

قانون و انصاف کمیشن آف پاکستان

قانون کرایہ داری

قانون کا مقصد و اطلاق

یہ قانون مندرجہ میں کرایوں کے بڑھتے ہوئے رجحانات کو روکنے اور مالک و کرایہ دار کے درمیان بہتر تعلقات قائم کرنے کیلئے نافذ کیا گیا ہے۔ اس کا اطلاق سوائے اسلام آباد اور وفاق کے زیر انتظام قبائلی علاقوں کے تمام شہری جائیداد پر ہوتا ہے۔

وجوہات بیدخلی

صوبہ پنجاب، سرحد اور بلوچستان کے قانون مجریہ ۱۹۵۹ء کی دفعہ ۱۳، سندھ کے قانون مجریہ ۱۹۷۹ء کی دفعہ ۱۱۵ اور کنٹونمنٹ کے قانون مجریہ ۱۹۶۳ء کی دفعہ ۱۷ کے تحت مالک اپنا مکان یا دکان درج ذیل وجوہات کی بناء پر عدالت رینٹ کنٹرولر سے خالی کروا سکتا ہے:-

(۱) کرایہ دار نے کی مقررہ تاریخ کے ۱۵ دن تک کرایہ ادا نہ کیا ہو یا تاریخ کے عدم تعین کی صورت میں ساٹھ دن تک کرایہ ادا نہ کیا ہو۔

(۲) کرایہ دار نے مالک کی تحریری رضامندی کے بغیر اپنے زیر استعمال جائیداد کو مکمل طور پر یا اس کے کسی حصہ کو کسی دیگر شخص کو کرایہ پر دے دیا ہو۔

(۳) جس مقصد کیلئے جائیداد کرایہ پر لی ہو اس کے علاوہ کسی اور مقصد کیلئے اسے استعمال کر رہا ہو۔

(۴) زیر کرایہ جائیداد کو اس طرح استعمال کر رہا ہو جس سے جائیداد کی قدر و قیمت یا افادیت میں کمی ہو رہی ہو۔

(۵) کرایہ دار کا عمل اس علاقہ میں رہائش پذیر دیگر افراد کیلئے پریشانی یا تکلیف کا باعث ہو۔

(۶) پہاڑی علاقوں کے علاوہ، جہاں موسم کے مطابق رہائش رکھی جاتی ہے کرایہ دار نے اپنے زیر کرایہ جائیداد کو مسلسل چار مہینے بغیر کسی معقول وجہ کے زیر استعمال نہ رکھا ہو۔

(۷) مالک کو زیر کرایہ جائیداد کو اپنی یا اپنے بچوں کی ذاتی رہائش یا کاروبار کیلئے نیک نیتی کیساتھ درکار ہو بشرطیکہ اس علاقے

میں اس کے پاس رہائشی یا کاروباری مقصد کیلئے کوئی اور مناسب جائیداد نہ ہو جو اسکی یا اسکے بچوں کی ضرورت پوری کر سکتی ہو۔

(۸) مالک کو زیر کرایہ جائیداد کو رہائش کیلئے درکار ہو اور اس مقصد کیلئے اس نے متعلقہ محکمہ سے نقشہ منظور کروا لیا ہو۔

مالک کی وفات اور سرکاری ملازم کی ریٹائرمنٹ کی صورت میں کرایہ دار کی بیدخلی

مالک جائیداد کی وفات کی صورت میں سرکاری ملازم کی ریٹائرمنٹ پر یا اس سے چھ ماہ قبل مالک جائیداد خود، اسکی بیوہ یا نابالغ بچے جائیداد خالی کرانے کیلئے درخواست دائر کر سکتے ہیں جس کیلئے کرایہ دار کو دو ماہ کا نوٹس دینا لازمی ہے۔ البتہ جائیداد خالی کرانے کا نوٹس مالک جائیداد کی وفات یا ریٹائرمنٹ کے چھ ماہ بعد موثر نہیں ہوگا۔

اگر نوٹس میں درج شدہ میعاد کے بعد بھی کرایہ دار جائیداد خالی نہیں کرنا تو ایسی صورت میں رینٹ کنٹرولر سرسری سماعت کے بعد حکم بیدخلی صادر کر سکتا ہے۔

اگر یہ وہ نے شوہر کی وفات کے بعد یا کسی ریٹائرڈ ملازم نے ریٹائرمنٹ کے بعد مکان کرائے پر دیا ہو تو ایسی صورت میں کرایہ دار کو مذکورہ وجوہات کی بناء پر جائیداد سے بیدخل نہیں کیا جاسکتا۔

جائیداد کی تبدیلی کی صورت میں کرایہ دار کو نوٹس

اگر جائیداد زیر قبضہ کرایہ دار کسی دوسرے شخص کو منتقل ہو جائے تو نئے مالک کیلئے ضروری ہے کہ وہ منقولی جائیداد کی بابت اطلاع بذریعہ رجسٹری ڈاک کرایہ دار کو دے تاکہ کرایہ دار وقت پر کرایہ کی ادائیگی نئے مالک کو کر سکے۔

کرایہ میں اضافہ

قانون کرایہ داری کا مقصد تیزی سے بڑھتے ہوئے کرایوں کے رجحان کو روکنا ہے، تاہم مالک و کرایہ دار باہمی رضامندی سے کرایہ بڑھا سکتے ہیں۔ کرایہ بڑھانے کیلئے قانونی راستہ اختیار کرنا ضروری ہے جس کیلئے ان باتوں کو مد نظر رکھا جائے گا۔

(I) اگر جائیداد سے متعلق ٹیکس مثلاً پراپرٹی ٹیکس میں اضافہ ہو جائے

(II) اگر مالک نے کرایہ دار کے زیر قبضہ جائیداد میں مزید تعمیر کر کے اس میں اضافہ کر دیا ہو اور دیگر سہولیات بہم پہنچادی ہوں تو ایسی صورت میں یا تو باہمی رضامندی سے یا بذریعہ عدالتی چارہ جوئی کرایہ میں اضافہ ممکن ہے۔ البتہ صوبہ پنجاب میں کاروباری نوعیت کی جائیداد کا کرایہ ہر تین سال بعد ۲۵ فیصد کے حساب سے از خود بڑھایا جاسکتا ہے۔

ضروری مرمت

کرایہ پر دی ہوئی جائیداد کی ضروری مرمت مالک جائیداد کی قانونی ذمہ داری ہے۔ وہ اپنے اس قانونی فرض کی ادائیگی میں ناکام ہے تو کرایہ دار رینٹ کنٹرولر کی عدالت میں اس مقصد کیلئے خود درخواست دے کر اسکے خلاف حکم جاری کروا سکتا ہے۔ ایسی صورت میں اگر حکم عدالت کے بعد بھی مالک ضروری مرمت کروانے میں ناکام رہے تو پھر کرایہ دار عدالت کی اجازت سے خود مرمت کروا کر حرج شدہ رقم ماہانہ کرایہ میں سے کاٹ سکتا ہے۔

ضروری آسائشوں سے محرومی

قانون کے تحت مالک جائیداد کو ایسا کوئی حق حاصل نہ ہے کہ وہ اپنے کرایہ دار کے زیر استعمال لازمی سہولیات مثلاً بجلی، پانی یا سوئی گیس وغیرہ کے استعمال میں رکاوٹ پیدا کر سکے۔ اگر کوئی مالک اپنے کرایہ دار کو ناجائز تنگ کرنے کیلئے ایسا کوئی حربہ استعمال کرتا ہے تو کرایہ دار قانون کے تحت ان منقطع شدہ آسائشوں کی بحالی کیلئے رینٹ کنٹرولر کی عدالت میں

درخواست دے کر انکی بحالی کا حکم صادر کروا سکتا ہے۔

کرایہ رسید کی اہمیت و ضرورت

اکثر دیکھنے میں آتا ہے کہ زبانی کرایہ داری اور بغیر رسید لئے کرایہ ادا کرنے سے کرایہ دار بے شمار مشکلات میں مبتلا ہو جاتا ہے چونکہ اسکے پاس رسید نہیں ہوتی اس لئے اکثر کرایہ بند دینے کی وجہ سے بیدخلی کی کارروائی کا سامنا کرنا پڑتا ہے۔ ایسی صورت حال سے بچتے کیلئے کرایہ دار کیلئے ضروری ہے کہ وہ رسید کا مطالبہ کرے۔ اگر مالک رسید دینے سے انکار کر دے تو کرایہ دار کو چاہیے کہ وہ اپنی کرایہ منی آرڈر کر دے یا ریٹ کنٹرولر کی عدالت میں جمع کروادے۔

تحریری کرایہ داری کی اہمیت

یہ بات مالک جائیداد اور کرایہ دار دونوں کے مفاد میں ہے کہ وہ کرایہ داری کا تحریری معاہدہ کریں تا کہ کسی بھی تنازعہ کی صورت میں معاہدہ کی شرائط پر بذریعہ ریٹ کنٹرولر عمل کروایا جاسکے۔

عدالت میں کرایہ جمع کروانے اور نکلوانے کا طریقہ کار

عدالت ریٹ کنٹرولر میں کرایہ دو صورتوں میں جمع ہوتا ہے، اول یہ کہ مالک جائیداد کرایہ لینے سے انکار کر دے اور دوسرا یہ کہ عدالت دوران کارروائی سابقہ آئندہ کرایہ عدالت میں جمع کروانے کا حکم صادر کرے۔ ہر دو صورتوں میں کرایہ دار کو چاہئے کہ وہ وقت مقررہ پر کرایہ عدالت میں جمع کروادے بصورت دیگر کرایہ دار کے خلاف حکم بیدخلی صادر ہو سکتا ہے۔ اسی طرح کرایہ نکلوانے کیلئے بھی درخواست عدالت مجاز کو دی جاتی ہے جس پر کارروائی کرتے ہوئے عدالت کرائے کی وصولی کا حکم دے سکتی ہے۔ اگر مالک جائیداد راضی ہو تو کرایہ مالک کے بینک اکاؤنٹ میں بھی جمع کروایا جاسکتا ہے۔

زبردستی بیدخلی غیر قانونی ہے

اگر مالک جائیداد نے ذاتی یا بچوں کی ضرورت کیلئے یا دوبارہ تعمیر کیلئے جائیداد کا قبضہ حاصل کیا ہو اور قبضہ حاصل کرنے کے بعد سے ذاتی استعمال میں نہ لایا ہو یا جائیداد کی دوبارہ تعمیر نہ کی ہو یا دو ماہ کے اندر کسی دیگر شخص کو کرایہ پر دے دیا ہو تو سابقہ کرایہ دار عدالت ریٹ کنٹرولر کو درخواست دے کر دوبارہ قبضہ حاصل کر سکتا ہے، لیکن اگر مالک جائیداد نے قانونی کارروائی کے بغیر کرایہ دار کو جبراً بیدخل کر دیا ہو تو وہ زیر دفعہ 9 قانون داری مختص مجریہ کے تحت قبضہ دوبارہ حاصل کر سکتا ہے۔ ضروری ہے کہ بیدخل ہونے کے چھ ماہ کے اندر درخواست دی جائے۔

سرکاری واجبات کی وصولی اور کرایہ دار کی ذمہ داری

سرکاری واجبات و بقایا جات مثلاً پراپرٹی ٹیکس کی ادائیگی مالک جائیداد ہی کی ذمہ داری ہے۔ البتہ کنٹونمنٹ ایکٹ کے

تحت یہ واجبات کراییدار سے وصول کئے جاسکتے ہیں۔

جائیداد کی حیثیت تبدیل کرنا

کوئی شخص رینٹ کنٹرولر کی تحریری اجازت کے بغیر رہائشی جائیداد کو تجارتی جائیداد میں تبدیل نہیں کر سکتا۔

مزید معلومات کیلئے حسب ذیل پتے پر رابطہ کیا جاسکتا ہے۔

ڈپٹی سیکریٹری - I

قانون و انصاف کمیشن آف پاکستان

فون نمبر 051-9214797

فیکس نمبر 051-9214416

ای میل : ljcp@ljcp.gov.pk