert I -

“DEPOSIT REQUIRED BEFORE THE END OF THE CASE” (केस का फैसला होने से पहले रकम जमा करना)

यदि आप अदालत में इसलिये आये हैं कि आपके मकानमालिक ने आपके विरुद्ध किराया अदा न करने या Holdover case दायर किया है तो आपको निम्नलिखित विवरण अवश्य पढ़ना चाहिये जो नये कानून के विषय में हैं और अक्टूबर, 1997 से हाऊसिंग कोर्ट में किये जाने वाले दावों पर प्रभाव डालता है। इस विज्ञापन में हम आपको पहली दो महत्वपूर्ण बदलावों के विषय में बतायेंगे।

1) Deposits Required Before the end of Your (आपके केस के फैसले से पहले पैसे जमा करने की आवश्यकता)

आपके केस का फैसला होने से पहले आपको पैसे जमा कराने पड़ सकते हैं, यदि आप दो बार “adjournments” (स्थगन) (अदालत की नई तारीख के लिये समय) मांग चुके हैं या, आपके केस को अदालत में 30 दिन हो गये हैं। यदि इन दो बातों में से कोई भी एक बात हो चुकी है, तो मकानमालिक या उसका वकील जज से मांग कर सकता है कि वह आपको अदालत, बैंक, या किसी वकील के पास पैसे जमा कराने का आदेश दे।

2) Fewer Ways to Get an Extension of Time Needed to Pay Back-Rent (बकाया किराया चुकाने के लिये समयावधि बढ़वाने के कम तरीके)

किराया अदा न करने वाले मामलों में, आपके खिलाफ “judgment” (फैसला) दिये जाने के बाद हो सकता है कि order to show cause दाखिल करने के बाद भी आप मार्शल को बेदखल करने से रोक नहीं पायें। यदि आप “judgment” (फैसला) शब्द के साथ अनुबन्ध के लिये सहमत हो गये हैं तो पाँच (5) दिन बीतने के बाद, “judgment” (फैसला) में लिखी गई रकम की अदायगी मकानमालिक या अदालत में न किये जाने पर, जज के पास बेदखली को रोकने का अधिकार नहीं है। यदि आपको कुछ पूछना है तो सूचना टेबल या pro se attorney के पास जायें।

BEFORE YOUR COURT DATE - PREPARE! (अदालत की तारीख से पहले - तैयारी करें!)

अदालत की तारीख से पहले आपको तैयारी करनी चाहिये। केस शुरू होने के बाद यदि आपको अतिरिक्त समय की आवश्यकता नहीं है, तो आपको “adjournment” (स्थगन) मांगने की आवश्यकता नहीं है।

यदि आपके पास आर्थिक स्रोत नहीं है, तो अपनी अदालत की तारीख से पहले आपको “Department of Social Services” (DSS) (समाज सेवा विभाग) के पास जाना चाहिये। DSS का एक प्रतिनिधि अदालत में होता है या सूचना सूची में से आपको अपने स्थानीय DSS केन्द्र के पास प्रेषित किया जा सकता है।

याचिका का नोटिस या याचिका (दूसरा नाम dispossess या आपके अदालत के दस्तावेज) के मिलने के बाद आपको किराये की सारी रकम या ज्यादा से ज्यादा रकम जमा करना शुरू कर देनी चाहिये। हो सकता है कि आपको अपने केस के दौरान कभी भी यह रकम जमा करनी पड़ जाये।

ITEMS TO GATHER BEFORE YOUR COURT DATE (अदालत की तारीख से पहले जो वस्तुएं आपको जमा करनी

चाहिये): किराये की रसीद, आपके अपार्टमेंट या बिल्डिंग में होने वाली आवश्यक मरम्मत की फोटो, यदि आपने (212) 960 4800 पर फोन करके “Department of Housing Preservation and Development” (डिपार्टमेंट आफ हाउसिंग प्रिजर्वेशन एंड डेवेलपमेन्ट) को रिपोर्ट की थी और code violation जाँच रिपोर्ट की प्रति आपके पास है, DSS (छपी हुई) की सूचना, “Division of Housing and Community Renewal (DHR)” डिविजन आफ हाउसिंग एंड कम्युनिटी रिन्वुवल से अपने किराये के इतिहास की प्रति।

THE PROCESS (प्रक्रिया)

रकम जमा करने का आदेश देने से पहले, आपको “Rent Deposit Courtroom” (किराया जमा करने वाला अदालत का कमरा) में भेजा जायेगा। हो सकता है कि जज यह तय करने के लिये कि आपको रकम जमा करवानी है या नहीं और अगर करवानी है तो कितनी रकम जमा करवानी है के लिये सुनवाई करे। हो सकता है कि निम्न में से एक को दिखाने पर जज आपको रकम जमा करवाने का आदेश न दे:

- 1) जिसने मुकदमा किया है वह व्यक्ति आपका मकानमालिक नहीं है।
- 2) आपके अपार्टमेंट की गम्भीर “violation” (अतिक्रमण) या खतरनाक स्थिति के कारण आप वहाँ रह नहीं सके हों (बाहर चले गये हों)।
- 3) आप “public assistance” (सार्वजनिक सहायता) लेते हैं और Department of Housing Preservation and Development या अन्य नगर की संस्था द्वारा housing code violation रिकार्ड किया गया है।
- 4) आपको दस्तावेजों की तामील उचित ढंग से नहीं की गई। ऐसा आमतौर पर तब होता है जब अदालत के दस्तावेज आपको वैयक्तिक तौर पर नहीं दिये जाते, **या नहीं** आपके अपार्टमेंट में रहने वाले अन्य व्यक्ति को दिये गये तथा सर्टिफाईट या साधारण डाक से भेजे गये; **या नहीं** आपके दरवाजे के बाहर चिपकाये या दरवाजे के नीचे से आपके अपार्टमेंट में पहुँचाये गये तथा सर्टिफाईट या साधारण डाक से भेजे गये।
- 5) अदालत के दस्तावेजों में त्रुटियाँ हैं। उदाहरणतया: पता, नाम, अपार्टमेंट नम्बर, मासिक किराया, किराया नियम स्थिति, इत्यादि : इनमें से एक या अधिक के गलत होने पर: एक जज रकम जमा न करवाने का निर्णय ले सकता है।
- 6) अदालत के अधिकारक्षेत्र में नहीं है। इसके होने के कई ढंग हैं, किन्तु, अधिकतर जहाँ किरायेदार दो परिवारों के भवन में रहता है वहाँ मकानमालिक तीसरा गैरकानूनी अपार्टमेंट बनाता है।

यदि आप समझते हैं कि ऊपरलिखित इन छः (6) बातों में से एक आप के मामले में लागू होती है, तो आप सूचना टेबल पर या pro se attorney के पास जायें। (क्लर्क के दफ्तर से पूछें कि pro se attorney कहाँ बैठता है)।

उन किरायेदारों के लिये विशेष सूचना जो अपना किराया चुकाने के लिये सहायता प्राप्त करते हैं।

यदि आपको नीचे लिखे हुए में से एक से भी सहायता मिलती है, तो किराये की रकम कुल किराये से कम होगी।

1. **“Public Assistance (DSS)” (सार्वजनिक सहायता)** - यदि आपका किराया “two-party” (दो-दलों) चेक के द्वारा चुकाया जाता है या सीधे मकानमालिक को दिया जाता है, तो आपको रकम जमा नहीं करवानी पड़ेगी। यदि आपको नकद अनुदान मिलता है, तो जज आपको अपना “shelter allowance” (शेल्टर भत्ता) जमा करवाने का आदेश दे सकता है।
2. **SSI** - यदि आपको SSI मिलता है, तो अदालत आपको आपके चेक की एक तिहाई (1/3) रकम किराये के लिये जमा करवाने आदेश दे सकती है।
3. **“SCRI (Senior Citizen Rent Increase Exemption)/Section 8/Any other Direct Government Subsidy”** - आपको केवल अपने हिस्से के किराये को जमा कराने का आदेश दिया जा सकता है, सरकारी हिस्से को नहीं।

“छोटी” बिल्डिंग में रहने वाले किरायेदारों के लिये विशेष सूचना

(12 या उससे कम अपार्टमेंट)

यदि आप 12 या उससे कम अपार्टमेंट वाली बिल्डिंग में रहते हैं, तो आप पर 30 दिन या आपके दूसरे स्थगन के निर्देश लागू होंगे। किन्तु, आप पैसा कहाँ जमा करायेँ के लिये अलग नियम बनाया जायेगा। यदि आप सारे किराये के लिये “विवाद” करते हैं, तो आपको “विवादहीन” रकम मकानमालिक को अदा किये जाने के लिये कहा जायेगा। किराये के “विवादास्पद” होने के कई कारण हैं, जिनमें: यदि आपने मकानमालिक को अपने अपार्टमेंट की मरम्मत के लिये कहा और उसने मरम्मत नहीं करवाई, यदि आपने मरम्मत तथा सेवाओं के लिये भुगतान किया है, या आप को कानून के अनुसार कितना किराया होना चाहिये के विषय में निश्चित रूप से पता नहीं है, शामिल है। आप क्रिस-क्रिस मुद्दे पर “विवाद” कर सकते हैं, जानने के लिये सूचना टेबल पर या pro se attorney से पूछें।

अदालत में रकम कैसे जमा की जाती है

यदि जज आपको अदालत में रकम जमा करने का आदेश देता है, तो आपको इसका लिखित आदेश दिया जायेगा। यह रकम जमा कराने के लिये आपके पास पाँच (5) दिन हैं।

यह रकम मनीआर्डर, बैंक चेक या सर्टिफाईड चेक के रूप में होनी चाहिये जिस पर लिखा हो कि सिविल कोर्ट के क्लर्क को भुगतान किया जाये। क्लर्क के कार्यालय में नकद रकम आपातस्थिति (बैंक बन्द थे) में ही ली जाती है तथा बैंक अदालत से कितनी फीस लेगा के आधार पर आपको 2 से 4 डालर फीस के देने पड़ेंगे।

सुनवाई के बाद यदि जज किरायेदार के हक में फैसला सुनाता है या सारी रकम या रकम की राशि में कमी के लिये मकानमालिक तथा किरायेदार में समझौते के अनुबन्ध के अनुसार रकम किरायेदार को वापस दी जायेगी।

अदालत में आपके लिये कुछ सुझाव

जब आप अदालत जाते हैं, तो वहाँ बहुत से किरायेदारों को अनुबन्ध (समझौते) पर हस्ताक्षर करने के लिये पूछा जायेगा जिसमें बकाया किराये को अदा करने की सूची भी होगी। अक्सर, आपका मकानमालिक या उसका वकील आपको ऐसे अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने के लिये कोशिश करेंगे जिसमें “फैसला” या “आखिरी फैसला” शब्द लिखा हो। ऐसे अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले कानूनी सलाह लेना **बहुत जरूरी** है। यदि आप फैसले के लिये सहमत नहीं हैं, तो आप जज से बात कर सकते हैं। “फैसला” बहुत गम्भीर होता है। यदि आप इसकी शर्तों के अनुदार रकम अदा नहीं कर पाते और अदालत में तुरन्त ही (फैसले के पाँच दिन के अन्दर) दुबारा नहीं जाते, तो जज कारण बताओ आदेश जारी करके भी बेदाखली को अस्थायी तौर पर नहीं रोक पायेगा।

यदि आप रकम जमा नहीं करते

यदि आप रकम की पहली किश्त जमा नहीं करते, तो मकानमालिक बिना सुनवाई के तुरन्त फैसले की मांग कर सकता है। यदि आप रकम की पहली किश्त जमा करने के बाद दूसरी किश्त जमा नहीं करते तो तुरन्त सुनवाई करवाई जा सकती है।

यह सूचना पत्र The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. द्वारा लिखा व प्रस्तुत किया गया है। Task Force हाजसिंग 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।

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

मैनहट्टन

111 सेन्टर स्ट्रीट
न्यू योर्क, एन वाई, 10013

ब्रुकलिन

141 लिंविन्गस्टन 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 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, 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

(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 है।