



فیکٹ شیٹ

نیویارک اسٹیٹ ٹویژن آف ہاؤسنگ اینڈ
کمیونٹی کی تجدید کی ایک اشاعت
دفتر کرایہ انتظامیہ

32 بے دخلی

ہدایت

نیویارک ریاست میں کرایہ دار کی بے دخلی صرف اسی صورت میں جائز ہے جب کوئی مالک عدالتی کارروائی لے کر آیا ہو اور عدالت سے قبضے کا فیصلہ حاصل کر لے۔ ایک شیرف، مارشل یا کانسٹیبل عدالت کو بے دخل کرنے کا حکم دے سکتا ہے۔ ایک مالک طاقت یا غیر قانونی ذرائع کے استعمال سے کرایہ دار کو بے دخل نہیں کر سکتا ہے۔ کوئی بھی کرایہ دار جو یہ مانتا ہے کہ انہیں بے دخل کیا جانے والا ہے، کو مشورہ دیا جاتا ہے کہ وہ اپنے مفادات کے تحفظ کے لئے نجی پریکٹس میں یا قانونی امداد یا قانونی خدمات کے ادارے کے ساتھ وکیل سے رابطہ کریں۔

16 جنوری 2022 تک Covid سے متعلق رہائشی اور تجارتی بے دخلی پر پابندی ختم ہو چکی ہے۔ گورنر اور ریاستی مقننہ مالکان اور کرایہ داروں کو ان کے رہائشی مسائل کے حل میں مدد کرنے اور کرایہ داروں کی بے گھری کو روکنے کے لئے دیگر راستوں کی تلاش کر رہے ہیں۔ اضافی معلومات دستیاب ہونے کے بعد اس فیکٹ شیٹ کو اپ ڈیٹ کیا جائے گا۔ تازہ ترین معلومات حاصل کرنے کے لئے، براہ کرم www.nycourts.gov پر نیویارک کورٹ کی ویب سائٹ بھی ملاحظہ کریں۔

کرایہ دار کی معلومات

کچھ کرایہ دار مفت یا رعایتی قانونی معاونت کے اہل ہو سکتے ہیں۔ مندرجہ ذیل وسائل دستیاب ہیں۔

- لیگل ایڈ سوسائٹی www.legal-aid.org
- لیگل خدمات NYC www.legalservicesnyc.org
- NYS بار ایسوسی ایشن وکیل ریفرل اینڈ انفارمیشن سروس www.nysba.org
- لا ہیلپ NY ایک آن لائن ٹول ہے جو کم آمدنی والے نیویارک والوں کو ان کے قانونی مسائل کے حل میں مدد کرتا ہے۔ زپ کوڈ کے ذریعہ قانونی معاونت تلاش کرنے کے لئے، لاگ آن کریں: www.lawhelp.org/ny

کرایہ دار اپنی کاؤنٹی میں ہاؤسنگ کورٹ یا مارشل سے بھی رابطہ کرنا چاہتے ہیں۔ مندرجہ ذیل وسائل دستیاب ہیں۔

ہاؤسنگ کورٹس

- Bronx 1118 Grand Concourse –
- Brooklyn 141 Livingston Street –
- Manhattan 111 Centre Street –
- 70 East 121st Street –
- (زپ کوڈ 10035 اور 10037 کی خدمت)
- Queens 89-17 Sutphin Boulevard –
- Staten Island 927 Castleton Avenue –

قانونی معلومات، عمومی طور پر عدالتی نظام، یا عدالت سے متعلق کسی بھی معاملے کے بارے میں سوالات میں مدد کے لئے، آپ question@nycourts.gov کو ای میل بھیج سکتے ہیں۔ آپ nycourts.gov پر لاگ آن بھی کر سکتے ہیں یا 1-800-COURTNY (1-800-کورتنی) پر کال کر سکتے ہیں۔

NYC ہیومن ریسورسز ایڈمنسٹریشن میں سول جسٹس کا دفتر نیویارک شہر بھر میں ہاؤسنگ عدالتوں اور کمیونٹی دفاتر میں بے دخلی کا سامنا کرنے والے کم آمدنی والے کرایہ داروں کے لئے مفت اینٹی انسیکٹیشن لیگل سروسز کے لئے فنڈ فراہم کرتا ہے۔ معلومات کے لیے ای میل civiljustice@hra.nyc.gov یا کال 311۔

ہاؤسنگ کورٹ کے زیر التوا کیس کے حامل کچھ بزرگ شہری تفویض کردہ وکیل پروجیکٹ (ACP) کے ذریعے مفت قانونی اور سماجی خدمات حاصل کرنے کے اہل ہو سکتے ہیں، جو NYC ڈیپارٹمنٹ فار دی ایجننگ (DFTA) اور NYC سول کورٹ کے زیر انتظام ہے۔ معلومات کے لیے، آپ اپنی عدالت کے ہیڈ سیکٹر کا دورہ کر سکتے ہیں۔

نیویارک شہر میں مارشلوں کے بارے میں رابطہ معلومات اور FAQs کے لئے، www.nyc.gov اور محکمہ تحقیقات (DOI) کے لنک پر جائیں، یا 311 پر کال کریں۔

مالک کی معلومات

تمام مالکان اور ان کے قانونی نمائندوں کو اس صورتحال پر لاگو کرایہ کے ضوابط کے حصوں کا بغور جائزہ لینا چاہئے جس کی وجہ سے وہ بے دخلی کی کارروائی شروع کرنے پر غور کر رہے ہیں۔

بے دخلی کی بعض صورتحال کے لیے عدالت جانے سے قبل DHCR کی منظوری درکار ہوتی ہے جبکہ دیگر کی منظوری نہیں ہوتی۔ کچھ حالات کے لئے مخصوص ٹائم فریم میں ڈیمینیشن نوٹس داخل کرنے کی ضرورت ہوتی ہے، جبکہ دیگر کی ضرورت نہیں ہوتی۔

کرایہ کنٹرول سے مشروط کرایہ داروں کے لئے NYC رینٹ اینڈ انسپیکٹمنٹ ریگولیشنز کی دفعہ 2204.3(c) کا تقاضا ہے کہ ڈیمینیشن کے نوٹس کی کاپی اور سروس کا حلف نامہ ڈسٹرکٹ رینٹ آفس میں پیش کیا جائے، جو عدالتوں نے رکھا ہے، وہ دفتر ہے جو عدالتی کارروائی کے بورو میں واقع ہے۔ Manhattan میں کارروائی کے لئے، یہ DHCR کا موقف ہے، کہ سروس یا تو نچلا یا اپر مین ہٹن رینٹ آفس پر ہو سکتی ہے۔ سٹیٹن آئی لینڈ میں کارروائی کے لئے، جہاں DHCR کا کرایہ دفتر نہیں ہے، یہ DHCR کا موقف ہے کہ یہ سروس مین ہٹن رینٹ دفاتر میں سے کسی پر بھی ہو سکتی ہے۔ کونز، برونکس اور بروکلین دفاتر اپنے بورو میں کارروائی کے لئے خدمات کی جگہ ہوں گے۔

چھوٹی عمارتوں کے مالکان 11433 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433 Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York میں شمال بلڈنگ اونر اسٹنس یونٹ سے رابطہ کر سکتے ہیں اگر انہیں ان مختلف ضوابط کو سمجھنے میں معلومات اور معاونت کی ضرورت ہو۔

بے دخلی کی بنیادیں

- **کرایہ کی عدم ادائیگی** – مالک کو عدالتی کارروائی شروع کرنے سے پہلے DHCR کی منظوری کی ضرورت نہیں ہے اور اسے ایک مقررہ مدت کے اندر کرایہ دار کو ختم کرنے کے نوٹس کے ساتھ خدمت کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔
- کرایہ کے ضوابط دیگر بنیادوں کی نشاندہی کرتے ہیں جن کے لئے مالک کرایہ دار کے غلط کاموں کی بنیاد پر بے دخلی کی کارروائی شروع کر سکتا ہے جسے پہلے DHCR کی منظوری کی ضرورت نہیں ہے۔ تاہم، ان دیگر بنیادوں پر عام طور پر یہ ضروری ہوتا ہے کہ مالک پہلے کرایہ دار کو ختم کرنے کے نوٹس کے ساتھ پیش کرے، دوبارہ ایک مقررہ مدت کے اندر۔

ان میں سے کچھ بنیادیں ہیں:

- کرایہ داری کی خاطر خواہ ذمہ داری کی خلاف ورزی کا علاج کرنے میں ناکامی
- ہاؤسنگ رہائش کو نقصان پہنچانا
- ضروری مرمت کرنے کے لئے مالک کی رسائی سے انکار

مثال – ہاؤسنگ رہائش کو نقصان پہنچا

کرایہ دار محترم Wilson اپارٹمنٹ میں بہاری مشینری استعمال کر رہا ہے جس سے چھت اور دیواروں کو نقصان پہنچا ہے اور دیگر کرایہ داروں کے آرام اور حفاظت میں مداخلت ہو رہی ہے۔

مالک محترم Jamison کو فریقین کی لیز کے مطابق محترم Wilson کو ایک نوٹس کے ساتھ پیش کرنا چاہئے، اس مسئلے کو تفصیل سے بیان کرنا چاہئے اور انہیں بتانا چاہئے کہ انہیں اس مسئلے کو دور کرنے کی ضرورت ہے۔ اسے "علاج کا نوٹس" کہا جاتا ہے۔

اگر اس کا علاج نہ ہو تو مالک کو کرایہ دار کو اس تاریخ سے کم از کم 7 کیلنڈر دن پہلے ٹرمینیشن نوٹس کے ساتھ خدمات انجام دینا پڑتی ہیں کہ وہ کرایہ دار کو قبضہ واپس کرنا چاہتا ہے۔

ختم کرنے کے نوٹس میں بیان کردہ مطلوبہ مدت گزرنے کے بعد، مالک قانونی کارروائی شروع کر سکتا ہے۔

- کرایہ کے ضوابط دیگر بنیادوں کی نشاندہی کرتے ہیں جن پر مالک لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے یا کرایہ داری بند کر سکتا ہے، بغیر DHCR کی منظوری۔ ان کے لئے مطلوبہ ٹرمینیشن نوٹس کے کرایہ دار پر سروس کی بھی ضرورت ہوتی ہے۔

ان میں سے کچھ بنیادیں یہ ہیں:

- مالک یا مالک کے قریبی خاندان کے رکن کی طرف سے قبضہ۔ (فیکٹ شیٹ #10 دیکھیں)
- کسی ادارے کی طرف سے اس کے خیراتی یا تعلیمی مقاصد کے سلسلے میں استعمال کے لئے منافع کے ادارے کے ذریعہ یونٹ کی وصولی۔
- نیویارک شہر میں کرایہ دار یونٹ کو بنیادی رہائش گاہ کے طور پر استعمال نہیں کر رہا ہے۔

مثال – ابتدائی رہائش

مالک، محترم Smith کا خیال ہے کہ کرایہ دار، محترم Jones، اپنے اپارٹمنٹ کو اپنی بنیادی رہائش گاہ کے طور پر استعمال نہیں کر رہا ہے۔ مالک کو کرایہ دار کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہوگا کہ لیز کی تجدید کی پیشکش نہیں کی جائے گی اور یہ ختم کرنے کا نوٹس لیز کی مدت ختم ہونے سے کم از کم 90 اور 150 دن سے زیادہ نہیں پیش کیا جانا چاہئے۔ مالک کو کرایہ دار کو عدالتی کارروائی شروع کرنے کے ارادے کا 30 دن کا نوٹس بھی دینا ہوگا۔ دونوں نوٹسز کو یکجا کیا جاسکتا ہے۔

جب تک محترم Smith نے مناسب مدت کے دوران یہ نوٹس ز دیئے ہیں، وہ محترم Jones کو بے دخلی کے لئے عدالت لے جا سکتے ہیں کیونکہ DHCR کو مداخلت کا کوئی اختیار نہیں ہے۔ کرایہ دار کو عدم تجدید کے نوٹس کی مناسبت یا مالک کے دعوے کے جواز پر کوئی اعتراض صرف عدالت میں ہی زور دیا جاسکتا ہے۔

- کرایہ کے ضوابط لیز کی تجدید سے انکار اور کرایہ دار کی بے دخلی کی بنیادوں کی بھی نشاندہی کرتے ہیں جس کے لئے پہلے DHCR کی منظوری درکار ہوتی ہے۔

ان میں سے کچھ بنیادیں ہیں:

- کرایہ کی مارکیٹ سے دستبرداری
- انہدام (فیکٹ شیٹ دیکھیں # 11)
- ریاستی یا وفاقی قوانین کے مطابق اس کی بحالی یا مسمار کرنے کے لئے غیر محفوظ رہائش کا خاتمہ۔

یہ فیکٹ شیٹ اس موضوع کا بنیادی جائزہ اور خلاصہ پر مشتمل ہے۔ تفصیلی معلومات کے لیے براہ کرم ذیل میں بیان کردہ ذرائع کا حوالہ دیں۔

ذرائع

کرایہ دار کے تحفظ کے ضوابط، سیکشن 2503، 2504
نیو یارک سٹی کرایہ استحکام کوڈ، سیکشن 2523، 2524
نیو یارک سٹی کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط، سیکشن 2204
نیو یارک اسٹیٹ کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط، سیکشن 2104

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریٹ آفس کا دورہ کرسکتے ہیں۔

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601