
کرایہ داری

(جائیداد کے مالکان اور کرایہ داروں کے درمیان تنازعات کی صورت میں کاروائی کا طریقہ کار)

بحوالہ

قانون کرایہ داری 1959 پنجاب، سرحد اور بلوچستان

قانون کرایہ داری 1963ء سندھ

قانون کرایہ داری 1979ء کئٹونمنٹ بورڈ

یہ معلوماتی مواد عام فہم اردو زبان میں عوام کی رہنمائی کیلئے وزارت قانون انصاف اور انسانی حقوق کے انصاف تک رسائی کے پروگرام کے تحت تیار کیا گیا ہے۔
اس مواد کی تیاری کے لئے تکنیکی معاونت سی آر سی پی نے فراہم کی ہے۔

کرایہ داری

(جائیداد کے مالکان اور کرایہ داروں کے درمیان تنازعات کی صورت میں کاروائی کا طریقہ کار)

- سوال 1- قوانین کرایہ داری سے کیا مراد ہے؟
- جواب- قوانین کرایہ داری سے مراد ملک میں کرایوں کے بڑھتے رجحانات کو روکنے اور مالکان و کرایہ داروں کے درمیان تنازعات کو حل کرنے کے طریقہ کار سے متعلق بنائے جانے والے قواعد و ضوابط ہیں۔
- سوال 2- جائیداد کے کرائے پر لین دین کے لئے تحریری معاہدے کی کیا اہمیت ہے؟
- جواب- جائیداد کے کرائے کے لین دین کے لئے تحریری معاہدہ مالک اور کرایہ دار دونوں کے لئے مفید ہوتا ہے جس کے ذریعے مستقبل میں کسی تنازعہ کی صورت میں تحریر شدہ معاہدے کی شرائط پر عدالت کے ذریعے عمل کرایا جاسکتا ہے۔
- سوال 3- کیا مالک کسی کرائے دار سے مکان یا دوکان خالی کرا سکتا ہے؟
- جواب- درج ذیل وجوہات کی بناء پر مالک کرایہ پر دی گئی جائیداد عدالت کے ذریعے خالی کرا سکتا ہے:
- (1) کرائے دار نے مقررہ تاریخ کے بعد 15 دن تک کرایہ ادا نہ کیا ہو یا تاریخ کے مقرر نہ ہونے کی صورت میں 60 دن تک کرایہ ادا نہ کیا ہو۔
 - (2) کرائے دار نے مالک کی تحریری اجازت کے بغیر جائیداد یا اس کا کوئی حصہ کسی دوسرے شخص کو کرائے پر دیا ہو۔
 - (3) کرائے دار نے جس مقصد کے لئے جائیداد کرائے پر حاصل کی ہو وہ اسے اس کے علاوہ کسی اور مقصد کے لئے استعمال کر رہا ہو۔
 - (4) کرائے دار جائیداد کو اس طرح استعمال کر رہا ہو جس سے جائیداد کی قیمت کم ہو رہی ہو۔
 - (5) کرائے دار کا رویہ ارد گرد رہائش پذیر افراد کے لئے پریشانی یا تکلیف کا باعث ہو۔
 - (6) کرائے دار مسلسل 4 مہینے بغیر کسی معقول وجہ کے جائیداد کو اپنے استعمال میں نہ لایا ہو۔
 - (7) کرائے پر دی گئی جائیداد مالک کو اپنی یا اولاد کی ذاتی رہائش یا کاروبار کے لئے درکار ہو۔
 - (8) کرائے پر دی گئی جائیداد کسی تعمیر کے لئے درکار ہو جس کے لئے مالک نے متعلقہ محکمہ سے نقشہ بھی منظور کروا لیا ہو۔
- سوال 4- ناجائز بے دخلی کی صورت میں کرائے دار کو کیا قانونی تحفظات حاصل ہیں؟
- جواب- اگر مالک جائیداد نے ذاتی ضرورت یا تعمیر کے لئے جائیداد کا قبضہ حاصل کیا ہو اور قبضہ حاصل کرنے کے بعد ایک ماہ کے اندر اسے ذاتی استعمال میں نہ لایا ہو یا 2 ماہ کے اندر جائیداد کسی دوسرے شخص کو کرایہ پر دے دی ہو تو کرائے دار عدالت

میں درخواست دے کر دوبارہ قبضہ حاصل کر سکتا ہے۔ اگر جائیداد کا مالک کرائے دار کو زبردستی نکال دے تو وہ قانون دادرسی 1877ء کے تحت دوبارہ قبضہ حاصل کر سکتا ہے اس کے لئے ضروری ہے کہ بے دخلی کے 6 ماہ کے اندر درخواست دی جائے۔

سوال 5- کیا مالک اگر تنخواہ دار ملازم ہو تو اس کے ریٹائر ہونے پر یا اس کے انتقال کی صورت میں جائیداد خالی کرائی جاسکتی ہے؟

جواب- اگر مالک تنخواہ دار ملازم ہے اور ریٹائر ہو گیا ہے یا 6 ماہ کے اندر ریٹائر ہونے والا ہے اور اسے جائیداد برائے ذاتی رہائش درکار ہے تو وہ کرائے دار کو تحریری نوٹس دے سکتا ہے کہ وہ مکان دو ماہ کے اندر خالی کر دے۔ اگر کرائے دار نوٹس موصول ہونے کے باوجود مکان اس مدت میں خالی نہیں کرتا تو اس صورت میں مالک مکان متعلقہ عدالت کے ذریعہ مکان خالی کر سکتا ہے ایسی صورت میں عدالت سرسری کاروائی کے بعد مکان خالی کرنے کا حکم صادر کرتی ہے۔ ایسی درخواست بیدخلی ریٹائرمنٹ کے 6 ماہ کے اندر دینی چاہئے بصورت دیگر اس پر کوئی کاروائی نہیں ہوگی۔ مالک کے انتقال کی صورت میں اس کی بیوہ یا نابالغ اولاد کرائے دار کو تحریری نوٹس دے سکتی ہے اس کو جائیداد ذاتی ضرورت کے لئے درکار ہے لہذا وہ اسے دو ماہ کے اندر خالی کر دے۔ اگر کرائے دار نوٹس موصول ہونے کے باوجود نوٹس میں دی گئی میعاد کے اندر جائیداد خالی نہیں کرتا تو بیوہ یا نابالغ اولاد متعلقہ عدالت کے ذریعہ جائیداد کا قبضہ حاصل کر سکتی ہے۔ ایسی صورت میں بھی عدالت سرسری کاروائی کے بعد جائیداد خالی کرنے کا حکم صادر کرتی ہے۔ ایسی درخواست بیدخلی مالک کے انتقال کے 6 ماہ کے اندر اندر متعلقہ عدالت میں داخل کرنی چاہئے بصورت دیگر عدالت کوئی کاروائی نہیں کر سکتی۔

سوال 6- کیا کرائے پردی گئی جائیداد کے کرائے میں اضافہ کیا جاسکتا ہے؟

جواب- جائیداد کے مالک اور کرائے دار کی باہمی رضامندی سے درج ذیل باتوں کو مد نظر رکھتے ہوئے کرائے میں اضافہ کیا جاسکتا ہے:

(1) جائیداد سے متعلق کسی ٹیکس میں اضافہ ہو جائے۔

(2) مالک کی طرف سے جائیداد میں مزید تعمیر یا سہولیات فراہم کرنے کی صورت میں بھی کرائے میں اضافہ ممکن ہے البتہ صوبہ پنجاب میں کاروباری نوعیت کی جائیداد کا کرایہ ہر 3 سال بعد 25 فیصد کے حساب سے از خود بڑھ جاتا ہے۔

سوال 7- کرائے پردی گئی جائیداد کی مرمت کس کی ذمہ داری ہے؟

جواب- کرایہ پردی گئی جائیداد کی ضروری مرمت مالک جائیداد کی قانونی ذمہ داری ہے۔ مالک کی طرف سے ایسا نہ کرنے پر کرائے دار عدالت میں درخواست دے کر اس کے خلاف حکم جاری کر سکتا ہے۔ اگر مالک عدالتی حکم پر عمل نہ کرے تو کرائے دار عدالت کی اجازت سے مرمت کرانے کے بعد اس کے اخراجات ماہانہ کرائے سے کاٹ سکتا ہے۔

سوال 8- کیا جائیداد کا مالک کرائے دار کے زیر استعمال پانی، بجلی اور گیس وغیرہ کی سہولت میں رکاوٹ پیدا کر سکتا ہے؟

جواب- جائیداد کا مالک کرائے دار کے زیر استعمال کسی بھی سہولت جیسے پانی، بجلی اور گیس وغیرہ میں رکاوٹ پیدا نہیں کر سکتا اگر کوئی مالک

کسی کرائے دار کو ناجائز تنگ کرنے کے لئے ایسا کوئی طریقہ استعمال کرتا ہے تو کرائے دار عدالت میں درخواست دے کر ان کی بجالی کا حکم جاری کرا سکتا ہے۔

سوال 9- کیا کرایہ ادا کرنے پر رسید حاصل کرنا ضروری ہے؟

جواب- کرایہ ادا کرنے کے بعد رسید دینا مالک کی ذمہ داری ہے اگر وہ رسید دینے سے انکار کر دے تو کرائے دار کو چاہیے کہ کرایہ مینی آرڈر کے ذریعے مالک کو بھیج دے یا عدالت میں جمع کرادے کیونکہ بغیر رسید لئے کرایہ ادا کرنے سے کرائے دار کو مستقبل میں مشکلات کا سامنا ہو سکتا ہے۔

سوال 10- کن صورتوں میں کرایہ عدالت میں جمع کرنا ضروری ہے اور اس کی واپسی کا کیا طریقہ کار ہے؟

جواب- مالک کے کرایہ وصول کرنے سے انکار یا عدالتی حکم پر سابقہ یا آئندہ کرایہ عدالت میں جمع کرایا جاتا ہے۔ کرائے دار کی طرف سے مقررہ وقت پر کرایہ عدالت میں جمع نہ کرانے کی صورت میں اس کے خلاف بے دخلی کا حکم دیا جاسکتا ہے۔ فیصلے کے بعد جمع شدہ کرائے کی واپسی کے لئے متعلقہ عدالت میں درخواست دی جاسکتی ہے جس پر کارروائی کرتے ہوئے عدالت کرائے کی واپسی کا حکم دے سکتی ہے۔

سوال 11- کیا جائیداد کی ملکیت تبدیل ہونے کی اطلاع کرائے دار کو دینا ضروری ہے؟

جواب- اگر کرائے پر دی گئی جائیداد کا مالک جائیداد کی ملکیت کسی دوسرے شخص کو منتقل کر دے تو اسے چاہیے کہ منتقلی جائیداد کی تحریری اطلاع کرائے دار کو کرے تاکہ وہ نئے مالک کو وقت پر کرائے کی ادائیگی کر سکے۔

سوال 12- جائیداد سے متعلقہ سرکاری واجبات کی ادائیگی کس کی ذمہ داری ہے؟

جواب- جائیداد سے متعلقہ سرکاری واجبات یا بقایا جات مثلاً پراپرٹی ٹیکس وغیرہ کی ادائیگی جائیداد کے مالک کی ذمہ داری ہے البتہ کنٹونمنٹ ایکٹ کے تحت یہ واجبات کرائے دار سے وصول کئے جاسکتے ہیں۔

سوال 13- کرایہ داری سے متعلق مزید معلومات کہاں سے حاصل کی جاسکتی ہیں؟

جواب- درج ذیل ذرائع سے بھی کرایہ داری سے متعلق مزید معلومات حاصل کی جاسکتی ہیں:

(1) قانون و انصاف کمیشن حکومت پاکستان سپریم کورٹ بلڈنگ اسلام آباد فون نمبر 051-9220483۔

فیکس نمبر 051-9214416 آئی میل ljcp@ljcp.gov.pk ویب سائٹ www.ljcp.gov.pk

(2) کنزیومر رٹس کمیشن آف پاکستان (سی آر پی) پوسٹ بکس 1379 اسلام آباد فون نمبر 111-739-739

آئی میل main@crpc.org.pk

-
- (3) ضلع اور تحصیل کچہری میں موجود دفتر معلومات۔
- (4) قانون کرایہ داری 1959 پنجاب سرحد اور بلوچستان۔
- (5) قانون کرایہ داری 1963ء سندھ۔
- (6) قانون کرایہ داری 1979ء کئٹونمنٹ بورڈ۔