

مثالی کرایہ داری ایکٹ (ایم ٹی اے) - پس منظر

2011 کی مردم شماری کے مطابق شہری علاقوں میں تقریباً 110 لاکھ مکانات خالی پڑے تھے۔ کرایے کے لئے ان مکانات کی عدم دستیابی کی ایک اہم وجہ ریاستوں / مرکز کے زیر انتظام علاقوں کا موجودہ کرایہ قانون ہے جو مکانات کو کرایے پر دینے کی حوصلہ شکنی کرتا ہے۔ آبادی کا ایک حصہ، خاص طور سے غیر مقیموں پر مشتمل ہے جو کرایے پر لئے گئے مکانات کو ترجیح دیتے ہیں کیوں کہ اس سے آنے جانے پر کم خرچ کرنا پڑتا ہے اور "کام کرنے کی جگہ" پر رہنے کا متبادل مل جاتا ہے۔ شہری آبادی کا تناسب 2001 کے 27 اعشاریہ 82 فیصد سے بڑھ کر 2011 میں 31 اعشاریہ 16 فیصد ہو گیا ہے اور 2050 میں شہری آبادی کے 50 فیصد سے بھی زیادہ ہونے کا اندازہ ہے۔ اضافہ ہوتی اس شہری آبادی کا ایک اہم حصہ تعلیم، روزگار، تجارت، صحت خدمات اور بہتر ذریعہ معاش کے لئے شہری علاقوں کی طرف ہجرت کرتا ہے۔ ایک ہی شہر میں ایک حصے سے دوسرے حصے میں بھی ہجرت کی جاتی ہے۔

لہذا عزت مآب وزیراعظم کے 2022 تک "سب کے لئے رہائش" کے مقصد سے ایم ٹی اے کو مالک مکان اور کرایہ دار دونوں کے مفاد اور حقوق میں توازن برقرار رکھنے اور منضبط اور بہتر طریقے سے کرایے پر دینے کے لئے جواب دہ اور ایک شفاف نظام تشکیل دینے کے لئے تیار کیا گیا ہے۔

ایم ٹی اے غیر مقیموں، رسمی اور غیر رسمی شعبے کے محنت کشوں،

پیشہ وروں، طالب علموں وغیرہ سمیت سماج میں مختلف آمدنی کے طبقات سے تعلق رکھنے والوں کے لئے کرایے کے مکانوں کی خاطر خواہ دستیابی

کی تکمیل کرے گا۔ اس کے علاوہ یہ کرایے پر لی جانے والی عمدہ رہائش تک رسائی اور کرایہ پر لی جانے والی ہاؤسنگ مارکٹ کو بتدریج رسمی بنانے کے عمل کو انجام دیگا۔ یہ ملک بھر میں کرایے کی رہائش کے تعلق سے قانونی ڈھانچے میں یکسر تبدیلی لانے میں مددگار ثابت ہوگا۔ اس سے کرایے کی رہائش کے شعبے میں نجی شراکت داری کو فروغ ملنے کی امید ہے جس سے رہائش کی شدید کمی دور کی جاسکے گی۔

مختلف ریاستوں / مرکز کے زیر انتظام علاقوں میں کرایہ داری کا نظام ان کے متعلقہ موجودہ کرایہ قانون کے تحت آتا ہے جو زیادہ تر کرایہ داروں کے حق میں ہے۔ ساتھ ہی کرایے کی زیادہ سے زیادہ حد سے کرایے کی رہائشوں کے معیار اور تعداد میں بھی کمی آئی ہے جس سے کرایے کی رقم میں کمی آئی ہے۔ اس کی وجہ سے اپنے احاطوں کو کرایے پر دینے میں مالک مکان کی حوصلہ شکنی ہوئی ہے۔ یہی وجہ ہے کہ کرایے کے مکان میں مالی اعتبار سے دلچسپی کم ہوئی ہے جس کے سبب کرایے کا بازار بنیادی سہولتوں کی کمی کی وجہ سے غیر رسمی اور کم معیار کا سمجھا جانے لگا ہے۔ اس کے علاوہ کسی گھر کا مالک ہونے کے لئے خرچ کرنے کے اہل ہونا ایک چیلنج ہے خاص طور سے کم آمدنی سے تعلق رکھنے والے کنبوں کے لئے۔ لہذا کرایے پر مکان لینے کے عمل کو فروغ دینا نہایت ضروری ہے جو اس کمی کی تکمیل کرنے میں مددگار ثابت ہوگا۔

ایم ٹی اے کرایے کے لئے خالی احاطوں کا استعمال کرنے اور ایک دلکش، مستحکم اور شمولیت پر مبنی کرایہ بازار بنانے کا اہل ہوگا۔ ایم ٹی اے کرایہ بازار کے فروغ کی حوصلہ افزائی کرے گا جس سے سرمایہ کاری کو فروغ ملے گا اور کرایے کی رہائش کے شعبے میں کاروباری پیشہ وری کے مواقع کو فروغ ملے گا۔

مثالی کرایہ داری ایکٹ کی اہم خصوصیات:

- (i) ایم ٹی اے کے شروع ہونے کے بعد باہمی رضامندی کی شرائط کی بنیاد پر تحریری طور سے معاہدے کے بغیر کوئی مکان کرایے پر نہیں دیا جائے گا؛
- (ii) ایم ٹی اے کا اطلاق رہائشی اور کاروباری کرایہ داروں پر ہوگا؛
- (iii) ایم ٹی اے کا اطلاق مکمل ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقوں یعنی شہری اور دیہی علاقوں پر ہوگا؛۔
- (iv) کرایہ مالک مکان (پٹہ دینے والا) اور کرایہ دار (پٹہ دار) کے درمیان کئے گئے باہمی معاہدے کے ذریعہ طے کیا جائے گا؛
- (v) ایم ٹی اے کا اطلاق ممکنہ طور پر ہوگا اور موجودہ کرایے دار ریاستوں / مرکز کے زیر انتظام علاقوں سے متعلقہ موجودہ کرایہ قوانین کے تحت کام کرتے رہیں گے؛
- (vi) ایم ٹی اے تنازعات کے فیصلے کے لئے ایک فاسٹ ٹریک نیم عدالتی نظام کا اہتمام کرے گا؛
- (vii) ایم ٹی اے بغیر کسی مالی حد کے تمام کرایے داروں پر نافذ ہوگا؛
- (viii) کرایہ داروں کی بقیہ مدت کے لئے کرایے داری معاہدے کی شرائط مالک مکان کے وارثین کے ساتھ ساتھ کرایے دار پر بھی نافذ ہوں گی؛
- (ix) مالک مکان اور کرایے دار کے درمیان ضمنی معاہدے پر عمل درآمد کے بغیر ذیلی کرایے داری کی اجازت نہیں ہے؛
- (x) اگر کرایے داری کی مدت کے اختتام کے وقت کسی علاقے میں (جہاں کرایے کا مکان واقع ہے) ناگزیر صورتحال کا سامنا ہو تو مالک مکان ایسی صورتحال کے ایک مہینے کے بعد تک کرایے دار کو مکان میں موجودہ کرایہ معاہدے کی شرائط کے مطابق ہی رہنے کی اجازت دے گا؛
- (xi) رہائشی احاطے کے لئے زر ضمانت دو مہینے کے کرایے

سے زیادہ نہیں ہوگی اور غیر رہائشی احاطے کے معاملے میں کرایہ معاہدے کی شرائط کے مطابق ہوگا جو زیادہ سے زیادہ 6 مہینے کا کرایہ ہوگا۔ مالک مکان کے ذریعہ خالی احاطے کو اپنے قبضے میں لینے کے وقت اگر کوئی واجب الادا رقم ہے تو اسے کاٹنے کے بعد زر ضمانت واپس کر دی جائے گی؛

(xii) ایم ٹی اے میں مذکورہ بعض بنیادوں پر مالک مکان کے ذریعہ مکان پر پھر سے قبضہ؛

(xiii) کرایہ داری کی مدت ختم ہونے پر مکان کو خالی کرنے کے لئے کرایہ دار کی غلطی کی صورتحال میں مالک مکان پہلے دو ماہ کے لئے دوہرے ماہانہ کرایے کا اور اس کے بعد چار گنا ماہانہ کرایے کا حق دار ہے۔

ایسی امید کی جاتی ہے کہ ڈرافٹ مثالی کرایہ داری ایکٹ پر مبنی ریاستوں کے کرایہ قانون مالک مکان اور کرایہ دار دونوں کے مفاد میں ہوں گے اور اس سے دونوں کو فائدہ ہوگا۔ ایم ٹی اے کے التزامات کے تحت کرایہ معاہدہ کو ترجیح دی گئی ہے جس سے تنازع کے امکانات کم ہوں گے اور تنازع کی صورت میں اسے فوری طور پر مجوزہ قانون میں موجود تنازعات کے فوری ازالے کے میکانزم کے تحت حل کیا جائے گا۔

مجوزہ قانون کے دور رس اثرات کے پیش نظر عوام اور دیگر فریقین سے اپیل کی جاتی ہے کہ وہ ڈرافٹ مثالی کرایہ داری ایکٹ (منسلک) پر اپنے تبصرے/مشورے 31 اکتوبر 2020 تک بھیج دیں۔

مثالی کرایہ داری ایکٹ 2020

شقوق کی ترتیب

شق

باب 1

ابتدائی

- 1- مختصر نام، حد اور آغاز
- 2- تعریف
- 3- مخصوص احاطوں پر ایکٹ کا اطلاق نہ ہونا

باب 2

کرایہ داری

- 4- کرایہ داری معاہدہ
- 5- کرایہ داری کی مدت
- 6- انتقال کی صورت میں وارث کے حقوق اور فرائض
- 7- ذیلی کرایہ داری پر پابندی

باب 3

کرایہ

8- واجب الادا کرایہ

9- کرایے پر نظر ثانی

10- تنازع کی صورت میں کرایہ اتھارٹی کے ذریعہ نظر ثانی شدہ کرایے کا
تعیین

11- زر ضمانت

باب 4

مالک مکان اور کرایہ دار کے حقوق اور فرائض

12- مالک مکان اور کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ داری کا اصل معاہدہ رکھا جانا

13- واجب الادا کرایہ اور دیگر فیس اور اس کی ادائیگی کی رسید

14- کرایہ اتھارٹی کے پاس کرایہ جمع کرنا

15- املاک کی مرمت اور رکھ رکھاؤ

16- کرایہ دار کے ذریعہ احاطے کی دیکھ ریکھ

17- احاطے میں داخلہ

- 18- پراپرٹی مینیجر کے بارے میں معلومات
19- پراپرٹی مینیجر کے فرائض اور خلاف ورزی کے نتائج
20- ضروری فراہمی یا خدمات پر پابندی

باب 5

بے دخلی اور مالک مکان کے ذریعہ احاطے پر دوبارہ قبضہ

- 21- بے دخلی اور مالک مکان کے ذریعہ احاطے پر دوبارہ قبضہ
22- مکان مالک کی موت کی صورت میں احاطہ سے بے دخلی اور دوبارہ قبضہ
23- کرایہ دار کے ذریعہ خالی کرنے سے انکار کے معاملے میں اضافہ شدہ کرایہ
24- مالک مکان کے ذریعہ پیشگی کرایے کو واپس کرنا
25- بے دخلی کی کارروائی کے دوران کرایے کی ادائیگی
26- اضافی ڈھانچوں کی تعمیر کی اجازت
27- خالی اراضی کے سلسلے میں خصوصی التزام
28- خالی جگہ پر مکان مالک کا قبضہ
29- کرایہ کے ذریعہ قبضہ چھوڑنے کی اطلاع سے متعلق شق

باب 6

کرایہ اتھارٹی، اس کے اختیارات اور اپیلیں

30- کرایہ اتھارٹی

31- کرایہ اتھارٹی کے اختیارات اور طریقہ کار

32- اپیل

باب 7

کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیبونل

33- کرایہ کورٹ

34- کرایہ ٹرائیبونل

35- کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیبونل کے طریقہ ہائے کار

36- کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیبونل کے اختیارات

37- کرایہ ٹرائیبونل میں اپیل

38 - حکم پر عمل درآمد

باب 8

متفرقات

39- کرایہ کورٹ، کرایہ اتھارٹی اور کرایہ ٹرائیبونل کے افسران اور دیگر ملازمین

40- بعض معاملات میں سول کورٹوں کا دائرہ اختیار ممنوع

41- کورٹ کی فیس

42- ممبر وغیرہ کا عوامی خدمت گار ہونا

43- ہم آہنگی کے ساتھ کی گئی کارروائی کا تحفظ

44- ضابطہ سازی کا اختیار

45- ضوابط کا نفاذ

46- مشکلات کو دور کرنے کا اختیار

47- منسوخی اور بچت

پہلا شیڈیول

دوسرا شیڈیول

مثالی کرایہ داری ایکٹ 2020

احاطوں کی کرایہ داری کو منضبط کرنے کے لئے اور مالک مکان اور

کرایہ داروں کے مفاد کے تحفظ کی خاطر کرایہ اتھارٹی کے قیام کے لئے اور اس سے متعلق یا اس سے منسلک تنازعات اور معاملات کے تصفیے کے لئے فوری فیصلے کے میکانزم کے لئے ایکٹ ۔

جمہوریہ ہند کے اکہٹرویں سال میں (ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی مقننہ) کے ذریعہ مندرجہ ذیل طریقے سے اسے وضع کیا جائے:

سبق 1

ابتدائی

مختصر نام، حد اور آغاز

1. (1) اس ایکٹ کا مختصر نام (ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقہ کا نام) کرایہ داری ایکٹ 2020 ہے۔

(2) اس کے احاطے میں مکمل ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقہ (ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقہ کا نام) آتا ہے۔

(3) یہ اس تاریخ کو نافذ ہوگا جسے ریاستی حکومت/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ گزٹ میں نوٹیفکیشن کے ذریعہ بتائے اور اس ایکٹ کے التزام کے لئے مختلف تاریخیں طے کرے۔

تعریف

2- اس ایکٹ میں جب تک کہ حوالے سے دیگر چیزوں کی توقع نہ ہو:-

(الف) "مالک مکان" خواہ وہ مکان مالک یا پٹہ دہندہ یا کسی دیگر نام سے جانا جاتا ہو، سے ایک ایسا شخص جو کسی بھی احاطے کا کرایہ اپنے لئے حاصل

کرتا ہے یا حاصل کرنے کا حقدار ہے، اگر احاطوں کو کسی کرایہ دار کو دیا گیا تھا اس میں مندرجہ ذیل شامل ہیں:

(i) اس کے مفادات کے وارث؛ اور

(ii) کسی ٹرسٹی یا محافظ یا رسیور کو کسی بھی احاطے کا کرایہ حاصل کرنے یا اس کے حق میں یا اس کی جانب سے یا اس کے مفاد کے لئے کسی دوسرے شخص جیسے کہ نابالغ یا ذہنی طور پر بیمار جو معاہدہ نہیں کر سکتے ہوں؛

2006 کا 41

(ب) "مقامی اتھارٹی" سے گرام پنچایت یا پنچایت کمیٹی یا ضلع پنچایت یا میونسپلٹی یا میونسپل کونسل یا نگر پنچایت یا پلاننگ یا ڈیولپمنٹ اتھارٹی خواہ کسی بھی نام سے جانا جاتا ہو یا چھاؤنی بورڈ جیسا بھی معاملہ ہو، چھاؤنی ایکٹ 2006 کے سیکشن 47 کے تحت تقرری کی جاتی ہے یا وقتی طور پر کسی قانون کے تحت تشکیل شدہ کسی شہر یا قصبے میں مقامی اتھارٹی کے طور پر کام کرنے کے لئے حقدار کوئی دیگر ادارہ مراد ہے؛

(ج) "نوٹفیکیشن" کا مطلب ریاست کے گزٹ یا مرکز کے زیر انتظام علاقے کے گزٹ میں شائع شدہ نوٹفیکیشن ہے اور "نوٹیفائی" کا معنی اس کے قواعد کی شکلوں اور ادراک اظہارات کے مطابق سمجھا جائے گا؛

1996 کا 1

(د) "احاطہ" سے کسی بھی عمارت یا عمارت کا حصہ، صنعت میں استعمال کے سوائے، رہائش کے مقصد سے یا کاروبار کے لئے یا تعلیمی استعمال کے لئے کرایہ پر دیا ہے یا دینے کے لئے رکھا ہے، سمجھا جائے گا۔ اس کے تحت آتے ہیں:

(i) ایسی عمارت یا عمارت کے حصے سے منسلک باغ، گیراج یا بند پارکنگ کا علاقہ، خالی زمین، میدان اور آئوٹ ہائوس، اگر کوئی ہو؛

(ii) ایسی عمارت یا عمارت کے حصے کی کوئی فٹنگ جو اس کا زیادہ فائدہ اٹھانے کے لئے ہو لیکن ہوٹل، لوجنگ ہاؤس، دھر مشالہ یا سرائے جیسے مکان اس میں شامل نہیں ہیں؛

(ه) "مجوزہ" کا مطلب ایکٹ کے تحت ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کے ذریعہ وضع کئے گئے اصول ہیں؛

(و) "پراپرٹی مینیجر" سے مطلب ہے ایسا شخص یا قانونی اکائی جس میں کرایہ ایجنٹ بھی شامل ہے جسے احاطے کا انتظام کرنے کے لئے مالک مکان کے ذریعہ رکھا گیا ہے اور جو کرایہ دار کے سامنے مالک مکان کی نمائندگی کرتا ہے؛

(ز) "کرایہ ایجنٹ" سے کوئی ایسا شخص مطلب ہے جو کسی احاطے کے کرایے کے تعلق سے مالک مکان یا کرایہ دار یا دونوں کی جانب سے بات چیت کرتا ہے یا کام کرتا ہے اور اپنی خدمات کے لئے اجرت یا فیس یا کوئی دیگر چارج لیتا ہے چاہے وہ کمیشن کے طور پر ہو یا کسی دیگر طریقے سے ہو اور اس میں ایسے لوگ بھی شامل ہیں جو احاطے کو کرایہ پر دینے کے لئے ممکنہ مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان ایک دوسرے سے بات چیت کے لئے تعارف کراتا ہے اور پراپرٹی ڈیلر، دلال یا بچولیا چاہے جس نام سے جانا جاتا ہو، کو شامل کرتا ہے؛

(ح) "کرایہ اتھارٹی" سے سیکشن 30 کے تحت مقرر افسر مراد ہے؛

(ط) "کرایہ کورٹ" سے سیکشن 33 کے تحت تشکیل شدہ کرایہ کورٹ مراد ہے؛

(ی) "واجب الادا کرایہ" سے سیکشن 8 میں مذکورہ کسی مکان کے تعلق میں کرایہ مراد ہے؛

(ک) "کرایہ ٹرائیبونل" سے سیکشن 34 کے تحت تشکیل شدہ کرایہ ٹرائیبونل مراد ہے؛

(ل) "شیڈیول" سے مراد اس ایکٹ سے منسلک شیڈیول ہے؛

(م) "ذیلی کرایہ دار" سے ایسا شخص مراد ہے جس کو کرایہ دار احاطے کو مکمل طور پر یا اس کے حصے کو ذیلی کرایہ پر دیتا ہے یا کرایہ داری معاہدہ کے تحت حاصل اپنے حقوق کو تفویض کرتا ہے یا سونپتا ہے یا اس کے کسی حصے کے طور پر کسی موجودہ کرایہ داری معاہدہ کا اضافی معاہدہ کرتا ہے؛

(ن) "کرایہ دار" خواہ پٹہ دار یا کسی دیگر نام سے جانا جاتا ہو، جس کے ذریعہ یا جس کی جانب سے کرایہ معاہدہ کے تحت مالک مکان کو کسی احاطے کا کرایہ ملنا ہے اور اس میں ذیلی کرایہ دار کے طور پر قبضہ کرنے والا شخص بھی شامل ہے اور کوئی شخص خواہ اس ایکٹ سے پہلے یا بعد اپنی کرایہ داری کے اختتام کے بعد مسلسل قبضے میں بھی ہے لیکن ایسا شخص شامل نہیں ہوگا جس کے خلاف بے دخلی کے لئے کوئی حکم یا فرمان جاری کیا گیا ہو۔

مخصوص احاطوں پر ایکٹ کا اطلاق نہ ہونا

3- (1) اس ایکٹ میں کہی بات:

(الف) مرکزی حکومت یا ریاستی حکومت یا مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ یا مقامی اتھارٹی یا کسی سرکاری ادارے یا کاروباری ادارے یا کسی قانونی ادارے یا چھاؤنی بورڈ کے تحت یا اس کے ذریعے فروغ دیے گئے کسی احاطے؛

(ب) کسی کمپنی، یونیورسٹی یا تنظیم کے کسی احاطے کو اپنے ملازمین کو سروس کانٹریکٹ کے حصے کے طور پر دیے گئے احاطوں؛

(ج) مذہبی یا خیراتی اداروں کے احاطے جیسا کہ ریاستی حکومت/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کے ذریعے نوٹیفائی کیا جائے؛

(د) وقف ایکٹ 1995 کے تحت رجسٹر شدہ یا ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کے پبلک ٹرسٹ قانون کے تحت وقتی طور پر رجسٹر شدہ احاطے؛

(ه) دیگر عمارت یا عمارت کا زمرہ جسے خصوصی طور پر ریاستی حکومت/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کے نوٹیفیکیشن کے ذریعے مفاد عامہ میں چھوٹ دی گئی ہے، پر نافذ نہیں ہوگا۔

(2) ذیلی سیکشن (1) میں بہ لحاظ دیگر کسی بات کے ہوتے ہوئے بھی مذکورہ ذیلی سیکشن کے حصہ (الف) سے حصہ (ه) تک میں بتائے گئے احاطوں کے مالک اور کرایہ دار راضی ہوتے ہیں، ایسے مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان کئے گئے کرایہ داری معاہدے کو اس ایکٹ کے ذیلی سیکشنوں کے تحت منضبط کیا جانا چاہئے، مالک مکان کرایہ اتھارٹی کو ایسا کرنے کے معاہدے کے تعلق سے سیکشن 4 کے تحت کرایہ داری معاہدے کے وقت اطلاع کرے گا۔

باب 2

کرایہ داری

کرایہ داری معاہدہ

4. (1) اس ایکٹ یا وقتی طور پر کسی دیگر قانون میں بہ لحاظ دیگر کسی بات کے ہوتے ہوئے، کوئی شخص اس ایکٹ کے شروع ہونے کے بعد کسی مکان کو تحریر شدہ قرار کے بغیر نہیں دے گا یا نہیں لے گا جس کے تعلق سے مالک مکان یا کرایہ دار کے ذریعہ مشترکہ طور پر پہلی شیڈیول میں دیے گئے فارم میں کرایہ داری معاہدے کی تاریخ سے دو ماہ کی مدت کے اندر اطلاع دی جائے گی۔

(2) جہاں مالک مکان اور کرایہ دار ذیلی سیکشن (1) میں مخصوص کرایہ داری معاہدے پر عمل کرنے کی مشترکہ طور پر اطلاع دینے میں ناکام رہتے ہیں تو مالک مکان اور کرایہ دار الگ الگ طور پر کرایہ داری معاہدے پر عمل کرنے سے متعلق کرایہ اتھارٹی کو ذیلی سیکشن (1) میں مخصوص مدت کے اختتام کی تاریخ سے ایک ماہ کی مدت کے اندر اطلاع دیں گے۔

(3) کرایہ اتھارٹی اپنی تقرری کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر مقامی بول چال کی زبان یا ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی زبان میں دستاویزوں کو ایسی شکل اور طریقے میں جو تجویز ہے، پیش کرنے کے اہل بنانے کے لئے ایک ڈیجیٹل پلیٹ فارم بنائے گا۔

(4) کرایہ اتھارٹی پہلے شیڈیول میں مخصوص دستاویزوں کے ساتھ کرایہ معاہدہ پر عمل درآمد کے تعلق سے اطلاع ملنے کے بعد ایسی اطلاع کے

موصول ہونے کی تاریخ سے کام کے سات دنوں کے اندر ایسے دستاویز سمیت جو وہ درست سمجھے،۔۔

(الف) فریقین کو ایک منفرد شناختی نمبر عطا کرے گا؛ اور

(ب) اپنی ویب سائٹ میں مقامی بول چال کی زبان یا ریاست/ مرکز کے زیر انتظام علاقے کی زبان میں کرایہ داری معاہدوں کو اپ لوڈ کرے گا۔

(5) مالک مکان کے ذریعہ کرایہ دار سے متعلق لین دین کے لئے پراپرٹی مینیجر کی منظوری کی شرائط اگر کوئی ہوتو باہمی رضامندی سے مخصوص کرایہ داری معاہدے کے مطابق ہی ہوں گی۔

(6) ذیلی سیکشن (1) اور ذیلی سیکشن (2) کے تحت فراہم کی گئی اطلاع کرایہ داری اور اس سے متعلق موضوعات کا حتمی ثبوت ہوں گی اور اطلاع کی کمی میں مالک مکان اور کرایہ دار اس ایکٹ کے التزامات کے تحت کسی رعایت کے حقدار نہیں ہوں گے۔

کرایہ داری کی مدت

5- (1) اس ایکٹ کے شروع ہونے کے بعد ہر ایک کرایہ داری، مالک مکان او کرایہ دار کے درمیان رضامندی کی مدت اور جیسا کہ کرایہ داری معاہدے میں مخصوص کیا جائے، کے لئے ہوگی۔

(2) کرایہ دار مالک مکان کو کرایہ داری کی تجدید یا توسیع کے لئے کرایہ داری معاہدے میں رضامندی کی مدت کے اندر گزارش کرے گا اور اگر مالک مکان رضامندی دے تو مالک مکان کے ساتھ باہمی رضامندی کی متفق شرائط پر نیا کرایہ داری معاہدہ کر سکے گا۔

(3) اگر کرایہ داری مقررہ مدت میں ختم ہوجاتی ہے اور اس کی تجدید نہیں کی جاتی ہے یا ایسی کرایہ داری کے اختتام پر کرایہ دار کے ذریعہ احاطے کو خالی نہیں کیا گیا ہے تو ایسے کرایہ دار کو سیکشن 23 میں اضافہ شدہ کرایہ ادا کرنا ہوگا۔

البتہ اس ایکٹ میں کسی التزام کے ہوتے ہوئے بھی اگر کرایہ داری کی مدت کے ختم ہوتے وقت احاطے کے آس پاس کے علاقے میں ناگزیر صورتحال پیش آئے تو ایسی صورت میں کرایہ دار کی گزارش پر مالک مکان ناگزیر صورتحال کے ختم ہونے کے ایک مہینے کے بعد تک کرایہ دار کو مکان میں موجودہ کرایہ معاہدے کی شرائط کے مطابق ہی رہنے کی اجازت دے گا۔

وضاحت۔ اس سیکشن کے مقاصد کے لئے "ناگزیر صورتحال" سے کوئی جنگ، سیلاب، قحط، آتشزدگی، طوفان، زلزلہ یا قدرتی آفت مراد ہے جو کرایہ دار کے احاطے میں رہائش کو متاثر کرتی ہو۔

انتقال کی صورت میں وارثین کے حقوق اور فرائض

6. مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان عمل در آمد کئے گئے معاہدے کی شرائط، جس صورتحال میں ہے، مالک مکان یا کرایہ دار کی موت کی صورت میں ان کے وارثین کو ماننا ہوگا اور ایسی صورت میں متوفی مالک مکان یا کرایہ دار کے وارثین کے لئے کرایہ داری کی باقی مدت کے لئے وہی حقوق اور فرائض ہوں گے جیسا کہ کرایہ داری معاہدے میں رضامندی دی گئی ہے۔

ذیلی کرایہ داری پر پابندی

7 (1) اس ایکٹ کے شروع ہونے کے بعد کوئی کرایہ دار موجودہ کرایہ داری معاہدے میں اضافی معاہدہ کئے بغیر --

(الف) کرایہ دار کے طور پر اس کے ذریعہ مکمل احاطہ یا ان کے کسی حصے کو ذیلی کرایہ پر نہیں دے گا؛

(ب) کرایہ داری معاہدہ یا اس کے کسی حصے میں اپنے حقوق کو منتقل یا تفویض نہیں کرے گا۔

(2) جہاں ذیلی سیکشن (1) میں مخصوص کرایہ داری معاہدے کا ذیلی معاہدہ کر کے احاطے کو ذیلی کرایہ داری پر دیا جاتا ہے وہاں مالک مکان اور کرایہ دار پہلے شیڈیول میں مخصوص فارم میں ایسے معاہدے پر عمل درآمد کی تاریخ سے دو ماہ کی مدت کے اندر ذیلی کرایہ داری کے بارے میں کرایہ اتھارٹی کو مشترکہ طور پر اطلاع کریں گے۔

سبق 3

کرایہ

واجب الادا کرایہ

8 (1) احاطے کے تعلق سے واجب الادا کرایہ، کرایہ داری معاہدے کی شرائط کے مطابق مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان متفق کرایہ ہوگا۔

کرایے پر نظر ثانی

9 (1) مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان کرایہ پر نظر ثانی کرایہ داری معاہدے کے مطابق ہوگی۔

(2) جہاں کرایہ داری کے شروع کے بعد مالک مکان کام شروع ہونے کے پہلے کرایہ دار کے ساتھ تحریری طور پر معاہدہ کر چکا ہے اور کرایہ دار کے ذریعہ قبضہ کئے گئے احاطے میں مرمت، جوڑ یا ڈھانچہ جاتی تبدیلی کے لئے خرچ کر چکا ہے جو سیکشن 15 کے تحت کی جانے والی مرمت کو شامل نہیں کرتا ہے تو مالک مکان، مکان کا کرایہ اتنی رقم سے بڑھا سکے گا جس پر مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان رضامندی ہوئی ہے اور کرایہ میں ایسا اضافہ ایسے کام کے مکمل ہونے کے ایک ماہ کے بعد نافذ ہوگا۔

تنازع کی صورت میں کرایہ اتھارٹی کے ذریعہ نظر ثانی شدہ کرایے کا تعین

10. مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان نظر ثانی کئے گئے کرایہ سے متعلق تنازع کی صورت میں کرایہ اتھارٹی، مالک مکان یا کرایہ دار کے ذریعہ درخواست کئے جانے پر کرایہ دار کے ذریعہ واجب الادا کرایہ اور دیگر چارج متعین کر سکے گی اور یہ تاریخ بھی متعین کرے گی جس سے ایسا نظر ثانی شدہ کرایہ قابل ادا ہو جاتا ہے۔

زر ضمانت

11- (1) کرایہ دار کے ذریعہ پیشگی دی جانے والی زر ضمانت ایسی ہوگی جو کرایہ داری معاہدے میں مالک مکان اور کرایہ دار کے مابین رضامندی سے ہو جو:

(الف) رہائشی احاطے کے معاملے میں 2 مہینے کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہوگی؛ اور

(ب) غیر رہائشی احاطے کے معاملے میں 6 مہینے کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہوگی۔

(2) زر ضمانت کو کرایہ دار کی واجب الادا کٹوتی کرنے کے بعد کرایہ دار سے احاطے کا خالی قبضہ لئے جانے کی تاریخ کو کرایہ دار کو زر ضمانت واپس کر دی جائے گی۔

سبق 4

مالک مکان اور کرایہ دار کے حقوق اور فرائض

مالک مکان اور کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ داری کا اصل معاہدہ رکھا جانا

12- مالک مکان اور کرایہ دار دونوں کے ذریعہ کرایہ داری معاہدہ کی دو کاپیوں میں دستخط کئے جائیں گے۔ ایسی اصل دستخط والی کرایہ داری معاہدے کی ایک ایک کاپی مالک مکان اور کرایہ دار کے ذریعہ رکھی جائے گی۔

واجب الادا کرایہ اور دیگر فیس اور اس کی ادائیگی کی رسید

13- (1) ہر ایک کرایہ دار ایسی مدت کے اندر جو کرایہ داری معاہدے میں اتفاق کیا جائے کرایہ اور دیگر چارج ادا کرے گا۔

(2) ہر ایک مالک مکان اور اس کا پراپرٹی مینیجر مقررہ مدت جو کرایہ دار سے کرایہ داری معاہدے میں طے کی گئی ہے کے اندر کرایہ اور دیگر چارج کی ادائیگی کی رسید کے اقرار نامے پر اس کے ذریعہ حاصل رقم کے لئے دستخط شدہ رسید منظور کرے گا:

البتہ جہاں کرایہ دار کے ذریعہ مالک مکان کو کرایہ اور دیگر چارج کی ادائیگی الیکٹرانک طور پر کی جاتی ہے وہاں اس کا بینک ایکنالج مینٹ (اعتراف) ایسی ادائیگی کامکمل ثبوت ہوگا۔

کرایہ اتھارٹی کے پاس کرایہ جمع کرنا

14- (1) جہاں مالک مکان دیئے گئے کرایہ اور دیگر چارج کو تسلیم کرنے سے انکار کر دیتا ہے یا رسید دینے سے انکار کر دیتا ہے وہاں کرایہ اور دیگر چارج مالک مکان کو ڈاک، منی آرڈر یا کسی دیگر طریقے سے جو تجویز ہو، لگاتار دو ماہ کے لئے دیئے جائیں گے اور اگر مالک مکان ایسی مدت کے اندر کرایہ اور دیگر چارج تسلیم کرنے سے انکار کر دیتا ہے تو کرایہ دار اسے کرایہ اتھارٹی میں، جو تجویز ہو، جمع کر سکے گا۔

(2) جہاں معاہدے کی مدت کے دوران کرایہ دار اگر یہ یقینی نہیں بنا پاتا ہے کہ کرایہ کس کو دینا ہے تو ایسی صورت میں کرایہ دار اپنا واجب الادا کرایہ، کرایہ اتھارٹی میں جمع کر سکے گا جیسی تجویز کی جائے۔

(3) جہاں ذیلی سیکشن (1) یا ذیلی سیکشن (2) کے تحت کرایہ جمع کیا جاتا ہے تو اتھارٹی اس معاملے میں جانچ کرے گی اور معاملوں کے حقائق کی بنیاد پر ایسے حکم نامے جاری کر سکے گی جسے وہ صحیح سمجھے۔

(4) ذیلی سیکشن (1) یا ذیلی سیکشن (2) کے تحت جمع کرایہ اور دیگر چارج کو نکالنا خود مالک مکان کے ذریعہ منظور شدہ یا کرایہ دار کے ذریعہ کئے گئے کسی دیگر دعوے کے خلاف کام نہیں کرے گا، اگر مالک مکان کرایہ داری معاہدے کے تحت متفق کرایہ کی حد تک اسے نکالتا ہے۔

املاک کی مرمت اور رکھ رکھاؤ

15 (1) تحریری طور پر برعکس کسی معاہدے کے باوجود مکان مالک اور کرایہ دار احاطے کو معمولی ٹوٹ پھوٹ کے علاوہ ایسی اچھی حالت میں رکھیں گے جو کرایہ داری کے شروع کے وقت تھی اور مذکورہ احاطے کو دوسرے شیڈیول میں مخصوص یا کرایہ داری معاہدے میں متفق طور پر احاطے کی مرمت اور رکھ رکھاؤ کے لئے حسب ترتیب ذمہ دار ہوں گے۔

(2) کرایہ داروں کے درمیان یا مالک مکان کے ساتھ مشترک معمول کی سہولتوں کے معاملے میں کرایہ دار اور مالک مکان کی ان سہولتوں کی مرمت اور رکھ رکھاؤ کے حسب ترتیب ذمہ دار ہوں گے جو کرایہ داری معاہدے میں مخصوص کئے جائیں۔

(3) اگر کرایہ دار ذیلی سیکشن (1) یا ذیلی سیکشن (2) میں مخصوص مرمت سے انکار کر دیتا ہے تو مالک مکان مرمت کر وا سکے گا اور ایسی مرمت کے لئے خرچ ہونے والی رقم کو زر ضمانت میں سے کاٹ سکے گا اور مالک مکان کے ذریعہ نوٹس دیئے جانے کے ایک مہینے کے اندر کرایہ دار کٹی ہوئی زر ضمانت دینے کے لئے ذمہ دار ہوگا۔

لیکن اگر ایسی مرمت کی لاگت زر ضمانت سے زیادہ ہے تو کرایہ دار مالک مکان کو اس تعلق سے مالک مکان کے ذریعہ نوٹس جاری کئے جانے کے ایک ماہ کے اندر اضافی لاگت کٹی ہوئی زر ضمانت سمیت ادائیگی کے لئے ذمہ دار ہوگا۔

(4) اگر مالک مکان ذیلی سیکشن (1) یا ذیلی سیکشن (2) میں مخصوص مرمت کرنے میں ناکام رہتا ہے یا اس سے انکار کر دیتا ہے تو کرایہ دار مرمت کروا سکے گا اور ایسی مرمت کے لئے خرچ رقم کو پیشگی مہینوں میں دیئے جانے والے کرایہ میں سے کاٹ سکے گا۔

لیکن کسی بھی معاملے میں ایک مہینے کے کرایہ سے کٹوتی ایک ماہ کے لئے متفق کرایہ کے پچاس فیصد سے زیادہ نہیں ہوگی۔

(5) جہاں احاطہ مرمت کے بغیر رہائش کے لائق نہیں ہے اور مالک مکان کرایہ دار کے ذریعہ تحریر میں گزارش کے بعد بھی ضروری مرمت کروانے سے انکار کر دیتا ہے تو وہاں کرایہ دار مالک مکان کو تحریر میں پندرہ دن کا نوٹس دینے کے بعد مکان کو خالی کر سکے گا۔

(6) جہاں ناگزیر صورتحال کی وجہ سے کرایہ پر دیا گیا مکان قابل رہائش نہیں رہتا ہے یا ایسے واقعے کی وجہ سے کرایہ دار مذکورہ مکان میں نہیں رہ پاتا ہے تو مذکورہ مکان کا تب تک کرایہ وصول نہیں کیا جائے گا جب تک کہ مالک مکان کے ذریعہ اس سیکشن کے التزامات کے تحت اسے رہنے کے لائق نہیں بنا دیا جاتا۔

اگر کرایہ دار کا مکان رہنے کے لائق نہیں ہوتا ہے جیسا کہ ذیلی سیکشن (5) یا اس ذیلی سیکشن میں مخصوص کیا گیا ہے اور مالک مکان اسے رہنے لائق بنانے کے لئے ضروری مرمت نہیں کرواتا ہے یا مذکورہ مکان کو رہنے لائق نہیں بنایا جا سکا ہے تو مالک مکان کے ذریعہ نوٹس کی مدت کے ختم ہونے کے 15 دن کے اندر کرایہ دار کی دین داری کی کٹوتی اگر کوئی ہو، کر کے کرایہ دار کو زر ضمانت اور پیشگی کرایہ کو واپس کیا جائے گا۔

وضاحت۔۔ اس سیکشن کے مقاصد کے لئے "ناگزیر صورتحال" سے مراد جنگ کی صورتحال، سیلاب، قحط، آتشزدگی، طوفان، زلزلہ یا قدرتی آفت سے پیدا کوئی پریشانی ہے جو کرایہ دار کے مکان میں رہائش کو متاثر کرتی ہو۔

کرایہ دار کے ذریعہ احاطے کی دیکھ ریکھ

16۔ کرایہ داری کے دوران ، کرایہ دار۔

(ا) احاطے کو شعوری یا غیر شعوری طور سے نقصان نہیں پہنچائے گا یا ایسے نقصان کی اجازت نہیں دے گا؛

(ب) مکان مالک کو کسی بھی نقصان کے بارے میں تحریری طور پر آگاہ کرے گا؛

(ج) احاطہ اور اس کی داخلی اشیاء کی مناسب دیکھ بھال کرے گا جس کے تحت اس کی فٹنگ اور فکسچر بھی ہیں اور کرایہ داری کے آغاز کے وقت اور معمول کے قیام کے دوران اس کی حالت کو دھیان میں رکھتے ہوئے اسے مناسب طور سے رہائش کے قابل رکھے گا۔

احاطے میں داخلہ

17. (1) ہر مالک مکان اور پراپرٹی مینیجر مندرجہ ذیل حالات کے تحت داخلہ کے وقت سے کم از کم چوبیس گھنٹے قبل تحریری یا الیکٹرانک طریقے سے کرایہ دار کو نوٹس دینے کے بعد، احاطے میں داخل کر سکے گا، اسے کرایے پر دے سکے گا، یعنی:-

(الف) احاطے میں مرمت یا تبدیلی کرنے یا کروانے کے لیے؛ یا

(ب) یہ تعین کرنے کے مقصد کے لیے کہ آیا احاطہ قابل رہائش حالت میں ہے، احاطے کا معائنہ کرنے کے لیے؛ یا

(ج) کرایہ داری کے معاہدے میں مختص داخلے کے لیے کسی دیگر مناسب وجہ کی خاطر۔

(2) ذیلی سیکشن (1) میں مندرجہ حوالہ کے تحت نوٹس میں داخلے کا دن، وقت اور وجہ کی وضاحت ہوگی:

البتہ کوئی بھی شخص طلوع آفتاب سے قبل اور غروب آفتاب کے بعد احاطے میں داخل نہیں ہوگا:

مزید یہ کہ اس دفعہ میں درج کوئی بات مکان مالک کو ہنگامی حالات، جیسے: جنگ، سیلاب، آتشزدگی، طوفان، زلزلہ یا کسی دوسری قدرتی آفت، جو احاطے کو متاثر کرے، میں کرایہ دار کو پیشگی نوٹس دیے بغیر کرایہ پر دیے گئے احاطے میں داخل ہونے سے نہیں روکے گی۔

پراپرٹی مینیجر کے بارے میں معلومات

18. مکان مالک کے ذریعہ پراپرٹی مینیجر مقرر کیے جانے کے معاملے میں، مکان مالک کرایہ دار کو درج ذیل معلومات فراہم کرے گا، یعنی:-

(الف) پراپرٹی مینیجر کا نام؛

(ب) اس بات کا ثبوت کہ مالک مکان کے ذریعہ پراپرٹی مینیجر کو اختیار دیا گیا ہے؛

(ج) مالک مکان کی طرف سے دیئے گئے اختیار کا خاص مقصد اور اس کی مدت؛

(د) اگر پراپرٹی مینیجر کوئی قانونی اکائی ہے تو اس اکائی کا نام اور اس اکائی کے ذریعہ نامزد اس مجاز شخص کا نام، جس سے کرایہ داری کے سلسلے میں رابطہ کیا جاسکتا ہو۔

پراپرٹی مینیجر کے فرائض اور خلاف ورزی کے نتائج

19. (1) پراپرٹی مینیجر کے فرائض مندرجہ ذیل ہوں گے، یعنی:-

(الف) رسید دے کر کرایہ وصول کرنا؛

(ب) مکان مالک کی طرف سے ضروری مرمت کرنا؛

(ج) وقتاً فوقتاً احاطے کا معائنہ کرنا؛

(د) درج ذیل کے لئے کرایہ دار کو نوٹس دینا۔

(i) احاطے کا مناسب رکھ رکھاؤ؛

(ii) کرایہ کی ادائیگی میں تاخیر؛

(iii) کرایہ پر نظر ثانی؛

(iv) احاطہ خالی کرنا؛

(۷) کرایہ داری کی تجدید

(۵) کرایہ داروں اور مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان تنازعوں کے تصفیہ میں مدد کرنا؛ اور

(و) کرایہ داری سے متعلق کوئی دوسرا معاملہ، صرف مکان مالک کی ہدایت کے مطابق۔

(2) جہاں پراپرٹی مینیجر ذیلی سیکشن (1) کی شقوں کی خلاف ورزی کرتا ہے یا پھر مکان مالک کی ہدایات کے برخلاف کام کرتا ہے، ایسے وقت نقصان کی صورت میں مکان مالک یا اس کی جگہ کرایہ دار کے ذریعہ درخواست کئے جانے پر، کرایہ اتھارٹی، پراپرٹی مینیجر کو ہٹا سکتی ہے یا معاوضے کے طور پر پراپرٹی مینیجر پر اسی نوعیت کا جرمانہ عائد کر سکتی ہے جیسا نقصان اس طرح کی خلاف ورزی کی صورت میں مکان مالک یا کرایہ دار کو ہوا ہے۔

ضروری فراہمی یا خدمات پر پابندی

20. (1) کوئی بھی مکان مالک یا پراپرٹی مینیجر خود یا کسی دیگر شخص کے توسط سے کرایہ دار کے زیر قبضہ احاطے میں کوئی ضروری فراہمی (سپلائی) یا خدمات (سروس) نہیں روکے گا۔

(2) ذیلی سیکشن (1) کی شقوں کی خلاف ورزی کے معاملے میں اور اس سلسلے میں کرایہ دار کے ذریعہ درخواست دینے پر، کرایہ اتھارٹی معاملے کی جانچ کے بعد مکان مالک یا پراپرٹی مینیجر کو ضروری خدمات کی فوری

سپلائی کو بحال کرنے کی ہدایت دیتے ہوئے ایک عبوری حکم جاری کر سکتی ہے، جیسا کہ ذیلی سیکشن (3) کے تحت جانچ میں معاملہ زیر التوا ہو سکتا ہے۔

(3) کرایہ اتھارٹی ذیلی سیکشن (2) کے تحت کرایہ دار کے ذریعہ کی گئی درخواست کے سلسلے میں ایک جانچ کرے گی اور ایسی درخواست فائل کیے جانے کے ایک مہینے کے اندر جانچ پوری کرے گی۔

(4) کرایہ اتھارٹی سماعت کا مناسب موقع دینے کے بعد نقصان کے معاوضے کی خاطر ضروری سپلائی روکنے کے لیے ذمہ دار شخص پر جرمانہ عاید کر سکتی ہے جو دو مہینے کے کرایے سے زیادہ نہیں ہوگا تاکہ نقصان کی بھرپائی ہو سکے۔

(5) کرایہ اتھارٹی کو اگر یہ ملتا ہے کہ درخواست غیر سنجیدہ تھی یا پریشان کرنے کے مقصد سے دی گئی تھی تو وہ جرمانہ عاید کر سکتی ہے، جس کی رقم کرایہ دار کے ماہانہ کرایے کے دوگنا سے زیادہ نہیں ہوگی۔

وضاحت - اس سیکشن کے مقاصد کی خاطر ضروری خدمات میں پانی، بجلی، پائپ کوکنگ گیس کی سپلائی، راستے، لفٹ، سیڑھیوں پر روشنی، صفائی بندوبست، پارکنگ، مواصلاتی ذرائع اور صفائی خدمات شامل ہیں۔

باب 5

بے دخلی اور مالک مکان کے ذریعہ احاطے پر دوبارہ قبضہ

مالک مکان کے ذریعہ احاطے پر دوبارہ قبضہ

21. (1) کرایہ دار کو کرایہ داری معاہدے کے درمیان میں ہٹایا نہیں جائے گا جب تک کہ مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان تحریری طور پر اتفاق نہ ہو گیا ہو، سوائے اس کے کہ ذیلی سیکشن (2) یا سیکشن 22 کی شقوں کے مطابق ایسا ہو۔

(2) کرایہ کورٹ مکان مالک کے ذریعہ بتائے گئے طریقے کے مطابق دی گئی درخواست پر درج ذیل بیان کردہ ایک یا ایک سے زیادہ بنیادوں پر بے دخلی اور احاطے کی قبضہ حصولی کا حکم دے سکتی ہے:-

(الف) یہ کہ اگر کرایہ دار سیکشن 8 کے تحت واجب الادا کرایہ دینے پر راضی نہیں ہوتا؛

1882 کا 4

(ب) یہ کہ کرایہ دار نے سیکشن 13 کے ذیلی سیکشن (1) کے تحت بیان کردہ کرایے کا واجب الادا کرایہ اور دیگر چارجوں کو لگاتار دو مہینے تک ادا نہ کیا ہو، جس میں جائیداد منتقلی قانون 1882 کے سیکشن 106 کے ذیلی سیکشن (4) کے تحت مالک مکان کو واجب الادا کرایہ اور دیگر معاوضوں کے مطالبے کی نوٹس جاری ہونے کی تاریخ سے ایک مہینے کی مدت کے اندر کرایہ داری معاہدہ میں بیان کردہ تاخیر سے ادائیگی کے لیے سود شامل ہے۔

(ج) یہ کہ کرایہ دار نے اس ایکٹ کے آغاز کے بعد، مکان مالک کا تحریری اتفاق حاصل کئے بغیر احاطے کا مکمل یا کسی حصے کا قبضہ چھوڑ دیا ہو؛

(د) یہ کہ کرایہ دار نے مکان مالک سے غلط استعمال سے پرہیز کرنے کا نوٹس حاصل کرنے کے بعد بھی احاطے کا غلط استعمال جاری رکھا۔

وضاحت۔ اس شق کے مقاصد کے لیے، "احاطے کا غلط استعمال" کا مطلب ہے کہ کرایہ دار کے ذریعہ اضافی جگہ پر ناجائز قبضہ یا احاطے کا ایسا استعمال جو صوتی آلودگی پیدا کرتا ہے یا پراپرٹی کو نقصان پہنچاتا ہے یا مالک مکان کے مفاد کے منافی ہے یا غیر اخلاقی یا ناجائز مقاصد کے لیے ہے؛

(ہ) جہاں مکان مالک کے لیے احاطہ یا اس کے کسی حصے کے سلسلے میں کوئی مرمت، تعمیر، تعمیر نو، اضافہ، تبدیلی یا انہدام ضروری ہے جو احاطے کو خالی کیے بغیر ممکن نہیں ہے:

اس طرح کی مرمت، تعمیر، تعمیر نو، اضافہ یا تبدیلی کے بعد کرایہ دار کو مالک مکان اور کرایہ دار کے باہمی اتفاق اور کرایہ اتھارٹی کے سامنے ایک نیا کرایہ داری معاہدہ پیش کیے جانے کے بعد ہی احاطوں میں دوبارہ قبضہ کی اجازت دی جا سکتی ہے:

تاہم کرایہ دار کو درج ذیل معاملوں میں احاطہ پر دوبارہ قبضہ کی اجازت نہیں دی جائے گی۔

(i) کرایہ اتھارٹی کے سامنے اس طرح کا باہمی کرایہ داری معاہدہ پیش نہیں کرپانے کی صورت میں؛ اور

(ii) ان معاملوں میں جہاں کرایہ دار کو کسی کرایہ کورٹ کے احکامات کے تحت بے دخل کر دیا گیا ہو؛

لیکن یہ کہ اس طرح کی مرمت، تعمیر، تعمیر نو، اضافہ یا تبدیلی کے بعد کرایہ دار کو احاطے پر پھر سے تب ہی قبضہ دیا جائے گا جب مالک مکان اور کرایہ دار باہمی طور پر اس پر اتفاق کریں اور کرایہ اتھارٹی کو ایک نیا کرایہ داری معاہدہ پیش کیا جائے؛

(و) یہ کہ مالک مکان کے ذریعہ احاطہ یا اس کا کوئی حصہ مرمت، تعمیر، تعمیر نو، جوڑ، تبدیلی یا انہدام کے لئے مجاز اتھارٹی کے ذریعہ اس کا استعمال تبدیل کرنے کے نتیجہ میں اس کے استعمال کے لیے چاہا گیا ہو۔

وضاحت - اس شق کے مقاصد کے لئے، "مجاز اتھارٹی" سے مراد کیس کی نوعیت کے لحاظ سے میونسپل کارپوریشن، میونسپلٹی، ترقیاتی اتھارٹی یا کوئی اور اتھارٹی ہے، جو عمارت کی مرمت، دوبارہ ترقی یا انہدام کے معاملوں میں یا زمین کے استعمال میں تبدیلی کے لیے اجازت دیتی ہے۔

(ز) یہ کہ کرایہ دار نے احاطہ خالی کرنے کے لئے تحریری نوٹس دے دیا ہے اور اس نوٹس کے نتیجہ میں مالک مکان نے متعلقہ احاطہ کو فروخت کرنے کا معاہدہ کر لیا ہے یا کوئی دیگر قدم اٹھا لیا ہے جس کے سبب اس کے مفادات پر سنگین ناموافق اثر پڑ سکتا ہے اگر وہ متعلقہ احاطہ اس کے قبضے میں نہیں دیا جاتا ہے۔

(ح) یہ کہ کرایہ دار نے مکان مالک کی تحریری رضامندی کے بغیر کرایہ داری کے احاطے میں کوئی ڈھانچہ جاتی تبدیلی یا مستقل تعمیر کر لی ہو۔

(3) ذیلی دفعہ (2) کی شق (ب) میں بیان کردہ کرایہ کی ادائیگی میں ناکامی کے سبب کرایہ دار کو خالی کرنے کی کوئی ہدایت نہیں کی جائے گی، اگر کرایہ دار مکان مالک کو ادائیگی کرتا ہے یا کرایہ کورٹ میں جمع کرتا ہے تو کرایہ اور دیگر چارج، اگر لگتے ہیں تو، سود سمیت اس شخص کو مذکورہ

مطالبہ نوٹس جاری ہونے کی تاریخ سے، ایک مہینے کے اندر، قابل ادا ہوں گے۔

(4) جہاں کرایہ دار دفعہ (3) کے تحت کسی ایک سال میں ملنے والی مہلت کے بعد بھی لگاتار دو مہینوں تک کرایہ ادا کرنے میں ناکام رہا ہے تو کرایہ دار کو دوبارہ اس طرح کی مہلت نہیں ملے گی۔

(5) ذیلی سیکشن (2) کی شق (ح) کے تحت خالی کرنے کی کسی بھی کارروائی میں کرایہ کورٹ محض احاطہ کے کسی حصے سے خالی کرنے کی اجازت دے سکے گا، اگر مالک مکان اس کے لیے تیار ہے۔

مکان مالک کی موت کی صورت میں احاطہ سے بے دخلی اور دوبارہ قبضہ

22. (1) اگرچہ اس ایکٹ میں شامل کوئی بھی چیز یا کوئی دیگر قانون کچھ وقت کے لئے نافذ العمل ہو، مالک مکان کی موت کی صورت میں، جہاں کرایہ داری کی مدت میں مالک مکان کے قانونی وارثین کے ذریعہ احاطے کرایے پر دینے کے لیے انہیں اس کی حقیقی ضرورت ہوگی، تو وہیں ایسے قانونی وارثین کو متعلقہ احاطوں کا قبضہ حاصل کرنے یا خالی کرانے کے لئے کرایہ کورٹ کے سامنے بتائے گئے طریقے اور شکل میں ایک درخواست دینی ہوگی۔

(2) ذیلی سیکشن (1) کے تحت، مکان مالک کے وارثین کے ذریعہ درخواست دینے پر کرایہ کورٹ اگر اس اطمینان کے بعد کہ مکان مالک کے وارثین کو حقیقی طور پر کرایہ داری احاطے کی ضرورت ہے تو، کرایہ دار کو احاطہ خالی کر کے اس کا قبضہ مالک مکان کے وارثین کو سونپنے کی ہدایت دے سکتا ہے۔

کرایہ دار کے ذریعہ خالی کرنے سے انکار کرنے کے معاملے میں اضافہ شدہ کرایہ

23. کرایہ داری کے خاتمے کے 2 ماہ بعد بھی اگر کرایہ داری معاہدے میں اتفاق رائے سے یا اس ایکٹ کی شقوں کے تحت حکم یا نوٹس کے ذریعہ، کرایہ دار اگر احاطہ خالی نہیں کرتا ہے تو مالک مکان کو مندرجہ ذیل طریقے سے اضافہ شدہ کرایہ لینے کا حق ہوگا:

(i) پہلے دو ماہ کے لئے دوگنا ماہانہ کرایہ کی رقم کا حقدار ہوگا۔

(ii) اس کے بعد، چارگنا ماہانہ کرایہ کی رقم کا حقدار ہوگا، جب تک کہ کرایہ دار احاطے کو خالی نہیں کرتا؛

مکان مالک کے ذریعہ پیشگی کرایہ واپس کرنا

24. (1) جہاں مکان مالک سیکشن 21 کے ذیلی سیکشن (2) یا سیکشن 22 کے تحت قبضہ دوبارہ حاصل کرنے کے حق کا استعمال کرتا ہے اور اس نے کرایہ دار سے کوئی کرایہ یا کوئی دیگر ادائیگی پیشگی حاصل کی تھی تو وہ قبضہ دوبارہ حاصل کرنے سے قبل اسے کرایہ اور دیگر چارجوں کی کٹوتی کے بعد رقم واپس کر دے گا۔

(2) اگر مکان مالک کوئی رقم واپس کرنے میں ناکام رہتا ہے، تو وہ اس رقم پر جو اس نے واپس نہیں کیا ہے یا واپس کرنے میں ناکام رہا ہے، وقت وقت پر کرایہ دار کو روایتی شرحوں پر سادہ سود ادا کرنے کا ذمہ دار ہوگا۔

بے دخلی کی کارروائی کے دوران کرایہ کی ادائیگی

25. سیکشن 21 کے ذیلی سیکشن (2) کی شق (الف) یا شق (ب) میں بیان کردہ سے الگ کسی بنیاد پر قبضہ کی حصولی کے لئے کسی کارروائی میں جہاں کرایہ دار بے دخلی کے لیے دعوے کا دفاع کرتا ہے، مکان مالک کارروائیوں کے کسی مرحلے میں کرایہ دار کو دفعہ 8 کے تحت واجب الادا کرایہ ادا کرنے کی ہدایت دینے کے لئے کرایہ کورٹ کو درخواست دے سکے گا اور کرایہ کورٹ کرایہ دار کو ایسی ادائیگی کرنے کے لئے اور کرایہ دار سے بقایہ دیگر سبھی چارجوں کا تعزیراتی جرمانوں، اگر کوئی دفعہ 14 کے ذیلی سیکشن (1) کی شقوں کے مطابق ادائیگی میں تاخیر کے سبب ہو تو اس سمیت ادا کرنے کے لئے حکم دے سکے گا۔

اضافی ڈھانچوں کی تعمیر کی اجازت

26. (1) کرایہ دار مکان مالک کی تحریری رضامندی کے بغیر احاطے میں کوئی ڈھانچہ جاتی تبدیلی یا کوئی مستقل تعمیر نہیں کرے گا۔

(2) جہاں مکان مالک کسی ایسے احاطہ جس سے کرایہ دار کو نکالا گیا ہے، میں کوئی اصلاح یا کوئی اضافی ڈھانچہ کی تعمیر کی تجویز رکھتا ہے اور

کرایہ دار مکان مالک کو ایسی اصلاح یا ایسے اضافی ڈھانچے کی تعمیر کرنے سے منع کرتا ہے ، تو مکان مالک اس سلسلے میں کرایہ کورٹ کو ایک درخواست دے سکے گا۔

(3) مکان مالک کے ذریعہ ذیلی سیکشن (2) کے تحت درخواست دیئے جانے پر اگر کرایہ کورٹ کا حل ہو جاتا ہے کہ مکان مالک ایسا کام جو ضروری ہے شروع کرنے کے لیے تیار اور خواہش مند ہے، تو کرایہ کورٹ مکان مالک کو ایسا کام کرنے کی اجازت دے سکے گا اور اس طرح کا دوسرا حکم جو وہ مناسب سمجھے دے سکے گا:

البتہ اس طرح کی اصلاح یا اضافی ڈھانچہ احاطے میں رہائش کی سہولت یا گھر کی خدمات کو کم، چھوٹا یا خراب نہیں کرے گا جو کرایہ دار کے لیے غیر ضروری مشکل پیدا کرے۔

خالی اراضی کے سلسلے میں خصوصی التزام

27. (1) سیکشن 21 یا سیکشن 22 میں شامل کسی بات کے ہوتے ہوئے بھی جہاں کرایے کے لیے خالی کرائے جانے والے احاطے میں خالی اراضی موجود ہے، جس پر شامل ہے جس پر وقتی طور پر رائج کسی بلدیاتی ضابطہ کے تحت کوئی عمارت چاہے رہائش کے لئے ہو یا کسی دیگر مقصد کے لیے، تعمیر کرنے کی اجازت ہے اور مکان مالک جو ایسی عمارت کی تعمیر کرنا چاہتا ہے اس کا قبضہ کرایہ دار سے کرایہ داری معاہدہ کی بنیاد پر حاصل کرنے میں ناکام ہے تو مکان مالک یا مکان مالک کی موت کی صورت میں اس کے وارثین اس سلسلے میں کرایہ کورٹ کے سامنے ایسی شکل یا ڈھنگ میں جو تجویز کی جائے، درخواست داخل کر سکیں گے۔

(2) کرایہ کورٹ ذیلی سیکشن (1) کے تحت درخواست ملنے پر اگر مطمئن ہوتا ہے کہ مکان مالک یا اس کے قانونی وارثین، جیسا کیس ہو، کام شروع کرنے کے لئے تیار اور خواہشمند ہیں اور باقی احاطے سے خالی زمین کو الگ کرنے سے کرایہ دار کو کوئی دقت نہیں ہوگی تو وہ درج ذیل احکامات دے سکتا ہے:-

(الف) ایسی جانچ کے بعد جسے وہ مناسب سمجھے تو الگ کرنے کی ہدایت دینا؛

(ب) مکان مالک کو خالی اراضی کا قبضہ دینا؛

(ج) باقی احاطے کے سلسلے میں کرایہ دار کے ذریعہ واجب الادا کرایہ کا تعین کرنا؛

اور

(د) معاملے کے حالات میں ایسے دیگر احکامات جو وہ مناسب سمجھے، دینا۔

خالی جگہ پر مکان مالک کا قبضہ

28. اگرچہ کوئی بھی چیز کسی دیگر قانون میں وقتی طور پر شامل ہو، اور مالک مکان یا اس کی موت کی صورت میں اس کے قانونی وارثین کی کسی بھی وجہ سے کسی احاطے میں دلچسپی ہو، اور کرایہ کورٹ ایسے احاطے کے قبضہ کے حصول کے لئے اس ایکٹ کے تحت کوئی حکم دیتا ہے تو ایسا

حکم سیکشن 21 کے ذیلی سیکشن (3) کے التزامات سے مشروط رہتے ہوئے سبھی قابضین جو احاطے کے قبضہ میں شامل ہوں، پر عاید ہوگا اور ایسے تمام قابضین کے ذریعہ مکان مالک یا اس کی موت کی صورت میں اس کے وارثین کو خالی جگہ کا قبضہ دیا جائے گا۔

کرایہ کے ذریعہ قبضہ چھوڑنے کی اطلاع سے متعلق شق

29. اگرچہ کوئی بھی چیز اس ایکٹ یا کسی دیگر قانون میں کچھ وقت کے لئے شامل ہو، کرایہ دار کرایہ داری معاہدے کے تحت ضرورت پڑنے پر اس طرح کی تحریری اطلاع دیتے ہوئے احاطے کا قبضہ چھوڑ سکے گا اور ایسی اطلاع سے متعلق کسی شق کی غیر موجودگی میں کرایہ دار مکان مالک کو احاطہ کا قبضہ چھوڑنے سے کم از کم ایک مہینہ پہلے اطلاع دے گا۔

باب 6

کرایہ اتھارٹی، اس کے اختیارات اور اپیلیں

کرایہ اتھارٹی

30. ضلع کلکٹر یا ضلع مجسٹریٹ ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کی پیشگی منظوری سے ایک افسر کا تقرر کرے گا، جو

رینک میں ڈپٹی کلکٹر سے نیچے نہ ہو، وہ اس کے دائرہ اختیار میں کرایہ اتھارٹی ہوگا۔

کرایہ اتھارٹی کا اختیار اور طریقہ کار

31. کرایہ اتھارٹی کے پاس اس ایکٹ کے تحت سیکشن 4، 9، 10، 14، 15، 19 یا سیکشن 20 کے تحت کوئی کارروائی شروع کرنے کے سلسلے میں کرایہ کورٹ کو حاصل تمام اختیارات ہوں گے اور ایسی کارروائیوں اور سیکشن 35 اور 36 میں وضع کردہ طریقہ کار اس طرح کی کارروائیوں پر نافذ ہوگا۔

اپیلیں

32. (1) کرایہ اتھارٹی کے حکم سے نالاں کوئی بھی شخص علاقائی عدالتی دائرہ اختیار کے حامل کسی کرایہ کورٹ میں اپیل کر سکے گا۔

(2) ذیلی سیکشن (1) کے تحت اپیل کرایہ اتھارٹی کے حکم کی تاریخ سے تیس دن کی مدت کے اندر کی جائے گی۔

باب 7

کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرانسپیریونل

کرایہ کورٹ

33. ضلع کلکٹر یا ضلع مجسٹریٹ ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کی پیشگی منظوری سے ایڈیشنل کلکٹر یا ایڈیشنل ڈسٹرکٹ مجسٹریٹ یا اسی رینک کے مساوی کسی افسر کو اپنے عدالتی دائرہ اختیار میں کرایہ کورٹ مقرر کرے گا۔

کرایہ ٹرائیبونل

34. ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ نوٹیفکیشن کے ذریعہ متعلقہ ہائی کورٹ سے مشورے کے بعد، ہر ضلع میں ضلع جج یا ایڈیشنل ضلع جج کو کرایہ ٹرائیبونل مقرر کرے گا۔

کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیبونل کے طریقہ ہائے کار

1908 کا 5

35. (1) اس سیکشن میں فراہم کردہ شقوں کے سوائے سول پروسیجر کوڈ، 1908 میں شامل کوئی بات کرایہ کورٹوں یا کرایہ ٹرائیبونلوں پر عاید نہیں

ہوگی جو فطری نظام انصاف کے اصولوں کی روشنی میں ہوں گے اور انہیں درج ذیل روایات سے اپنا طریقہ کار بنانے کا اختیار ہوگا۔ یعنی:-

(الف) مکان مالک یا کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ کورٹ یا صورتحال کے مطابق کرایہ ٹرائیونل کے سامنے حلف نامہ اور دستاویز، اگر کوئی ہو، منسلک کر کے درخواست یا اپیل کی جا سکے گی۔

(ب) کرایہ کورٹ یا صورتحال کے مطابق کرایہ ٹرائیونل اس کے بعد مخالف فریق کو درخواست یا اپیل، حلف نامہ اور دستاویز کی نقول کو منسلک کر کے آرڈر جاری کریں گے۔

(ج) مخالف فریق حلف نامہ اور دستاویزات منسلک کر کے درخواست دہندہ پر ان کی ایک نقل کی تعمیل کروانے کے بعد جواب داخل کرے گا۔

(د) درخواست دہندہ حلف نامہ اور دستاویزات منسلک کر کے مخالف فریق پر ان کی ایک نقل کی تعمیل کروانے کے بعد، جواب کی کاپی، اگر کوئی ہو، داخل کرے گا۔

(ہ) کرایہ کورٹ یا صورتحال کے لحاظ سے کرایہ ٹرائیونل سماعت کی تاریخ طے کرے گا اور اتنی مختصر جانچ جتنی وہ ضروری سمجھے کر سکے گا۔

(2) کرایہ کورٹ یا صورتحال کے لحاظ سے کرایہ ٹرائیونل جلد از جلد معاملے کو نمٹانے کی کوشش کرے گا جو مدت درخواست یا اپیل وصول ہونے کی تاریخ سے ساٹھ دن سے زیادہ نہیں ہوگی:

البتہ جہاں ایسی کسی درخواست یا صورتحال کے لحاظ سے، اپیل کے ساٹھ دن کی مذکورہ مدت کے اندر نمٹارہ نہیں کیا جا سکا ہے تو کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل اس مدت کے اندر درخواست یا اپیل کا نمٹارہ نہیں کئے جانے کی وجوہات تحریری طور پر ریکارڈ کرے گا۔

(3) کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل کے سامنے ہر ایک درخواست یا اپیل میں گواہ کی گواہی حلف نامہ میں دی جائے گی:

تاہم کرایہ کورٹ یا صورتحال کے لحاظ سے کرایہ ٹرائیونل کو یہ لگتا ہے کہ انصاف کے حق میں کسی گواہ کو جانچ یا جرح کے لئے بلانا ضروری ہے تو ایسے گواہ کو جانچ یا جرح میں حاضر ہونے کے لیے حاضری کا حکم جاری کر سکے گا۔

1908 کا 5

(4) سمن کی تعمیل کے سلسلے میں سول پروسیجر کوڈ ، 1908 کے التزامات کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل کے ذریعہ اطلاع کی تعمیل کے لیے ضرورت کے لحاظ سے تبدیلی سمیت نافذ ہوں گے۔

(5) ہر درخواست یا اپیل اسی شکل میں ہوگی جیسی تجویز کی گئی ہو۔

(6) کرایہ اتھارٹی، کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل صورتحال کے لحاظ سے مکمل کارروائی کے دوران کسی فریق کی گزارش پر تین سے زائد بار ملتوی کرنے کی اجازت نہیں دیں گے اور ایسا کرنے کے لئے ضروری اور اطمینان بخش وجوہات کو تحریری شکل میں ریکارڈ کریں گے اور گزارش کرنے والے فریق کو مناسب خرچ کی ادائیگی کا حکم دیں گے۔

(7) دفعہ 21 کے ذیلی سیکشن (2) کی شق (ا)، (ب)، (ت)، (ج) اور (ح) یا سیکشن 22 کے تحت ہر درخواست کرایہ کورٹ میں ایسی درخواست داخل کیے جانے کی تاریخ سے نوے دن کے اندر نمٹائی جائے گی۔

(8) کرایہ کورٹ سیکشن 21 کے ذیلی سیکشن (2) کی شق (ت) اور (ج) کے تحت داخل ہر درخواست کا نمٹارہ ایسی درخواست داخل کئے جانے کی تاریخ سے تیس دن کے اندر کرے گا۔

کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیونل کے اختیارات

1908 کا 5

36. (1) کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیونل کو اس ایکٹ کے تحت درج ذیل مقاصد کی خاطر ان کے فرائض کی انجام دہی کے لیے ایسے مساوی اختیارات ہوں گے جو سول پروسیجر کوڈ، 1908 کے تحت سول کورٹ میں حاصل ہوتے ہیں۔

(الف) کسی شخص کو طلب کرنا اور اس کی موجودگی درج کرانا اور اس کے حلف پر جانچ کرنا؛

(ب) دستاویزات کی تلاش اور پیشی کو ضروری کرنا؛

(ج) شواہد یا دستاویزات کی جانچ کے لئے کمیشن جاری کرنا؛

(د) مقامی جانچ کے لئے کمیشن جاری کرنا؛

(ہ) حلف نامہ پر گواہی لینا؛

(و) عدم تعمیل کی صورت میں درخواست کو خارج کرنا یا اسے یک فریقی حل کرنا؛

(ز) عدم تعمیل کی صورت میں کسی درخواست یا اپیل کو خارج کئے جانے کے کسی حکم یا اس کے ذریعہ جاری کسی دیگر یک فریقی حکم کو یکطرفہ کرنا؛

(ح) اس ایکٹ کے تحت اس کے احکامات اور فیصلوں پر کسی سول کورٹ کے حوالے کے بغیر تعمیل کرنا؛

(ط) اس کے احکامات اور فیصلوں کا جائزہ لینا؛

(ی) کرایہ ٹرائیونل یا کرایہ کورٹ کے احکامات اور فیصلوں پر نظرثانی کرنا؛ اور

(ک) کوئی دوسرا معاملہ جس کی تجویز پیش کی جائے۔

1860 کا 45

1974 کا 2

(2) کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل کے سامنے کوئی کارروائی تعزیرات ہند کے ضابطہ 193 اور 228 کے معنی میں اور سیکشن 196 کے مقصد کے لئے عدالتی کارروائی سمجھی جائے گی؛ اور کرایہ کورٹ و کرایہ ٹرائیونل سول پروسیجر کوڈ، 1973 کے سیکشن 195 اور باب 26 کے مقاصد کے لئے سول کورٹ سمجھے جائیں گے۔

(3) کرایہ کورٹ اس ایکٹ کے تحت کوئی جانچ کرنے یا کسی فرض کی انجام دہی کے مقصد کے لئے درج ذیل کام کر سکیں گے؛

(الف) تحریری نوٹس جو چوبیس گھنٹے سے کم کی نہ ہو، دینے کے بعد کسی احاطے میں طلوع آفتاب سے غروب آفتاب کے درمیان داخل ہونے اور جانچ کرنے کے لیے یا کسی افسر، ماتحت کو داخل ہونے اور معائنہ کرنے کے لئے باختیار بنانا؛

(ب) تحریری حکم کے ذریعہ، کسی بھی شخص کے لیے ضروری قرار دینا کہ وہ بھی کی کتابوں یا جانچ کے لیے موزوں دستاویزات مخصوص وقت اور مقام پر جیسا حکم میں مذکور ہو، معائنہ کے لئے پیش کرے۔

(4) کرایہ کورٹ اگر ایسا کرنا مناسب سمجھے تو زیر غور معاملے میں علم خاص رکھنے والے ایک یا زیادہ لوگوں کو اس کے سامنے کارروائیوں میں اسے مشورہ دینے کے لئے تخمینہ کار یا تشخیص کنندہ مقرر کر سکے گا۔

(5) کرایہ کورٹ کے ذریعہ جاری کسی حکم میں کلرکی یا حساب و کتاب کی بھول یا کسی خلاف واقعہ گڑبڑی کے سبب کسی دیگر خامی کو کسی فریق یا کہیں اور سے اس سلسلے میں درخواست ملنے پر کرایہ کورٹ کے ذریعہ اس میں تصحیح کی جا سکے گی۔

1974 کا 2

(6) کرایہ کورٹ جرمانے کی وصولی کے لیے کریمینل پروسیجر کوڈ ، 1973 کی شقوں کے تحت فرسٹ کلاس جوڈیشیل مجسٹریٹ کے اختیارات استعمال کر سکے گا اور کرایہ کورٹ ایسی وصولی کے مقاصد کے لئے مذکورہ ضابطہ کے تحت ایک مجسٹریٹ سمجھا جائے گا۔

(7) کرایہ کورٹ کے ذریعہ کیا گیا کوئی فیصلہ یا اس باب کے تحت کسی اپیل یا نظرثانی یا دوبارہ معائنہ میں جاری کوئی حکم کرایہ کورٹ کے ذریعہ سول کورٹ کے فیصلے کی طرح قابل نفاذ ہوگا اور اس مقصد کے لیے کرایہ کورٹ کو سول کورٹ کے اختیارات حاصل ہوں گے۔

(8) کرایہ کورٹ یکطرفہ طور پر کئے گئے کسی حکم کو درکنار کر سکے گا اگر پریشان فریق ایک درخواست دائر کرتا ہے اور یہ اطمینان دلا دیتا ہے کہ اسے نوٹس کی باضابطہ تعمیل نہیں کرائی گئی تھی یا جب معاملے کی سماعت ہو رہی تھی تب حاضر ہونے کے لئے وہ ضروری وجوہات سے روک دیا گیا تھا۔

(9) اس ایکٹ میں بہ لحاظ دیگر مشروط کے سوائے کرایہ کورٹ کے ذریعہ کیا گیا ہر فیصلہ اپیل کے نمٹارے کے تئیں حتمی ہوگا اور کسی حقیقی سوٹ، درخواست یا نمٹارے کی کارروائیوں میں اس پر اعتراض نہیں کیا جائے گا۔

کرایہ ٹرائیونل میں اپیل

37. (1) کرایہ کورٹ کے ذریعہ جاری کئے گئے کسی حکم سے پریشان کوئی شخص ایسی مقامی حدود، جس میں احاطہ واقع ہے، کے اندر اختیارات رکھنے والے ایسے کرایہ ٹرائیونل کو حکم کی مصدقہ کاپی کے ساتھ اس حکم کی تاریخ سے تیس دن کی مدت کے اندر اپیل کر سکے گا۔

(2) کرایہ ٹرائیونل ذیلی دفعہ (1) کے تحت اپیل دائر کئے جانے پر فریق مخالف اپیل کی نقل کے ساتھ نوٹس کی تعمیل کرائے گا اور فریق مخالف پر اپیل کی نوٹس کی تعمیل کی تاریخ سے تیس دن کے اندر سماعت طے کرے گا اور اپیل ایسی تعمیل کی تاریخ سے ساٹھ دن کی مدت کے اندر نمٹائی جائے گی۔

(3) جہاں کرایہ ٹرائیونل منصفانہ اور معقول فیصلے پر پہنچنے کے لیے یہ ضروری سمجھے اپیل میں کارروائیوں کے کسی بھی مرحلے میں دستاویزات کی اجازت دے سکے گا۔

تاہم ایسے کسی دستاویز کو سماعت کے دوران ایک سے زیادہ بار کی اجازت نہیں دی جائے گی۔

(4) کرایہ ٹرائیونل اپنی صوابدید کے مطابق اپیل کے زیر التوا رہنے کے دوران ایسا عارضی حکم جاری کر سکے گا جو وہ مناسب سمجھے۔

(5) کرایہ ٹرائیونل اپیل کا فیصلہ کرتے وقت وجہ ریکارڈ کرنے کے بعد کرایہ ٹرائیونل کے ذریعہ جاری حکم کی توثیق، اس کو درکنار یا اس میں ترمیم کر سکے گا۔

حکم پر عمل درآمد

38. (1) کرایہ کورٹ کسی فریق کے ذریعہ درخواست دائر کئے جانے پر کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل یا اس ایکٹ کے تحت دیئے گئے دیگر کسی حکم کو مندرجہ ذیل طریقے سے ایسی روایت سے حل کرے گا جو نافذ کیا جائے۔

(الف) احاطے کا قبضہ اس شخص کو فراہم کر کے جس کے حق میں فیصلہ کیا گیا ہے؛

(ب) ایسے حکم میں مذکورہ رقم کی وصولی کے مقصد کے لیے مخالف فریق کے ایک یا زیادہ بینک کھاتوں کی قرقی کر کے؛

(ج) ایسے حکم کے نفاذ کے لیے کسی وکیل یا دیگر کسی اہل شخص جس کے تحت کرایہ کورٹ یا مقامی انتظامیہ یا مقامی باڈی کے افسران ہیں، کی تقرری کر کے۔

(2) کرایہ کورٹ حتمی فیصلوں کے نفاذ کے لیے مقامی حکومت یا مقامی ادارہ یا مقامی پولیس کی مدد لے سکے گا:

تاہم کوئی بھی درخواست دہندہ پولس کی مدد نہیں حاصل کرے گا جب تک کہ وہ ایسے خرچوں کی ادائیگی نہیں کر دیتا جس کا کرایہ کورٹ کے ذریعہ فیصلہ کیا جائے۔

(3) کرایہ کورٹ، کسی کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل یا اس ایکٹ کے تحت جاری کسی دیگر فیصلے کے سلسلے میں نمٹارے کی کارروائیوں کو مختصر روایت سے انجام دے گا اور اس ایکٹ کے تحت فیصلے کے لئے کی گئی درخواست کے نمٹارے کے مخالف فریق کو نوٹس کی تعمیل کی تاریخ سے تیس دن کے اندر کرے گا۔

باب 8

متفرقات

کرایہ کورٹ، کرایہ اتھارٹی اور کرایہ ٹرائیونل کے افسران اور دیگر ملازمین

39. ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کرایہ کورٹ، کرایہ اتھارٹی یا کرایہ ٹرائیونل کے ساتھ مشاورت سے افسران اور دیگر ملازمین کی فطرت اور نوعیت کو جیسا ضروری سمجھے طے کر سکے گی اور اس ایکٹ کے تحت ان کے افعال پر مؤثر انداز میں عمل درآمد کے لئے ایسے افسران اور ملازمین کا تقرر کر سکے گی۔

بعض معاملات میں سول کورٹوں کا دائرہ اختیار ممنوع

40. (1) اس ایکٹ میں دیگر التزامات کے سوائے کوئی سول کورٹ کسی ایسے مقدمے یا کارروائی کو قبول نہیں کرے گا، جہاں تک یہ اس ایکٹ کے التزامات سے متعلق ہے۔

(2) کرایہ کورٹ کا دائرہ اختیار پہلے شیڈیول کے مطابق اسے پیش کردہ کرایہ داری معاہدہ تک محدود ہوگا اور احاطہ کی ملکیت اور حق کے سوال پر نہیں ہوگا۔

کورٹ کی فیس

41. (1) کورٹ فیس ایکٹ، 1870 کے التزامات صورتحال کے لحاظ سے کرایہ اتھارٹی یا کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل کے سامنے پیش اپیلوں یا درخواستوں کے سلسلے میں نافذ ہوں گے۔

(2) کورٹ فیس کے حساب کتاب کے مقصد کے لئے کرایہ کورٹ کو قبضہ کے حصول کے لیے کی گئی درخواست اور کرایہ ٹرائیونل کے سامنے پیش اپیل میمورنڈم کو مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان ایک مقدمہ سمجھا جائے گا۔

(3) کرایہ اتھارٹی کے سامنے دائر درخواست کے لیے کورٹ فیس وہی ہوگی جیسا کہ سول کورٹ میں پیش ایک عبوری حکم میں ہوتی ہے۔

ممبر وغیرہ کا عوامی خدمت گار ہونا

1860 کا 45

42. اس ایکٹ کے تحت مقرر کرایہ اتھارٹی، کرایہ کورٹ اور کرایہ ٹرائیونل کا ہر ایک ممبر تعزیرات ہند کے سیکشن 21 کے تحت ایک عوامی خدمت گار سمجھا جائے گا۔

ہم آہنگی کے ساتھ کی گئی کارروائی کا تحفظ

43. اس ایکٹ کے تحت ہم آہنگی کے ساتھ کی گئی یا کئے جانے کے لئے متوقع کسی بات کے لئے کسی شخص، کرایہ اتھارٹی، کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائبیونل کے خلاف کوئی مقدمہ، استغاثہ یا دیگر قانونی کارروائی نہیں ہوگی۔

ضابطہ سازی کا اختیار

44. (1) ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ، پہلے کی اشاعت کی شرط کے ساتھ اس ایکٹ کی شقوں کو نافذ کرنے کے لئے ضابطہ بنا سکے گی۔

(2) خاص طور پر اور مذکورہ اختیار کی وسعت پر منفی اثرات مرتب کئے بغیر ایسے ضابطے مندرجہ ذیل سبھی یا کچھ امور کے لئے بنا سکیں گے، یعنی:-

(الف) سیکشن 4 کے ذیلی سیکشن (3) کے تحت دستاویز کی پیشی کو کارآمد بنانے کے لئے کرایہ اتھارٹی کے ذریعہ مقامی آبائی زبان یا ریاست / مرکز

کے زیر انتظام علاقہ کی زبان میں کسی مقام پر رکھے جانے والے ڈجیٹل پلیٹ فارم کی شکل اور طریقہ؛

(ب) کرایہ اور دیگر چارجوں کو کرایہ دار کے ذریعہ مالک مکان کو پوسٹل منی یا دیگر طریقے سے ادائیگی کا طریقہ اور سیکشن 14 کے ذیلی سیکشن (1) کے تحت مکان مالک کے ذریعہ قبول کرنے سے انکار کرنے پر کرایہ اتھارٹی کو کرایہ اور دیگر چارجوں کو جمع کرنے کا طریقہ اور سیکشن 14 کے ذیلی سیکشن (2) کے تحت، کرایہ اتھارٹی کے پاس، کرایہ جمع کرانے کا طریقہ؛

(ج) سیکشن 21 کے ذیلی سیکشن (2) کے تحت احاطہ کے قبضے کے حصول کے لئے درخواست دینے کا طریقہ؛

(د) سیکشن 22 کے ذیلی سیکشن (1) کے تحت احاطہ کے قبضے کے حصول کے لئے درخواست دینے کا طریقہ؛

(ه) سیکشن 24 کے ذیلی سیکشن (2) کے تحت ، جہاں مالک مکان رقم واپسی میں ناکام رہتا ہے وہاں کرایہ دار کو واجب الادا سود کی شرح؛

(و) سیکشن 27 کے ذیلی سیکشن (1) کے تحت عمارت کی تعمیر کے لئے کرایے پر دیئے گئے کرایہ داری احاطہ کا قبضہ حاصل کرنے کے لئے کرایہ کورٹ کے سامنے مالک مکان کے ذریعہ درخواست دائر کرنے کی شکل اور طریقہ؛

(ز) سیکشن 35 کے ذیلی سیکشن (5) کے تحت کرایہ ٹرائبیونل کے سامنے اپیل اور کرایہ کورٹ کے سامنے درخواست دائر کرنے کا طریقہ؛

(ح) سیکشن 36 کے ذیلی سیکشن (1) کی شق (ک) کے تحت مشروط کوئی دیگر معاملہ؛

(ط) سیکشن 38 کے ذیلی سیکشن (1) کے تحت کرایہ کورٹ یا کرایہ ٹرائیونل کا حکم یا اس ایکٹ کے تحت دیئے گئے کسی اور حکم پر عملدرآمد کا طریقہ؛
(ی) کوئی دیگر معاملہ جو اس ایکٹ کی شقوں کے تحت درکار ہو یا تجویز کردہ کوئی اور معاملہ۔

ضوابط کا نفاذ

45. اس ایکٹ کے تحت ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ کے ذریعہ بنایا گیا ہر ایک ضابطہ بنائے جانے کے بعد جتنی جلدی ممکن ہو ریاستی قانون ساز اسمبلی / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی قانون ساز اسمبلی کے سامنے جہاں اس میں دو ایوان ہیں یا جہاں ایسی قانون ساز اسمبلی میں ایک ایوان ہے اس ایوان کے سامنے رکھا جائے۔

مشکلات کو دور کرنے کا اختیار

46. (1) اگر اس ایکٹ کی شقوں پر عمل درآمد کرنے میں کوئی دشواری پیدا ہوتی ہے تو ریاستی حکومت / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی انتظامیہ گزٹ میں شائع حکم کے ذریعہ جو اس ایکٹ کی شقوں سے بے میل نہ ہو مشکلات کو دور کر سکے گی۔

تاہم ایسا کوئی حکم اس ایکٹ کی ابتدا سے دو سال کی مدت کے خاتمے کے بعد نہیں دیا جائے گا۔

(2) اس سیکشن کے تحت کیا گیا ہر آرڈر کئے جانے کے بعد جتنی جلدی ممکن ہو ریاستی قانون ساز اسمبلی / مرکز کے زیر انتظام علاقے کی قانون ساز اسمبلی کے ہر ایوان کے سامنے رکھا جائے گا۔

منسوخی اور بچت

47. (1) ریاست / مرکز کے زیر انتظام علاقہ کرایہ کنٹرول ایکٹ جو اس ایکٹ کی ابتدا کے فوری پہلے نافذ العمل تھا منسوخ کیا جاتا ہے۔

(2) ایسی منسوخی کے ہوتے ہوئے بھی اس ایکٹ کے آغاز پر مذکورہ ریاست / مرکز کے زیر انتظام علاقہ کرایہ کنٹرول ایکٹ کے تحت زیر التوا سبھی معاملے اور دیگر کارروائیاں جاری رہیں گی اور مذکورہ ریاست / مرکز کے

زیر انتظام علاقہ کرایہ کنٹرول ایکٹ کی شقوں کے مطابق حل کی جائیں گی
جیسے کہ وہ ایکٹ نافذ العمل بنا رہتا، اگر یہ ایکٹ نافذ نہیں ہوتا۔

پہلا شیڈیول

(سیکشن (1) 4 دیکھیں)

کرایہ داری کی معلومات کے لئے فارم

بخدمت،

کرایہ اتھارٹی،

----- (پتہ)

1- مکان مالک کا نام اور پتہ : -----

ای میل آئی ڈی اور رابطے کی معلومات
(اگر دستیاب ہے)

2- پراپرٹی مینیجر (اگر کوئی ہو) کا نام اور پتہ : -----

ای میل آئی ڈی اور رابطے کی تفصیلات
(اگر دستیاب ہے)

3- کرایہ دار کا (کے) نام اور پتہ : -----

ای میل آئی ڈی اور رابطے کی تفصیلات
(اگر دستیاب ہے)

4- سابق کرایہ دای، اگر کوئی ہو، کی تفصیلات : -----

5- کرایہ دار کو دیے گئے احاطے کی تفصیلات، : -----

متصل زمین اگر کوئی ہو، سمیت

6-تاریخ جس سے کرایہ دار کو قبضہ دیا گیا ہے :

7- سیکشن 8 کے مطابق واجب الادا کرایہ :

8- کرایہ دار کو مہیا کرائے گئے فرنیچر :

اور دیگر سامان

9- دیگر چارج :

(الف) بجلی

(ب) پانی

(ت) اضافی سازو سامان، فٹنگ اور فکسچر

(ج) دیگر خدمات

10- کرایہ یا پٹہ یا کرایہ داری کا معاہدہ منسلک کریں :

11- کرایہ داری کی مدت (جس کے لئے :

کرائے پر دیا گیا)

12- مالک مکان کا پرماینٹ اکاؤنٹ نمبر (پین):

13- مالک مکان کا ادھار نمبر :

14- کرایہ دار کا پرماینٹ اکاؤنٹ نمبر (پین):

15- کرایہ دار کا ادھار نمبر :

مالک مکان کا نام اور دستخط کرایہ دار کا نام اور دستخط

کرایہ دار کی تصویر

مالک مکان کی تصویر

منسلک:

- 1- کرایہ / پٹہ معاہدہ
- 2- مالک مکان کی پین اور آدھار کی خود تصدیق شدہ کاپی
- 3- کرایہ دار کی پین اور آدھار کی خود تصدیق شدہ کاپی

دوسرا شیڈیول

(سیکشن (1) 15 دیکھیں)

مالک مکان اور کرایہ داروں کے درمیان رکھ رکھاؤ کی ذمہ داری کی تقسیم

کرایہ دری معاہدے میں اگر رضامندی نہ ہو تو مالک مکان حصہ (الف) کے تحت آنے والے موضوعات سے متعلق مرمتوں کے لئے ذمہ دار ہوگا اور کرایہ دار حصہ (ب) کے تحت آنے والے موضوعات کے لئے ذمہ دار ہوگا۔

حصہ . الف :

مالک مکان کی ذمہ داریاں

- 1- ڈھانچہ جاتی مرمتیں، علاوہ ان کے جو کرایہ دار کے ذریعہ ہوئے نقصان کی وجہ سے ضروری ہو گئی ہیں۔
- 2- دروازوں اور کھڑکیوں کی پینٹنگ اور دیواروں کی سفیدی
- 3- جب ضروری ہو نلوں کے پائپوں کی مرمت اور تبدیلی
- 4- جب ضروری ہو داخلی اور خارجی الیکٹرک وائرنگ اور ان سے متعلق رکھ رکھاؤ

حصہ . ب :

کرایہ دار کے ذریعہ کی جانے والی مرمتیں

- 1- نل واشروں اور نلوں کی تبدیلی
- 2- نالی کی صفائی
- 3- بیت الخلا کی مرمت

- 4- واش بیسن کی مرمت
- 5- نہانے کے ٹب کی مرمت
- 6- گیزر کی مرمت
- 7- سرکٹ بریکر کی مرمت
- 8- ساکیٹ اور سوئچوں کی مرمت
- 9- کسی بڑے داخلی اور خارجی میں تبدیلی کے علاوہ بجلی کے آلات کی مرمت اور تبدیلی
- 10- رسوئی کے فکسچر کی مرمت
- 11- دروازے ، الماری، کھڑکیوں وغیرہ کے تالوں اور نابس کی تبدیلی
- 12- فلائی نیٹ کی تبدیلی
- 13- کھڑکیوں، دروازوں وغیرہ کے کانچ پینلوں کی تبدیلی
- 14- کرائے دار کے استعمال کے لئے دیئے گئے باغوں اور کھلی جگہوں کا رکھ رکھاؤ

.....

