

## اچھی وجہ سے بے دخلی

New York میں پیل کادیلی خد بے لوقعم برغو کو روڈنشاپ کے New York، متحدہ کے نونا ف کے لی خد بے سے ہجو ہی چائے نہ ہیل کے گنسٹواپ کے چہرہ کی مٹیرکام، مس متالاح سے متہب۔ بے ل صاحب قحاک نے ہرک کو اجا نیو میں مور ہگڈنبا مرغب کے فوخ کی نوراد ہیل کے مامت میں کو ایویڈ میں ہرک دایروا۔ میں ہڑ پچہیزل کے تلالیصفہ ساگڈا جامیکہ طاحا اکتاظفحت عیسو ہدانی با وک نوراد میں نے رکہ طیل سے HPD کے رک لاکر پ 311 ہو تیں پتاشدخ وک پ آرگا۔ بے ل صاحب قحاکر ہگڈنم متحصہ، ظوفحم کیا وک۔ میں نے کہ ہذ سو سحمٹ ہباچکچہب

## اچھی وجہ سے بے دخلی کیا ہے؟

اچھی وجہ سے بے دخلی New York ریاست کا ایک قانون ہے جو 20 اپریل، 2024 کو نافذ ہوا۔ یہ New York شہر میں غیر منظم شدہ (جیسے "مارکیٹ کی شرح" بھی کہا جاتا ہے) گھروں کے کچھ کرایہ داروں کو نئے تحفظات فراہم کرتا ہے۔ نئے اچھی وجہ سے بے دخلی کے تقاضوں کے تحت احاطہ کیے گئے مکانات کے مالک "اچھی وجہ" کے بغیر کرایہ داری کو ختم نہیں کر سکتے اور کرایہ دار اس قانون کو ہاؤسنگ کورٹ میں بطور دفاع استعمال کر سکتے ہیں۔ کرایہ دار کرایے کی عدم ادائیگی کی وجہ سے بے دخل ہونے کی صورت میں کرایے میں اضافے کو ایک مخصوص سطح سے اوپر چیلنج کرنے کے لئے قانون کا استعمال بھی کر سکتے ہیں۔ یہ قانون 20 اپریل، 2024 کو یا اس کے بعد شروع ہونے والے بے دخلی کے مقدمات پر لاگو ہوتا ہے، یعنی ایسے مقدمات جہاں مالک مکان نے اس تاریخ کو یا اس کے بعد مقدمہ شروع کرنے کے لئے پہلی بار عدالت میں دستاویزات جمع کروائیں۔

عدالتوں کے ذریعے اچھی وجہ سے بے دخلی کو نافذ کیا جاتا ہے، لہذا وہ کرایہ دار جو اپنی کرایہ داری کے خاتمے کو چیلنج کرنا چاہتے ہیں، یا جن کے کرایے میں اضافے کے بارے میں سوالات ہیں، انہیں ذیل میں درج اضافی وسائل سے رجوع کرنا چاہئے اور قانونی مشورے حاصل کرنا چاہئے۔

## کرایہ داری ختم کرنے کا کیا مطلب ہے؟

کرایہ داری کو ختم کرنے میں کرایہ داروں کو بے دخل کرنا، لیز کی تجدید نہ کرنا، یا، اگر کرایہ دار کے پاس لیز نہیں ہے تو، نوٹس دینا شامل ہے کہ کرایہ داری ختم ہو جائے گی۔ اگر کرایہ دار کے گھر کا احاطہ قانون کے ذریعے کیا جاتا ہے تو اسے اچھی وجہ سے بے دخلی کے قانون کے ذریعے محفوظ رکھنے کے لئے تحریری لیز کی ضرورت نہیں ہے (مزید معلومات کے لئے کس قسم کے گھروں کا احاطہ اچھی وجہ سے بے دخلی کے قانون کے ذریعے نہیں کیا جاتا ہے؟ کا سیکشن ملاحظہ کریں)۔ قانون کے تحت احاطہ کیے گئے گھروں میں، مکان مالکان کو ان کارروائیوں میں سے کسی ایک کو کرنے کے لئے ایک اچھی وجہ فراہم کرنے کی ضرورت ہوگی۔

## بے دخلی، لیز کی تجدید نہ کرنے، یا کرایہ داری کے خاتمے کی "اچھی وجہ" کے وجوہات کیا ہیں؟

اچھی وجہ سے بے دخلی کے قانون کے تحت، مکان مالکان کو مندرجہ ذیل "اچھی وجہ" کے وجوہات کی بناء پر کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کی اجازت ہے:

- کرایہ دار نے کرایہ ادا نہیں کیا ہے، جب تک کہ عدم ادائیگی غیر معقول کرایے میں اضافے کی وجہ سے نہ ہو (مزید معلومات کے لئے "ایک غیر معقول کرایے میں اضافہ" کیا ہے؟ کا سیکشن ملاحظہ کریں)
- کرایہ دار نے "ان کی کرایہ داری کی خاطر خواہ ذمہ داری" کی خلاف ورزی کی ہے یا "مالک مکان کے کسی بھی قواعد و ضوابط کو توڑا ہے جو مذکورہ احاطے کو کنٹرول کرتے ہیں" (ان کے لیز کی شرائط یا مالک مکان کے مقرر کردہ دیگر قواعد کو توڑا ہے)
- کرایہ دار نے گھر یا جائیداد میں کسی پریشانی کا ارتکاب کیا ہے یا اس کی اجازت دی ہے (ایک تکلیف جاری رویہ ہے جو دوسرے کرایہ داروں کی صحت، حفاظت اور راحت میں مداخلت کرتا ہے)، گھر یا جائیداد کو نقصان پہنچایا ہے، یا مکان مالک یا دیگر کرایہ داروں کی راحت اور حفاظت میں مداخلت کی ہے
- گھر پر قبضہ نہیں کیا جا سکتا کیونکہ کسی ریاست یا شہر کی ایجنسی کی طرف سے خالی کرنے کا حکم جاری کیا گیا ہے

- اگر آپ کو با آب کے کسی جاننے والے کو خالی کرنے کے حکم کے بعد ہنگامی رہائش کی ضرورت ہوں تو، براہ کرم 311 یا 863-7660 (212) پر کال کر کے HPD سے رابطہ کریں
- کرایہ دار گھر یا جائیداد کو غیر قانونی سرگرمی کے لیے استعمال کر رہا ہے یا کسی اور کو ایسا کرنے کی اجازت دے رہا ہے
- کرایہ دار نے مکان مالک کو مرمت کرنے یا ممکنہ خریدار کو دکھانے کے لیے غیر معقول طور پر گھر تک رسائی سے روک دیا ہے
- مکان مالک یا مکان مالک کے خاندان کا رکن گھر میں منتقل ہونے کا ارادہ رکھتے ہیں (قابل اطلاق نہیں ہے اگر گھر پر کسی ایسے کرایہ دار کا قبضہ ہے جس کی عمر 65+ سال ہے یا کوئی معذوری ہے)\*
- خاص طور پر، وہ خاندان کا رکن جو اس وجہ سے شامل ہیں وہ مکان کے شریک حیات، گھریلو پارٹنر، بچہ، سوتیلے بچہ، والدین، سوتیلے والدین، بہن بھائی، دادا دادی، پوتا پوتی، ساس سسر، یا بہن بھائی ہیں
- گھر مالک مکان یا خاندان کے رکن کی بنیادی رہائش گاہ ہونی چاہیے، یعنی وہ گھر جہاں وہ زیادہ تر وقت رہتے ہیں
- مکان مالک مکان کو منہدم کرنے کا ارادہ رکھتا ہے\*
- مکان مالک گھر کو مارکیٹ سے ہٹانے کا ارادہ رکھتا ہے\*
- کرایہ دار لیز میں معقول تبدیلیوں سے اتفاق کرنے میں ناکام رہتا ہے، اگر موجودہ لیز کی میعاد ختم ہونے سے 90-30 دن پہلے تحریری نوٹس فراہم کیا جاتا ہے

\*اگر کوئی مالک مکان بے دخلی کے لئے ستارے شدہ وجوہات میں سے کسی ایک کا دعویٰ کر رہا ہے تو، انہیں عدالت میں "واضح اور قابل توجہ ثبوت" پیش کرنا چاہئے جس سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ وہ کیا کارروائی کرنے کا ارادہ رکھتے ہیں۔

### کرایے میں غیر معقول اضافہ کیا ہے؟

اچھی وجہ سے بے دخلی کا قانون ایک "مقامی کرایے کا معیار" قائم کرتا ہے، جو مقامی علاقے میں افراط زر کی بنیاد پر دیئے گئے سال میں کرایے میں اضافے کی مقدار کو معقول سمجھا جاتا ہے۔ مقامی کرایے کا معیار ہر سال مہنگائی کے علاوہ 5%، زیادہ سے زیادہ 10% کل کے ساتھ مقرر کیا جاتا ہے۔ اگر کرایے میں اضافہ مقامی کرایے کے معیار سے زیادہ ہے تو اچھی وجہ سے اخراج کے تحت کرایے میں اضافے کو غیر معقول سمجھا جاتا ہے۔

- مثال کے طور پر، اگر نیویارک شہر کے علاقے کے لئے مہنگائی کی شرح 3% تھی، تو مقامی کرایے کا معیار 8% (5% + مہنگائی) ہوگا۔
- اگر اس صورتحال میں احاطہ شدہ کرایہ دار کا کرایہ \$1,000 تھا، تو 8% سے زیادہ کا اضافہ، یا \$80، مقامی کرایے کے معیار سے اوپر ہوگا۔
- تاہم، اگر مقامی مہنگائی کی شرح 6% تھی، تو مقامی کرایے کا معیار 10% ہوگا کیونکہ قانون کے تحت زیادہ سے زیادہ مقامی کرایے کا معیار 10% ہے۔
- اگر اس صورتحال میں احاطہ شدہ کرایہ دار کا کرایہ \$1,000 تھا، تو 10% سے زیادہ کا اضافہ، یا \$100، مقامی کرایے کے معیار سے اوپر ہوگا۔

1 مئی، 2024 تک، نیویارک شہر کے علاقے کے لئے مہنگائی کی شرح 3.82% ہے، یعنی موجودہ مقامی کرایے کا معیار 8.82% ہے۔ لہذا، اگر کرایہ 20 اپریل، 2024 کے بعد بڑھایا گیا تھا تو عدالت کے ذریعے 8.82% سے زیادہ کرایے میں اضافہ غیر معقول پایا جا سکتا ہے۔

تاہم، بے دخلی کے معاملے میں عدالت اس بارے میں حتمی فیصلہ کرے گی کہ آیا کرایے میں اضافہ غیر معقول ہے۔ مکان مالکان عدالت کو غور کرنے کے لیے کرایے میں اضافے کی وجوہات فراہم کر سکتے ہیں، جیسے اہم مرمت یا پراپرٹی ٹیکس میں اضافہ۔

اس کا تعین کیسے کریں کہ اچھی وجہ سے بے دخلی کے تحت کرایے میں اضافہ معقول ہے یا نہیں

8.82% کے موجودہ مقامی کرایے کے معیار کا استعمال کرتے ہوئے، موجودہ کرایہ  $1.0882 \times$  کو ضرب دیں تاکہ کسی ایسے گھر پر کرایے میں زیادہ سے زیادہ معقول اضافہ دیکھا جاسکے جو اچھی وجہ سے بے دخل ہونے سے احاطہ ہوا ہے۔

مثال کے طور پر، اگر موجودہ کرایہ \$2,000 ہے:  $2,000 \times 1.0882 = \$2,176.402,000$

اس صورتحال میں، اگر گھر کا احاطہ اچھی وجہ سے بے دخلی سے کیا گیا تھا تو، کرایے میں \$2,176.40 سے زیادہ کا اضافہ عدالت میں غیر معقول پایا جاسکتا ہے۔

کرایہ داروں اور مکان مالکان کو غیر معقول کرایے میں اضافے کی تعریف سے آگاہ ہونا چاہئے جب لیز تجدید کے لئے تیار ہو یا جب بھی وہ کرایہ میں اضافے پر بات چیت کر رہے ہوں۔ اس بات پر تبادلہ خیال کر کے شروع کرنا مددگار ثابت ہوسکتا ہے کہ آیا آپ کے گھر پر اچھی وجہ سے بے دخلی کا اطلاق ہوتا ہے یا نہیں۔ 18 اگست، 2024 سے، مکان مالکان کرایہ داروں کو 5% سے زیادہ کرایے میں اضافے کی پیشکش کرتے وقت نوٹس فراہم کریں تاکہ کرایہ داروں کو مطلع کیا جاسکے کہ اگر ان پر اچھی وجہ سے بے دخلی لاگو ہوتا ہے۔ مزید معلومات کے لیے مکان مالکان کے لیے کیا تقاضے ہیں؟ سیکشن دیکھیں۔

اچھی وجہ سے بے دخلی کے قانون میں کس قسم کے گھروں کا احاطہ نہیں کیا جاتا ہے؟

کچھ گھروں کے اچھی وجہ سے بے دخلی کے قانون کے تحت تحفظات کا احاطہ نہیں کیا جاتا ہے۔ ذیل میں ان گھروں کی اقسام ہیں جہاں اچھی وجہ سے بے دخلی کا اطلاق نہیں ہوتا ہے:

- ایک چھوٹے مکان مالک کی ملکیت والے مکانات، یعنی کوئی ایسا شخص جو New York ریاست میں کل 10 یونٹس یا اس سے کم (اپارٹمنٹس یا واحد خاندانی مکانات) کا مالک ہو
  - کچھ عمارتیں کسی کمپنی کی ملکیت ہوتی ہیں، جیسے LLC، جس میں متعدد مالکان شامل ہو سکتے ہیں۔ اس صورت میں، ہر فرد جو کمپنی کا مالک ہے، کمپنی کو اچھی وجہ سے بے دخلی سے مستثنیٰ ہونے کے لئے ریاست میں کل 10 یا اس سے کم یونٹوں کا مالک ہونا ضروری ہے۔ اس میں کسی بھی عمارت کے وہ تمام یونٹس شامل ہیں جہاں فرد مکمل یا جزوی مالک ہو۔
  - اگر کوئی مکان مالک کرایہ دار کے خلاف بے دخلی دائر کرتا ہے اور دعویٰ کرتا ہے کہ اچھی وجہ سے بے دخلی ان پر لاگو نہیں ہوتی ہے کیونکہ وہ ایک چھوٹے مکان مالک ہیں، تو مکان مالک کو کرایہ دار کو ریاست نیویارک میں ان کے تمام گھروں کی فہرست فراہم کرنی ہوگی۔ مکان مالک کی "بنیادی رہائش گاہ"، وہ جگہ جہاں وہ رہتے ہیں، فہرست میں شامل نہیں ہے۔
- اگر مالک عمارت میں رہتا ہے تو 10 یا اس سے کم اپارٹمنٹس والی عمارتیں، چاہے مالک زیادہ یونٹس کا مالک ہو
- اگر کوئی کرایہ دار اپنے اپارٹمنٹ کو ذیلی کرتا ہے اور گھر میں رہنے کے لئے واپس آنا چاہتا ہے
- اگر گھر کرایہ دار کو ان کی ملازمت کے حصے کے طور پر فراہم کیا گیا تھا، لیکن کرایہ دار کو اس ملازمت سے برخاست کیا جا رہا ہے یا اسے چھوڑ رہا ہے
- وہ مکانات جہاں کرایے اور/یا بے دخلی پہلے ہی وفاقی، ریاستی یا مقامی قانون کے ذریعے منظم ہیں (مثال کے طور پر، ایک اپارٹمنٹ جو کرایہ پر مستحکم ہے یا کرایے پر کنٹرول ہے)
- وہ مکانات جو وفاقی، ریاستی یا مقامی حکومتی اداروں کے ذریعے منظم ہوتے ہیں اور جن میں کرایہ یا آمدنی کی پابندیاں شامل ہیں (مثال کے طور پر، NYCHA پبلک ہاؤسنگ میں مکانات، پروجیکٹ پر مبنی سیکشن 8 واؤچرز والے مکانات، یا وہ مکانات جو HPD ہاؤسنگ کنیکٹ کے ذریعے کرارے پر لیے گئے تھے)
- کونڈو اور کو آپ عمارتوں میں مکانات
- 1 جنوری، 2009 کو یا اس کے بعد بنائے گئے مکانات
  - ان گھروں کے لیے، اچھی وجہ سے بے دخلی کا اطلاق گھر کی تعمیر کے 30 سال بعد سے ہوگا، خاص طور پر اس تاریخ کے 30 سال بعد جب قبضے کا عارضی یا مستقل سرٹیفکیٹ جاری کیا گیا تھا (مثال کے طور پر، اگر کوئی گھر 2010 میں بنایا گیا تھا، تو اچھی وجہ سے بے دخلی کا اطلاق 2040 سے شروع ہوگا۔)
- وہ گھر جو موسمی استعمال کے طور پر اہل ہیں

- ہسپتال میں مکانات، نگہداشت جاری رکھنے والی ریٹائرمنٹ کمیونٹی، معاون رہائش گاہ، بالغوں کی نگہداشت کی سہولت، سینئر رہائشی کمیونٹی جو کونڈو یا کو آپ ہے، یا غیر منفعتی آزاد ریٹائرمنٹ کمیونٹی جو رہائشیوں کو کچھ خدمات پیش کرتی ہے
- تیار شدہ یا موبائل گھر
- ہوٹل کے کمرے
- پائر ایجوکیشن انسٹی ٹیوٹ یا K-12 اسکول کے زیر ملکیت اور چلائے جانے والے ہاسٹل
- مذہبی سہولیات یا اداروں کے اندر اور ان کے زیر استعمال گھر
- وہ مکانات جو فیٹر مارکیٹ رینٹ کے 245% سے زیادہ کرایے پر لیتے ہیں۔
- (U.S. Department of Housing and Urban Development) فی رتہ کو ہش روا گنسواپہ مکحمکی و ما لاسر رہن عذاکٹ نیوٹیکام ہرئیف - ہے اتو ک
- 
- 2024 میں New York شہر میں، اس کا مطلب یہ ہے کہ وہ گھر جو اپنے سائز کی بنیاد پر درج ذیل رقوم سے زیادہ کرایہ پر لیتے ہیں:
- اسٹوڈیو: \$5,486
- ایک بیڈروم: \$6,005
- دو بیڈروم: \$6,742
- تین بیڈروم: \$8,413
- چار بیڈروم: \$9,065

### مکان مالکان کے لئے کیا تقاضے ہیں؟

18 اگست، 2024 سے، مکان مالکان کو اپنے کرایہ داروں کو اچھی وجہ سے بے دخلی کے اطلاق یا عدم اطلاق کا نوٹس فراہم کرنا ہوگا جب وہ کچھ اقدامات کرتے ہیں، بشمول:

- نئی لیز پیش کرنا یا موجودہ لیز کی تجدید کرنا
- کرایہ دار کو مطلع کرنا کہ ان کی لیز کی تجدید نہیں کی جائے گی، یا ان کی کرایہ داری دوسری صورت میں ختم ہو رہی ہے
- اس بات پر منحصر ہے کہ کرایہ دار گھر میں کتنا عرصہ رہا ہے، مالک مکان کو 30، 60، یا 90 دن کا نوٹس دینا ہوگا کہ وہ لیز کی تجدید نہیں کریں گے یا دوسری صورت میں کرایہ داری ختم نہیں کریں گے۔ [اس تقاضے کے بارے میں مزید یہاں پڑھیں۔](#)
- کرایہ دار کے کرایے میں 5% سے زیادہ اضافہ کرنا
- اس بات پر منحصر ہے کہ کرایہ دار گھر میں کتنا عرصہ رہا ہے، مالک مکان کو 30، 60، یا 90 دن کا نوٹس دینا ہوگا کہ وہ کرایے میں 5% سے زیادہ اضافہ کریں گے۔ [اس تقاضے کے بارے میں مزید یہاں پڑھیں۔](#)
- ماضی کے واجب الادا کرایہ کے لئے 14 دن کے کرایے کا مطالبہ بھیجنا۔ [ماضی میں واجب الادا کرایہ پر جانے والے مکان مالکان اور کرایہ داروں کے لیے مددگار وسائل کے لیے یہاں دیکھیں۔](#)
- عدالت میں بے دخلی کا مقدمہ دائر کرنا (نوٹس ایک تحریری درخواست کے ساتھ منسلک ہونا چاہیے، جو مکان مالک کی جانب سے دائر کردہ عدالتی دستاویز ہے جس میں بے دخلی کی وجہ کے بارے میں معلومات شامل ہیں)

نوٹس میں درج ذیل معلومات شامل ہونی چاہئیں:

- آیا کرایہ دار کے گھر کا احاطہ اچھی وجہ سے بے دخلی سے کیا گیا ہے
- اگر گھر کا احاطہ اچھی وجہ سے بے دخلی سے نہیں ہوتا ہے، تو اس کی وجہ کہ اس کا اطلاق نہیں ہوتا ہے
- اگر گھر کا احاطہ کیا گیا ہے اور مالک مکان بے دخلی دائر کر رہا ہے، لیز کی تجدید نہیں کر رہا ہے، یا دوسری صورت میں کرایہ داری کو ختم نہیں کر رہا ہے، اچھی وجہ کی وجہ جو لاگو ہوتی ہے۔

- اگر گھر کا احاطہ کیا گیا ہے اور مالک مکان مقامی کرایے کے معیار ("غیر معقول کرایے میں اضافہ" رقم) سے زیادہ کرایہ بڑھا رہا ہے تو، کرایہ میں اضافے کی وجہ

اگر کوئی مالک مکان مناسب نوٹسز شامل کیے بغیر بے دخلی کا مقدمہ دائر کرتا ہے تو، مقدمہ خارج کر دیا جانا چاہئے یا بند کر دیا جانا چاہئے اور مالک مکان کو صحیح نوٹسز کے ساتھ مقدمہ شروع کرنا ہوگا۔

### میں مزید معلومات کہاں سے حاصل کر سکتا ہوں؟

اگر آپ کے پاس اچھی وجہ سے بے دخلی کے بارے میں دیگر سوالات ہیں تو، یہ اضافی وسائل مددگار ثابت ہو سکتے ہیں:

- 311 پر کال کریں اور ٹیننٹ ہیلپ لائن لے لیے پوچھیں۔ ہیلپ لائن کے ماہرین آپ کو آپ کی صورتحال سے متعلق مخصوص معلومات دے سکتے ہیں اور مزید مشورے کے لئے آپ کو قانونی خدمت فراہم کنندہ کے پاس ریفر کر سکتے ہیں۔
- [New York اسٹیٹ ہومز اور کمیونٹی کی تجدید](#) 1 اگست سے پہلے مہنگائی کی شرح اور کرایے کی رقم شائع کرے گی جو ہر سال فیئر مارکیٹ کرایہ کا 245% ہے۔
- (The NYC فاصلنا کو ہیش ہرٹفد، تامدخ حی امسہ مکحم کے رہش کو ایویز و تہ سیک نیوکس م ٹوو کگنسواڈا پ آ رگا اتکسر ک دم م س م نر ک کلسنم سے دم نیونا ق و ک پ آ (Department of Social Services Office of Civil Justice) س پو کلیم ی ا ر پ ر پ civiljustice@hra.nyc.gov ایس پو کہ مظلما مٹ ناس ب یو کی ن ای ل کے تامولعم دم م ۔ ہے
- ہاؤسنگ کورٹ کے جوابات کو پیر سے جمعہ تک صبح 9 بجے سے شام 5 بجے کے درمیان 718-557-1379 یا [housingcourtanswers.org](http://housingcourtanswers.org) پر کال کریں، یا [housingcourtanswers.org](http://housingcourtanswers.org) ملاحظہ کریں۔

تمام کرایہ داروں کو اپنے گھر میں اس وقت تک رہنے کا حق ہے جب تک کہ وہ وہاں سے نکلنے کا انتخاب نہ کریں یا عدالتی کارروائی کے ذریعے انہیں بے دخل نہ کر دیا جائے۔ وہ کرایہ دار جو غیر قانونی اخراج کا سامنا کر رہے ہیں انہیں 911 پر کال کرنی چاہئے۔  
مزید معلومات کے لیے کرایہ دار کے تحفظ کی کابینہ کی ویب سائٹ ملاحظہ کریں۔