

ખાનગી ભાડૂત: તમારા અધિકારો જાણો

મારાં મકાનમાલિક ઇચ્છે છે કે હું ખાલી કરી જાઉં

ને લાગુ પડે છે: England
જૂન 2021

જો તમારી પાસે ટૂંકા ગાળાનો ભાડૂત હક હોય અને તમારા મકાનમાલિક તમને ખસેડવા માંગે છે, તો તેઓએ કડક કાનૂની પ્રક્રિયાને અનુસરવી પડશે. તેઓએ પ્રથમ માન્ય નોટિસ આપવી પડશે: ક્યાં તો કલમ 8 નોટિસ, જેનો અર્થ એ કે તેઓને ખાલી કરાવવા માટેના આધારને સાબિત કરવું આવશ્યક છે, અથવા “નો ફોલ્ટ” કલમ 21 નોટિસ, તમારા મકાનમાલિકને અમાન્ય કરી શકાય જો:

1. તમારી ડિપોઝિટની યોગ્ય રીતે સુરક્ષા કરી નથી
2. સંપત્તિનો યોગ્ય રીતે પરવાનો લીધો નથી
3. છેલ્લા છ મહિનામાં કાઉન્સિલ તરફથી ઇમ્પ્રુવમેન્ટ નોટિસ અથવા ઇમરજન્સી વર્કસ નોટિસ આપવામાં આવી છે
4. ભાડૂત ફી અધિનિયમ દ્વારા પ્રતિબંધિત ફી લેવામાં આવી છે
5. ગેસ સલામતીનું પ્રમાણપત્ર, કેવી રીતે ભાડે આપવું તે માટેની પુસ્તિકા અને ઉર્જા કામગીરી પ્રમાણપત્ર આપ્યું નથી

કલમ 21 નોટિસની માન્યતા માટેનું ચેકલિસ્ટ અહીં મળી શકે છે: <https://nearlylegal.co.uk/section-21-flowchart/>.

તમને ક્યારે નોટિસ આપી શકાય છે

જો તમારી પાસે સામયિક (રોલિંગ) ભાડૂત હક હોય, જો મકાનમાલિક તોડવાની કલમનો ઉપયોગ કરે છે અથવા જો નિયત અવધિ સમાપ્ત થઈ રહી છે, તો ખાલી કરાવવા માટેની કલમ 21 નોટિસ આપી શકાય છે. જે નોટિસ તમને મોકલવામાં આવે છે તે તારીખ તમે રહેવાનું શરૂ કર્યા પછી જે પ્રથમ ભાડૂત હક હતો તેના ઓછામાં ઓછા ચાર મહિના પછીની હોવી જોઈએ.

નિશ્ચિત અવધિ દરમિયાન, તમારાં મકાનમાલિક ફક્ત કેટલાક કારણોસર તમને ખાલી કરાવી શકે છે, જેમ કે બાકી ભાડાની રકમ અથવા અસામાજિક વર્તન.

તમને કેટલી નોટિસ આપવી જોઈએ

1 જૂન 2020 થી મોટાભાગના કેસોમાં નોટિસનો સમયગાળો (કલમ 21 સહિત) ચાર મહિનાનો છે (અપવાદોમાં અસામાજિક વર્તન અથવા ચાર મહિનાથી વધુના ચડેલા ભાડાના આધારો શામેલ છે). 29 ઓગસ્ટ 2020 થી 31 મે 2021 ની વચ્ચે, નોટિસનો માનક સમયગાળો 6 મહિનાનો હતો. ગ્રીષ્મ/પાનખર 2021 માં નોટિસનો સમયગાળો બદલાશે – અહીં નવીનતમ માટે તપાસો: <https://www.generationrent.org/i-have-been-asked-to-move-out>.

નોટિસ સમયગાળાના અંતે

તમારે નોટિસ સમયગાળાના અંતે ખાલી કરવાની જરૂર નથી. તમારા મકાનમાલિકે અદાલતો દ્વારા કબજાના હુકમ માટે અરજી કરવી આવશ્યક છે જો તમે મૂકશો તો, અને પછી ફક્ત કોર્ટ દ્વારા નિયુક્ત બજવણી કર્મચારી તમારી પાસે કાયદેસર રીતે તમારું ઘર ખાલી કરાવશે. જો કે, જો તમારો મકાનમાલિક કબજાના હુકમ માટે અરજી કરે છે તો તમે તેમના ખર્ચ માટે જવાબદાર હોઈ શકો છો, તેથી નિષ્પાતની સલાહ લેવાનું નક્કી કરો.

જો તમારી નોટિસ 29 ઓગસ્ટ 2020 થી 31 મે 2021 ની વચ્ચે જારી કરવામાં આવી હતી તો 10 મહિના, અને જો તમારી નોટિસ 1 જૂન 2021 ના રોજ અથવા તે પછી જારી કરવામાં આવી હોય તો 8 મહિના પછી અને જો તમારી નોટિસ 28 ઓગસ્ટ 2020 ના રોજ અથવા તે પહેલાં જારી કરવામાં આવી હતી, તો 6 મહિના પછી નોટિસ સમાપ્ત થાય છે.

કબજા કોર્ટ સુનાવણી

જો તમારાં મકાનમાલિક તમને ખાલી કરાવવા માટે કોર્ટમાં જાય છે, તો ત્યાં ‘કબજા સુનાવણી’ થશે. તમે આના વિષે જાણશો, કારણ કે તમને આના સહિત કોર્ટ કાગળો મોકલવામાં આવશે:

- ‘કબજા માટેનો દાવો’ ફોર્મની નકલો
- સંરક્ષણ ફોર્મ
- કોર્ટમાં સુનાવણી માટેની તમારી તારીખ

અદાલતો દ્વારા ખાલી કરાવવા માંગતા મકાનમાલિકોએ ભાડૂતને કોરોનાવાયરસથી કેવી અસર થઈ છે તે વિશેની માહિતી પ્રદાન કરવી આવશ્યક છે.

સંરક્ષણ ફોર્મ એ કોઈપણ ચડત ભાડાની રકમ સમજાવવાની તક છે, કોરોનાવાયરસથી તમને કેવી અસર થઈ છે અને જો તમે તમારા મકાનમાલિકે ‘કબજા માટેનો દાવો’ ફોર્મ મૂક્યા તેનાથી અસંમત છો. જો તમારા મકાનમાલિકની મિલકતની મરામત કરવામાં, તમારી થાપણને સુરક્ષિત કરવામાં તે નિષ્ફળ ગયા હોય અથવા જો તેઓ તમને ત્રાસ આપે છે તો તમારી સામે વિરોધી દાવેદારી થઈ શકે છે. જો એમ હોય તો, તમારે જે પૈસા ચૂકવવા બાકી છે તે તમારે જે પૈસા લેવાના બાકી છે તેની સામે સરભર કરી શકાય છે.

“અપવાદરૂપ મુશ્કેલી” નો સામનો કરી રહેલા ભાડૂતો પાસે કબજો મેળવવા માટેની તારીખ છ અઠવાડિયા સુધી મુલતવી રાખવામાં આવી શકે છે. આ ઉપરાંત, ઔપચારિક સુનાવણી થાય તે પહેલાં વિવાદોના સમાધાન માટે સરકાર કબજાની પ્રક્રિયાના ભાગ રૂપે નવી મધ્યસ્થી સેવા ચલાવી રહી છે. જે ભાડૂતો મધ્યસ્થીમાં રસ ધરાવતા હોય તેઓ સમીક્ષાના દિવસે જ્યારે મફત કાનૂની સલાહ મેળવે ત્યારે આ વાત ઉઠાવી શકે છે. અન્યથા જેમને ખાલી કરાવવાને માટે માન્ય કલમ 21 નોટિસ મળી છે તે ભાડૂતને પડકાર આપવા માટે કોઈ પણ તક નથી. વધુ માહિતી અહીં ઉપલબ્ધ છે <https://bit.ly/3uQT8aH>.

જો તમારે ખાલી કરવાનું કોઈ કારણ ન હોય તો ન્યાયાધીશ કેસને બરતરફ કરશે. આ થઈ શકે છે જો:

- તમારા મકાનમાલિક યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરેલ નથી
- તમારા મકાનમાલિક અથવા તેમનો પ્રતિનિધિ સુનાવણીમાં હાજર રહેતા નથી
- તમે કોઈપણ બાકી ભાડાનું ચૂકવણું કર્યું છે, અને આ કબજા દાવા કરવા માટેનો આધાર છે

જો ન્યાયાધીશ કેસ રદ કરે છે, તો તમે તમારા ઘરમાં રહી શકો છો. જો મકાનમાલિક હજી પણ તમને ખાલી કરાવવા માંગે છે, તો તેઓએ કોર્ટ પ્રક્રિયા પહેલેથી ફરી શરૂ કરવી પડશે.

ન્યાયાધીશ આ કેસ એટલા લાંબા સમય સુધી મુલતવી રાખે છે કે જ્યાં સુધી તમે દર મહિને તમારા ભાડા અને બાકી રકમની ચૂકવણી ન કરો. કરેલા ઓર્ડરના પ્રકારને આધારે, જો તમે શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાઓ તો તમને કાઢી મૂકવામાં આવશે અથવા તમારા મકાનમાલિકને પાછા કોર્ટમાં અરજી કરવી પડશે.

ખાલી કરાવવા માટે દબાણ કરવું

જો અદાલત કબજો કરવાનો હુકમ આપે છે, તો મકાનમાલિક બેલીફને ખાલી કરાવવા માટે અરજી કરી શકે તે પહેલાં તમને ખાલી કરવા માટે બીજો સમય આપવામાં આવશે. બેલીફ 1 જૂન 2021 થી તમામ ખાલી કરાવવામાં સફળ થયા છે. તેઓએ તમને ખાલી કરવાની તારીખ પૂર્વે 2 અઠવાડિયાની નોટિસ આપવી આવશ્યક છે.

ખાલી કરાવવું ક્યારે ગેરકાયદેસર છે

જો કોઈ મકાનમાલિક પાસે ખાલી કરવા માટે કોર્ટ દ્વારા નિયુક્ત બેલીફ ન હોય, અને તેઓ તમને બળજબરીથી બહાર કાઢવાનો અથવા તાળાઓ બદલવાનો પ્રયાસ કરે છે, તો આ એક અપરાધીક ગુનો છે.

મકાનમાલિક કેટલીકવાર કબજો કરનારાઓને ધાકધમકી આપીને અથવા ઉપયોગિતાઓને કાપી નાંખવા દબાણ કરે છે. આ પજવણી છે અને તે પણ અપરાધીક ગુનો છે.

પરેશાન કરવા અને ગેરકાયદેસર ખાલી કરાવી લેવા માટે તમારી કાઉન્સિલ અને પોલીસ તમને સમર્થન આપી શકે અને દખલ કરી શકે. અહીં વધુ વાંચો <https://ch1889.org/safer-renting>.

આ ફેક્ટશીટમાં આપેલી માહિતી પ્રકાશન સમયે સાચી છે. વધુ સહાય માટે, અહીં મુલાકાત લો www.generationrent.org/find_expert_advice.