

نجی کرایہ داران: اپنے حقوق جانیں

اطلاق ہوتا ہے: انگلینڈ پر
جون 2021

میرے مکان مالک چاہتے ہیں کہ میں گھر خالی کردوں

تجربہ تک کے لیے مقدمہ کو ملتوی کر سکتے ہیں جب تک آپ ہر مہینے اپنے کرایہ اور بقایہ جات کے سلسلے میں کوئی مخصوص رقم کی ادائیگی کرتے رہیں گے۔ دیے گئے فرمان کی نوعیت کے لحاظ سے، اگر آپ شرائط کی پابندی کرنے میں ناکام ہو جاتے ہیں تو یا تو آپ کو بے دخل کر دیا جائے گا یا آپ کے مکان مالک واپس عدالت میں درخواست دیں گے۔

بے دخلی کو نافذ کرنا
اگر عدالت قبضے کا فرمان جاری کرتی ہے، تو مکان مالک کے بے دخلی کو انجام دینے کے لیے سیلفس کے لیے درخواست دینے سے قبل آپ کو خالی کرنے کے لیے اضافی وقت دیا جائے گا۔ سیلفس 1 جون 2021 سے تمام بے دخلیوں کو انجام دینے کے اہل ہیں۔ انہیں آپ کو بے دخلی کی تاریخ کا 2 ہفتے کا نوٹس دینا چاہیے۔

بے دخلی کب غیر قانونی ہے
اگر مکان مالک کے پاس بے دخلی کو انجام دینے کے لیے عدالت کے ذریعہ بحال کردہ سیلفس نہیں ہے، اور وہ آپ کو باہر نکلنے کے لیے دباؤ ڈال رہے ہیں یا تالے تبدیل کر دیتے ہیں، تو یہ مجرمانہ عمل ہے۔

مکان مالکان کبھی کبھار قبضین کو باہر نکلنے کے لیے دھمکی دیتے ہیں یا ان کے افادہ جات میں کوئی کٹوتی کرتے ہیں۔ یہ ہر اسل کرنا ہے اور یہ مجرمانہ فعل بھی ہے۔

آپ کی کونسل اور پولیس آپ کی مدد کر سکتی ہے اور ہر اسل کرنے اور غیر قانونی بے دخلی میں مداخلت کر سکتی ہے۔ اس پر مزید پڑھیں
<https://ch1889.org/safer-renting>

اشاعت کے وقت اس حقائق نامہ میں موجود معلومات درست ہیں۔ مزید مدد کے لیے، ملاحظہ کریں
www.generationrent.org/find_expert_advice

نوٹس کی مدت 6 مہینے، اگر آپ کا نوٹس 28 اگست 2020 کو یا اس سے پہلے جاری ہوا تھا، اگر آپ کا نوٹس 29 اگست 2020 اور 31 مئی 2021 کے درمیان جاری ہوا تھا تو 10 مہینے، اور اگر آپ کا نوٹس 1 جون 2021 کو یا اس کے بعد جاری ہوا تو 8 مہینے کے بعد ختم ہو جاتی ہے۔

حصول قبضہ کی عدالتی سماعت
اگر آپ کے مکان مالک آپ بے دخل کرنے کے لیے عدالت جاتے ہیں، تو حصول قبضہ کی سماعت ہوگی۔ آپ کو اس بارے میں علم ہو گا کیونکہ آپ کو عدالتی کاغذات بھیجے جائیں گے، جن میں شامل ہیں:

- حصول قبضہ کے لیے دعویٰ کے فارمز کی کاپیاں
- دفاع سے متعلق فارم
- آپ کی عدالتی سماعت کی تاریخ

عدالت کے ذریعے بے دخل کیے جانے کا مطالبہ کرنے والے مکان مالکان کو اس بارے میں معلومات فراہم کرنی ہوگی کہ کرایہ داران کس طرح سے کوراؤنا وائرس سے متاثر ہوئے ہیں۔

دفاعی فارم کسی بھی بقایہ جات کرایہ کی وضاحت کرنے کے لیے آپ کا موقع ہے، کہ کوراؤنا وائرس نے کس طرح سے آپ کو متاثر کیا ہے اور آیا آپ ان باتوں سے متفق نہیں ہیں جو حصول قبضہ کے لیے دعویٰ والے فارمز میں آپ کے مکان مالک نے درج کیا ہے۔ آپ اپنے مکان مالک کے خلاف جوابی دعویٰ دائر کر سکتے ہیں اگر وہ جانبداری کی مرمت کرنے، آپ کے پازٹ کی حفاظت کرنے میں ناکام ہوئے ہوں یا انہوں نے آپ کو ہر اسل کیا ہو۔ اگر ایسا ہے، تو آپ پر ان کی بقایہ رقم اس رقم سے منہما ہو جائے گی جو آپ کا ان پر ہے۔

"استثنائی تنگدستی" کا سامنا کر رہے کرایہ داران کے قبضہ کے لیے تاریخ کو چھ مہینے تک ملتوی کیا جاسکتا ہے۔ اس کے علاوہ، حکومت رسمی سماعت کے انجام پانے سے قبل تنازعات کو حل کرنے میں مدد کے لیے قبضہ کی کارروائی کے حصہ کے طور پر نئی ثالثی کی خدمت چلا رہی ہے۔ ثالثی میں دلچسپی رکھنے والے کرایہ داران نظر ثانی کے دن مفت قانونی مشورہ حاصل کرتے وقت اس بات کو اٹھا سکتے ہیں۔ بصورت دیگر سیکشن 21 کا درست نوٹس حاصل کرنے والے کرایہ داروں کے پاس بے دخلی کو چیلنج کرنے کے لیے کوئی موقع نہیں ہے۔ مزید معلومات <https://bit.ly/3uQT8aH> پر دستیاب ہے۔

اگر آپ کو بے دخل کیے جانے کی وجہ موجود نہیں تو جج مقدمہ کو خارج کر دیں گے۔ ایسا ہو سکتا ہے اگر:

- آپ کے مکان مالک نے درست طریقہ کار کی پیروی نہ کی ہو
- آپ کے مکان مالک اور ان کا نمائندہ سماعت میں حاضر نہ ہو اور آپ نے کبھی بقایہ جات کرایہ کی ادائیگی کر دی ہو، اور یہ قبضہ کے دعویٰ کی بنیاد ہو

اگر جج مقدمہ کو خارج کرتے ہیں، تو آپ گھر میں رہ سکتے ہیں۔ اگر مکان مالک اب بھی آپ کو بے دخل کرنا چاہتے ہیں، تو انہیں شروعات سے عدالتی کارروائی شروع کرنی ہوگی۔

اگر آپ کے پاس یقینی مختصر مدتی کرایہ داری ہے اور آپ کے مکان مالک چاہتے ہیں آپ خالی کر دیں، تو انہیں سخت قانونی عمل کی پیروی کرنی چاہیے۔ انہیں سب سے پہلے ایک درست نوٹس دینا ہو گا: یا تو سیکشن 8 نوٹس، جس کا مطلب ہے انہیں بے دخلی کے لیے بنیاد کو ثابت کرنا ہو گا، یا "کوئی غلطی نہیں" سیکشن 21 نوٹس دینا ہو گا، جسے کالعدم قرار دیا جاسکتا ہے اگر آپ کے مکان مالک:

1. نے آپ کے پازٹ کی درست طریقے سے حفاظت نہ کی ہو
2. جانبداری کی درست طریقے سے لائسنس کاری نہ کی ہو
3. کونسل نے گزشتہ چھ مہینوں میں اصلاحات یا ہنگامی کاموں کے لیے نوٹس دیا ہو
4. ٹینٹ فیس ایکٹ کے تحت ممنوعہ فیس چارج کیا ہو
5. آپ کو گیس کے تحفظ کا سرٹیفکیٹ، کرایہ پر کیسے لیں کتابچہ اور توانائی کی کارکردگی کا سرٹیفکیٹ فراہم نہ کیا ہو

سیکشن 21 کے نوٹس کی درستی سے متعلق چیک لسٹ یہاں تلاش کیے جاسکتے ہیں: <https://nearlylegal.co.uk/section-21-flowchart/>

آپ نوٹس کب دیا جاسکتا ہے
خالی کرنے کے لیے سیکشن 21 کا نوٹس تب دیا جاسکتا ہے جب آپ وقفہ جاتی (روٹنگ) کرایہ داری میں رہتے ہوں، اگر مکان مالک بریک والے شق استعمال کرتے ہوں یا مقررہ مہینہ ختم ہو رہی ہو۔ آپ کو بھیجے گئے نوٹس کی تاریخ منتقلی شروع ہونے کے بعد آپ کی پہلی کرایہ داری سے چار مہینے کی ہونی چاہیے۔

مقررہ مہینہ کے دوران، آپ کے مکان مالک آپ کو صرف چند وجوہات کے سبب ہی خالی کر سکتے ہیں، جیسے کہ بقایہ جات کرایہ یا سامان مخالف رویہ۔

آپ کو کتنی بار نوٹس دیا جانا چاہیے
1 جون 2020 سے زیادہ تر معاملات میں نوٹس کا وقفہ (بشمول سیکشن 21) چار مہینے (استثنا) میں سماج مخالف رویہ یا چار مہینے سے زیادہ کے بقایہ جات کرایہ کی بنیاد شامل ہیں۔ 29 اگست 2020 اور 31 مئی 2021 کے درمیان، نوٹس کا معیاری وقفہ 6 مہینے کا ہے۔ نوٹس کے وقفہ میں موسم گرما / موسم خزاں 2021 میں تبدیلی ہوگی۔ تازہ ترین یہاں چیک کریں: https://www.generationrent.org/i_have_been_asked_to_move_out

نوٹس کے وقفہ کے اختتام پر
آپ کو نوٹس کے وقفہ کے اختتام پر چھوڑ کر جانے کی ضرورت نہیں ہے۔ آپ کے مکان مالک کو عدالت کے ذریعہ قبضہ کے فرمان کے لیے درخواست دینی چاہیے اگر آپ ٹھہرتے ہیں، اور پھر صرف عدالت کے ذریعہ بحال کردہ سیلفس ہی آپ کو قانونی طور پر آپ کے گھر سے جانے کے لیے کہہ سکتے ہیں۔ تاہم، اگر آپ کے مکان مالک نے قبضہ کے فرمان کے لیے درخواست دی ہے تو آپ ان کے اخراجات کے لیے ذمہ دار ہوں گے، اس لیے ماہرین سے مشورہ طلب کرنے پر غور کریں۔