فیکٹ شیٹ

(New York State) نیو یارک اسٹیٹ ڈویژن آف
ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ری فنکشن آف رینٹ
ایڈمنسٹریشن کی ایک اشاعت

18 کرایہ ایڈمنسٹریٹر کے حکم کے خلاف اپیل: انتظامی نظر ثانی کے لئے درخواست (PAR)

یہ فیکٹ شیٹ اس موضوع پر عام معلومات پر مشتمل ہے اور پٹیشن فار ایڈمنسٹریٹو ریویو (PAR) فارم، کسی بھی متعلقہ DHCR پالیسی بیانات، مشاورتی رائے، آپریشنل بلیٹن یا کرایہ استحکام کے قوانین اور کوڈز کی ضروریات کے پیچھے فراہم کردہ ہدایات کی جگہ نہیں لیتی ہے۔

کوئی مالک، کرایہ دار، یا کارروائی کا دوسرا فریق جو DHCR کرایہ ایڈمنسٹریٹر کے حکم کے خلاف اپیل کرنا چاہتا ہے وہ DHCR کے پاس انتظامی نظر ثانی کے لئے درخواست (PAR) دائر کرسکتا ہے۔

فائلنگ کی ضروریات

- **کرایہ ایڈمنسٹریٹر کے آرڈر جاری کرنے کی تاریخ کے 35 دن کے اندر داخل کیا گیا نہ کہ کسی فریق کو موصول ہونے والی تاریخ۔ اس فائلنگ کی تاریخ کی ضرورت میں کوئی توسیع نہیں ہے۔** تاہم، PAR فائلنگ میں ترمیم کی جاسکتی ہے جیسا کہ سیکشن **"PAR فائلنگ میں ترمیم"** میں بیان کیا گیا ہے۔

- *پٹیشن فار ایڈمنسٹریٹو ریویو* (PAR) فارم (DHCR فارم RAR-2) پر دائر کیا گیا اور درخواست گزار یا باقاعدہ نامزد نمائندے کے ذریعہ مکمل اور دستخط کیا جائے۔ مکمل شدہ PAR فارم، معاون دستاویزات اور اپیل کیے جانے والے DHCR آرڈر کی کافی کاپیاں منسلک کرنے کی ضرورت ہے۔ متعدد کرایہ داروں کو متاثر کرنے والے آرڈرز کے PAR فائل کرنے والے مالکان کو ہر متاثرہ کرایہ دار کو خدمات فراہم کرنے کے لئے DHCR کے لئے کافی تعداد میں کاپیاں شامل کرنی چاہئیں۔ مالکان کو ہر متاثرہ کرایہ دار کو مخاطب کرتے ہوئے 4 انچ چوڑا اور 1 انچ ہائی میلنگ لیبل بھی جمع کروانا ہوگا، اگر متعدد کرایہ دار موجود ہیں۔

- مبینہ غلطیوں کی نشاندہی کریں اور ان مسائل کی فہرست بنائیں جن پر آرڈر کا جائزہ لیا جانا چاہئے۔ PAR کی کارروائی میں نظر ثانی کا دائرہ عام طور پر کرایہ ایڈمنسٹریٹر کے سامنے پیش کردہ حقائق یا شواہد تک محدود ہوتا ہے، جسے PAR میں بھی اٹھایا جانا چاہئے۔ اگر آپ PAR پر نئے حقائق یا ثبوت پیش کرنا چاہتے ہیں تو، اپنے PAR پر زیادہ موثر طریقے سے عمل کرنے کے لئے، اس طرح کے مواد کو آپ کی وجہ سے شناخت کیا جانا چاہئے کہ اب اسے کیوں قبول کیا جانا چاہئے اور اس کا جائزہ لیا جانا چاہئے۔

- **(Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York) گرٹز پلازہ، 92-31 یونین ہال اسٹریٹ، جمیکا، نیو یارک 11433 میں ذاتی طور پر یا ڈاک کے ذریعہ داخل کیا جانا چاہئے۔** اگر **PAR** ہاتھ سے فراہم کیا جاتا ہے تو، اسے 35 دن کی فائلنگ مدت کے اندر وصول کرنا ضروری ہے۔ اگر PAR کو میل کیا جاتا ہے تو، اسے مطلوبہ فائلنگ مدت کے اندر پوسٹ مارک کیا جانا چاہئے۔ اگر نجی ڈاک کا میٹر استعمال کیا جاتا ہے اور لفافے میں U.S پوسٹل سروس کا سرکاری پوسٹ مارک نہیں ہے تو، PAR کو مطلوبہ مدت کے اندر DHCR کو موصول ہونا چاہئے یا اس کے ساتھ اس بات کا ثبوت ہونا چاہئے کہ اسے مطلوبہ مدت کے اندر ڈاک کیا گیا تھا۔ وقت کی حد کے بعد موصول ہونے والے PAR کو خارج کردیا جائے گا۔

- دو یا دو سے زیادہ مالکان یا کرایہ داروں (ایک مشترکہ PAR) کی طرف سے دائر کیا جا سکتا ہے، جہاں کم از کم ایک بنیاد تمام افراد کے لئے مشترک ہے لہذا فائل کرنے والے ہر شخص کو اس کی تصدیق کرنے کی ضرورت ہے۔ کمشنر کی صوابدید پر، PAR کو مشترکہ یا متعدد کے طور پر سمجھا جاسکتا ہے، اور دو یا دو سے زیادہ PAR جن میں کم از کم ایک بنیاد مشترک ہے، کو مستحکم کیا جاسکتا ہے۔

روسیسنگ PAR

- PAR -کی وصولی پر، DHCR اس کی جانچ پڑتال کرتا ہے تاکہ اس بات کا تعین کیا جاسکے کہ آیا اسے قبول کیا جائے گا، مسترد کیا جائے گا یا مسترد کردیا جائے گا۔

- اگر PAR جمع کروانا طریقہ کار کے لحاظ سے ناقص ہے، تو اس کے نتیجے میں مسترد کرنے کا حکم جاری کیا جائے گا جو اپیل دائر کرنے والے فریق کو درست کرنے کی ضرورت کے بارے میں ہدایات دیتا ہے اور درست اور مکمل PAR جمع کرانے کے لئے ایک وقت کی حد دیتا ہے۔

- ایک بار جب PAR فائلنگ کے لئے قبول کرلیا جاتا ہے تو، مکمل PAR کی ایک کاپی DHCR کے ذریعہ مخالف فریق کو ایک فارم کے ساتھ فراہم کی جاتی ہے جس سے ہر فریق کو مقررہ وقت کے اندر DHCR کا جواب دینے کی اجازت ملتی ہے۔

- DHCR دیگر جوابات اور درخواستیں بھی بھیج سکتا ہے، جس میں تبصرہ کرنے کا موقع ہے، منفی طور پر متاثرہ فریقوں کو، جیسا کہ ضرورت ہو۔ اس کے بعد DHCR تمام درخواستوں کا جائزہ لے گا، اگر ضروری ہو تو اضافی معلومات کی درخواست کرے گا، اور ڈپٹی کمشنر کے دستخط شدہ تحریری حکم نامے کی شکل میں فیصلہ جاری کرے گا۔

- اگر کرایہ استحکام کوڈ کی کسی شق میں ترمیم کی جاتی ہے، یا PAR کے زیر التوا ہونے کے دوران ایک قابل اطلاق قانون نافذ یا ترمیم کی جاتی ہے تو، اس کا تعین قانون یا کوڈ کے مطابق ہوگا جیسا کہ کرایہ ایڈمنسٹریٹر کے حکم کے جاری ہونے کے وقت موجود تھا، بشرطیکہ متعلقہ قانون یا ضابطہ اس کے برعکس نہ ہو۔ براہ کرم اس معیار کی مزید تفصیلی وضاحت کے لئے قواعد و ضوابط کا حوالہ دیں۔

- زیر نظر صورتحال پر منحصر ہے، آرڈر گرانٹ، جزوی طور پر گرانٹ، برطرفی، برطرفی یا کرایہ ایڈمنسٹریٹر کو ریمانڈ ہوسکتا ہے۔

عدالتی جائزہ

- ایک بار ڈپٹی کمشنر کے دستخط شدہ حکم نامہ جاری ہونے کے بعد، سول پریکٹس لاء اینڈ رولز کے آرٹیکل 78 کے تحت عدالت میں کارروائی دائر کرکے اس معاملے پر عدالتی نظرثانی کے لئے کسی بھی فریق کی طرف سے مزید اپیل کی جاسکتی ہے۔ نظر ثانی کے بعد، NYS کی سپریم کورٹ PAR کے حکم کی مکمل یا جزوی طور پر توثیق یا تردید کر سکتی ہے۔ عدالت PAR آرڈر کو مزید کارروائی کے لئے DHCR کو بھی بھیج سکتی ہے۔ اس **"آرٹیکل 78 کی کارروائی" کو عدالتوں میں دائر کرنے کی آخری تاریخ ڈپٹی کمشنر کے حکم کے اجراء کی تاریخ کے 60 دن کے اندر ہے۔** پٹیشن کا نوٹس DHCR، کونسل آفس، 641 لیکسنگٹن ایونیو، (New York)نیو یارک، (New York) نیو یارک 10022 اور (New York State) نیویارک اسٹیٹ اٹارنی جنرل کے دفتر میں دیا جانا چاہیے۔ کارروائی کرنے سے پہلے نجی پریکٹس میں وکیل سے مشورہ کرنے کا مشورہ دیا جاتا ہے۔

PAR فائلنگ میں ترمیم

- عام طور پر، دو قسم کی ترامیم ہوتی ہیں، ایک حق کے طور پر ترمیم اور ایک اچھے مقصد کے لئے ایک ترمیم دکھائی جاتی ہے۔

- رائٹ کے طور پر ترمیم کی ایک عام مثال یہ ہے کہ جب درخواست گزار نے رینٹ ایڈمنسٹریٹر کیس فائل کا جائزہ لینے کے لئے ریکارڈ تک رسائی کی درخواست / FOIL دائر کی ہے، جبکہ PAR فائل کرنے کے لئے 35 دن کی مدت چل رہی ہے۔ اس صورتحال میں، PAR کو 35 دن کی مدت کی حد کے اندر داخل کیا جانا چاہئے اور اس میں ایک بیان شامل ہونا چاہئے کہ ریکارڈ تک رسائی کی درخواست / FOIL زیر التوا ہے، اور مزید بیان کریں کہ فائل کا جائزہ لینے کے بعد، ایک ترمیم شدہ درخواست DHCR کو پیش کی جائے گی۔ ریکارڈ تک رسائی کی درخواست / FOIL کی ایک کاپی PAR کے ساتھ منسلک کی جانی چاہئے۔

- چھی وجوہات کی عام مثالوں میں ابتدائی PAR فائلنگ کے بعد ایک وکیل کی خدمات حاصل کرنا، غلطیوں کو درست کرنا یا نئے دریافت شدہ ثبوت شامل ہیں جو پہلے معقول طور پر پیش نہیں کیے جا سکتے تھے۔ اس قسم کی ترمیم PAR ڈائریکٹر کو تحریری طور پر کی جانی چاہئے۔

- اگر کوئی فریق جواب جمع کرانے کے لئے وقت میں توسیع کی درخواست کرتا ہے تو اسے تحریری طور پر پیش کیا جانا چاہئے اور وضاحت کرنا چاہئے کہ توسیع کی درخواست کیوں کی جارہی ہے۔

- **اس موضوع پر مزید تفصیلی بحث کے لئے، براہ کرم DHCR ایڈوائزری اوپینین 1-92، ترامیم، سپلیمنٹس، توسیع اور PAR کی ری فائلنگ ملاحظہ کریں۔**

کرایہ ایڈمنسٹریٹر آرڈرز میں ایڈجسٹ / قائم کرائے پر PAR فائلنگ کے اثرات

- عام طور پر، PAR فائلنگ (جسے DHCR کی طرف سے مسترد نہیں کیا جاتا ہے) کرایہ ایڈجسٹمنٹ کے سابقہ حصے پر روک (منجمد) لگانے کا اثر ہوتا ہے لیکن ممکنہ (آگے جانے والے) حصے پر نہیں۔

مثال 1

Ms. Smith کو 15 جون، 2021 کو DHCR کرایہ ایڈمنسٹریٹر کی طرف سے جاری کردہ خدمات میں کمی کے لئے کرایہ میں کمی کا حکم موصول ہوتا ہے، جس کی پہلے (ریٹرو ایکٹو) مؤثر تاریخ 1 فروری، 2021 ہے۔ مالک فیصلے کے خلاف اپیل کرتا ہے اور PAR فائل کرتا ہے۔ یکم جولائی، 2021 کو، Ms. Smith کرایہ میں کمی کے آرڈر کے ممکنہ حصے کی حقدار ہیں اور وہ ایک کرایہ ادا کر سکتی ہیں جو گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ کے ذریعہ کم کیا گیا ہے۔ تاہم، وہ متعلقہ رقم کی حقدار نہیں ہیں، جو یکم فروری، 2021 تک جاری رہے گی۔ اگر مالک کا PAR منظور کیا جاتا ہے تو، Ms. Smith پہلے سے لئے گئے کرایے میں کمی کے مالک پر واجب الادا ہوگی۔ اگر مالک کے PAR سے انکار کیا جاتا ہے تو، مالک Ms. Smith کو ریٹرو ایکٹو کرایہ ایڈجسٹمنٹ / ریفنڈ کا ذمہ دار ہوگا۔

مثال 2

Mr. Jones کو 10 اگست 2021 کو DHCR رینٹ ایڈمنسٹریٹر کی جانب سے جاری کردہ کرایہ اوور چارج آرڈر موصول ہوتا ہے، جس میں قانونی کرایہ $ 1,800 سے کم کرکے $ 1,500 کردیا جاتا ہے اور پہلے سے جمع کردہ اوور چارجز کے لئے $ 10,000 کی واپسی کی ہدایت کی جاتی ہے مالک فیصلے کے خلاف اپیل کرتا ہے اور PAR فائل کرتا ہے۔ یکم ستمبر، 2021 کو، Mr. Jones اوور چارج آرڈر کے ممکنہ حصے کے حقدار ہیں اور $ 1,500 کا نیا قائم شدہ قانونی کرایہ ادا کرسکتے ہیں. تاہم، وہ آرڈر کے ریٹرو ایکٹو حصے کو جمع کرنے کا حق دار نہیں ہے، جو $ 10,000 کی واپسی ہے۔ اگر مالک کا PAR منظور کیا جاتا ہے تو، Mr. Jones مالک کو پہلے سے لئے گئے کسی بھی کرایہ ایڈجسٹمنٹ کا ذمہ دار ہوگا۔ اگر مالک کے PAR سے انکار کیا جاتا ہے تو، مالک Mr. Jones کو ریٹرو ایکٹو کرایہ ایڈجسٹمنٹ / ریفنڈ کا ذمہ دار ہوگا۔

ذرائع:

نیو یارک شہر کرایہ استحکام کوڈ
کرایہ دار کے تحفظ کے ضوابط
DHCR مشاورتی رائے 1-92
DHCR آپریشنل بلیٹن 1-90

مزید معلومات یا مدد کے لئے، آپ اپنے بورو کرایہ آفس کا دورہ کر سکتے 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