

আপনার অধিকারগুলো জানুন: ফোরক্লোজার পেপার পেলে আপনার কী করতে হবে

ফোরক্লোজার সম্পর্কিত প্রায়শই জিজ্ঞাসিত প্রশ্নাবলী নিম্নে দেয়া হল: আপনি যদি ফোরক্লোজার মামলায় আদালত থেকে পেপার পেয়ে থাকেন তাহলে আপনার অধিকার সম্পর্কে আরও জানুন এবং তৎক্ষণাৎ সহায়তা গ্রহণ করুন:

ফোরক্লোজার কী?

- ফোরক্লোজার হচ্ছে **আপনার বাড়ি দখলে নেওয়ার জন্য আপনার বিরুদ্ধে দায়ের করা মামলা**। আপনি আপনার বন্ধকী ঋণ পরিশোধ করতে ব্যর্থ হয়েছেন ("খেলাপী") এই অভিযোগে এনে বন্ধকী প্রদানকারী আপনার বিরুদ্ধে ফোরক্লোজার মামলা দায়ের করতে পারেন। আপনি যদি আপনার সম্পত্তির কর প্রদানে বা পানির বিল পরিশোধে পিছিয়ে থাকেন তাহলেও আপনার বিরুদ্ধে ফোরক্লোজার মামলা দায়ের করা যাবে।
- ফোরক্লোজারে যে পক্ষ আপনার বিরুদ্ধে মামলা করছে তাদের বলা হয় - "বাদী"- আদালতের রায় শোনানোর এবং ফোরক্লোজার নিলামের পূর্বে তাদেরকে অবশ্যই আদালতে প্রমাণ করতে হবে যে আপনার বাড়ি দখলের জন্য তাদের আইনি অধিকার আছে।

আমার বিরুদ্ধে ফোরক্লোজার শুরু হওয়ার পর কি আমি আমার বাড়িতে থাকতে পারবো?

- **হ্যাঁ।** আপনি আপনার বাড়ির মালিক এবং নিলামে বিক্রি না হওয়া পর্যন্ত আপনাকে আপনার বাড়ি ত্যাগ করতে হবে না। এই প্রক্রিয়াটি সম্পন্ন হতে মাস থেকে শুরু করে বছর পর্যন্ত সময় লেগে যেতে পারে, এবং আপনার বিরুদ্ধে দায়ের করা ফোরক্লোজার মামলা লড়াই করার আপনার অধিকার রয়েছে। অন্তর্বর্তীকালে **আপনিই আপনার বাড়ির দায়িত্বে থাকবেন**, এবং আপনার বাড়িতে কোনো ভাড়াটিয়া থেকে থাকলে আপনিই বাড়িওয়ালা এবং সম্পত্তির দায়িত্বে থাকবেন।
- নিলাম অনুষ্ঠিত হওয়ার পর আপনাকে একজন ভাড়াটে হিসেবে গণ্য করা হবে এবং নতুন মালিক হাউজিং কোর্টে আপনার বিরুদ্ধে মামলা দায়ের করার মাধ্যমে আপনাকে উচ্ছেদ করতে পারবে।

ফোরক্লোজার মামলা শুরু করার পূর্বে কি আমার ব্যাংকের আমাকে এই বিষয়ে অবগত করতে হবে?

- **হ্যাঁ।** ফোরক্লোজার মামলা শুরুর অন্তত ৯০ দিন আগে ব্যাংক অথবা যে কোম্পানি ব্যাংকের পক্ষ থেকে আপনার বন্ধকী সংক্রান্ত কার্যকলাপ সম্পন্ন করছে তাদের অবশ্যই আপনাকে একটি সাধারণ এবং প্রত্যয়িত চিঠি পাঠাতে হবে, যাকে বলা হয় **৯০-দিনের নোটিশ**। ৯০-দিনের নোটিশে বলা হয় যে আপনি ডিফল্টে আছেন এবং স্বাভাবিক অবস্থায় আসার জন্য আপনার কী পরিমাণ অর্থ পরিশোধ করতে হবে। এছাড়াও নোটিশটিতে এমন কিছু নন- প্রফিট গ্রুপের কথা উল্লেখ থাকবে, যেসকল বাড়িওয়ালা তাদের বন্ধকী সংক্রান্ত সমস্যা সমাধান করতে চাচ্ছেন তাদের জন্য এসকল নন- প্রফিট গ্রুপ বিনামূল্যে পরিষেবা প্রদান করে থাকে। আপনি যদি



৯১৭-৬৬১-৪৫০০

৯০-দিনের নোটিশ পেয়ে থাকেন তাহলে **অপেক্ষা করবেন না**- সহায়তার জন্য তালিকাটিতে দেওয়া প্রোভাইডারদের মধ্যে যেকোনো একজনের সাথে অথবা আপনার এলাকার কোনো প্রোভাইডারের সাথে যোগাযোগ করুন। সেসকল লোকদের কাছ থেকে সাবধান থাকবেন যারা অর্থের বিনিময়ে আপনাকে সহায়তা করতে চান- আপনাকে নিয়ে তাদের কোনো সং উদ্দেশ্য নাও থাকতে পারে।

আমার কি ফোরক্লোজার অভিযোগটির জবাব দিতে হবে?

- **হ্যাঁ।** বাদী আপনাকে চিন্তা করতে মানা করলেও **লিখিতভাবে আদালতের পেপারের জবাব দেওয়া** গুরুত্বপূর্ণ। আপনি যদি বাদীর আইনজীবী এবং আদালতের কাছে আপনার জবাব না পাঠান তাহলে আপনি কিছু গুরুত্বপূর্ণ সুরক্ষা হারাতে পারেন। অভিযোগের জবাব দেওয়ার ক্ষেত্রে আপনি ফোরক্লোজার সংক্রান্ত মামলার বিরুদ্ধে লড়াই করার অভিজ্ঞতা আছে এরকম আইনজীবীদের কাছ থেকে বিনামূল্যে সহায়তা গ্রহণের জন্য যোগ্য হিসেবে বিবেচিত হতে পারেন।

আমি কিভাবে অভিযোগের জবাব দিবো?

- "অভিযোগের জবাব দেওয়ার" অর্থ হল ফোরক্লোজারের মামলাটি শুরু করা কোর্ট পেপারের প্রতি আপনার **লিখিত প্রতিক্রিয়া** দায়ের করা, বাদীর আইনি সংস্থায় আপনার প্রতিক্রিয়ার একটি কপি পাঠানো, এবং আপনার প্রতিক্রিয়া আদালতে দায়ের করা। যেসকল কোর্ট পেপার একটি ফোরক্লোজার মামলা শুরু করে তাতে একটি "অভিযোগ" থাকে, যাতে অনেকগুলো নম্বরযুক্ত অনুচ্ছেদ থাকবে এবং সেখানে বাদী ব্যাখ্যা করবেন যে তার কাছে আপনার বাড়ি দখলে নেওয়ার যথার্থ কারণ ও অধিকার রয়েছে। অভিযোগের উত্তর দেওয়ার মধ্যে থাকতে পারে বাস্তব বিবৃতির আংশিক বা সম্পূর্ণ অংশ অস্বীকার করা, এবং ফোরক্লোজার সংক্রান্ত কার্যকলাপের বিরুদ্ধে ডিফেন্স বা প্রতিরক্ষামূলক বিবৃতি দেওয়া। "ডিফেন্স" হচ্ছে আপনার পক্ষের সত্যি বিবৃতি- যা আপনি যদি প্রমাণ করতে পারেন-তাহলে সেটি ফোরক্লোজারটি হারাতে পারে। আপনার যদি *বাদীর বিরুদ্ধে* কোনো দাবি বা অভিযোগ থাকে সেটিকে "কাউন্টারক্লেইম/ পাল্টা দাবি" বলা হয়, এবং সেগুলো আপনি আপনার জবাবে অন্তর্ভুক্ত করতে পারবেন।

অভিযোগটির জবাব দেওয়ার জন্য আমি কী পরিমাণ সময় পাবো?

- আপনি যদি ফোরক্লোজার পেপারগুলো আপনার হাতে পান, তাহলে জবাব দেওয়ার জন্য আপনার কাছে ২০ দিন সময় থাকবে। একটি ফেলো-আপ মেইলসহ পেপারগুলো যদি আপনার বাড়ির কারো কাছে প্রদান করা হয়, অথবা একটি ফেলো-আপ মেইলসহ সেগুলো যদি আপনার বাড়িতে রেখে যাওয়া হয়, তাহলে জবাব দেওয়ার জন্য আপনার কাছে ৩০ দিন সময় থাকবে। আপনার জবাব দাখিল করার জন্য আপনাকে অবশ্যই আপনার জবাবের **একটি স্বাক্ষরিত কপি** বাদীর আইনি সংস্থার কাছে পাঠাতে হবে এবং আপনার জবাবের মূল কপিটি আদালতে জমা দিতে হবে।
- আপনি যদি এই সময়সীমার মধ্যে আপনার জবাব না দিয়ে থাকেন তাহলে আপনি **যদি** আপনার মামলার প্রথম সেটেলমেন্ট কনফারেন্সটিতে উপস্থিত থাকেন তাহলে সেখানে আপনি জবাব প্রদানের আরও একটি সুযোগ পাবেন। প্রথম সেটেলমেন্ট কনফারেন্সে আদালতের আপনাকে জবাব প্রদান করা বিষয়ে তথ্য প্রদান করতে হবে এবং একটি লিখিত জবাব প্রদানের জন্য আপনাকে আরও ৩০ দিন সময় দেওয়া হবে।

অভিযোগটির জবাব প্রদানের ক্ষেত্রে আমাকে কি কেউ আইনি সহায়তা প্রদান করতে পারবে?

- আদালতের আপনাকে সেসকল সংস্থার ব্যাপারে তথ্য প্রদান করতে হবে যারা আপনাকে সহায়তা করতে পারবে, যার মধ্যে থাকতে পারে অভিযোগটির জবাব প্রদানে আপনাকে সহায়তা করা (আপনি নিজে, যাকে বলা হয় প্রসিডিং প্রো শে) এবং/অথবা সম্ভব হলে আদালতে ফোরক্লোজার কনফারেন্সে আপনাকে প্রতিনিধিত্ব করা। শূন্যস্থান পূরণ করে উত্তর দেওয়ার ফর্ম ব্যবহার করে আপনি অভিযোগের জবাব দিতে পারবেন ("প্রো শে এন্সার ফর্ম"), এবং এতে ফর্মটি পূরণের সকল নির্দেশনা দেওয়া থাকবে। প্রো শে এন্সার ফর্মটি পূরণের জন্য আপনার আইনি সহায়তা গ্রহণ করা উচিত, কেননা ফোরক্লোজার মামলায় জটিল কিছু আইনি বিষয় থাকতে পারে।

যেসকল লোকজন আমার সাথে প্রতারণা বা কলেঙ্কারি করতে চায় তাদেরকে আমি কিভাবে এড়িয়ে যাবো?

- আপনার বিরুদ্ধে ফোরক্লোজার শুরু হয়ে গেলে আপনি অনেকগুলো চিঠি, ফোন কল পেতে পারেন এবং এমনকি অনেকেই আপনার বাড়ি বাঁচানোর জন্য ঋণ পরিবর্তন বা লোণ মোডিফিকেশন, রিফাইন্যান্সিং স্কিম, ক্যাশ-ফর-কি, শর্ট সেল অথবা অন্যান্য স্কিমের মতো বিভিন্ন "অফার" এবং "প্রতিশ্রুতি" নিয়ে আপনার বাড়ির দরজায় হাজির হবে। **অনেক বাড়িওয়ালাই এরকম প্রতারণার শিকার হয়েছেন**, তারা মোডিফিকেশন বা ঋণ পরিবর্তনের জন্য হাজার হাজার ডলার খরচ করেছেন কিন্তু কখনো পরিষেবাটি গ্রহণই করেননি, অথবা তাদেরকে প্রতারণার করে এমন কাগজপত্রে তাদের স্বাক্ষর নেওয়া হয়েছে যা তাদের বাড়ি অন্য একটি পাটির কাছে হস্তান্তর করে দেওয়া হয়েছে। এসকল কার্যকলাপের মাধ্যমে



৯১৭-৬৬১-৪৫০০

দিতে পারবেন ("প্রো শে এস্সার ফর্ম"), এবং এতে ফর্মটি পূরণের সকল নির্দেশনা দেওয়া থাকবে। প্রো শে এস্সার ফর্মটি পূরণের জন্য আপনার আইনি সহায়তা গ্রহণ করা উচিত, কেননা ফোরক্লোজার মামলায় জটিল কিছু আইনি বিষয় থাকতে পারে।

যেসকল লোকজন আমার সাথে প্রতারণা বা কেলঙ্কারি করতে চায় তাদেরকে আমি কিভাবে এড়িয়ে যাবো?

- আপনার বিরুদ্ধে ফোরক্লোজার শুরু হয়ে গেলে আপনি অনেকগুলো চিঠি, ফোন কল পেতে পারেন এবং এমনকি অনেকেই আপনার বাড়ি বাঁচানোর জন্য ঋণ পরিবর্তন বা লোণ মোডিফিকেশন, রিফাইন্যান্সিং স্কিম, ক্যাশ-ফর-কি, শট সেল অথবা অন্যান্য স্কিমের মতো বিভিন্ন "অফার" এবং "প্রতিশ্রুতি" নিয়ে আপনার বাড়ির দরজায় হাজির হবে। **অনেক বাড়িওয়ালাই এরকম প্রতারণার শিকার হয়েছেন**, তারা মোডিফিকেশন বা ঋণ পরিবর্তনের জন্য হাজার হাজার ডলার খরচ করেছেন কিন্তু কখনো পরিষেবাটি গ্রহণই করেননি, অথবা তাদেরকে প্রতারণিত করে এমন কাগজপত্রে তাদের স্বাক্ষর নেওয়া হয়েছে যা তাদের বাড়ি অন্য একটি পার্টির কাছে হস্তান্তর করে দেওয়া হয়েছে। এসকল কার্যকলাপের মাধ্যমে নিউ ইয়র্কের অনেক আইন ভঙ্গ হয়। **বিনামূল্যে আইনি পরিষেবা প্রদানকারী ব্যক্তি অথবা হাউজিং কাউন্সেলিং এজেন্সির সাথে পরামর্শ করা ছাড়া কোনো পেপার সাইন করবেন না।**

ফোরক্লোজার সেটেলমেন্ট কনফারেন্স কী, এবং কিভাবে এগুলো আমাকে সহায়তা করতে পারে?

- আপনার ব্যাংক যদি আপনার বিরুদ্ধে ফোরক্লোজার মামলা দায়ের করে থাকে, তাহলে সেক্ষেত্রে নিউ ইয়র্কের আইন অনুযায়ী আপনার আদালতের-তত্ত্বাবধানে একটি সেটেলমেন্ট কনফারেন্সে অংশ নেওয়ার অধিকার রয়েছে, যার উদ্দেশ্য আপনাকে সহায়তা করা এবং ব্যাংকের একটি সিদ্ধান্তে উপনীত হওয়া যেমন লোণ মোডিফিকেশন এগ্রিমেন্ট/ঋণ পরিবর্তন চুক্তি অথবা আপনার ফোরক্লোজার মামলার অন্যান্য বন্দোবস্ত। আপনি এবং ব্যাংকের আইনজীবী উভয়কেই কিছু তথ্যসহকারে আদালতে উপস্থিত থাকতে হবে যেসকল তথ্য অর্থপূর্ণ আলাপ – আলোচনার জন্য প্রয়োজন হবে। সেটেলমেন্ট কনফারেন্স সুপ্রিম কোর্টে অনুষ্ঠিত হয়, যেখানে একজন রেফারি, একজন বিচারক, অথবা অন্য একটি আদালতের কর্মী থাকবেন। কনফারেন্সের পূর্বে আদালত কনফারেন্সটির তারিখ জানিয়ে আপনাকে একটি নোটিশ পাঠাবে। **আদালত থেকে পাওয়া কোনো নোটিশ বা চিঠি এড়িয়ে যাবেন না।** ফোরক্লোজার অভিযোগের বিরুদ্ধে যদি আপনি কোনো জবাব দায়ের না করে থাকেন তাহলে আপনি একটি সেটেলমেন্ট কনফারেন্সে অংশ নিতে পারবেন।

সেটেলমেন্ট কনফারেন্সের সময় ব্যাংকের কাছ থেকে কী কী প্রয়োজন?

- ব্যাংক এবং/অথবা এর আইনজীবীদের সেটেলমেন্ট কনফারেন্সে অংশ নেওয়ার জন্য আদালতে উপস্থিত থাকতে হবে এবং তাদের সিদ্ধান্ত গ্রহণের ক্ষমতা থাকতে হবে। প্রথম কনফারেন্সে ব্যাংকের আইনজীবীকে অবশ্যই আপনার জন্য একটি আবেদন ফর্ম আনতে হবে যেটি ব্যবহার করে আপনি কিছু বিষয়ের জন্য আবেদন করতে পারবেন, যেমন লোণ মোডিফিকেশন বা অন্যান্য কাজ, বন্ধকীর পেমেন্ট হিস্টোরি, লোণ পরিশোধের জন্য যে পরিমাণ অর্থ পরিশোধ করতে হবে সে বিষয়ে বিস্তারিত তথ্য এবং সেই সাথে কারেন্টে আনার জন্য প্রয়োজনীয় পরিমাণ অর্থ, বন্ধকী লোণ বা ঋণ সংক্রান্ত সকল কাগজপত্র, এবং চলমান কোনো লোণ মোডিফিকেশন আবেদনের স্ট্যাটাস সম্পর্কে তথ্যের জন্য আবেদন করা। ব্যাংক যদি আপনার আবেদন অগ্রাহ্য করে, তাহলে এর কারণ ব্যাখ্যা করে অবশ্যই আপনাকে একটি চিঠি পাঠাতে হবে। এছাড়াও, ব্যাংক আপনার আবেদনটি অনুমোদিত করবে কি করবে না সে ব্যাপারে পর্যালোচনা এবং সিদ্ধান্ত গ্রহণ করার ক্ষেত্রে তাদের নির্দিষ্ট কিছু সময়সীমা অনুসরণ করতে হবে।



৯১৭-৬৬১-৪৫০০

- প্রথম কনফারেন্সে আদালত আপনাকে অভিযোগটির জবাব প্রদান করা বিষয়ে তথ্য প্রদান করবে এবং আপনার কাছে ব্যাখ্যা করবে যে অভিযোগটির জবাব দেওয়ার জন্য আপনার কাছে অতিরিক্ত আরও ৩০ দিন সময় আছে। আপনি যদি আপনার প্রথম কনফারেন্সে উপস্থিত না থাকেন তাহলে আপনি অভিযোগটির জবাব দেওয়ার জন্য দ্বিতীয় এই সুযোগটি পাবেন না।
- সাধারণত প্রথম কনফারেন্সের পর আদালত “মূলতবি” ঘোষণা করা হবে: আপনার এবং ব্যাংকের আইনজীবীর আদালতে উপস্থিত থাকার জন্য আরেকটি সময় নির্ধারণ করবে। প্রায়ই কয়েকবার আদালত “মূলতবি” ঘোষণা করা হয়ে থাকে, যাতে করে উভয় পক্ষ একটি সমঝোতায় আসার জন্য পর্যাপ্ত সময় পান। আপনি -অথবা আপনাকে যদি কোনো আইনজীবী প্রতিনিধিত্ব করে থাকে তাহলে -আপনার আইনজীবীর আপনার মামলার প্রতিটি সেটেলমেন্ট কনফারেন্সে উপস্থিত থাকা জরুরী।

সেটেলমেন্ট কনফারেন্সের সময় বাড়িওয়ালার কাছ থেকে কী কী প্রয়োজন?

- নির্ধারিত প্রতিটি কনফারেন্সে যাওয়ার পাশাপাশি আপনাকে সকল তথ্য এবং কাগজপত্রও সাথে নিতে হবে। আপনাকে যেসকল তথ্য এবং কাগজপত্র অবশ্যই সাথে নিতে হবে সেগুলোর একটি তালিকা “সামনস” এ দেওয়া হয়েছে- “সামনস” হচ্ছে আদালতের প্রেরিত অফিসিয়াল একটি চিঠি, এবং সেই চিঠিতে আপনাকে প্রথম সেটেলমেন্ট কনফারেন্সটিতে উপস্থিত থাকার জন্য বলা হয়। এর মধ্যে রয়েছে পরিবার সংক্রান্ত সকল খরচ, সম্পত্তির কর, আয়কর রিটার্ন সম্পর্কিত তথ্য, আপনি যেসকল সুবিধা (যেমন সামাজিক নিরাপত্তা) পাচ্ছেন তার প্রমাণ, এবং ভাড়ার চুক্তি বা ভাড়ার আয়ের প্রমাণ। এছাড়াও আপনি যদি ব্যাংকে ইতোমধ্যে কোনো মোডিফিকেশন বা পরিবর্তন সংক্রান্ত আবেদন করে থাকেন সেগুলোর বিষয়ে তথ্যও আপনাকে আনতে হবে।
- কনফারেন্স চলাকালীন সময়ে আপনাকে পরবর্তী কনফারেন্স আরও অন্যান্য কিছু কাগজপত্র আনতে বলা হয়ে পারে। ব্যাংকের আইনি সংস্থায় আপনার মোডিফিকেশন বা পরিবর্তন সংক্রান্ত আবেদনটির পক্ষে নির্দিষ্ট কিছু কাগজ (ডকুমেন্ট) প্রদানের জন্য আপনাকে হয়তো একটি সময়সীমা প্রদান করা হবে। প্রয়োজনীয় কাগজপত্রগুলো (ডকুমেন্ট) সময়মত জমা দেওয়া জরুরী।

"সততার সাথে এবং ন্যায্যভাবে দরাদরি বা আলোচনা করা" এর অর্থ কী?

- যেসকল বাড়িওয়ালা তাদের বন্ধকী ঋণ পরিশোধে সমস্যার সম্মুখীন হচ্ছেন তাদের সাথে কাজ করার ক্ষেত্রে ব্যাংককে অবশ্যই বিভিন্ন আইনি নিয়মকানুন মেনে চলতে হবে। বাড়িওয়ালাদের সাথে সমাধান নিয়ে আলোচনা করার ক্ষেত্রে, যেমন ঋণ পরিবর্তন, যদি সম্ভব হয়, নিউ ইয়র্কের বন্ধকী সেবা প্রদানকারীদের যুক্তিসঙ্গতভাবে এবং সৎ ও ন্যায্যভাবে কাজ করতে হবে। এটি বোঝা খুবই গুরুত্বপূর্ণ যে আইন অনুযায়ী ব্যাংকের যুক্তিসঙ্গতভাবে কাজ করতে হবে এবং আপনার আবেদন যত্নের সাথে পর্যালোচনা করতে হবে, অর্থাৎ, ব্যাংকের অবশ্যই এমন কাউকে সেটেলমেন্ট কনফারেন্সে পাঠাতে হবে যার সিদ্ধান্ত গ্রহণের ক্ষমতা রয়েছে। সেই ব্যক্তিকে অবশ্যই প্রয়োজনীয় কাগজপত্র সাথে আনতে হবে, সকল নির্দেশনা মেনে চলতে হবে এবং আপনার ঋণ পরিবর্তনের আবেদনটি পর্যালোচনা করার জন্য দেওয়া সময়সীমা অনুসরণ করতে হবে, এবং আপনার আবেদনটি যদি অগ্রাহ্য করা হয় তাহলে এর কারণ ব্যাখ্যা করা।

কনফারেন্সের ফলাফল অনুযায়ী যদি আপনার মামলাটির নিষ্পত্তি হয় তাহলে কী হবে?

- মামলাটি নিষ্পত্তির জন্য কোনো লিখিত চুক্তির ৯০ দিনের মধ্যে-বন্ধকী পরিবর্তন বা, অন্য কোনো উপায়ে-আপনি এবং ব্যাংকের আইনি সংস্থা উভয়ই যদি স্বাক্ষর করেন, ফোরক্লোজারটি বন্ধ করার কথা জানিয়ে ব্যাংকের আইনি সংস্থাকে অবশ্যই সংশ্লিষ্ট কাগজপত্র জমা দিতে হবে।



৯১৭-৬৬১-৪৫০০

কোনো নিষ্পত্তি না হলে কী হবে?

- সেটেলমেন্ট কনফারেন্স যদি আপনি এবং ব্যাংক কোনো সেটেলমেন্ট বা নিষ্পত্তিতে না পৌঁছাতে পারেন, তাহলে সেটেলমেন্ট কনফারেন্স থেকে মামলাটি অব্যাহতি পাবে এবং অন্য আইনি মামলাগুলোর মতো এর কার্যক্রমও আদালতে অনুষ্ঠিত হবে। এই প্রক্রিয়াটি সম্পন্ন হতে অনেক মাস বা এমনকি বছরও লেগে যেতে পারে। আপনার আর্থিক অবস্থার যদি পরিবর্তন হয় যার ফলে আপনি মোডিফিকেশন বা অন্য কোনো ব্যবস্থা গ্রহণ করতে পারবেন, তাহলে ফোরক্লোজার মামলাটির অবসানের আগেই আপনি ব্যাংকে পুনরায় আবেদন করতে পারবেন।
- কনফারেন্সের পর ফোরক্লোজারটি কোন দিকে যাবে সেটি নির্ভর করে আপনি অভিযোগটির বিরুদ্ধে কোনো জবাব দায়ের করেছেন বা করেননি সেটির উপর।
 - **আপনি যদি অভিযোগটির জবাব না দিয়ে থাকেন**, তাহলে আদালত আপনাকে বাদীর বিরোধিতা করার সুযোগ নাও দিতে পারে, কেননা এটি ফোরক্লোজারের দিকে আরও এক ধাপ এগিয়ে যায়। এই ধাপগুলোকে বলা হয় "মোশন"; "মোশন" হচ্ছে আদালতের কাছে পেশ করা একটি আনুষ্ঠানিক লিখিত আবেদন, যেখানে বিচারককে কোনো একটি পদক্ষেপ গ্রহণের জন্য বলা হয়। একটি ডিফল্ট রায়ে বাদীকে অবশ্যই আদালতের কাছে সাধারণভাবে একটি মোশন পেশ করতে হবে, অর্থাৎ আপনার বিরুদ্ধে মামলাটির সিদ্ধান্ত গ্রহণ করা হয়েছে কেননা আপনি অভিযোগটির জবাব দেওয়ার মাধ্যমে সেটির বিরোধিতা করেননি, এবং আপনার ঋণে কী পরিমাণ অর্থ জমেছে সেটির হিসাব করার জন্য একজন রেফারি নিযুক্ত করা। রেফারির তার হিসাব সম্পন্ন করার পর এটির একটি রিপোর্ট তৈরি করেন, এরপর ফোরক্লোজারের রায় চেয়ে এবং আপনার সম্পত্তি বিক্রির জন্য বাদীকে অবশ্যই আদালতের কাছে একটি মোশন পেশ করতে হবে। আদালত সম্পত্তি বিক্রয় বিষয়ে এবং ফোরক্লোজারের রায় প্রদান করলে, বন্ধকীর ঋণ পরিপূরণের জন্য আদালত নিলামে আপনার বাড়ির বিক্রয় অনুমোদিত করবে।
 - **আপনি যদি অভিযোগটির জবাব প্রদান করে থাকেন** (এবং সম্ভবত আপনার ডিফেন্স তৈরি করা এবং বাদীর বিরুদ্ধে আপনার নিজের দাবি পেশ করা), তাহলে বাদীর কাছ থেকে সকল তথ্য এবং কাগজপত্র গ্রহণের অধিকার রাখেন, যা আপনার দাবির সাথে সম্পৃক্ত এবং আপনার ডিফেন্সে সহায়তা করবে। একে বলা হয় "ডিসকভারি"। ডিসকভারির ব্যাপারে আপনার একজন আইনজীবীর সাথে আলোচনা করা উচিত।
 - আপনার বাড়ি দখলের অনুমতির জন্য বাদীকে আদালতে ট্রায়াল বা মোশনের মাধ্যমে তার মামলা প্রমাণ করতে হবে। আপনি আপনার জবাবে যে ডিফেন্স বা কাউন্টারক্লাইম (পাল্টা দাবি) প্রদান করেছেন তার উপর ভিত্তি করে আপনি বাদীর মোশনের বিরোধিতা করতে পারবেন এবং দেখাতে পারবেন যে প্রকৃত তথ্য ট্রায়াল ছাড়া বাদীর আপনার বাড়ি দখলের যুক্তিকে পক্ষাবলম্বন করছে না।

নিলাম অনুষ্ঠিত হওয়ার পূর্বেও কি আমি আমার বাড়ি রক্ষার জন্য কিছু পদক্ষেপ গ্রহণ করতে পারবো?

- বিক্রির জন্য নির্ধারিত সময় পর্যন্ত আপনার বাড়ি "রিভিম বা উদ্ধার করার" অধিকার আপনার আছে। এর জন্য আপনাকে অতিরিক্ত কিছু আইনি কাগজপত্র (যেমন একটি "অর্ডার টু শো কজ") জমা দেওয়ার প্রয়োজন হতে পারে, যাতে করে নিলামটি বন্ধ করা বা "স্থগিত" রাখা যায় এবং/অথবা রায়টি খালাস করা যায়। সহায়তার জন্য এবং আপনি এই পদক্ষেপটি গ্রহণ করতে পারবেন কিনা সে বিষয়ে আপনার একজন আইনজীবীর সাথে পরামর্শ করা উচিত।



৯১৭-৬৬১-৪৫০০

নিলামের পর কী হবে?

- নিলামে ব্যাংক অথবা নতুন মালিক- যে পক্ষই আপনার বাড়ি নেওয়ার জন্য নিযুক্ত হবেন- তাদের অবশ্যই আপনার বাড়ি দখলে নেওয়ার জন্য আরও কিছু পদক্ষেপ গ্রহণ করতে হবে। উচ্ছেদ প্রক্রিয়া পরিচালনার জন্য নতুন মালিক অথবা ব্যাংক সুপ্রিম কোর্টের সহায়তায় (একে বলা হয় "রিট অফ অ্যাসিস্ট্যান্স বা সহায়তার আদেশপত্র") একজন শেরিফের সাথে যোগাযোগ করবেন, অথবা হাউজিং কোর্টে একটি উচ্ছেদ কার্যক্রম শুরু করবেন। যদিও ব্যাংক বা নতুন মালিক শেষ পর্যন্ত আপনার বাড়ির দখলে নিবে, তবুও এই উচ্ছেদ প্রক্রিয়াটি প্রতিরোধের জন্য আপনার কাছে কোনো ডিফেন্স আছে কিনা সে বিষয়ে জানতে আপনার সহায়তা গ্রহণ করা উচিত।



৯১৭-৬৬১-৪৫০০