

قانون وانصاف کمیشن آف پاکستان

جائیداد کے انتقال کا طریقہ کار

انتقال جائیداد کے سلسلے میں مروجہ قوانین، انتقال جائیداد مجریہ ۱۹۸۲ء (Transfer of Property Act

1882) اور قانون رجسٹریشن مجریہ ۱۹۰۸ء (The Registration Act 1908) بہت اہم ہیں بلکہ تکمیل انتقال کا

عمل مکمل ہی نہیں ہوتا جب تک انتقال سے متعلق دستاویزات زیر دفعہ 17 قانون رجسٹریشن مجریہ ۱۹۰۶ء رجسٹر نہیں ہو

جاتیں۔ اس قانون کی رو سے سو روپیہ یا اس سے زیادہ مالیت کی غیر منقولہ جائیداد کی رجسٹری کرنا ضروری ہے بصورت دیگر

عدالت منتقلی جائیداد کے ثبوت کیلئے اسے جائز شہادت تسلیم نہیں کرے گی۔

قانون انتقال جائیداد، جائیداد کی ایک فرد سے دوسرے فرد کو منتقلی کا طریقہ کار وضع کرتا ہے۔ اس کی رو سے ایک

فرد اپنی جائیداد کسی دوسرے فرد کو منتقل کر سکتا ہے جس کے ساتھ تمام ملکیتی حقوق بھی اس دوسرے فرد کو منتقل ہو جاتے

ہیں۔

جائیداد منتقل کرنے کے اہل افراد ہر فرد، جو کسی جائیداد کا مالک یا مختار ہو، اس جائیداد کو شرط یا غیر

شرط طور پر یا نذ الوقت قانون کے تحت اپنے اختیار یا حق کی حد تک کسی دوسرے فرد کو منتقل کر سکتا ہے۔ قانون انتقال جائیداد

کے تحت غیر منقولہ جائیداد کی مستقل منتقلی کے تین طریقے ہیں، یعنی فروخت، تبادلہ اور ہبہ۔

(۱) منتقلی جائیداد بذریعہ فروخت کسی جائیداد کی فروخت اس کے حق ملکیت کی خریدار کو معاوضہ

کے بدلے منتقلی کا عمل ہے ایسی منتقلی جائیداد بذریعہ رجسٹری شدہ دستاویز عمل میں لائی جاتی ہے۔ جائیداد کی فروخت ایک

معاہدہ کے ذریعے عمل میں آتی ہے جو فریقین کے درمیان طے شدہ شرائط کے تحت طے پاتا ہے تاہم جہاں قانونی طور پر تحریر

کی ضرورت نہ ہو یہ معاہدہ زبانی بھی عمل میں لایا جاسکتا ہے۔ اس کے لئے ضروری ہے کہ فریقین قانونی طور پر معاہدہ کرنے

کے اہل یعنی عاقل و بالغ ہوں اور جائیداد ماہیت اور نوعیت کے اعتبار سے قابل منتقلی ہو۔

جائیداد کی خرید و فروخت میں احتیاط جائیداد کی خرید و فروخت میں خریدار کی طرف سے تھوڑی

سی سستی یا لاپرواہی بعد ازاں اس کے لئے نقصان دہ ثابت ہو سکتی ہے۔ قانون کے مطابق خریدار کی یہ ذمہ داری ہے کہ وہ

کوئی بھی جائیداد خریدنے سے پہلے اس بات کی تسلی کر لے کہ جائیداد قابل فروخت ہے اور یہ کہ بیچنے والا قانونی طور پر اسے

منتقل کرنے کا اختیار رکھتا ہے۔ یہ احتیاط اس بات کی متقاضی ہے کہ خریدار جائیداد اور اس کے فروخت کرنے والے کے

متعلق تمام دستاویزات کی جانچ پڑتال کر لے۔

جس جائیداد میں شریک مالکان کی تعداد دو یا دو سے زیادہ ہو ایسی صورت میں کوئی مالک اپنے حصہ کی حد تک کی جائیداد

کسی کو بھی قانوناً منتقل کر سکتا ہے۔ اس منتقلی کے ساتھ مشترکہ قبضہ بھی خریدار کو حاصل ہو جائے گا اور جن ذمہ داریوں کا

منتقل کنندہ پابند تھا اسکا اطلاق خریدار پر بھی ہو جائے گا، البتہ اگر کوئی غیر تقسیم شدہ رہائشی مکان کسی ایسے شخص کو منتقل ہو

جائے، جو اس خاندان کا فرد نہ ہو تو ایسی صورت میں وہ شخص اس قانون کے تحت اس مشترکہ قبضہ سے کوئی استفادہ نہیں کر سکتا۔

اگر کوئی زیر مقدمہ جائیداد کسی فرد نے فروخت کر دی ہو تو ایسی صورت میں خریدار مقدمہ کی ڈگری یا آخری فیصلہ عدالت کا پابند ہوگا۔

فریقین معاہدہ کے حقوق و فرائض بائع پر لازم ہے کہ وہ جائیداد کی خامیوں کے بارے میں خریدار کو

آگاہ کرے، اگر مالکانہ حقوق میں کوئی کمی ہو چکا خریدار کو علم نہ ہو اور نہ ہی وہ تمام سوجھ بوجھ کے باوجود اسے معلوم کروا سکا ہو تو اس کا بھی اظہار کرے، جائیداد کے بارے میں متعلقہ سوالات کا صحیح صحیح جواب دے، جائیداد کی حوالگی تک اس کی زیادہ سے زیادہ حفاظت کرے اور ان تمام دستاویزات کا بھی خیال رکھے جو اس کے قبضہ میں ہوں۔

بائع کے متعلق یہ تصور کیا جائے گا کہ اس نے جس جائیداد کی منتقلی کا معاہدہ کیا ہے وہ موجود ہے اور معاہدہ کا مفاد خریدار کو منتقل ہو جائے گا اور تمام رقم کی ادائیگی کے بعد خریدار کو جائیداد سے متعلق تمام دستاویزات جو کہ بائع کے قبضہ میں ہوں دے دیگا۔ بائع جائیداد کا کرایہ اور منافع جائیداد کے خریدار کو منتقل ہونے تک اپنے پاس رکھ سکتا ہے۔

جائیداد کی ملکیت خریدار کو منتقل ہونے کے بعد اسکا یہ حق ہوگا کہ وہ جائیداد سے حاصل ہونے والے تمام فوائد حاصل کرے بشرطیکہ اس نے غیر مناسب طور پر جائیداد کا قبضہ حاصل کرنے سے انکار نہ کیا ہو۔ ایسی صورت میں جائیداد پر اسکا استحقاق فروخت کنندہ یا اس کے تمام وارثان کے خلاف ادا شدہ قیمت کی حد تک باقی رہے گا۔ اور اگر خریدار مناسب طور پر کسی جائیداد کا قبضہ لینے سے انکار کر دے تو اس وقت وہ پیشگی ادا شدہ رقم کے علاوہ مقدمہ تقبیل مختص یا منسوخی معاہدہ کے سلسلہ میں اٹھنے والے اخراجات کو بھی وصول کر سکتا ہے۔

(۲) منتقلی جائیداد بذریعہ تبادلہ منتقلی جائیداد کی دوسری صورت تبادلہ ہے۔ اس میں ایک فریق اپنی

جائیداد کے مالکانہ حقوق دوسرے فریق کے حوالے کر کے اس کے تبادلہ کوئی جائیداد اپنے نام منتقل کروا لیتا ہے۔ عام حالات میں غیر منقولہ جائیداد کے تبادلہ کی صورت میں زر نقد کی ادائیگی نہیں ہوتی تاہم ممکن ہے کہ جائیداد زیر تبادلہ کی مالیت میں کوئی تفاوت ہو تو اس تفاوت کی حد تک زر نقد کی کسی فریق کو ادائیگی جائیداد کی حیثیت تبادلہ کو متاثر نہیں کرے گی۔ تبادلہ کی صورت میں تبادلہ دہندہ اور گریڈہ کے وہی حقوق و ذمہ داریاں ہوتی ہیں جو بیع کی صورت میں فروخت کنندہ اور خریدار کی ہوتی ہیں۔

تبادلہ کی صورت میں اگر ایک فریق اپنی ملکیت سے جائیداد، جسکی ملکیت میں قانونی نقص ہو، دوسرے فریق کو منتقل کر دے اور بدلے میں صاف جائیداد حاصل کر لے تو جس فریق کو نقصان پہنچا ہے وہ تبادلہ کو منسوخ بھی کروا سکتا ہے اور نقصان کی تلافی کا بھی حقدار ہے۔

(۳) منتقلی جائیداد بذریعہ ہبہ ہبہ کی صورت میں ایک فریق دوسرے فریق کو اپنی جائیداد رضا کارانہ طور پر منتقل

کرتا ہے۔ ہبہ کرنے والے کو واہب اور جس کے حق میں ہبہ کیا جاتا ہے موہوب الیہ کہا جاتا ہے۔

ہبہ کی بنیادی شرائط

ہبہ کی بنیادی شرائط کاتین ہیں

- ۱ ہبہ کرنے والا موہوب الیہ سے اپنی خواہش کا اظہار کرے۔
- ۲ موہوب الیہ واہب سے جائیداد موہوبہ لینے پر رضا مند ہو۔
- ۳ جائیداد ہبہ شدہ کا قبضہ اعلانیہ طور پر موہوب الیہ کو منتقل کیا جائے تاہم اگر موہوب الیہ پہلے سے ہبہ شدہ جائیداد پر قابض ہو تو واہب کی طرف سے اس خواہش کا اظہار ہو کہ اس نے جائیداد ہبہ شدہ کا قبضہ موہوب الیہ کو بطور مالک دے دیا ہے۔

ایسی قبولیت لازمی طور پر ہبہ کرنے والے کی زندگی میں ہونی چاہیے اور منتقلی قبضہ کسی خاص عمل کے ذریعے وقوع پذیر ہونی چاہیے جو کہ منتقلی قبضہ کے اعلان کی صورت میں بھی ہو سکتی ہے۔

ریسرچ آفسر II

قانون و انصاف کمیشن آف پاکستان

فون نمبر 051-9209412

فیکس نمبر 051-9214416

ای میل ljcp@ljcp.gov.pk