انتقال جائیداد ایکٹ، 1882

(IV بابت 1882)

مندرجات

باب I

ابتدائیہ

۱۔ مختصر عنوان، آغازِ نفاذ، دائرہ کار اور استثناء

۲۔ ایکٹوں کی تنسیخ۔

بعض وضع شدہ قوانین، شقوں، حقوق، ذمہ داریوں وغیرہ کا استثناء۔

۳۔ تشریحی شق۔

۴۔ معاہدات سے متعلق وضع شدہ قوانین کا ایکٹ IX بابت 1872 کے جُزو کے طور پر لیا جانا۔

باب II

فریقین کے کسی اقدام کی وجہ سے انتقال جائیداد

(اے) منقولہ یا غیر منقولہ جائیداد کا انتقال

۵۔ ''انتقال جائیداد'' کی تعریف۔

۶۔ کیا منتقل کیا جاسکتا ہے۔

۷۔ انتقال کے مجاز اشخاص۔

۸۔ انتقال کا نفاذ۔

۹۔ زبانی انتقال۔

۱۰۔ انتقال حقیقت کی تحدید کی شرط۔

۱۱۔ قائم کردہ مفاد برعکس پابندی۔

۱۲۔ دیوالیہ پن اقدام انتقال پر قابل تعین مفاد قائم کرنے والی شرط۔

۱۳۔ نازائیدہ شخص کے مفاد کے لیے انتقال۔

۱۴۔ مداومت کے خلاف قاعدہ۔

۱۵۔ اس زمرہ اشخاص کو منتقلی جس میں کچھ سیکشن 13 اور 14 کے تحت آتے ہیں۔

۱۶۔ پیشگی مفاد کی ناکامی پر انتقال کا مؤثر ہونا۔

۱۷۔ رقم جمع کرنے کی ہدایت۔

۱۸۔ عوام کے فائدے کے لیے دائمی انتقال۔

۱۹۔ حاصل شدہ مفاد۔

۲۰۔ جب نازائیدہ شخص اپنے مفاد کے لیے انتقال پر حاصل شدہ حق حاصل کرتا ہے۔

۲۱۔ مشروط مفاد۔

۲۲۔ کسی مخصوص عمر کے ہونے والے زمرہ اراکین کے نام انتقال۔

۲۳۔ امر غیر معین کے واقع ہونے پر مشروط انتقال۔

۲۴۔ کسی غیر معینہ مدت پر زندہ رہنے والے مخصوص اشخاص کے نام انتقال۔

۲۵۔ مشروط انتقال۔

۲۶۔ ماقبل شرط پوری کرنا۔

۲۷۔ کسی شخص کے نام مشروط انتقال جس میں سابقہ ہبہ بالوصیت کی ناکامی پر دوسرے کو انتقال کی شرط ہو۔

۲۸۔ کسی مخصوص امر کے واقع ہونے یا نہ ہونے سے مشروط پوشیدہ انتقال۔

۲۹۔ مابعد شرط پوری کرنا۔

۳۰۔ پوشیدہ انتقال کے باطل ہونے پر سابقہ انتقال کا متاثر نہ ہونا۔

۳۱۔ یہ شرط کہ انتقال امر غیر معینہ کے واقع ہونے یا نہ ہونے پر غیر مؤثر ہو جائے گا۔

۳۲۔ ایسی شرط کسی بھی صورت میں غیر مؤثر نہیں ہونی چاہیے۔

۳۳۔ کسی فعل کی انجام دہی سے مشروط انتقال جس میں انجام دہی کے لیے وقت مقرر نہ ہو ۔

۳۴۔ مخصوص وقت کے اندر کسی فعل کی انجام دہی سے مشروط انتقال۔

انتخاب

۳۵۔ انتخاب کب ضروری ہوگا۔

تخصیص

۳۶۔ حق دار شخص کے مفاد کے تعین پر میعادی ادائیگیوں کی تخصیص۔

۳۷۔ علیحدہ حصوں میں تقسیم پر ذمہ داری کے فائدے کی تخصیص۔

(بی)۔غیر منقولہ جائیداد کا انعقاد

۳۸۔ صرف مخصوص حالات کے تحت انتقال کے مجاز شخص کی جانب سے انتقال۔

۳۹۔ تیسرے شخص کے نان ونفقہ کا حق دار ہونے پر انتقال۔

۴۰۔ استعمال اراضی یا ملکیت سے منسلک کسی ذمہ داری پر پابندی عائد کرنے پر ذمہ داری کا بار جو کہ کسی مفاد یا آسائش کا باعث نہ ہو۔

۴۱۔ ظاہری مالک کی جانب سے انتقال۔

۴۲۔ سابقہ انتقال کی منسوخی کا اختیار رکھنے والے شخص کی جانب سے انتقال۔

۴۳۔ منتقل کردہ جائیداد میں مابعد مفاد حاصل کرنے والے گیر مجاز شخص کی جانب سے انتقال۔

۴۴۔ ایک مشترکہ مالک کی جانب سے انتقال۔

۴۵۔ بالعوض مشترکہ انتقال۔
۴۶۔ الگ الگ مفادات رکھنے والے اشخاص کی جانب سے بالعوض انتقال۔
۴۷۔ مشترکہ جائیداد میں حصے کے مشترکہ مالکان کی جانب سے منتقلی۔
۴۸۔ بذریعہ انتقال قائم کردہ حقوق کو ترجیح۔
۴۹۔ منتقل الیہم کا پالیسی کے تحت حق۔
۵۰۔ ناقص حقیقت کے تحت قبضہ رکھنے والے کو ادا شدہ حقیقی کرایہ۔
۵۱۔ ناقص حقیتوں کے تحت حقیقی قابضین کی جانب سے کی گئی اصلاحات۔
۵۲۔ ایسی جائیداد کا انتقال جس سے متعلق مقدمہ زیر سماعت ہے۔
۵۳۔ فریبانہ انتقال۔
۵۳۔اے۔ جزوی تعمیل۔

باب III
غیر منقولہ جائیداد کی فروخت سے متعلق

۵۴۔ ''فروخت'' کی تعریف۔
فروخت کیسے کی جائے۔
معاہدہ فروخت۔
۵۵۔ خریداری اور فروخت کنندہ کے حقوق اور فرائض۔
۵۶۔ مابعد خریداری کی جانب سے ترتیب۔

فروخت پر بار کا خاتمہ۔

۵۷۔ عدالت کی جانب سے بار کا خاتمہ اور اس سے آزاد فروخت کی اجازت۔

باب IV

غیر منقولہ جائیداد کے رہن اور بار

۵۸۔ (اے) ''رہن''، ''راہن'' اور ''مرتہن'' کی تعریف۔

سادہ رہن۔

رہن بذریعہ مشروط فروخت۔

رہن بالاستفادہ۔

انگریزی رہن۔

دستاویزاتِ حقیت جمع کرانے کے ذریعے رہن۔

خلافِ قاعدہ رہن۔

۵۹۔ رہن کا ضمانت کے ذریعے ہونا۔

۵۹اے۔ رہن اور مرتہن کے حوالہ جات میں ان سے حقیت حاصل کرنے والے اشخاص شامل ہیں۔

رہن کے حقوق اور ذمہ داریاں

۶۰۔ راہن کا حق انفاک

۶۰اے۔ رہن کو دوبارہ منتقلی کے بجائے تیسرے فریق کو منتقلی کی ذمہ داری۔

۶۰بی۔ دستاویزات پیش کرنے اور معائنہ کا حق۔

۶۱۔ علیحدہ یا بیک وقت انفکاک کا حق۔

۶۲۔ رہن بالاستفادہ رکھنے والے رہن کا قبضہ واپس لینے کا حق۔

۶۳۔ جائیداد مرہونہ میں اضافہ۔

۶۳اے۔ جائیداد مرہونہ میں اصلاحات۔

۶۴۔ رہن شدہ پٹے کی تجدید۔

۶۵۔ راہن کی جانب سے معنوی معاہدات۔

۱۶۵ے۔ راہن کا پٹے کا اختیار۔

٦٦۔ قبضہ رکھنے والے راہن کی طرف سے نقصان۔

مرتہن کے حقوق اور ذمہ داریاں

٦٧۔ سقوط حق انفکاک یا فروخت کا حق۔

۱٦٧ے۔ مرتہن کسی صورت میں متعدد رہنوں پر صرف ایک ہی مقدمہ کرنے کا پابند ہوگا۔

٦٨۔ زر رہن کے لیے مقدمے کا حق۔

٦٩۔ فروخت کے اختیار کا جائز ہونا۔

۱٦٩ے۔ وصول کنندہ کی تقرری۔

٧٠۔ مرہونہ جائیداد میں اضافہ۔

٧١۔ رہن پر پٹے کی تجدید۔

٧٢۔ قبضہ رکھنے والے مرتہن کے حقوق۔

٧٣۔ ریونیو کے لیے کی گئی فروخت کے زر فروخت کا حق یا حصول پر زر تلافی۔

٧٤۔ [منسوخ شدہ]۔

٧٥۔ [منسوخ شدہ]۔

٧٦۔ قبضہ رکھنے والے مرتہن کی ذمہ داریاں۔

٧٧۔ منافع کے عوض وصولیاں۔

ترجیح

٧٨۔سابقہ مرتہن کے حق کا التواء

٧٩۔ غیر معین رقم کی ضمانت کے لیے رہن جب زیادہ سے زیادہ کی صراحت کردی جائے

٨٠۔ [منسوخ شدہ]

ترتیب اور تقسیم

۸۱۔ تمسکات کی ترتیب۔

۸۲۔ قرض رہن میں حصہ۔

عدالت میں رقم جمع کرانا

۸۳۔ رہن پر واجب الادا رقم عدالت میں جمع کرانے کا اختیار

۸۴۔ مفاد کا خاتمہ

۸۵۔ [ضبطی، فروخت اور انفکاک کے لیے مقدمات کے فریقین]

۸۶تا۹۰۔ [منسوخ شدہ]

انفکاک

۹۱۔ اشخاص جو انفکاک کے لیے مقدمہ کر سکتے ہیں

۹۲۔ حق تبدیلی

۹۳۔ انضمام کی ممانعت

۹۴۔ درمیانی پٹی دار کے حقوق

۹۵۔ شریک راہن کا اخراجات کے انفکاک کا حق

۹۶۔ دستاویزات حقیقت جمع کرانے کے ذریعے رہن

۹۷۔ [منسوخ شدہ]

خلاف قاعدہ رہن

۹۸۔ خلاف قاعدہ رہن میں فریقین کی ذمہ داریاں اور حقوق۔

۹۹۔ [جائیداد مرہونہ کی قرقی]

بار

۱۰۰۔ بار۔

۱۰۱۔ مابعد بار کی صورت میں کسی انضمام کا نہ ہونا۔

نوٹس اور ٹینڈر

۱۰۲۔ کسی ایجنٹ کو تعمیل یا ٹینڈر۔

۱۰۳۔ معاہدہ کرنے کے غیر مجاز شخص کو یا اس کی جانب سے نوٹس وغیرہ۔

۱۰۴۔ قواعد وضع کرنے کا اختیار۔

باب 7
غیر منقولہ جائیداد کے پٹہ جات سے متعلق

۱۰۵۔ پٹے کی تعریف۔

پٹہ دہندہ، پٹہ دار، قسط اور کرایہ کی تعریف۔

۱۰۶۔ تحریری معاہدہ یا مقامی دستور کی عدم موجودگی میں مخصوص پٹہ جات کا دورانیہ۔

۱۰۷۔ پٹہ کیسے قائم کیا جائے۔

۱۰۸۔ پٹی دہندہ اور پٹہ دار کے حقوق اور ذمہ داریاں۔

۱۰۹۔ پٹہ دہندہ کے منتقل الیہ کے حقوق۔

۱۱۰۔ مدت کے آغاز کے دن کا شامل نہ کیا جانا۔

ایک سال کے لیے پٹے کا دورانیہ۔

پٹے کے اختتام کا انتخاب۔

۱۱۱۔ پٹہ کا اختتام۔

۱۱۲۔ ضبطی سے دستبرداری۔

۱۱۳۔ دستبرداری کے نوٹس کا خاتمہ۔

۱۱۴۔ کرایے کی عدم ادائیگی پر ضبطی کے خلاف دادرسی۔

۱۱۱۴ے۔ دیگر مخصوص معاملات میں ضبطی کے خلاف دادرسی۔

۱۱۵۔ ذیلی پٹوں پر دستبرداری اور ضبطی کا اثر۔

۱۱۶۔ قبضہ جاری رکھنے کا اثر۔

۱۱۷۔ زرعی مقاصد کے لیے پٹہ جات کا استثنا۔

باب VI

تبادلے

۱۱۸۔ ''تبادلہ'' کی تعریف۔

۱۱۹۔ تبادلہ میں حاصل کردہ کسی چیز سے محروم کیے گئے فریق کے حقوق۔

۱۲۰۔ فریقین کے حقوق اور ذمہ داریاں۔

۱۲۱۔ رقم کا تبادلہ۔

بابVII

ہبہ جات

۱۲۲۔ "ہبہ" کی تعریف۔

منظوری کب دی جائے گی۔

۱۲۳۔انتقال کیسے مؤثر ہوگا۔

۱۲۴۔ موجودہ اور مستقبل کی جائیداد کا ہبہ۔

۱۲۵۔ متعدد اشخاص کو ہبہ جن میں سے کوئی ایک قبول نہ کرے۔

۱۲۶۔ ہبہ کو کب منسوخ یا ختم کیا جا سکتا ہے۔

۱۲۷۔ زیر بار ہبہ۔

نااہل شخص کو زیر بار ہبہ۔

۱۲۸۔ عمومی موہوب الیہ۔

۱۲۹۔ مرض الموت کے دوران عطیات اور مسلم قانون کا استثناء۔

بابVIII

دعویٰ قابل نالش کی منتقلی

۱۳۰۔ دعویٰ قابل نالش کی منتقلی۔

۱۳۰اے۔ بحری بیمہ پالیسی کا انتقال۔

۱۳۱۔ نوٹس کا تحریری اور دستخط شدہ ہونا۔

۱۳۲۔ منتقل الیہ کی دعویٰ قابل نالش کی ذمہ داری۔

۱۳۳۔ قرض دار کی استطاعتِ ادائے قرض کی ضمانت۔

۱۳۴۔ مرہونہ قرض۔
۱۳۵۔ آتشزدگی کے لیے انشورنس پالیسی کے تحت حقوق کی تفویض۔
۱۳۵اے۔ بحری بیمہ کی پالیسی کے تحت حقوق کی تفویض۔
۱۳۶۔ انصاف کی عدالتوں سے منسلک آفسران کی نا قابلیت۔
۱۳۷۔ قابل بیع وشرئی دستاویزات وغیرہ کا استثناء۔

شیڈول۔

[1]انتقال جائیداد ایکٹ، 1882

(IV بابت 1882)

[۱۸ فروری، ۱۸۸۲ء]

فریقین کے فعل کی وجہ سے کیے جانے والے انتقال جائیداد سے متعلقہ قانون میں ترمیم کرنے لیے ایکٹ۔

تمہید۔ جب کہ یہ ضروری ہے کہ فریقین کے فعل کی وجہ سے کیے جانے والے انتقال جائیداد سے متعلقہ قانون کے بعض حصوں کی وضاحت اوران میں ترمیم کی جائے؛ اس لیے اسے بذریعہ ہذا یوں وضع کیا جاتا ہے:۔

۱۔ مقاصد اور وجوہات کی تفصیل کے لیے، دیکھئے انڈیا گزٹ، 1877، حصہ V صفحہ 171؛ سلیکٹ کمیٹی کی ابتدائی رپورٹ کے لیے، دیکھئے ایضاً، 1878 حصہ V، صفحہ 48؛ سلیکٹ کمیٹی کی مزید رپورٹ کے لیے دیکھئے ایضاً، 1879 حصہ V، صفحہ 106؛ سلیکٹ کمیٹی کی تیسری رپورٹ کے لیے دیکھئے ایضاً، 1881 حصہ V، صفحہ 395؛ کونسل میں کارروائیوں کے لیے۔ دیکھیے ایضاً، 1877 ذیلی، صفحہ 1568؛ ایضاً، ذیلی، صفحہ 1690؛ ایضاً، 1882 ذیلی صفحات 96 اور 169۔

یہ ایکٹ یکم جنوری 1951 سے صوبہ سندھ پر لاگو ہوا، دیکھئے بمبئی۔ آر اینڈ او۔

سیکشنز 54، 107 اور 123، 6 مئی، 1935 سے پنجاب میں تمام میونسپلٹیز اور پنجاب میونسپل ایکٹ، 1911 کے سیکشن 241 کے تحت اعلان اور نوٹیفائی کر دہ تمام نوٹیفائی کر دہ علاقہ جات پر لاگو ہوں گے، دیکھیے پنجاب گزٹ غیر معمولی، 1925 صفحہ 27۔

سیکشن 54 کے پیرا نمبر 2 اور 3 اور سیکشن 59، 107 اور 123 صوبے میں ہر کنٹونمنٹ پر لاگو ہوں گے۔ دیکھئے کنٹونمنٹس ایکٹ، 1924 (II بابت 1924) کا سیکشن 287؛ مورخہ 23 فروری، 1924 کو انڈیا گزٹ حصہ IV میں صفحات 3 تا 58 پر شائع ہوا۔

اسے بذریعہ تاج برطانیہ گرانٹس ایکٹ، 1895 (XV بابت 1895) تاج برطانیہ گرانٹس کے طور پر منسوخ کیا گیا، اور بذریعہ سندھ ایکٹ 14 بابت 1939 سندھ میں ترمیم کیا گیا، ایس-2- یہ ایکٹ صوبہ سندھ پر اپنے اطلاق میں ترمیم شدہ متصور ہوگا، دیکھئے سندھ ایکٹ XIV بابت 1939۔

ایکٹ کو بذریعہ جی جی 4 اور 5 اور بابت 1953 بلوچستان سٹیٹس یونین اور ریاست خیرپور کی غیر زرعی اراضی کے حوالے سے لاگو کیا گیا، اس کے مطابق ترمیم کیا گیا۔

یہ ایکٹ بذریعہ گوادر (مرکزی قوانین کا اطلاق) آرڈیننس، 1960 (XXXVII بابت 1960) گوادر میں 8 ستمبر، 1958 سے نافذ العمل تھا اور نافذ العمل متصور ہوگا۔ ایس۔2۔

شمالی مغربی سرحدی صوبہ میں این۔ڈبلیو۔ایف۔پی ضابطہ نمبر 2 بابت 1974 کے آغاز نفاذ سے فوراً پہلے لاگو ہونے والا یہ ایکٹ بذریعہ این۔ڈبلیو۔ایف۔پی۔ ضابطہ نمبر 2 بابت 1974، صوبے کے زیر انتظام چترال، دیر، کالام، سوات، اور مالاکنڈ کے محفوظ علاقہ جات کے قبائل علاقہ جات پر لاگو کیا گیا، ایس۔3۔

باب ۱

ابتدائیہ

۱۔ **مختصر عنوان، آغازِ نفاذ اور استثناء:۔** اس ایکٹ کے حوالہ بطور انتقال جائیداد ایکٹ، 1882 دیا جائے گا۔

(۲) اس کا نفاذ یکم جولائی، 1882ء کو ہوگا۔

[۱ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

دائرہ کار:۔ [۲ سرکاری گزٹ میں بذریعہ نوٹیفکیشن [۳ اس] ایکٹ یا اس کے کسی حصے کا دائرہ کار [۴ صوبائی حکومت کی جانب سے] پورے [۵ صوبے] پنجاب یا اس کے کسی حصے تک بڑھا سکتی ہے۔]

۱۔ اصل پیراگراف فرمان تطبیق، 1937 کی رو سے تبدیل کیا گیا اور بعد ازاں فرمان تطبیق، 1949 اور فرمان تطبیق، 1961 کے ذریعے ترمیم کیے گئے تھے وفاقی فرمان تطبیق، 1975 کے آرٹیکل 2 اور جدول کی رو سے حذف کیے گئے ہیں۔

۲۔ مرکزی قوانین (اصلاحات قانون موضوعہ)، آرڈیننس، 1960 (21 مجریہ 1960)، دفعہ 3 اور جدول دوم کی رو سے تبدیل کیا گیا (نفاذ پذیر از 14 اکتوبر، 1955، پیراگراف، چہارم فرمان تطبیق، 1937، فرمان تطبیق، 1949 اور ایکٹ 26 بابت 1951 کی رو سے تبدیل کیا جا چکا ہے۔

۳ فرمان وفاقی تطبیق، 1975، آرٹیکل 2 اور جدول کی رو سے ''مگریہ'' کے لیے تبدیل کیا گیا ہے۔

۴ بحوالہ عین ماقبل ''مغربی پاکستان'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

۵ فرمان تطبیق، 1964، کے آرٹیکل 2 اور جدول کی رو سے تبدیل کیا گیا اور [کراچی کی وفاقی حدود] متعلقہ صوبائی حکومت نے ''قوسین میں موجود الفاظ منسوخ و ترمیمی آرڈیننس، 1961 (1 مجریہ 1961) کی دفعہ 3 اور جدول دوم کی رو سے ''وفاقی دارالحکومت'' کے لیے تبدیل کیے گئے۔

[1][اور کوئی بھی [2][صوبائی حکومت] [3][☆☆☆] وقتاً فوقتاً، [4][سرکاری گزٹ] میں بذریعہ نوٹیفکیشن موثر بہ ماضی یا بہ نظر مستقبل مستثنیٰ کر سکتی ہے، مذکورہ [2][صوبائی حکومت] کے زیر انتظام کیس حدود کے حصے کو، حسب ذیل تمام یا کسی بھی احکامات سے، یعنی:۔

سیکشن 54 کے پیراگراف 2 اور 3 ،سیکشن 59، سیکشن 107 اور سیکشن 123۔]

[5][متذکرہ بالا میں شامل کسی امر کے باوجود اس دفعہ کا حصہ، دفعات 54 کے پیراگراف 2 اور 3 ، 59، 107 اور 123 کو کسی بھی ضلع یا ملک کے بے جارہ علاقوں جو فی الوقت رجسٹریشن ایکٹ، [11][1908 (XVI بابت 1908)] کی عمل کاری سے اس ایکٹ کی پہلی دفعہ ایک کی رو سے تفویض کردہ اختیار یا علاوہ ازیں کے تحت، خارج ہیں، تک اسے توسیع نہ دی جائے گی یا قابل توسیع نہ ہوگا۔]

۲۔ ایکٹوں کی تنسیخ بعض وضع شدہ قوانین، شقوں، حقوق، ذمہ داریوں وغیرہ کا استثناء:۔

علاقہ جات جن میں یہ ایکٹ فی الوقت نافذ العمل ہے اس سے منسلک شیڈول میں درج وضع شدہ قوانین اس میں مذکورہ حد تک منسوخ ہو جائیں گے۔ مگر اس میں درج کچھ بھی مندرجہ ذیل کو متاثر کرتا متصور نہیں کیا جائے گا۔

۱۔ انتقال جائیداد ایکٹ، (1882)، ترمیمی ایکٹ، 1885 (3 بابت 1885)، کی دفعہ 1 ، میں اصل پیرا کے لیے تبدیل کیے گئے۔

۲۔ فرمان تطبیق 1937، کی رو سے ''مقامی حکومت'' کے لیے تبدیل کیے گئے۔

۳۔ الفاظ ''گورنر جنرل کونسل کی سابقہ منظوری کے ساتھ'' کو ایکٹ 1920 (38 بابت 1920) کی دفعہ 2 اور جدول اول کی رو سے منسوخ کیے گئے۔

۴۔ فرمان تطبیق، 1937، کی رو سے ''مقامی سرکاری گزٹ'' کے لیے تبدیل کیے گئے۔

۵۔ ایکٹ نمبر 3 بابت 1885 کی رو سے شامل کیا جائے گا ''یہ تصور کیا جائے گا کہ یہ اس تاریخ سے اضافہ کیا گیا جس پر ایکٹ 4 بابت 1882 موثر ہوا۔

۱۱۔ انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی رو سے '' 1877 '' کے لیے تبدیل کیے گئے۔

(اے) کسی وضع شدہ قانون کی دفعات جو اس {ایکٹ} کے ذریعے واضح منسوخ شدہ نہ ہوں:

(بی) اس ایکٹ کے دفعات سے مطابقت رکھنے والی اور فی الوقت نافذ العمل کسی قانون کے تحت اجازت شدہ جائیداد کے کسی معاہدے یا آئین کی کوئی شرط یا شق:

(سی) اس ایکٹ کے نافذ العمل ہونے سے قبل قائم کردہ کسی قانونی تعلق سے پیدا ہونے والے کسی حق یا ذمہ داری یا ایسے حق یا ذمہ داری کے حوالے سے کوئی دادرسی: یا

(ڈی) سوائے اس کے کہ اس ایکٹ کے سیکشن 57 اور باب IV کے ذریعے بیان کیا گیا ہو قانون کے اطلاق کے ذریعے یا مجاز دائرہ اختیار کی عدالت کی کسی ڈگری یا حکم کے ذریعے یا اس کی تعمیل میں کیا گیا کوئی انتقال:

اس ایکٹ کے دوسرے باب میں درج کچھ بھی[۱] [☆] [۲] [مسلم] [۳] [☆☆] قانون کے کسی قاعدے کو متاثر کرتا ہو متصور نہیں ہوگا۔

۱۔ لفظ ''ہندو'' کو انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 3 کی رو سے منسوخ کر دیا گیا۔

۲۔ فرمان وفاقی تطبیق، 1975، کے آرٹیکل 2 اور جدول کو ''محمڈن'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

۳۔ الفاظ ''یا بدھ مت'' کو حوالہ عین ماقبل کی دفعہ 3 کی رو سے منسوخ کر دیا گیا۔

۳۔ تشریحی شق:۔ جب تک کہ موضوع یا سیاق وسباق میں اس کے منافی کچھ درج نہ ہو، اس ایکٹ میں،۔

''غیر منقولہ جائیداد'' میں کھڑے درخت، اُگی ہوئی فصلیں یا گھاس شامل نہیں ہے؛

''دستاویز'' سے مراد کوئی غیر وصیتی دستاویز؛

[1][کسی دستاویز کے حوالے سے ''مصدقہ'' سے مراد [2][اور ہمیشہ سے یہی مراد متصور ہوگا] دو یا زائد گواہان کی جانب سے مصدقہ ہے جن میں سے ہر ایک نے دستاویز پر تعمیل کنندہ کو دستاویز پر دستخط کرتے یا اپنے انگوٹھے کا نشان لگاتے دیکھا ہے یا کسی دیگر شخص کو تعمیل کنندہ دستاویز کی موجودگی میں اور اس کی ہدایت پر دستاویز پر دستخط کرتے دیکھا ہے یا تعمیل کنندہ دستاویز سے اس کے دستخط یا انگوٹھے کے نشان یا ایسے دیگر شخص کے دستخط کی ذاتی طور پر تصدیق وصول کی ہے، اوران میں سے ہر ایک نے تعمیل کنندہ دستاویز کی موجودگی میں دستاویز پر دستخط کیے ہیں؛ مگر یہ ضروری نہیں کہ ایسے گواہان میں ایک سے زائد ایسے وقت پر موجود ہوگا اور نہ ہی تصدیق کا کوئی مخصوص طریقہ ضروری ہوگا؛]

''رجسٹر شدہ'' سے مراد دستاویزات کی رجسٹریشن سے متعلق فی الوقت نافذ العمل قانون [3] کے تحت [4][ایک صوبے] میں رجسٹر شدہ ہے:

''زمین سے منسلک'' سے مراد۔

(اے) درختوں اور جھاڑیوں کی طرح زمین میں جڑیں رکھنے والا ہے؛

(بی) دیواروں یا عمارات کی طرح زمین میں گاڑا گیا؛ یا

۱۔ بذریعہ ایس،2 انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1926 (XXVII بابت 1926) شامل کیا گیا، 25 مارچ، 1926 کو گورنر جنرل سے منظور ہوا، ایس۔2۔

۲۔ بذریعہ تنسیخی اور ترمیمی ایکٹ، 1927 (X بابت 1927) شامل کیا گیا، مورخہ 3 اپریل، 1927، ایس۔2 اور پہلا شیڈول۔

۳ رجسٹریشن ایکٹ، 1908 (XVI بابت 1908)؛ اور مورخہ 19 دسمبر 1908 کو انڈیا گزٹ حصہ IV میں صفحات 231 تا 246 پر شائع ہوا۔

۴۔ فرمان تطبیق، 1949، کے جدول کی رو سے ''برٹش انڈیا'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

(سی) ایسی چیز سے منسلک ہے جسے ایسی چیز کے مستقل فائدے کے لیے مضبوطی سے گاڑا گیا ہے جس سے یہ منسلک ہے:

[1] [دعویٰ قابل نالش'' سے مراد غیر منقولہ جائیداد کے رہن یا منقولہ جائیداد کے رہن یا گروی رکھنے کے ذریعے مکفول کردہ قرضے کے علاوہ کسی قرضے کا دعویٰ یا کسی منقولہ جائیداد جو اس کے دعوے دار کے حقیقی یا تعبیری قبضے میں نہ ہو، میں کی مالی مفاد کا دعویٰ ہے جسے دیوانی عدالتیں دادرسی کے لیے مناسب تسلیم کریں خواہ ایسا قرضہ یا مالی مفاد موجود ہے، حاصل کیا جارہا ہے یا مشروط یا اتفاقی ہے؛

[2] [کسی شخص کو اس صورت میں کسی حقیقت کا علم ہونا سمجھا جائے گا'' جب اسے واقعی علم ہے یا جب، ماسوائے کسی انکوائری یا تلاشی جو وہ کرسکتا تھا ہے، سے دانستہ احتراز یا شدید غفلت برتتا ہے، اسے علم ہوتا۔

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد ایکٹ، 1900 (II بابت 1900) کی دفعہ 2 کی رو سے شامل کیا گیا، 2 فروری، 1900 کو گورنر جنرل سے منظور ہوا۔

۲۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) اس پیراگراف کو مع وضاحتوں اور فقرہ شرطیہ اصل پیراگراف کے لیے بدل دیا گیا؛ اور مورخہ 25 اکتوبر، 1929 کو سرکاری گزٹ، پنجاب اور اس کے متعلقات میں صفحات 121 تا 153 پر شائع ہوا، ایس 4۔

بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 2011 (VIII بابت 2011) الفاظ'' یا اگر رجسٹرڈ شدہ دستاویز انڈین رجسٹریشن ایکٹ، 1908 (XVI بابت 1908) کے سیکشن 30 کے ذیلی سیکشن (2) کے تحت رجسٹر شدہ ہے'' کو حذف کیا گیا؛ اور مورخہ 2 مئی، 2011 کو پنجاب گزٹ (غیر معمولی) میں صفحات 38631 تا 38632 پر شائع ہوا، ایس۔3۔

بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1930 (V بابت 1930) الفاظ ''اگر دستاویز انڈین رجسٹریشن ایکٹ، 1908 سے سیکشن 30 کے ذیلی سیکشن (20) کے تحت ایسی تاریخ سے قبل رجسٹر شدہ ہے جس پر اس کی یادداشت سب رجسٹرار کی جانب سے اس ایکٹ کے سیکشن 66 کے تحت جمع کرائی گئی تھی'' کو بدل دیا گیا، 15 مارچ، 1930 کو گورنر جنرل سے منظوری حاصل کی، ایس۔2۔

بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1930 (V بابت 1930) شامل کیا گیا، 15 مارچ، 1930 کو گورنر جنرل سے منظور ہوا، ایس۔2۔

وضاحت ا۔ جب غیر منقولہ جائیداد سے متعلق کسی لین دین کا قانون کے تحت کسی رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے ہونا اور موثر ہونا درکار ہو تو ایسی جائیداد یا اس کا کوئی حصہ یا ایسی جائیداد میں حصہ یا مفاد حاصل کرنے والا کوئی شخص رجسٹریشن کی تاریخ سے یا[1][جہاں ساری جائیداد ایک ذیلی ضلع میں نہ ہو، یا جہاں رجسٹر شدہ دستاویز رجسٹریشن ایکٹ، 1908ء (16 بابت 1908ء) کی دفعہ 30 کی ذیلی دفعہ (2) کے تحت رجسٹرڈ کی گئی ہو، سب سے پہلی تاریخ پر جس پر کہ مذکورہ رجسٹرڈ شدہ دستاویز کی کوئی بھی یادداشت کسی بھی ذیلی رجسٹرار کی جانب سے دائر کی گئی ہو جس کے ذیلی ضلع میں جائیداد کا کوئی بھی حصہ جو کہ حاصل کیا جانا ہے، یا جائیداد جس میں کہ ایک حصہ یا مفاد حاصل کیا جانا ہو، موجود ہو]:

بشرطیہ۔

(ا) دستاویز رجسٹر شدہ ہے اور اس کی رجسٹریشن رجسٹریشن ایکٹ، 1908 (XVI بابت 1908ء) اور اس کے تحت وضع کردہ قواعد کے ذریعے مجوزہ طریق کار کے مطابق مکمل کی گئی ہے،

(۲) دستاویز[2][یا یادداشت] اس ایکٹ کے سیکشن 51 کے تحت مرتب کردہ کتابوں میں باضابطہ طور پر داخل دفتر یا درج، جو بھی صورت ہو، کرائی گئی ہے، اور

(۳) لین دین جس سے دستاویز متعلق ہے، کے حوالے سے تفصیلات کو اس ایکٹ کے سیکشن 55 کے تحت باقاعدہ رکھے گئے ضمیموں میں صحیح طور پر درج کیا گیا ہے۔

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1930 (V بابت 1930) کی دفعہ 2 کی رو سے تبدیل کیا گیا۔

۲۔ بحوالہ عین ماقبل کی رو سے شامل کیا گیا۔

وضاحت II۔ کوئی غیر منقولہ جائیداد یا ایسی جائیداد میں کوئی حصہ یا مفاد حاصل کرنے والا شخص فی الوقت اس کا حقیقی قبضہ رکھنے والے شخص کی حقیت، اگر کوئی ہو، سے مطلع تصور کیا جائے گا۔

وضاحت III۔ کسی امر واقعہ کو کسی شخص کے علم میں ہونا تصور کیا جائے گا اگر ایسے شخص کے ایجنٹ کو اس کے ضمن میں امر واقعہ سے متعلق ان امور کو انجام دیتے ہوئے علم ہو جس کے لیے یہ امر واقعہ اہم ہے:

تاہم اگر ایجنٹ دھوکا دہی سے اس امر واقعہ کو چھپاتا ہے تو ایسے شخص کے بجائے مالک کو اس کے نوٹس کا ذمہ دار نہیں ٹھہرایا جائے گا جو دھوکا دہی میں فریق تھا یا بصورت دیگر اس سے واقف تھا۔]

۴۔ معاہدات سے متعلق وضع شدہ قوانین کا ایکٹ قانون معاہدہ (IX بابت 1872) کے حصے کے طور پر لیا جانا۔ معاہدات سے متعلق اس ایکٹ کے ابواب اور دفعات کو معاہدہ ایکٹ، 1872 کے حصے کے طور پر لیا جائے گا۔

[1]اور سیکشن 54 (پیرا گراف 2 اور 3)،59، 107 اور 123 کو رجسٹریشن ایکٹ [2][XVI بابت 1908] کے تتمہ کے طور پر پڑھا جائے گا۔]

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد ایکٹ، (1882) ترمیم ایکٹ، 1885 (III بابت 1885) شامل کیا گیا، ایس۔3۔

۲۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) اعداد ''1877'' کو بدل دیا گیا

باب II

فریقین کے کسی اقدام کی وجہ سے انتقال جائیداد سے متعلق

(اے)۔ خواہ منقولہ یا غیر منقولہ جائیداد کا انتقال

۵۔ ''انتقال جائیداد'' کی تعریف:۔ مندرجہ ذیل سیکشنوں میں ''انتقال جائیداد'' سے مراد ایسا اقدام ہے جس کے ذریعے کوئی زندہ شخص اپنی جائیداد حال یا مستقبل میں کسی ایک یا زائد زندہ اشخاص کو یا خود کو[1] [یا خود کو) اور ایک یا زائد زندہ اشخاص کو منتقل کرتا ہے اور ''جائیداد منتقل کرنا'' ایسے اقدام کی انجام دہی کرنا ہے۔

[1] [اس سیکشن میں 'زندہ شخص' میں کوئی کمپنی، ایسوسی ایشن یا انفرادی اشخاص کی باڈی شامل ہے خواہ وہ تشکیل یافتہ ہے یا نہیں، مگر اس میں درج کچھ بھی کمپنیوں، ایسوسی ایشنوں یا انفرادی اشخاص کی باڈیز کی جانب سے یا ان کو انتقال جائیداد سے متعلق فی الوقت نافذ العمل کسی قانون کو متاثر نہیں کرے گا۔]

۶۔ کیا منتقل کیا جا سکتا ہے:۔ سوائے اس کے کہ اس ایکٹ یا فی الوقت نافذ العمل کسی دیگر قانون میں بصورت دیگر بیان کیا گیا ہو کسی بھی قسم کی جائیداد کو منتقل کیا جا سکتا ہے:

(اے) کسی جائیداد کی واضح طور پر وراثت حاصل کرنے کا موقع یا کسی قریبی رشتہ دار کی وفات پر وراثت حاصل کرنے کے رشتے کا موقع یا اسی نوعیت کا دیگر امکان منتقل نہیں کیا جا سکتا۔

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) شامل کیا گیا؛

(بی) کسی ما بعد شرط کی خلاف ورزی کی صورت میں محض داخلے یا قبضے کا حق جائیداد کے مالک کے علاوہ کسی دیگر کو منتقل نہیں کیا جا سکتا۔

(سی) زیر حق استفادہ وراثت پر حق آسائش کے علاوہ کوئی حق آسائش منتقل نہیں کیا جا سکتا۔

(ڈی) کسی جائیداد میں ایسا مفاد جس سے صرف اس کا مالک ذاتی طور پر استفادہ کر سکتا ہے اسے منتقل نہیں کیا جا سکتا؛

[۱][(ڈی ڈی) کسی بھی طریقے سے پیدا کردہ، حاصل کردہ یا متعین کردہ آئندہ دیکھ بھال کا کوئی حق منتقل نہیں کیا جا سکتا۔]

(ای) مقدمہ کرنے کا محض حق [۲][☆ ☆ ☆] منتقل نہیں کیا جا سکتا۔

(ایف) کسی سرکاری عہدے یا سرکاری افسر کی تنخواہ چاہے اس کے واجب الادا ہونے سے قبل یا بعد ہو، کو منتقل نہیں کیا جا سکتا۔

(جی) ملٹری [۳][نیوی]، [۴][فضائیہ] اور [۵][حکومت] کے لیے سول قیدیوں کو جاری کردہ وظیفہ اور سیاسی پینشن کو منتقل نہیں کیا جا سکتا۔

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) شق (ڈی ڈی) کو شامل کیا گیا؛ ایس۔7۔

۲۔ بذریعہ انتقال جائیداد ایکٹ، 1900 (II بابت 1900) الفاظ ''کسی فراڈ یا غیر قانونی طور پر کیے گئے نقصان کی زرتلافی کے لیے'' منسوخ کیا گیا، ایس 3(ii)۔

۳۔ بذریعہ ترمیم ایکٹ، 1934 (XXXV بابت 1934) شامل کیا گیا۔2 اور شیڈول۔

۴۔ بذریعہ تنسیخی وترمیمی ایکٹ، 1927 (X بابت 1927) شامل کیا گیا، مورخہ 3 اپریل، 1927، ایس۔2 اور پہلا شیڈول۔

اصل لفظ ''حکومت'' کو پہلی بار فرمان تطبیق، 1937 کی رو سے بدل دیا گیا، اور پھر بذریعہ مرکزی قوانین (تطبیق) آرڈر، 1961 (پی او 1 بابت 1961) کی رو سے تبدیل کیا گیا (23 مارچ، 1956 سے موثر ہوا) جیسے اوپر پڑھا گیا۔

۵۔ فرمان تطبیق 1937ء کی رو سے اصل لفظ ''حکومت'' پہلے تبدیل کیا گیا اور پھر فرمان تطبیق 1961ء کے آرٹیکل 2 کی رو سے ترمیم کیا گیا (نفاذ پذیر از 23 مارچ، 1956ء بالا طور پر پڑھیے۔

(ایچ) کوئی بھی انتقال نہیں کیا جا سکتا ہے (ا) جہاں تک یہ اس سے متاثرہ مفاد کی نوعیت کے برعکس ہے، یا (2) جو[1] [معاہدہ ایکٹ، 1872 (IX بابت 1872) کے سیکشن 23 کے مفہوم میں کسی غیر قانونی مقصد یا بدل کے لیے ہے] یا (3) ایسے شخص کو جو قانونی طور پر منتقل الیہ ہونے کے لیے اہل ہے۔

[2][(آئی) اس سیکشن میں درج کچھ بھی قبضے کا نا قابل انتقال حق رکھنے والے کسی مزارعے، ایسی محال جس کے حوالے سے مالیہ ادا نہیں کیا گیا ہے، کے کسان یا عدالت نابالغان کے زیر انتظام کسی محال کے پٹہ دار، کو ایسے مزارعے، کسان یا پٹہ دار کے طور پر اپنے مفاد کی تفویض کا مجاز بناتا ہوا متصور نہیں ہوگا۔]

۷۔ انتقال کے مجاز اشخاص:۔ معاہدہ کرنے اور قابل انتقال جائیداد کا مجاز، یا اس کی ملکیت کے علاوہ قابل انتقال جائیداد کو منتقل کرنے کا مجاز ہر شخص ایسے حالات میں اس کے انتقال کا کلی یا جزوی طور پر اور قطعی یا مشروط طور پر مجاز ہے جس کی فی الوقت نافذ العمل کسی قانون کے تحت مجوزہ حد اور طریق کار کے مطابق اجازت دی گئی ہے۔

۸۔ انتقال کا نفاذ:۔ جب تک کہ کوئی برعکس منشا واضح یا ضروری طور پر معنوی لحاظ سے موجود نہ ہو، جائیداد کے انتقال پر منتقل الیہ کو ایسا تمام مفاد منتقل ہو جائے گا جسے منتقل کنندہ جائیداد اور اس کی قانونی شقوں میں منتقل کرنے کا اہل ہے۔

جائیداد کے اراضی ہونے پر ایسی شقوں میں اس اراضی سے منسلک آسائشیں، منتقلی کے بعد حاصل ہونے والے اس کے کرایہ جات اور منافع جات اور زمین سے منسلک تمام اشیاء شامل ہیں؛

جائیداد کے زمین سے منسلک مشینری ہونے کی صورت میں اس کے منقولہ حصہ جات؛

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد ایکٹ، 1900 (II بابت 1900) الفاظ ''کسی غیر قانونی مقصد کے لیے'' کو بدل دیا گیا۔ ایس۔3(ii)۔

۲۔ بذریعہ جائیداد ایکٹ، (1882) ترمیم ایکٹ (III بابت 1885) شق (i) کو شامل کیا گیا، ایس۔4۔

اور جائیداد کے مکان ہونے کی صورت میں اس سے منسلک آسائشیں، منتقلی کے بعد حاصل ہونے والا کرایہ، اور تالے، چابیاں، سلاخیں، دروازے، کھڑکیاں اوراس کے مستقل استعمال کے لیے اس کے ساتھ فراہم کردہ تمام دیگر اشیاء؛

اور جائیداد کے قرضہ یا دیگر دعویٰ قابل نالش ہونے کی صورت میں، اس کے لیے ضمانتیں (ما سوائے جہاں انھیں دیگر قرضہ جات یا دعویٰ جات کے لیے منتقل الیہ کو منتقل نہیں کیا گیا ہے،) ما سوائے منتقلی سے قبل حاصل کردہ منافع کے واجبات؛

اور جائیداد کی رقم یا دیگر نفع اور آمدن ہونے کی صورت میں، منتقلی کے موثر ہونے کے بعد حاصل ہونے والا اس کا نفع یا آمدنی۔

۹۔ زبانی انتقال:۔ اگر قانون کے تحت انتقال جائیداد تحریری طور پر درکار نہ ہو تو ایسی ہر صورت انتقال جائیداد تحریر کے بغیر کیا جا سکتا ہے۔

۱۰۔ انتقال حقیت کی تحدید کی شرط:۔ جب کسی جائیداد کو منتقل الیہ یا اس کے تحت دعویٰ کرنے والے کسی شخص کو جائیداد میں اس کے مفاد کو ترک یا فروخت کرنے کی شرط یا تحدید کے تحت منتقل کیا جائے تو ایسی شرط یا تحدید ایسے پٹہ جس میں شرط پٹہ دہندہ یا اس کے تحت دعویٰ کرنے والے کے مفاد میں ہے، کے علاوہ بصورت دیگر کالعدم ہوگی: تاہم جائیداد کسی ایسی عورت کو یا اس کے مفاد میں منتقل کی جا سکتی ہے (جو ہندو، [1][مسلمان] یا بدھ مت نہ ہو)، تاہم اسے اپنی شادی کے دوران اس کی یا اس میں اپنے مالی مفاد کی منتقلی یا مواخذے کا اختیار حاصل نہیں ہوگا۔

۱۔ بذریعہ قوانین کی وفقی تطبیق آرڈر 1975 (پی۔او4 بابت 1975) لفظ ''محمڈن'' کو بدل دیا گیا؛ اور آرٹیکل 2 اور عمومی تطبیقات کا جدول۔

۱۱۔ قائم کردہ مفاد کے برعکس پابندی:۔ جب انتقال جائیداد پر اس میں کسی شخص کے حق میں کوئی مفاد قائم کیا جائے ،مگر انتقال کی شرائط ایسے مفاد کی ایسے شخص کی جانب سے مخصوص طریق کار کے مطابق استعمال اور استفادہ کی ہدایت کرتی ہے تو وہ ایسے مفاد کی وصولی اور تصفیے کا ایسے حق دار ہوگا جیسے کہ ایسی کوئی ہدایت نہ ہو۔

[1][جب ایسی کوئی ہدایت غیر منقولہ جائیداد کے کسی ایک حصہ کے حوالے سے ایسی جائیداد کے کسی دیگر حصے کے مفاد سے استفادے کو یقینی بنانے کے مقصد سے جاری کی جائے تو اس سیکشن میں درج کچھ بھی کسی ایسے حق کو متاثر کرتا متصور نہیں ہوگا جس میں منتقل الیہ کو ایسی ہدایت یا ایسی خلاف ورزی کے لیے کسی دادرسی پر عمل درآمد کرنا پڑے]

۱۲۔ دیوالیہ پن یا اقدام انتقال پر قابل تعین مفاد قائم کرنے والی شرط:۔ جب جائیداد کو اس میں کوئی مفاد قائم کرنے والی کسی ایسی شرط یا تحدید کے تحت، اس میں کوئی مفاد جو کسی شخص کے لیے مخصوص کیا گیا ہو یا اس کے لیے یا اس کے مفاد کے لیے دیا گیا ہو، کہ اس کے دیوالیہ پن یا اس کے انتقال یا تصفیے کے اقدام پر ختم ہو جائے گا، ایسی شرط یا تحدید کالعدم ہے۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی پٹہ دہندہ یا اس کے تحت دعویٰ کرنے والوں کے مفاد کے لیے پٹے میں کسی شرط پر لاگو نہیں ہوگا۔

۱۳۔ نازائیدہ شخص کے مفاد کے لیے انتقال:۔ اگر انتقال جائیداد پر کسی جائیداد کے انتقال کی تاریخ پر کسی نازائیدہ شخص کے فائدے کے لیے اس میں کوئی مفاد قائم کیا جائے تو ایسے انتقال کے ذریعے قائم کردہ سابقہ مفاد کے تحت شخص کے فائدے کے لیے قائم کردہ مفاد منتقل کنندہ کے جائیداد میں باقی کلی مفاد سے بڑھنے تک موثر نہیں ہوگا۔

تمثیل

اے بی کو اے اور اس کی ہونے والی بیوی کے لیے یکے بعد دیگرے تاحیات، اور پسماندہ کی وفات کے بعد، متوقع شادی سے ہونے والے بڑے بیٹے کے لیے تاحیات، اور اس کی وفات کے بعد اے کے دوسرے بیٹے کے لیے ٹرسٹ پر اس کے زیر ملکیت جائیداد منتقل کرتا ہے۔ اس طرح سے بڑے بیٹے کے لیے قائم کردہ مفاد موثر نہ ہوگا کیونکہ یہ اے کے جائیداد پر بقیہ تمام مفاد پر لاگو نہیں ہوتا۔

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) اصل دوسرے پیراگراف کو بدل دیا گیا؛ ایس۔8۔

۱۴۔ مداومت کے خلاف قاعدہ:۔ جائیداد کے کسی بھی انتقال کو ایسا مفاد قائم کرنے کے لیے عمل میں نہیں لایا جائے گا جو اسے انتقال کی تاریخ پر زندہ ایک یا زائد اشخاص کی وفات کے بعد اور کچھ اشخاص کی نابالغی کے بعد موثر ہو گا جو اس مدت کے خاتمے کے وقت موجود ہوں اور جن کو، جب وہ بالغ ہو جائیں تو، قائم کردہ حق حاصل ہو۔

۱۵۔ اس زمرہ اشخاص کو منتقلی جس میں سے کچھ سیکشن 13 اور 14 کے تحت آتے ہیں:۔

اگر کسی جائیداد کی منتقلی پر کسی ایسے زمرہ اشخاص کے فائدے کے لیے کوئی مفاد قائم کیا جائے جن میں سے کچھ کے حوالے سے سیکشن 13 اور 14 میں درج کسی قاعدے کی وجہ سے ایسا مفاد [1][مکمل طبقہ اشخاص کے بجائے صرف ایسے اشخاص کے حوالے سے] ختم ہو گا۔

[2][۱۶۔ **پیشگی مفاد کی ناکامی پر انتقال کا موثر ہونا:۔** سیکشن ۱۳ اور ۱۴ میں موجود کسی قاعدے کی وجہ سے کسی شخص یا طبقہ اشخاص کے فائدے کے لیے قائم کردہ کسی مفاد کو ایسے شخص یا طبقہ اشخاص کے حوالے سے ناکام رہنے پر اُس لین دین میں قائم کردہ اور ایسے پیشگی مفاد کے بعد یا ناکام ہونے پر متوقع طور پر موثر ہونے والا کوئی دیگر مفاد بھی ناکام متصور ہو گا۔

---

۱ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929)، الفاظ مکمل طبقہ اشخاص کے حوالے سے'' کو بدل'' دیا گیا، دفعہ 9۔

۲۔ نئی دفعہ 16 تا 18 کو انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929ء (20 بابت، 1929ء) کی دفعہ 10 کی رو سے اصل دفعات کی جگہ بدل دیا گیا۔

[1][۱۷۔ **رقم جمع کرنے کی ہدایت:۔** (۱) جہاں انتقال جائیداد کی شرائط میں ایسی ہدایت درج ہو کہ جائیداد کی آمدنی کلی یا جزوی طور پر اس مدت تک جمع ہوتی رہے گی جو مندرجہ ذیل سے زائد ہے۔

(اے) منتقل کنندہ کی زندگی، یا

(بی) انتقال کی تاریخ سے اٹھارہ سال کی مدت،

سوائے اس کے کہ بعد ازاں بیان کیا گیا ہو، ایسی ہدایت اس مدت جس کے دوران آمدنی جمع کرانے کی ہدایت کی گئی ہے کے مذکورہ بالا زائد مدت سے بڑھ جانے کی حد تک کالعدم ہوگی، اور ایسی آخری بیان کردہ مدت کے اختتام پر جائیداد اور اس کی آمدنی کا اس طرح بندوبست کیا جائے گا جیسا کہ مدت جس کے دوران آمدنی جمع کرانے کی ہدایت کی گئی، ختم ہوگئی۔

(۲) یہ سیکشن مندرجہ ذیل کسی مقصد کے لیے آمدنی جمع کرانے کی کسی ہدایت کو متاثر نہیں کرے گا۔

(i) منتقل کنندہ کے قرضہ جات کی ادائیگی یا کسی ایسے شخص کے قرضہ جات کی ادائیگی جسے انتقال کے تحت کوئی مفاد حاصل ہے، یا

(ii) منتقل کنندہ کے بچوں یا ان کے بچوں یا انتقال کے تحت حق حاصل کرنے والے کسی دیگر شخص کو حصے کی فراہمی، یا

(iii) منتقل شدہ جائیداد کا تحفظ یا بحالی؛ اور ایسی ہدایت مناسب طور پر کی جاسکتی ہے۔

[1][۱۸۔ **عوام کے فائدے کے لیے دائمی انتقال:۔** سیکشن ۱۴، ۱۶ اور ۱۷ میں درج پابندیاں عوام کے فائدے کے لیے ایسے انتقال جائیداد پر لاگو نہیں ہوں گی جو مذہب، علم، تجارت، صحت، حفاظت یا بنی نوع انسان کے لیے فائدہ مند کسی دیگر مقصد کے فروغ کے لیے ہے۔]

ا۔ نئی دفعہ 16 تا 18 کو انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929ء (20 بابت، 1929ء) کی دفعہ 10 کی رو سے اصل دفعات کی جگہ بدل دیا گیا۔

۱۹۔ حاصل شدہ مفاد:۔ جب انتقال جائیداد پر، اس میں کسی شخص کے حق میں کوئی مفاد اس کے موثر ہونے کے وقت کو مخصوص کیے بغیر یا ایسی شرائط طے کر کے کیا گیا ہے کہ اس کا نفاذ فوری طور پر ضروری طور پر واقع ہونے والے کسی امر کے واقع ہونے کے بعد ہوگا تو ایسا مفاد انتقال کی شرائط میں اس کے برعکس منشا ظاہر ہونے تک حاصل شدہ ہوگا۔

منتقل الیہ کی جائیداد کا قبضہ حاصل کرنے سے قبل وفات پر بھی حاصل شدہ مفاد متاثر نہیں ہوگا۔

وضاحت:۔ یہ منشا کہ مفاد حاصل شدہ نہ ہوگا کسی قانونی دفعہ سے اخذ نہیں کیا جائے گا جس کی رو سے حق استفادہ ملتوی کر دیا جائے یا جہاں اسی جائیداد میں کوئی سابقہ مفاد کسی دیگر شخص کو دے دیا جائے یا اس کے لیے مخصوص کر دیا جائے یا جہاں جائیداد سے ہونے والی آمدنی اس کے استعمال کا وقت آنے تک اکٹھی کرنے کی ہدایت کی جائے یا کسی ایسی شرط سے کہ اگر کوئی مخصوص واقعہ وقوع پذیر ہوگا تو استحقاق دوسرے شخص کے پاس منتقل ہو جائے گا۔

۲۰۔ جب نازائیدہ شخص اپنے مفاد کے لیے انتقال پر حاصل کرتا ہے:۔ اگر کسی جائیداد کے انتقال پر کسی نازائیدہ شخص کے فائدے کے لیے اس میں کوئی مفاد قائم کیا جائے تو وہ اپنی پیدائش پر، جب تک کہ انتقال کی شرائط میں اس کے برعکس منشا ظاہر نہ ہو تفویض شدہ حق حاصل کرے گا اگرچہ وہ اپنی پیدائش کے فوری بعد اس سے استفادہ کرنے کا حق دار نہیں ہے

۲۱۔ مشروط مفاد:۔ اگر کسی جائیداد کے انتقال پر کسی شخص کے فائدے کے لیے اس میں کوئی مفاد قائم کیا گیا ہے جو کوئی مخصوص غیر معین واقعہ کے وقوع پذیر ہونے پر موثر ہوگا یا ایسے مخصوص غیر معین واقعے کے نہ ہونے پر ایسا شخص اس کے ذریعے جائیداد میں مشروط مفاد حاصل کرے گا۔ ایسا مفاد، پہلے معاملے میں، کے وقوع پذیر ہونے پر موخر الذکر واقعے کے وقوع پذیر ہونے کے ناممکن ہونے کے بعد وقوع پذیر ہونے پر حاصل شدہ مفاد بن جائے گا۔

استثناء:۔ جب کسی انتقال جائیداد کے تحت کوئی شخص مخصوص عمر کا ہونے پر جائیداد میں کسی مفاد کا حق دار بن جاتا ہے اور منتقل کنندہ خود اسے ایسی عمر کا ہونے سے قبل ایسے مفاد سے پیدا ہونے والی مکمل آمدنی بھی دیتا ہے یا اس کے فائدے کے استعمال کے لیے ضروری آمدنی یا اس کے کسی حصے کی ہدایت کرتا ہے تو ایسا مفاد مشروط نہیں ہوگا۔

۲۲۔ کسی مخصوص عمر کے ہونے والے زمرہ اراکین کے نام انتقال:۔ جہاں کسی جائیداد کے انتقال پر صرف کسی خاص عمر کو پہنچنے والے اراکین کے کسی زمرے کے حق میں کوئی مفاد قائم کیا گیا ہے تو ایسا حق زمرے کے اس مخصوص عمر کے نہ ہونے والے کسی شخص کو حاصل نہیں ہوگا۔

۲۳۔ امر غیر معین کے واقع ہونے پر مشروط انتقال:۔ جہاں انتقال جائیداد پر اس میں مفاد کسی مخصوص کردہ شخص کو امر غیر معین کے واقع ہونے پر حاصل ہونا ہے اور ایسے امر کے واقع ہونے کا کوئی وقت بیان نہیں کیا گیا ہے تو ایسا امر واقع درمیانی یا سابقہ مفاد ختم ہونے سے قبل یا ہونے کے وقت کالعدم ہو۔

۲۴۔ کسی غیر معینہ مدت پر زندہ رہنے والے مخصوص اشخاص کے نام انتقال:۔ ہاں انتقال جائیداد پر اس میں مفاد ایسے مخصوص کردہ اشخاص کو حاصل ہونا ہے جو کسی غیر معینہ مدت پر زندہ ہوں گے تو ایسا مفاد انتقال کی شرائط میں اس کے برعکس منشا ظاہر نہ ہونے تک ان اشخاص کو حاصل ہوگا جو درمیانی یا سابقہ مفاد کے اختتام کے وقت زندہ ہوں گے۔

تمثیل

اے بی کو جائیداد زندگی بھر کے لیے اسے اور ان کی وفات کے بعد سی اور ڈی میں برابر تقسیم کرنے کے لیے یا ان میں سے کسی پسماندہ کے لیے منتقل کرتا ہے اور سی بی کی زندگی میں ہی وفات پا جاتا ہے اور ڈی، بی کا پسماندہ ہوتا ہے تو بی کی وفات پر جائیداد ڈی کو منتقل ہوگی۔

۲۵۔ مشروط انتقال:۔ انتقال جائیداد پر قائم کردہ اور کسی شرط پر منحصر مفاد ایسی شرط کی تکمیل ناممکن ہونے یا قانون کی جانب سے مانع ہونے، یا ایسی نوعیت کا ہونے پر کہ اگر اس کی اجازت دے دی جائے تو کسی قانون کی دفعات کو رد کردے گا یا فریبانہ ہونے یا کسی دیگر شخص یا جائیداد کے لیے باعث نقصان ہونے یا اس پر مبنی ہونے یا عدالت کی جانب سے غیر اخلاقی یا مصلحت عامہ کے خلاف سمجھے جانے پر کالعدم ہو جائے گا۔

تمثیلات

(اے) اے اپنا فارم بی کو اس شرط پر دیتا ہے کہ وہ ایک گھنٹے میں ایک سو میل پیدل چلے گا۔ پٹہ کالعدم ہوگا۔

(بی) اے بی کو 500 روپے اس شرط پر دیتا ہے کہ وہ اے کی بیٹی سی سے شادی کرے گا۔ انتقال کی تاریخ پر سی وفات پا چکی تھی۔ انتقال کالعدم ہوگا۔

(سی) اے بی کو 500 روپے اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ وہ سی کو قتل کرے گا۔ انتقال کالعدم ہوگا۔

(ڈی) اے اپنی بھتیجی سی کو ۵۰۰ روپے اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ وہ اپنے خاوند کو چھوڑ دے گی۔ انتقال کالعدم ہوگا۔

۲۶۔ ماقبل شرط پوری کرنا:۔ جب انتقال جائیداد کی شرائط کسی شخص کی جانب سے مکمل کی جانے والی ایسی شرط عائد کرتی ہیں جس کا پورا کرنا جائیداد میں مفاد حاصل کرنے سے قبل ضروری ہے تو ایسی شرط اس کی معقول حد تک تکمیل کے بعد پوری کردہ متصور ہوگی۔

تمثیلات

(اے) اے بی کو 5,000 روپے تک کی رقم اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ وہ سی، ڈی اور ای کی رضامندی سے شادی کرے گا۔ ای وفات پا جاتا ہے۔ بی، سی اور ڈی کی رضامندی سے شادی کرتا ہے۔ بی شرط کو مکمل کرتا ہوا متصور ہوگا۔

(بی) اے بی کو 5,000 روپے کی رقم اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ وہ سی، ڈی اور ای کی رضامندی سے شادی کرے گا۔ بی، سی، ڈی اور ای کی رضامندی کے بغیر شادی کرتا ہے اور شادی کے بعد ان کی رضامندی حاصل کرتا ہے۔ بی نے شرط کو پورا نہیں کیا۔

۲۷۔ کسی شخص کے نام مشروط انتقال جس میں سابقہ ہبہ بالوصیت کی ناکامی پر دوسرے کو انتقال کی شرط ہو۔ جہاں جائیداد کے انتقال پر اس میں ایک شخص کے لیے مفاد قائم کیا جاتا ہے اور اسی لین دین کے ذریعے ایسا مفاد پوشیدہ طور پر کسی دوسرے شخص کے حق میں منتقل کر دیا جاتا ہے تو منتقلی کے تحت پیشگی انتقال کی ناکامی پر پوشیدہ انتقال موثر ہو جائے گا خواہ ایسی ناکامی منتقل کنندہ کی جانب سے تصور کردہ طریق کار کے مطابق واقع نہیں ہوئی ہے۔

مگر جہاں لین دین کے فریقین کی منشاء یہ ہے کہ پوشیدہ انتقال پیشگی انتقال کے صرف کسی مخصوص طریق کار کے مطابق ناکام ہونے کی صورت میں موثر ہوگا تو پوشیدہ انتقال پیشگی انتقال کے اس مخصوص طریق کار کے مطابق ناکام ہونے تک موثر نہیں ہوگا۔

تمثیلات

(اے) اے 500 روپے بی کو اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ وہ اے کی وفات کے بعد تین ماہ کے اندر ایک مخصوص پٹے کی تعمیل کرے گا۔ اور اگر بی ایسی تعمیل نہیں کرے گا تو پٹہ سی کے نام منتقل ہو جائے گا۔ بی اے کی زندگی میں وفات پا جاتا ہے تو انتقال سے کے نام موثر ہوگا۔

(بی) اے اپنی بیوی کے نام جائیداد منتقل کرتا ہے؛ لیکن، اگر وہ اس کی زندگی میں وفات پا جاتی ہے تو وہ جائیداد بی کے نام منتقل ہوگی۔ اے اور اس کی بیوی اکھٹے وفات پا جاتے ہیں تو ایسے حالات جن میں یہ ثابت کرنا ناممکن ہے کہ وہ اس سے پہلے فوت ہوئی، بی کے حق میں انتقال موثر نہیں ہوگا۔

۲۸۔ کسی مخصوص امر کے واقع ہونے یا نہ ہونے سے مشروط پوشیدہ انتقال:۔ کسی انتقال جائیداد کے دوران اس میں کسی شخص کو حاصل ہونے والا مفاد اس مزید شرط کے ساتھ قائم کیا جا سکتا ہے کہ کسی امر غیر معینہ کے واقع ہونے پر ایسا مفاد کسی دیگر شخص کو مل جائے گا یا امر غیر معینہ کے واقع نہ ہونے پر ایسا مفاد کسی دیگر شخص کو منتقل ہو جائے گا۔ ایسے ہر معاملے میں انتقال سیکشن 10، 12، 21، 22، 23، 24، 25، اور 27 میں درج قواعد کے تحت ہوگا۔

۲۹۔ مابعد شرط پوری کرنا:۔ مذکورہ بالا آخری سیکشن کے تحت زیر غور لایا گیا انتقال ایسی شرط کے قطعی طور پر پورا نہ کیے جانے تک موثر نہیں ہوگا۔

تمثیل

اے بی کو 500 روپے اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ اس کے بالغ ہونے یا شادی کرنے پر اس شرط کے تحت کہ اگر بی نابالغ ہی وفات پا جاتا ہے یا سی کی رضامندی کے بغیر شادی رکتا ہے، تو 500 روپے ڈی کو منتقل ہو جائیں گے۔ بی صرف سترہ سال کی عمر سی کو رضامندی کے بغیر شادی کرتا ہے۔ ڈی کے نام انتقال موثر ہوگا۔

۳۰۔ پوشیدہ انتقال کے باطل ہونے پر سابقہ انتقال کا متاثر نہ ہونا:۔ پوشیدہ انتقال کے باطل ہونے پر سابقہ انتقال متاثر نہیں ہوگا۔

تمثیل

اے اپنا فارم تا حیات بی کو منتقل کرتا ہے اور اگر وہ اپنے خاوند کو نہیں چھوڑے گی تو فارم پر سی کا حق ہوگا۔ بی اپنی زندگی کے دوران فارم کی یوں حق دار ہوگی جیسے ایسی کوئی شرط شامل ہی نہ کی گئی ہو۔

۳۱۔ یہ شرط کہ انتقال امر غیر معینہ کے واقع ہونے یا نہ ہونے پر غیر موثر ہو جائے گا۔ سیکشن 12 کی دفعات کے تحت، کسی انتقال جائیداد کے دوران اس میں کسی شخص کو حاصل ہونے والا مفاد اس مزید شرط کے ساتھ قائم کیا جا سکتا ہے کہ یہ کسی امر غیر معینہ کے واقع ہونے یا نہ ہونے کی صورت میں ختم ہو جائے گا۔

تمثیلات

(اے) اے اپنا فارم بی کو تا حیات اس شرط کے تحت منتقل کرتا ہے کہ اگر بی مخصوص لکڑیاں کاتے گا تو انتقال غیر موثر ہو جائے گا اور بی لکڑیاں کاٹتا ہے۔ وہ فارم پر اپنا تا حیات مفاد کھو دیتا ہے۔

(بی) اے اپنا فارم بی کو اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ اگر بی انتقال کی تاریخ سے تین سال کے اندر انگلستان نہیں جائے گا تو فارم میں اس کا مفاد ختم ہو جائے گا۔ بی کے مجوزہ مدت کے اندر انگلستان نہ جانے پر فارم میں اس کا مفاد ختم ہو جائے گا۔

۳۲۔ ایسی شرط کسی بھی صورت میں غیر موثر نہیں ہونی چاہیے:۔ اس غرض سے کہ ایسی شرط جس کی رو سے مفاد ختم ہو جائے گا موثر ہو سکتی ہے، یہ ضروری ہے کہ وہ واقعہ جس سے وہ متعلقہ ہے ایسا ہو جو مفاد پیدا کرنے کی شرط قانونی طور پر پیدا کرے۔

۳۳۔ کسی فعل کی انجام دہی سے مشروط انتقال جس میں انجام دہی کے لیے وقت مقرر نہ ہو:۔
جب کسی جائیداد کے انتقال پر اس میں اس شرط کے تحت کوئی مفاد قائم کیا جائے کہ مفاد حاصل کرنے والا شخص کوئی مخصوص فعل انجام دے گا اگر ایسے فعل کی انجام دہی کے کوئی وقت مقرر نہیں کیا گیا ہے تو ایسے شخص کی جانب سے ایسے فعل کی مستقل یا غیر معینہ مدت میں انجام دہی میں ناکام قرار دیے جانے پر شرط ختم ہو جائے گی۔

۳۴۔ مخصوص وقت کے اندر کسی فعل کی انجام دہی سے مشروط انتقال:۔ جب کسی شخص کی جانب سے کوئی اقدام خواہ اس کے زیر تصرف جائیداد کے انتقال پر مفاد قائم کرنے سے قبل بطور شرط پورا کیا جانا ہے، یا بطور شرط جس کی عدم تعمیل پر مفاد اس سے کسی شخص سے دوسرے شخص کو منتقل ہو جائے گا اور اس عمل کو انجام دہی کے لیے وقت مخصوص کیا گیا ہے، اگر ایسی تعمیل مخصوص مدت کے اندر ایسے شخص کی جانب سے دھوکے کے ذریعے روکی جائے جسے ایسی شرط کی عدم تعمیل سے براہ راست فائدہ ہوگا، تو اس پر اس کے خلاف اس فعل کی انجام دہی کے لیے ایسے ہی مزید وقت کی اجازت دی جائے گی جو کہ ایسے دھوکے کے باعث ہونے والی تاخیر کی تلافی کے لیے ضروری ہوگا۔ مگر فعل کی انجام دہی کے لیے کوئی مخصوص وقت نہ ہونے پر اگر اس عدم تعمیل میں مفاد رکھنے والے شخص کے دھوکے کے ذریعے اس کی انجام دہی کو ناممکن بنایا یا ملتوی کیا گیا ہے تو شرط اس کے خلاف پوری کردہ متصور ہوگی۔

انتخاب

۳۵۔ انتخاب کب ضروری ہوگا:۔ جب کوئی شخص ایسی جائیداد کی منتقلی کا اقرار کرتا ہے جس کی منتقلی کا اسے حق حاصل نہیں ہے اور ایسے لین دین کے نتیجے میں جائیداد کے مالک کو کوئی مفاد عطاء کرتا ہے تو ایسا مالک ایسی منتقلی کی توثیق یا اس سے اختلاف رائے کا مجاز ہوگا؛ اور موخر الذکر صورت میں وہ ایسا دیا گیا مفاد ترک کرے گا اور ایسا ترک کردہ مفاد منتقل کنندہ یا اس کے نمائندے کو ایسے واپس منتقل ہو جائے گا جیسا کہ یہ منتقل نہیں کیا گیا تھا،

اس کے تحت ہونے کے باوجود،

جہاں منتقلی بلا معاوضہ ہے اور منتقل کنندہ انتخاب سے قبل وفات پا جاتا ہے یا بصورت دیگر نئی منتقلی کرنے کے قابل نہیں رہتا ہے، اور ان تمام معاملات جن میں منتقلی بالعوض ہے،

متاثرہ منتقل الیہ کو ایسی رقم یا مالیت کی تلافی کی کوشش کرنا جس کی اسے منتقلی کی کوشش کی گئی تھی۔

تمثیل

[1][اُلی پور] کا فارم سی کی جائیداد ہے اور اس کی مالیت ۸۰۰ روپے ہے، اے ہبہ کی ایک دستاویز کے ذریعے سی کو 1000 روپے کی ادائیگی کرنے اور بی کے نام انتقال کا اعلان کرتا ہے۔ اور سی فارم رکھنے کا انتخاب کرتا ہے اس کا 1000 روپے کا ہبہ ضبط ہو جائے گا۔

ایسے ہی معاملے میں، اے انتخاب سے وفات پا جاتا ہے اس کا نمائندہ 1000 روپے میں 800 روپے بی کو ادا کرے گا۔

اس سیکشن کے پہلے پیراگراف میں درج قاعدہ منتقل کنندہ کے اس امر کا یقین کرنے یا نہ کرنے کے باوجود لاگو ہوگا کہ جس کے تبادلہ کو وہ تسلیم کرتا ہے اس کی ملکیت ہے۔

کسی لین دین کے تحت براہ راست کوئی مفاد نہ رکھنے والا شخص، مگر اس کے تحت بالواسطہ کوئی مفاد حاصل کرنے والے کسی شخص کو انتخاب کی ضرورت نہیں ہے۔

کوئی شخص جو کسی لین دین میں اپنی ایک قانونی حیثیت میں کوئی مفاد حاصل کرتا ہے، اسے کسی دیگر حیثیت میں ترک کرسکتا ہے۔

سابقہ آخری چار قواعد کا استثناء:۔ جب جائیداد کے مالک کو کوئی ایسا مخصوص مفاد واضح طور پر دیا جاتا ہے جس کی منتقلی کا منتقل کنندہ دعویٰ کرتا ہے اور ایسا مفاد کسی اس جائیداد کے عوض ظاہر کیا جاتا ہے، اگر ایسا مالک جائیداد کا دعویٰ کرے تو وہ مخصوص مفاد سے دستبردار ہو جائے گا۔ مگر وہ اسی لین دین کے ذریعے حاصل کردہ کسی دیگر مفاد سے دستبرداری کا پابند نہیں ہوگا۔

ا۔ مرکزی قوانین (قانونی اصلاحات) آرڈیننس، 1960 (XXI بابت 1960) الفاظ ''سلطان پور'' سے بدل دیا گیا تھا؛ ایس 3 اور دوسرا شیڈول (14 اکتوبر، 1955 سے موثر ہوا)۔

کسی شخص کو ایسا مفاد دیے جانے پر اسے ایسی منتقلی کی توثیق کے انتخاب کا حق حاصل ہوتا ہے اگر وہ اپنے انتخاب کی ذمہ داری اور ایسے حالات سے باخبر ہے جو کسی معقول آدمی کی قوت فیصلہ کو متاثر کریں یا اگر وہ ان حالات کی انکوائری کو ترک کرتا ہے۔

ایسا علم یا دستبرداری اس کے برعکس کسی شہادت کی عدم موجودگی میں ایسے سمجھا جائے گا کہ کوئی شخص جسے ایسا مفاد دیا گیا ہے، اس نے اختلاف رائے ظاہر کرنے والے کسی فعل کے بغیر دو سال تک استفادہ کیا ہے۔

ایسا علم یا دستبرداری کا استنباط اس کے کسی ایسے فعل سے کیا جا سکتا ہے جو اعلان کردہ منتقل کی جانے والی جائیداد میں مفاد رکھنے والے اشخاص کو ایسی حالت میں رکھنا ناممکن بنا دے کہ جیسے ایسے کسی فعل کو سرانجام ہی نہیں دیا گیا تھا۔

تمثیل

اے بی کو ایسا محال منتقل کرتا ہے جس کا حق دار سی ہے اور اسی لین دین کے حصے کے طور پر سی کوئلے کی کان دیتا ہے۔

سی کان کا قبضہ حاصل کرتا اور اسے استعمال کرتا ہے اس طرح اس نے محال کی بی کو منتقلی کی تصدیق کی ہے۔

اگر وہ منتقلی کی تاریخ سے ایک سال کے اندر منتقل کنندہ یا اس کے نمائندوں کو منتقلی کی توثیق یا اس سے اختلاف کی وضاحت نہیں دیتا ہے تو منتقل کنندہ یا اس کا نمائندہ ایسی مدت کے اختتام پر اس سے انتخاب کا مطالبہ کریں گے؛ اور اگر وہ اس کی اطلاع کی وصولی کے بعد معقول وقت کے اندر ایسے مطالبے کی تعمیل میں ناکام رہتا ہے، تو یہ سمجھا جائے گا کہ اس نے منتقلی کی تصدیق کر دی ہے۔

نااہلی کی صورت میں انتخاب نااہلی کے خاتمے تک یا کسی مجاز اتھارٹی کی جانب سے کیے جانے تک ملتوی ہو جائے گا۔

تخصیص

۳۶۔ حق دار شخص کے مفاد کے تعین پر میعادی ادائیگیوں کی تخصیص:۔ کسی معاہدہ یا مقامی رسم میں اس کے برعکس کچھ موجود نہ ہونے پر تمام کرایہ جات، سالیانے، پنشنیں، کمپنیوں کے منافع جات اور آمدنی کی نوعیت کی دیگر معیادی ادائیگیاں ان کی وصولی کے حق دار شخص کے مفاد کے انتقال پر منتقل کنندہ اور منتقل الیہ کے درمیان دن بہ دن بڑھتی ہوئی واجب الادا متصور ہوں گی اور اسی لحاظ سے قابل تقسیم ہوں گی، مگر وہ ان کی ادائیگی کے لیے مقرر کردہ تاریخ پر واجب الادا ہوں گی۔

۳۷۔ علیحدہ حصوں میں تقسیم پر ذمہ داری کے فائدے کی تخصیص:۔ جب کسی انتقال کے نتیجے میں جائیداد تقسیم ہوتی ہے اور اس کے کئی حصے ہوتے ہیں اور اس پر جائیداد سے متعلق کوئی ذمہ داری کلی طور پر جائیداد کے ایک سے زائد مالکان کو منتقل ہوتی ہے، تو مالک کے درمیان اس کے برعکس کوئی معاہدہ موجود نہ ہونے پر اس سے مماثل فرض ہر مالک کے جائیداد میں حصے کی قدر کے مطابق اس کے حق میں انجام دیا جائے گا، تاہم فرض کی ذمہ داری کو علیحدہ کیا جاسکتا ہے اور ایسی علیحدگی ذمہ داری میں حقیقی اضافہ نہیں کرے گی؛ لیکن اگر فرض کو علیحدہ علیحدہ نہ کیا جاسکتا ہو، یا علیحدگی ذمہ داری کے بار میں بڑا اضافہ کردے تو مفاد کے لیے فرض کی انجام دہی اس مقصد کے لیے مختلف مالکان میں سے ان کی جانب سے مشترکہ نامزد کردہ کسی مالک کے لیے کی جائے گی۔

بشرطیکہ کوئی بھی شخص جس پر فرض کا بار آتا ہے اس سیکشن میں فراہم کردہ طریق کار کے مطابق انجام دہی میں ناکامی پر جواب دہ نہیں ہوگا سوائے اس کے کہ اسے علیحدگی کا معقول نوٹس دیا گیا ہو۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی[۱] [صوبائی حکومت] کی جانب سے سرکاری گزٹ میں بذریعہ نوٹیفکیشن ایسی ہدایت کیے جانے تک زرعی مقاصد کے لیے پٹہ جات پر لاگو نہیں ہوگا۔

---

۱ فرمان تطبیق، 1973ء کی رو سے ''مقامی حکومت'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

تمثیلات

(اے) اے گاؤں میں واقع ایک مکان بی، سی اور ڈی کو فروخت کرتا ہے اور مکان اس وقت ای کو تیس روپے سالانہ کرایہ اور ایک موٹی بھڑ کی فراہمی کے عوض دیا گیا ہے، بی قیمتِ خرید کی نصف جب کہ سی اور ڈی میں سے ہر ایک نے ایک چوتھائی رقم ادا کی ہے۔ تو ای ایسا نوٹس ملنے پر بی کو پندرہ روپے اور سی اور ڈی میں سے ہر ایک کو ساڑھے سات روپے ادا کرنے اور موٹی بھیڑ بی، اور ڈی کی مشترکہ ہدایت کے مطابق فراہم کرنے کا پابند ہوگا۔

(بی) اسی طرح کے معاملے میں، سیلاب کو روکنے کی غرض سے بند باندھنے کے لیے گاؤں میں ہر گھر ہر سال میں دس دن کام کرنے کا پابند ہے اور ای اپنے پٹہ کی شرط کے مطابق اے کی جانب سے بند پر کام کرنے پر رضامند ہو جاتا ہے۔ بی، سی اور ڈی، ای کو فرداً فرداً ہر ایک کے گھر کے ذمہ دس دن کا کام کرنے کا مطالبہ کرتے ہیں، ایسا مطالبہ کیے جانے پر ای، بی، سی اور ڈی کی مشترکہ ہدایات کے باوجود صرف دس دن کام کرنے کا پابند ہوگا۔

بی۔ غیر منقولہ جائیداد کا انتقال

۳۸۔ صرف مخصوص حالات کے تحت انتقال کے مجاز شخص کی جانب سے انتقال:۔ صرف بعض مختلف نوعیت کے حالات کے تحت غیر منقولہ جائیداد کے تصفیے کا مجاز کوئی شخص کسی بدل کے لیے ایسے حالات کی موجودگی بیان کرتے ہوئے ایسی جائید منتقل کرتا ہے تو ایک جانب منتقل الیہ اور دوسری جانب منتقل کنندہ اور دیگر شخص (اگر کوئی ہو) جو ایسے انتقال سے متاثر ہیں، کے درمیان ایسے حالات کا موجود ہونا اس صورت میں متصور ہوگا اگر منتقل الیہ نے ایسے حالات کی موجودگی کے یقین کے لیے معقول احتیاط برتنے کے بعد نیک نیتی سے افعال انجام دیے ہیں۔

تمثیل

اے، ایک ہندو بیوہ جس کے شوہر کے ہم جدی وارث موجود ہیں، یہ موقف اختیار کرتی ہے کہ اس کے زیر ملکیت جائیداد اس کے نان ونفقہ کے لیے ناکافی ہے اور مذہبی یا خیراتی مقاصد کے علاوہ کسی مقصد کے لیے ایسی جائیداد کے حصے کے کسی کھیت کی بی کو فروخت پر راضی ہو جاتی ہے تو بی معقول تحقیق کے ذریعے جائیداد کی آمدنی کے اے کے نان ونفقہ کے لیے ناکافی ہونے اور کھیت کی فروخت ضروری ہونے پر اطمینان کے بعد نیک نیتی سے عمل کرتے ہوئے اے سے کھیت خرید لیتا ہے، چنانچہ ایک جانب بی اور دوسری جانب اے اور ہم جدی وارثان کے درمیان اس فروخت کے لیے ضرورت کا موجود ہونا متصور ہوگا۔

۳۹۔ تیسرے شخص کے نان ونفقہ کا حق دار ہونے پر انتقال:۔ کسی تیسرے شخص کو غیر منقولہ جائیداد کے منافع جات سے دیکھ بھال، شادی یا کاروبار کے لیے نان ونفقہ لینے کا حق حاصل ہے اور ایسی جائیداد منتقل کر دی گئی ہے تو [1][☆☆☆] ایسا حق منتقل الیہ کے خلاف نافذ کیا جاسکتا ہے اگر اسے [2][اس کی] اطلاع کی گئی تھی یا ایسا انتقال مفت ہے؛ مگر یہ بدل کے لیے کسی منتقل الیہ کے خلاف اور حق کے نوٹس کے بغیر اور پہلے سے اس کے پاس جائیداد کے حوالے سے نہیں ہوگا۔

[3][☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆]

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) الفاظ ''ایسے حق کو کالعدم کرنے کی منشاء سے'' کو منسوخ کیا گیا۔ ایس۔۱۱۔

۲۔ ''ایسی منشاء کی'' کو ایضاً بدل دیا گیا۔

۳۔ تمثیل کو ایضاً منسوخ کیا گیا۔

۴۰۔ استعمال اراضی یا ملکیت سے منسلک کسی ذمہ داری پر پابندی عائد کرنے پر ذمہ داری کا بار جو کہ کسی مفاد یا آسائش کا باعث نہ ہو:۔ جب کسی تیسرے شخص کو اپنی غیر منقولہ جائیداد سے زائد مالی استفادے کے لیے آزادانہ طور پر یا کسی دوسرے شخص کی غیر منقولہ جائیداد سے کوئی مفاد یا اس پر موجود کوئی حق آسائش حاصل ہے یا کسی [1][مابعد جائیداد پر مخصوص طریق کار کے مطابق] استفادے پر پابندی عائد کرنے کا حق حاصل ہے، یا

جب کوئی تیسرا شخص معاہدے سے پیدا ہونے والی کسی ذمہ داری اور غیر منقولہ جائیداد کی ملکیت سے منسلک استفادے کا حق دار ہے جس سے اس میں موجود کوئی مفاد یا حق آسائش پیدا نہ ہو، تو ایسے حقِ آسائش یا ذمہ داری کو کسی منتقل الیہ کے خلاف اس کے نوٹس کے بغیر یا اس کے ذریعے موثر ہونے والے جائیداد کے ہبہ کے ذریعے نافذ کیا جاسکتا ہے مگر کسی بالعوض منتقل الیہ کے خلاف اور حق یا ذمہ داری کے نوٹس کے بغیر نافذ نہیں کیا جاسکتا ہے اور نہ ہی اس کے زیر قبضہ ایسی جائیداد پر نافذ کیا سکتا ہے۔

تمثیل

اے [2][اُلی پور] کی بی کو فروخت کے لیے معاہدہ کرتا ہے اور معاہدہ کرتا ہے اور معاہدے کے نافذ العمل ہونے کے دوران وہ [2][اُلی پور] سی کو فروخت کرتا ہے جو معاہدے کا علم رکھتا ہے۔ تو بی معاہدے کو سی کے خلاف اس طرح نافذ کر سکتا ہے جیسے وہ اسے اے کے خلاف کر سکتا تھا۔

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) الفاظ ''مابعد جائیداد کا یا مخصوص طریقِ کار کے مطابق استفادے کو ناگزیر بنانے کے لیے'' کو بدل دیا گیا، ایس۔12۔

۲۔ مرکزی قوانین (قانونی اصلاحات) آرڈیننس 1960 (XXI بابت 1960) الفاظ ''سلطان پور'' کو پہلے بدل دیا گیا؛ ایس۔3 اور دوسرا شیڈول، (14 اکتوبر، 1955 سے موثر ہوا)

۴۱۔ سابقہ انتقال کی منسوخی کا اختیار رکھنے والے شخص کی جانب سے انتقال:۔ جب کوئی شخص کسی غیر منقولہ جائیداد میں مفاد رکھنے والے اشخاص کی صریحی یا معنوی رضامندی سے ایسی جائیداد کا ظاہری مالک ہے اور اسے بالعوض فروخت کرتا ہے تو انتقال اس وجہ سے کالعدم نہیں ہوگا کہ انتقال کنندہ اس کو منتقل کرنے کا مجاز نہیں تھا: بشرطیکہ منتقل الیہ نے معقول احتیاط برتتے ہوئے انتقال کنندہ کے انتقال کا اختیار رکھنے کے یقین کی تصدیق کے بعد نیک نیتی سے کام کیا ہے۔

۴۲۔ سابقہ انتقال کی منسوخی کا اختیار رکھنے والے شخص کی جانب سے انتقال:۔ جب کوئی شخص انتقال کی منسوخی کا اختیار رکھتے ہوئے کسی غیر منقولہ جائیداد کا انتقال کرتا ہے اور مابعد جائیداد بالعوض کسی دوسرے منتقل الیہ کو منتقل کرتا ہے، تو ایسا انتقال (اختیار کے استعمال سے منسلک کسی شرط کے تحت) سابقہ انتقال کی منسوخی کے اختیار کی حد تک ایسے منتقل الیہ کے حق میں نافذ العمل ہوگا۔

تمثیل

اے پٹے کی منسوخی کا اختیار محفوظ رکھتے ہوئے ایک مکان بی کو کرایے پر دیتا ہے کہ اگر کسی مخصوص سرویئر کی رائے میں بی کی جانب سے استعمال اس کی مالیت میں کمی کرے گا۔ بعد ازاں اے یہ سوچتے ہوئے کہ ایسا استعمال کیا جارہا ہے، مکان سی کو کرایے پر دے دیتا ہے، تو یہ سرویئر کی رائے کے تحت مکان کے اس کی مالیت کے لیے نقصان دہ استعمال پر بی کے نام پٹے کی منسوخی کے طور پر قابل عمل ہوگا۔

۴۳۔ منتقل کردہ جائیداد میں مابعد مفاد حاصل کرنے والے غیر مجاز شخص کی جانب سے انتقال:۔

جب کوئی شخص[ا] [دھوکا دہی سے یا] غلطی سے ظاہر کرتا ہے کہ وہ مخصوص غیر منقولہ جائیداد کے انتقال کا مجاز ہے اور بالعوض ایسی جائیداد کے انتقال کا دعویٰ کرتا ہے تو ایسا انتقال منتقل الیہ کے انتخاب پر کسی مفاد پر نافذ ہوسکتا ہے جسے انتقال کنندہ ایسی جائیداد میں انتقال کے معاہدے کی مدت کے دوران کسی بھی وقت حاصل کرسکتا ہے۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی مذکورہ انتخاب کی موجودگی کے علم کے بغیر نیک نیتی میں بدل کے لیے منتقل الیہم کے حق کو کم نہیں کرے گا۔

تمثیل

ایک ہندو اے جو اپنے باپ بی سے علیحدہ ہو چکا ہے۔ سی کو تین کھیت ایکس، وائی اور زیڈ یہ ظاہر کرتے ہوئے فروخت کرتا ہے کہ اے ان کی فروخت کا مجاز ہے۔ ان کھیتوں میں زیڈ اے کی ملکیت نہیں تھا اور کھیت تقسیم کے بعد بی کے حصے میں آیا؛ مگر بی کی وفات پر اے بطور وارث کھیت زیڈ کو حاصل کر لیتا ہے۔ سی جس نے فروخت کا معاہدہ منسوخ نہیں کیا ہے اے سے کھیت زیڈ اس کے حوالے کرنے کا مطالبہ کرسکتا ہے۔

۴۴۔ ایک مشترکہ مالک کی جانب سے انتقال:۔ جہاں اس ضمن میں قانونی طور پر مجاز دو یا دو سے زیادہ مشترکہ مالکان میں سے کوئی ایک ایسی غیر منقولہ جائیداد کا حصہ یا اس میں کسی مفاد کو منتقل کرے تو جہاں تک ایسے حصے کے مفاد کا تعلق ہے اور اس طرح منتقل کیے گئے حصے یا مفاد کا ایسا انتقال موثر بنانے کے لیے جہاں تک ضروری ہو منتقل کنندہ کا اس جائیداد کے مشترکہ قبضے یا جائیداد کے دیگر مشترکہ یا جزوی تصرف اور مذکورہ جائیداد کی تقسیم کا حق انتقال کی تاریخ کو مروجہ شرائط اور ذمہ داریوں کے تحت منتقل الیہ کو حاصل ہو جاتا ہے۔

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) شامل کیا گیا؛ ایس۔13۔

جہاں ایک غیر منقسم خاندان سے متعلقہ رہائشی مکان کے حصے کا منتقل الیہ خاندان کا رکن نہیں ہے تو اس سیکشن میں درج کچھ بھی اسے مشترکہ قبضے یا گھر کے دیگر مشترکہ یا جزوی استفادے کا حق دار بناتا ہوا متصور نہیں ہوگا۔

۴۵۔ بالعوض مشترکہ انتقال:۔ جب کسی غیر منقولہ جائیداد کی دو یا زیادہ اشخاص کو بالعوض منتقلی کی جائے، اور ایسے بدل کی ادائیگی ان کے مشترکہ فنڈ سے کی جائے تو وہ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں ایسی جائیداد میں مفادات، جتنا قریب ممکن ہو، کے ایسے حق دار ہوں گے جس کے وہ بالترتیب فنڈ میں حق دار تھے؛ اور ایسے بدل کی علیحدہ فنڈوں سے ادائیگی پر وہ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں، بدل کے حصہ جات کے ایسے تناسب کے مطابق ایسی جائیداد میں مفاد کے حق دار ہوں گے جس نسبت سے انھوں نے بدل فنڈ سے فراہم کیا ہے۔

فنڈ میں ان کے مفادات جس کے وہ بالترتیب حق دار تھے، یا ایسے حصے جات جو انھوں نے بالترتیب ادا کیے تھے، کے حوالے سے ثبوت کی عدم موجودگی میں ایسے اشخاص کے جائیداد میں برابر حصہ رکھنے کا قیاس کیا جائے گا۔

۴۶۔ الگ الگ مفادات رکھنے والے اشخاص کی جانب سے بالعوض انتقال:۔ جب غیر منقولہ جائیداد اس میں مختلف مفادات رکھنے والے اشخاص کی جانب سے بالعوض منتقل کی جاتی ہے تو انتقال کنندگان اس کے برعکس کیس معاہدے کی عدم موجودگی میں جائیداد میں ان کا مفاد مساوی قدر کا ہونے پر بدل میں مساوی حصے اور ایسے مفاد کے غیر مساوی قدر کا ہونے پر اپنے بالترتیب مفادات کی قدر کے تناسب سے حق دار ہوں گے۔

تمثیلات

(اے) اے کے پاس موضع [1] [اُلی پور] کی نصف جائیداد اور بی اور سی کے پاس اس کا چوتھائی حصہ ہے اور وہ اپنے موضع کے آٹھویں حصے کا موضع [2] [مٹھا پوکر] کے ایک چوتھائی حصے سے تبادلہ کرتے ہیں۔ اس کے برعکس کوئی معاہدہ نہ ہونے پر اے [2] [مٹھا پوکر] میں آٹھویں حصے اور بی اور سی سے ہر ایک اس موضع میں سولہویں حصے کا حق دار ہوگا۔

(بی) اے جسے موضع [3] [جل کوٹھی] میں موجود کسی جائیداد میں تاحیات مفاد حاصل ہے اور بی اور سی جنھیں وہی حق عود حاصل ہے، موضع کو ۱۰۰۰ روپے میں فروخت کرتے۔ اے کا تاحیات مفاد 600 روپے اور حقِ عود والوں کا 400 روپے متعین کیا گیا ہے۔ اے قیمت خرید سے 600 روپے اور بی اور سی 400 روپے کی وصولی کے حق دار ہوں گے۔

۴۷۔ مشترکہ جائیداد میں حصے کے مشترکہ مالکان کی جانب سے منتقلی:۔ جب کسی غیر منقولہ جائیداد کے متعدد مالکان اس بات کو مخصوص کیے بغیر اس میں موجود کسی حصے کو منتقل کرتے ہیں کہ انتقال کنندہ کے کسی مخصوص حصے یا حصوں پر مؤثر ہوگا تو ایسے انتقال کنندگان کا انتقال حصوں کے مساوی ہونے پر ایسے حصوں پر اور حصوں کے غیر مساوی ہونے پر ایسے حصوں کے تناسب کے مطابق مؤثر ہوگا۔

۱۔ مرکزی قوانین (قانونی اصلاحات) آرڈیننس 1960 (XXI بابت 1960) الفاظ ''سلطان پور'' کو پہلے بدل دیا گیا؛ ایس۔3 اور دوسرا شیڈول، (14 اکتوبر، 1955 سے موثر ہوا)

۲۔ لفظ ''لال پورہ'' کو ایضاً [بدل دیا گیا]

۳ لفظ ''اترالی'' کو بحوالہ عین ماقبل بدل دیا گیا؛ اور مورخہ 9 جون، 1960 کو پاکستان، ایس۔3 اور دوسرا شیڈول (14 اکتوبر، 1955 سے موثر ہوا)۔

تمثیل

اے جو موضع[1] [دیوان پور] میں آٹھ آنے کا مالک ہے اور بی اور سی میں سے ہر ایک اسی موضع میں چار چار آنے کے مالک ہیں، ڈی کو اسی موضع میں اُس حصے کو مخصوص کیے بغیر دو آنے کا انتقال کرتے ہیں جس سے انتقال کیا گیا ہے۔ تو انتقال کو مؤثر کرنے کے لیے اے کے حصے سے ایک آنہ اور بی اور سی میں سے ہر ایک کے حصے سے آدھا آنہ سمجھا جائے گا۔

۴۸۔ بذریعہ انتقال قائم کردہ حقوق کو ترجیح:۔ جب کسی شخص کی جانب سے ایک ہی غیر منقولہ جائیداد میں مختلف اوقات کے دوران ایک ہی انتقال کے ذریعے حقوق قائم کیے جانے کا ارادہ ظاہر ہوتا ہے اور ایسے حقوق اکٹھے اور اپنی مکمل حد تک وجود نہ رکھنے یا قائم نہ رہ سکنے پر بعد میں قائم کردہ ہر حق پہلے منتقل الیہم کو پابند کرنے والے کسی مخصوص معاہدے یا مخصوص معاہدے یا محفوظ کردہ حق کی عدم موجودگی میں پہلے قائم کردہ حق کے تحت ہوگا۔

۴۹۔ منتقل الیہم کا پالیسی کے تحت حق:۔ غیر منقولہ جائیداد کے بالعوض منتقل کیے جانے اور ایسے انتقال کی تاریخ سے ایسی جائیداد یا اس کے کسی حصے کے آگ سے نقصان یا ضرر کے حوالے سے بیمہ کے تحت ہونے پر منتقل الیہ ایسے نقصان یا ضرر کی صورت میں اس کے برعکس کیس معاہدے کی عدم موجودگی میں انتقال کنندہ سے پالیسی کے تحت حاصل کردہ رقم یا اس میں ضروری ہونے والی رقم کا مطالبہ کرسکتا ہے جو جائیداد کی بحالی کے لیے استعمال کی جائے گی۔

۵۰۔ ناقص حقیت کے تحت قبضہ رکھنے والے کو ادا شدہ حقیقی کرایہ:۔ کوئی بھی شخص کسی غیر منقولہ جائیداد کے ایسے کرایے یا منافع جات کا ذمہ دار نہیں ہوگا جو اس نے نیک نیتی سے ایسی جائیداد کا قبضہ رکھنے والے شخص کو ادا یا فراہم کیے ہیں باوجود اس کے کہ بعد ازاں یہ ظاہر ہوتا ہے کہ ایسا شخص جسے ایسی ادائیگی یا فراہمی کی گئی تھی ایسے کرایے یا منافع جات کی وصولی کا حقدار نہیں تھا۔

تمثیل

اے اپنا کھیت بی کو 50 روپے کرایے پر دیتا ہے اور پھر کھیت سی کو منتقل کر دیتا ہے اور بی انتقال کے نوٹس کے حصول کے بغیر نیک نیتی سے اے کو کرایہ ادا کرتا ہے تو بی ایسے ادا شدہ کرایے کے لیے ذمہ دار نہیں ہوگا۔

۵۱۔ ناقص حقیتوں کے تحت قابضین کی جانب سے کی گئی اصلاحات:۔ جب کسی غیر منقولہ جائیداد کا منتقل الیہ اس نیک نیتی سے یہ یقین کرتے ہوئے اصلاح کرتا ہے کہ وہ ایسا کرنے کا حق دار ہے اور اسے بعد ازاں اصل حقیت کے حامل کسی شخص کی جانب سے بے دخل کر دیا جاتا ہے تو منتقل الیہ کو بے دخل کروانے والے شخص سے ایسی اصلاح کی تخمینہ شدہ مالیت کی ادائیگی یا حصول یا جائیداد میں اس کے مفاد کی ایسی اصلاح کی قدر سے قطع نظر اس کی بازاری مالیت پر منتقل الیہ کو فروخت کے مطالبے کا حق حاصل ہے۔

ایسی اصلاح کے حوالے سے ادا شدہ یا حاصل کردہ رقم کا تخمینہ بے دخلی کے وقت اس کی قدر کے مطابق لگایا جائے گا۔

جب، منتقل الیہ نے مذکورہ بالا حالات کے تحت جائیداد پر فصلیں کاشت کر رکھی ہیں یا بو رکھی ہیں جو اس کی جائیداد سے بے دخلی کے وقت اُگ رہے ہیں تو وہ ایسی فصلوں اور انھیں اکٹھا کرنے اور لے جانے کے لیے دخول اور خروج کا حق دار ہوگا۔

[1][**۵۲۔ ایسی جائیداد کا انتقال جس سے متعلق مقدمہ زیر سماعت ہے:۔** اگر [2][کوئی] مقدمہ یا کارروائی [3][جو کہ سازش آمیز نہیں ہے اور] جس میں بلا واسطہ یا بالخصوص غیر منقولہ جائیداد کے کسی حق پر اعتراض کیا گیا ہے، [4][پاکستان] میں اختیار رکھنے یا [5][[6][وفاقی حکومت] [7][☆☆☆] کی جانب سے [4][پاکستان] کی حدود کے باہر قائم کردہ کسی عدالت میں [8][زیر سماعت] ہے تو ایسی جائیداد کی ایسے مقدمے یا کارروائی کے کسی فریق کو، ماسوائے عدالت کے اختیار اور اس کی جانب سے عائد کردہ شرائط کے تحت، ایسے انتقال یا بصورت دیگر بندوبست کا حق حاصل نہیں ہوگا جو کہ اس پر جاری کیے جاسکنے والی کسی ڈگری یا حکم کے تحت کسی دیگر فریق کے حقوق کو متاثر کرے۔

۱۔ انتقال جائیداد اور انڈین رجسٹریشن (سندھ ترمیمی) ایکٹ، 1939 (14 بابت 1939) کی دفعہ 2 کی رو سے دفعہ 52 کو سندھ میں ترمیم کر دیا گیا ہے۔

۲۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) لفظ ایک رکوئی ''تزاعی'' کو بدل دیا گیا، صفحات ایس 14۔

۳۔ ایضاً شامل کیا گیا۔

۴۔ مرکزی قوانین (قانونی موضوعہ اصلاحات) آرڈیننس 1960 (XXI بابت 1960) کی دفعہ 3 اور جدول دوم کی رو سے تبدیل کیے گئے (نفاذ پذیر 14 اکتوبر، 1955) ''صوبوں اور وفاقی دارالحکومت کے لیے'' جنھیں فرمان تطبیق، 1949، آرٹیکلز (2)3 اور 4 کی رو سے ''برطانوی ہند'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

۵۔ فرمان تطبیق، 1937ء کی رو سے ''گورنر جنرل کونسل'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

۶۔ فرمان تطبیق، 1975ء، آرٹیکل 2 اور جدول کی رو سے ''مرکزی حکومت'' کے لیے تبدیل کیا گیا۔

۷۔ تطبیق آرڈر 1949 (جی۔ جی۔ او۔ 4) الفاظ ''یا تاجِ برطانیہ کے نمائندے'' کو بدل دیا گیا، آرٹیکل 3 اور شیڈول۔

۸۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) الفاظ ''ایکٹو پراسیکیوشن'' کو بدل دیا گیا ایس۔ 14۔

[1][وضاحت:۔ اس سیکشن کے مقاصد کے لیے کسی مقدمے یا کارروائی کی سماعت کا آغاز مجاز دائرہ اختیار رکھنے والی عدالت میں عرضی دعویٰ پیش کرنے یا کارروائی کا آغاز کرنے کی تاریخ سے متصور ہوگا اور کسی حتمی ڈگری یا حکم کے ذریعے تصفیہ کیے جانے اور ایسی ڈگری یا حکم پر مکمل عمل درآمد یا اس کی انجام دہی تک یا فی الوقت نافذ العمل کسی قانون کے تحت اس کے اجراء کے لیے مجوزہ میعاد سماعت کی کسی مدت کے اختتام کی وجہ سے ناقابل عمل ہونے تک جاری متصور ہوگی۔]

[2][۵۳۔ **فریبانہ انتقال:۔** (۱) کسی غیر منقولہ جائیداد کا ہر انتقال جو منتقل کنندہ کے قرض خواہوں کو ان کے حق مارنے یا اس میں تاخیر کی نیت سے کیا جائے وہ یوں متاثرہ یا موخر کردہ قرض خواہوں کی مرضی سے قابل ابطال ہوگا۔

اس ذیلی سیکشن میں درج کچھ بھی نیک نیت اور بالعوض منتقل الیہ کے حقوق کو متاثر نہیں کرے گا۔

اس ذیلی سیکشن میں درج کچھ بھی دیوالیہ پن سے متعلق فی الوقت نافذ العمل کسی قانون کو متاثر نہیں کرے گا۔

کسی قرض خواہ (جس میں ڈگری دار شامل ہے خواہ اس نے ڈگری پر عمل درآمد کے لیے درخواست دی ہے یا نہیں)، کی جانب سے اس کے منتقل کنندہ کے قرض خواہوں کو نقصان یا تاخیر کی نیت سے کسی منتقلی سے بچنے کے لیے متدائرہ کوئی مقدمہ تمام قرض خواہوں کی جانب سے یا ان کے مفاد کے لیے دائر کردہ متصور ہوگا۔

---

۱ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی رو سے وضاحت کو شامل کیا گیا۔

۲۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) دفعہ 15 کی رو سے اصل دفعہ کو تبدیل کیا گیا۔

(۲) کسی مابعد منتقل الیہ کو دھوکہ دینے کے ارادے سے کسی بدل کے بغیر غیر منقولہ جائیداد کی ہر منتقلی ایسے منتقل الیہ انتخاب پر کالعدم ہوگی۔

اس ذیلی سیکشن کے مقاصد کے لیے کسی بدل کے بغیر کی گئی کوئی منتقلی صرف دھوکہ دینے کی اس نیت سے کی گئی متصور نہیں ہوگی کہ بدل کے ساتھ مابعد منتقلی کی گئی ہے۔]

[۱]]**۵۳ا اے۔ جزوی تعمیل:۔** جب کوئی شخص اپنے ضمن میں یا اپنے تحریری دستخط کے ذریعے غیر منقولہ جائیداد کی بالعوض منتقلی یا ایسا معاہدہ کرتا ہے جس سے منتقلی کو ضروری بنانے والی شرائط کا معقول یقین کے ساتھ تعین کیا جاسکتا ہے،

اور منتقل الیہ نے معاہدے کی جزوی تعمیل میں جائیداد یا اس کے کسی حصے کا قبضہ حاصل کرلیا ہے یا منتقل الیہ نے پہلے سے قبضے کا حامل ہوتے ہوئے معاہدے کی جزوی تعمیل میں قبضہ جاری رکھا ہے اور معاہدے کی تعمیل میں کوئی اقدام کیا ہے،

اور منتقل الیہ نے اپنے حصے کے معاہدے کی تعمیل کی ہے یا کرنے کو تیار ہے،

تب باوجود اس کے کہ معاہدے کا رجسٹر شدہ ہونا ضروری تھا، اسے رجسٹر نہیں کیا گیا، یا جہاں انتقال کی کوئی ایسی دستاویز موجود ہے کہ فی الوقت نافذ العمل کسی قانون کے تحت اس میں مجوزہ طریق کار کے مطابق منتقلی کی تعمیل کی گئی ہے، تو منتقل کنندہ یا اس کے تحت دعویٰ کرنے والا کوئی شخص معاہدے کی شرائط میں واضح فراہم کردہ کسی حق کے علاوہ منتقل الیہ یا منتقل الیہ کے زیر قبضہ کسی جائیداد کے حوالے سے کسی حق کے تحت اس کا دعویٰ کرنے والے کسی شخص کے خلاف اس کے نفاذ سے مانع ہوں گے:

تاہم اس سیکشن میں درج کچھ بھی بالعوض انتقال کے کسی ایسے منتقل الیہ کے حقوق کو متاثر کرے گا جو معاہدے یا اس کی جزوی تعمیل کا علم نہیں رکھتا ہے۔]

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) دفعہ 16 کی رو سے 53الف کو شامل کیا گیا۔

باب III

غیر منقولہ جائیداد کی فروخت سے متعلق

۵۴۔ ''فروخت'' کی تعریف:۔ ''فروخت'' سے مراد ادا شدہ یا وعدہ کردہ یا جزوی طور پر ادا شدہ اور جزوی طور پر وعدہ کردہ قیمت کے تبادلے میں ملکیت کا انتقال ہے۔

[ا] **فروخت کیسے کی جائے:۔** ایسا انتقال، ایک سو روپے اور اس سے زائد قدر کی مادی غیر منقولہ جائیداد کی صورت میں، یا عود یا دیگر غیر مادی شئے کی صورت میں، صرف رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے کیا جا سکتا ہے۔

[ا] ایک سو روپے سے کم قدر کی مادی غیر منقولہ جائیداد کی صورت میں ایسا انتقال رجسٹر شدہ دستاویز یا جائیداد کی حوالگی کے ذریعے کیا جا سکتا ہے۔

ا۔ سیکشن 54 کے پیراگراف 2 اور 3 کے علاقائی نفاذ کی میعادِ سماعت کے حوالے سے، دیکھئے مذکورہ بالا سیکشن I۔ ان پیراگرافوں کو صوبے میں ہر کنٹونمنٹ تک لاگو کیا گیا، دیکھئے کنٹونمنٹس ایکٹ، 1924ء (II بابت 1924) کا سیکشن 287؛ اور مورخہ 23 فروری، 1924ء کو انڈیا گزٹ، حصہ IV میں صفحات 3 تا 58 پر شائع ہوا۔

مادی غیر منقولہ جائیداد کی حوالگی فروخت کنندہ کی جانب سے خریدار یا اس کی جانب سے ہدایت کردہ شخص کو جائیداد کا قرضہ دینے پر واقع ہوگی۔

معاہدہ فروخت۔ غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کا معاہدہ ایسا معاہدہ ہے کہ ایسی جائیداد کی فروخت کے درمیان طے کردہ شرائط کے مطابق واقع ہوگی۔

یہ بذاتِ خود ایسی جائیداد پر کوئی مفاد یا چارج قائم نہیں کرتا ہے۔

۵۵۔ خریدار اور فروخت کنندہ کے حقوق اور فرائض۔ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی کی صورت میں غیر منقولہ جائیداد کا خریدار اور فروخت کنندہ بالترتیب اگلے مذکورہ قواعد جو فروخت کردہ جائیداد پر قابل اطلاق ہیں، میں بیان کردہ ذمہ داریوں کے تحت اور حقوق کے حامل ہوں گے۔

(ا) فروخت کنندہ

(اے) خریدار کو جائیداد[ا] [یا اس میں فروخت کنندہ کی حقیت] میں کسی ایسے مادی نقص کے بارے میں بتانے کا پابند ہے جس سے فروخت کنندہ باخبر ہے۔ لیکن خریدار باخبر نہیں ہے اور جن کا اسے عام احتیاط برتنے کے باوجود علم نہیں ہوسکتا؛

(بی) اپنے زیر قبضہ یا زیر اختیار جائیداد سے متعلق تمام دستاویزات حقیت خریدار کی جانب سے درخواست پر اسے جانچ کے لیے پیش کرنے کا پابند ہے؛

(سی) خریدار کی جانب سے جائیداد یا اس کی حقیت کے حوالے سے تمام متعلقہ سوالات کا اپنے بہترین علم کے مطابق جواب دینے کا پابند ہے؛

(ڈی) قیمت کی شکل میں واجب الادا رقم یا پیش کیے جانے پر جائیداد کا موزوں طریقے کے مطابق دستاویز انتقال کی تکمیل کرنے کا پابند ہوگا جب خریدار اسے تکمیل کے لیے ایسی رقم مناسب وقت اور جگہ پر پیش کرتا ہے؛

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (VI بابت 1929) شامل کیا گیا؛ ایس۔ 17۔

(ای) معاہدہ فروخت اور جائیداد کی حوالگی کی تاریخ کے درمیان اپنے زیر قبضہ جائیداد اور اس سے متعلقہ تمام دستاویزات حقیت کے حوالے سے ایسی جائیداد اور دستاویزات کی عام فہم مالک کے طور پر حفاظت کا پابند ہے؛

(ایف) ایسا درکار ہونے پر خریدار یا اس کی جانب سے ہدایت کردہ شخص کو ایسی جائیداد کا قبضہ اس کی نوعیت کی مناسبت سے دینے کا پابند ہے؛

(جی) فروخت کی تاریخ تک پیدا ہونے والے تمام ایسے واجب الادا سرکاری واجبات اور کرایہ ایسی تاریخ تک واجب الادا تمام باروں پر منافعے کی ادائیگی اور سوائے اسکے کہ جائیداد باروں سے مشروط فروخت کی گئی ہو تب تک جائیداد پر قائم تمام بار سے جائیداد کو آزاد کرانے کا پابند ہوگا۔

(2) فروخت کنندہ خریدار سے یہ معاہدہ کرنا مقصود ہوگا کہ حصہ جس کو فروخت کنندہ منتقل کرنے کا دعویٰ کرتا ہے، موجود ہے اور اس کی منتقلی کا اختیار حاصل ہے:

تاہم، فروخت کے کسی امین شخص کے ذریعے کی جانے پر ایسا شخص خریدار کے ساتھ معاہدہ کرتا ہوا مقصود ہوگا کہ فروخت کنندہ نے ایسا کوئی اقدام نہیں کیا ہے جس کی وجہ سے جائیداد کسی بار کے تحت ہے یا جس کی وجہ سے اس کی منتقلی میں رکاوٹ پیدا ہوئی ہے۔

اس قاعدے میں بیان کردہ معاہدے کے مفاد کو منتقل الیہ کے مفاد سے منسلک کیا جائے گا اور اسی کے استحقاق میں شامل ہوگا اور ہر شخص جسے وقتاً فوقتاً ایسا کلی مفاد یا اس کا کوئی حصہ دیا گیا ہے، کی جانب سے نافذ کیا جا سکتا ہے۔

(3) فروخت کنندہ فروخت کی تمام رقم کی وصولی پر فروخت کنندہ کے زیر قبضہ یا زیر اختیار جائیداد سے متعلق دستاویزاتِ حقیت خریدار کے حوالے کرنے کا پابند ہوگا؛

بشرطیکہ (اے) فروخت کنندہ کے ایسی دستاویز میں شامل جائیداد کا کوئی حصہ اپنے پاس رکھنے پر وہ ان تمام کو اپنے پاس رکھنے کا حقدار ہے، اور (بی) ایسی تمام جائیداد کی مختلف خریداروں کو فروخت پر سب سے زیادہ مالیت کے حصے کا خریدار ایسی دستاویزات کو پاس رکھنے کا حقدار ہے مگر صورت (اے) میں فروخت کنندہ اور اس صورت (بی) میں سب سے زیادہ مالیت کے حصے خریدار یا ان میں سے کسی خریدار جو بھی صورت ہو، کی جانب سے ہر معقول درخواست اور ایسی درخواست دینے والے شخص کے خرچ پر اُس کی جانب سے مطلوب مذکورہ دستاویزات اور ان کی

مصدقہ نقول یا ان میں سے اقتباسات کی فراہمی کا پابند ہے؛ اور اسی اثنا میں فروخت کنندہ یا سب سے زیادہ مالیت کے حصے کا خریدار جو بھی صورت ہو، آگ یا دیگر ناگزیر حادثے کی وجہ سے ایسا کرنے سے قاصر ہونے کے علاوہ ایسی دستاویزات کو محفوظ، درست اور صحیح حالت میں رکھے گا؛

(4) فروخت کنندہ:

(اے) خریدار کو جائیداد کی ملکیت کی منتقلی تک اس کے کرایے اور منافع جات کا حق دار ہے؛

(بی) قیمت خرید کی کلی ادائیگی سے قبل جائیداد کی ملکیت کی خریدار کو منتقلی پر، خریدار کے زیرِ اختیار جائیداد پر کسی چارج [1] [بغیر کسی عوض کے منتقل الیہ یا ادائیگی کا علم رکھنے والا کوئی منتقل الیہ] زرِ خرید کی رقم، یا اسکے جزوی طور پر غیر ادا شدہ رہ جانے والے کسی حصے اور اسکلی یا جزوی رقم پر [1] [جس تاریخ سے قبضہ دیا گیا ہے] منافع، کا حق دار ہوگا۔

(5) خریدار:

(اے) فروخت کنندہ کو جائیداد میں اس کے مفاد کی نوعیت یا حد کے حوالے سے ایسے حقائق کو ظاہر کرنے کا پابند ہے جس سے خریدار باخبر ہے اور اس کے پاس فروخت کنندہ کے اس سے باخبر نہ ہونے کے یقین کی وجہ سے موجود ہے اور جن سے ایسے مفاد کی قدر میں خاطر خواہ اضافہ ہوتا ہے!

(بی) فروخت مکمل ہونے کے وقت اور جگہ پر فروخت کنندہ یا اسکی جانب سے ہدایت کردہ شخص کو قیمت خرید ادا یا پیش کرنے کا پابند ہوگا: تاہم جائیداد کے کسی بار کی شرط کے بغیر فروخت پر خریدار فروخت کی تاریخ سے قیمتِ خرید میں سے جائیداد پر موجود کسی بار کی رقم رکھ سکتا ہے اور اس طرح رکھی گئی رقم اس کے حق دار شخص کو ادا کرے گا؛

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) شامل کیا گیا؛ اور مورخہ 25 اکتوبر 1929 سرکاری گزٹ پنجاب اور اسکے متعلقات میں صفحات 121 تا 153 پر شائع ہوا۔ ایس۔ 17۔

(سی) جائیداد کی ملکیت کی خریدار کو منتقلی پر جائیداد میں کسی نقصان، ضرر یا اسکی قدر میں کمی سے ہونے والے کسی نقصان جو کہ فروخت کنندہ کی وجہ سے نہیں ہے، کو برداشت کرنے کا پابند ہوگا:

(ڈی) جائیداد کی ملکیت کی خریدار کو منتقلی پر وہ اس کے اور فروخت کنندہ کے درمیان طے کردہ شرائط کے مطابق جائیداد کے حوالے سے قابل ادا ہو سکنے والے تمام سرکاری اخراجات اور کرایہ اور بار کی اصل رقوم جن کے تحت جائیداد فروخت کی گئی ہے، اور اس کے حصول کے بعد اس پر واجب الادا منافعے کی ادائیگی کا پابند ہوگا۔

(6) خریدار:

(اے) اسے جائیداد کی ملکیت کی منتقلی پر جائیداد میں کسی ترقی سے ہونے والے فائدے یا اسکی قدر میں اضافے اور اس کے کرایے اور منافع جات کا حق دار ہوگا؛

(بی) جب تک اسے جائیداد کا قبضہ لینے سے نامناسب انداز میں روک نہ دیا جائے، جائیداد پر کسی چارج، فروخت کنندہ یا اس کے تحت دعویٰ کرنے والے تمام اشخاص کے مقابل جائیداد میں فروخت کنندہ کے مفاد کی حد تک[ا] [☆☆☆] خریدار کی طرف سے قبضے کے لیے پیشگی کے طور پر باضابطہ طور پر ادا کردہ زرِ خرید اور ایسی رقم پر منافع؛ اور، جب وہ باضابطہ طور پر قبضہ لینے سے انکار کردے، تو زرِ پیشگی (اگر کوئی ہو) اور اخراجات (اگر کوئی ہوں) جو اسے کسی معاہدے کی مخصوص تعمیل یا کسی معاہدے کی منسوخی کی ڈگری حاصل کرنے پر جاری کیے جائیں، کا حق دار ہوگا۔

ا۔ الفاظ ''ادائیگی کے نوٹس کے ساتھ'' کو ایضاً منسوخ کردیا گیا۔

اس سیکشن، پیراگراف (1)، شق (اے اور پیراگراف (5)، شق (اے)، میں بیان کردہ کسی امر کو ظاہر کرنے کے حوالے سے کوئی کوتاہی، دھوکا دہی ہے۔

[1][**۵۶۔ مابعد خریدار کی جانب سے ترتیب۔** اگر دو یا زائد جائیدادوں کا مالک انھیں ایک شخص کے پاس رہن رکھتا ہے اور پھر ایک یا زائد جائیدادوں کو کسی دیگر شخص کو فروخت کرتا ہے تو خریدار اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں وہ قرض رہن کو اس جائیداد یا جائیدادوں سے پورا کرنے کا حق دار ہوگا جو اس کو فروخت نہیں کی گئی۔ جہاں تک بھی وہ پورا ہو سکے، مگر ایسے نہیں کہ مرتہن کے حقوق یا ان اشخاص کے حقوق کو نقصان پہنچے جو اس کے تحت مطالبہ کر سکتے ہوں یا کسی ایسے شخص کو بھی جس نے بالعوض ان جائیدادوں میں سے کسی ایک میں مفاد حاصل کیا ہو۔

فروخت پر بار کا خاتمہ

۵۷۔ عدالت کی جانب سے بار کا خاتمہ اور اس سے آزاد فروخت کی اجازت۔

(اے) کسی فوری طور پر واجب الادا ہونے یا نہ ہونے والے بار کے تحت کسی غیر منقولہ جائیداد کی عدالت کی جانب سے یا کسی ڈگری کے اجرا میں یا عدالت میں معاملہ زیر سماعت لائے بغیر، اگر عدالت موزوں سمجھے تو وہ درج ذیل صورتوں میں فروخت کے کسی بھی فریق کی درخواست پر عدالت میں ادائیگی کی ہدایت یا اجازت دے سکتی ہے۔

(1) جائیداد پر بار کی رقم کے سالانہ یا ماہانہ چارج کیے جانے یا جائیداد میں کسی قابل تعین مفاد کی اصل رقم چارج کیے جانے پر، ایسی رقم کی جب [2][وفاقی حکومت] کے تمسکات میں سرمایہ کاری کی جائے گی جسے عدالت اس کے منافعے کے ذرائع سے ایسے مندرجہ بالا چارج کو کم کرنے یا اس کا بصور دیگر بندوبست کرنے کے لیے کافی سمجھے۔

ا۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) اصل سیکشن کو بدل دیا گیا؛ ایس۔18۔

۲۔ بذریعہ وفاقی قوانین کی تطبیق آرڈر 1975 (پی او 4 بابت 1975) الفاظ "مرکزی حکومت" کو بدل دیا گیا اور آرٹیکل 2 اور عمومی تطبیقات کا جدول، جنھیں پہلے بذریعہ گورنمنٹ آف انڈیا (انڈین قوانین کی تطبیق) آرڈر 1937 الفاظ "گورنمنٹ آف انڈیا" سے بدل دیا گیا، جیسا کہ اوپر پڑھا گیا۔

(2) کسی دوسری صورت میں جائیداد پر ایسی رقم تک اصل رقم چارج کیے جانے پر جو بار اور اس پر واجب الادا کسی مفاد کی رقم کو پورا کرنے کے لیے کافی ہے۔

مگر مندرجہ بالا ہر معاملے میں عدالت میں ایسی مزید رقم جمع کرائی جائے گی جسے عدالت مزید لاگت، اخراجات اور منافعے کی اتفاقیہ ضرورت کو پورا کرنے کے لیے کافی سمجھے ماسوائے سرمایہ کاری کی فرسودگی کسی دیگر اتفاقی ضرورت جو کہ اس میں جمع کرائی گئی اصل رقم کے دسویں حصے سے زائد نہ ہو، جب تک کہ عدالت مخصوص وجوہات (جنہیں وہ ریکارڈ کرے گی) کی بنا پر مزید اضافی رقم جمع کرائے جانے کا مطالبہ کرنا موزوں نہ سمجھے۔

(بی) اس پر عدالت، موزوں سمجھنے پر اور مواخذہ دار شخص کو نوٹس دینے کے بعد، سوائے اس کے کہ عدالت تحریر کی جانے والی وجوہات کی بنا پر ایسے نوٹس کو ختم کرنا ضروری سمجھے، جائیداد کے بار سے آزاد ہونے کا اعلان کر سکتی ہے اور جائیداد کی منتقلی کا حکم جاری کر سکتی ہے یا فروخت کو موزوں طور پر موثر بنانے کے لیے جائیداد کو حاصل شدہ قرار دینے کا حکم جاری کر سکتی ہے اور عدالت میں جمع کرائی گئی رقم رکھنے اور اس کی سرمایہ کاری کے لیے ہدایت جاری کر سکتی ہے۔

(سی) عدالت اپنے تحت رقم یا فنڈ میں مفاد رکھنے والے یا اسکے حق دار اشخاص کو نوٹس کی تعمیل کے بعد اس کی وصولی یا اس کی ذمہ داری انجام دینے والے اشخاص کو اسکی ادائیگی یا منتقلی کی ہدایت کر سکتی ہے اور اسکی اصل رقم یا آمدن کے استعمال یا تقسیم کے حوالے سے عمومی طور پر ہدایات جاری کر سکتی ہے۔

(ڈی) اس سیکشن کے تحت کسی اعلان، حکم یا ہدایت پر اپیل اس طرح کی جائے جیسے کہ یہ ڈگری ہو۔

(ای) اس سیکشن میں "عدالت" سے مراد ہے (1) اپنے معمولی یا غیر معمولی ابتدائی، دائرہ اختیار سماعت، دیوانی کا استعمال کرتی ہوئی، (2) ڈسٹرکٹ جج کی عدالت جس کے دائرہ سماعت کی مقامی حدود میں جائیداد یا اس کا کوئی حصہ واقع ہے، (3) کوئی دیگر عدالت جسے [1][صوبائی حکومت] کی جانب سے وقتاً فوقتاً سرکاری گزٹ میں بذریعہ نوٹیفکیشن اس سیکشن کے تحت دیے گئے دائرہ سماعت کے استعمال کا مجاز قرار دیا گیا ہے۔

ا۔ فرمان تطبیق 1937 کی رو سے، الفاظ ''مقامی حکومت'' کو بدل دیا گیا۔

باب IV

غیر منقولہ جائیداد کے رہن اور بار

۵۸۔ "رہن"، "راہن" اور "مرتہن" کی تعریف۔ (اے) رہن سے مراد قرضے، کسی موجودہ یا مستقبل کے ادھار کے ذریعے پیشگی دی گئی یا پیشگی دی جانے والی رقم کی وصولی یقینی بنانے یا مالی ذمہ داری پیدا کرنے والے کسی فعل کی تکمیل کے مقصد سے کسی مخصوص غیر منقولہ جائیداد میں مفاد کا انتقال ہے۔

منتقل کنندہ کو راہن، منتقل الیہ کو مرتہن، فی الوقت ادائیگی یقینی بنائی جانے والی اصل رقم اور منافع کو زرِ رہن کہا جائے گا اور انتقال موثر بنانے والی دستاویز (اگر کوئی ہو) کو رہن نامہ کہا جائے گا۔

(بی) سادہ رہن۔ اگر راہن جائیدادِ مرہونہ کا قبضہ دیے بغیر خود کو شخصی طور پر زرِ رہن کی ادائیگی کا پابند کرتا ہے اور صریحی یا معنوی طور پر رضا مند ہوتا ہے کہ اس کے معاہدے کے مطابق ادائیگی میں ناکامی پر مرتہن کو جائیداد مرہونہ کی فروخت کرانے اور فروخت کی رقم، جہاں تک ضروری ہو، زرِ رہن کی ادائیگی کے لیے استعمال کرنے کا حق حاصل ہوگا، ایسے لین دین کو سادہ رہن اور مرتہن کو سادہ مرتہن کہا جائے گا۔

(سی) رہن بذریعہ مشروط فروخت۔ جب راہن جائیدادِ مرہونہ کو بظاہر مندرجہ ذیل شرائط پر فروخت کرتا ہے۔ کہ کسی مخصوص تاریخ پر زرِ رہن کی عدم ادائیگی پر بیع مکمل ہو جائے گی، یا کہ ایسی ادائیگی نہ کرنے پر فروخت کالعدم ہو جائے گی، یا

کہ اس قسم کی ادائیگی پر خریدار جائیداد فروخت کنندہ کو منتقل کر دے گا، اس قسم کے لین دین کو رہن بذریعہ مشروط فروخت اور مرتہن کو مرتہن بذریعہ مشروط فروخت کہا جائے گا۔

[۱][تاہم ایسے کسی بھی لین دین کو رہن نہیں سمجھا جائے گا جب تک کہ وہ شرط اس دستاویز میں شامل نہ کی جائے جو فروخت کو موثر کرتی ہے یا بیع کی تکمیل ظاہر کرتی ہے]؛

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی دفعہ ۱۹ کی رو سے شامل کیا گیا۔

(ڈی) رہن بالا استفادہ:۔ جب راہن مرتہن کو جائیداد مرہونہ کا قبضہ دیتا ہے [1][یا صریحی یا معنوی طور پر خود کو قبضہ دینے کا پابند کرتا ہے] اور اسے زر رہن کی ادائیگی تک ایسا قبضہ رکھنے اور منافع یا زر رہن کی ادائیگی ،[2][یا] جزوی طور پر منافعے کے عوض یا جزوی طور پر زر رہن کے عوض جائیداد سے حاصل ہونے والے کرایے اور منافع جات [3][یا ایسے کرایہ جات اور منافع جات کا کوئی حصہ حاصل کرنے اور اسے تصرف میں لانے] کا مجاز بناتا ہے، ایسے لین دین کو رہن بالا استفادہ اور مرتہن کو مرتہن بالا استفادہ کہتے ہیں۔

(ای) انگریزی رہن:۔ جب راہن اپنے آپ کو کسی مخصوص تاریخ پر زر رہن کی واپسی کا پابند اور جائیداد مرہونہ مکمل طور پر مرتہن کو منتقل کرتا ہے مگر فقرہ شرطیہ کے تحت کہ وہ باہمی طور پر متفقہ زر رہن کی ادائیگی پر اسے دوبارہ راہن کو منتقل کرے گا، ایسے لین دین کو انگریزی رہن کہا جائے گا۔

[4][(ایف) دستاویزات حقیت جمع کرانے کے ذریعے رہن:۔ جب کوئی شخص [5][☆☆☆☆] کسی قرض خواہ یا اپنے ایجنٹ کو غیر منقولہ جائیداد کی دستاویزات حقیت اس پر ضمانت قائم کرنے کے ارادے سے دیتا ہے ایسے لین دین کو دستاویزات حقیت جمع کرانے کے ذریعے رہن کہا جائے گا۔ [5][:]

۱۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی دفعہ 19 کی رو سے شامل کیا گیا۔

۲ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی رو سے ''اور'' کو تبدیل کر دیا گیا۔

۳ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی رو سے ''اور اسے مناسب بنانے کے لیئے'' کو تبدیل کر دیا گیا۔

۴ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی رو سے ذیلی دفعہ (الف) اور (جی) کو شامل کیا گیا۔

۵۔ بذریعہ مالیات [فنانس] ایکٹ، 1986 (وفاقی ایکٹ ا بابت 1986) کی دفعہ 2 کی رو سے حذف، شامل اور اضافہ کیا گیا۔

[1] [تاہم، دستاویز حقیت جمع کرانے کے ذریعے بینکنگ ٹربیونلز آرڈیننس، ۱۹۸۴ء (۵۳ بابت ۱۹۸۴ء) میں بیان کردہ کسی بینکنگ کمپنی کے حق میں رہن قائم کرنے پر ایسا رہن ایسی غیر منقولہ جائیداد سے متعلق مسل حقیت میں اندراج کے ذریعے قائم کیا جا سکتا ہے۔]

(جی) خلاف قاعدہ رہن۔ عام رہن، رہن بذریعہ مشروط فروخت، رہن بالاستفادہ، انگریزی رہن یا رہن بذریعہ حوالہ دستاویزات حقیت کے علاوہ کسی رہن کو اس سیکشن کے مفہوم میں خلاف قاعدہ رہن کہا جائے گا۔]

[2][۵۹۔ **رہن کا ضمانت کے ذریعے ہونا۔** محفوظ سرمایے کی اصل رقم کے ایک سو روپے یا اس سے زائد ہونے پر[3][دستاویزات حقیت جمع کرانے کے ذریعے رہن کے علاوہ] رہن کو راہن کے زیر دستخط اور کم سے کم دو گواہان سے مصدقہ رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے مؤثر بنایا جا سکتا ہے۔

جہاں اصل محفوظ سرمایے کی رقم ایک سو روپے سے کم ہو تو رہن مذکورہ بالا کے مطابق دستخط اور مصدقہ[4][رجسٹر شدہ دستاویز] یا (عام رہن کے معاملے کے علاوہ) جائیداد کی حوالگی کے ذریعے مؤثر بنایا جا سکتا ہے۔

[5][☆☆☆☆☆☆☆]

[6][**۵۹ اے۔ رہن اور مرتہن کے حوالے جات میں اس سے حقیت حاصل کرنے والے اشخاص شامل ہیں۔** جب تک کہ بصورت دیگر واضح طور پر بیان نہ کر دیا جائے، اس باب میں راہن اور مرتہن کے حوالہ جات ان سے بالترتیب حقیت حاصل کرنے والے اشخاص کے حوالہ جات متصور ہوں گے۔]

۱۔ ایکٹ ا بابت 1986ء کی، دفعہ 2 کی رو سے حذف، تبدیل اور اضافہ کیا گیا۔

۲۔ سیکشن 59 کے علاقائی نفاذ کی میعاد سماعت کے حوالے سے، دیکھئے مذکورہ بالا سیکشن ا۔ سیکشن 59 کو صوبے میں ہر کنٹونمنٹ میں لاگو کیا گیا، دیکھیے کنٹونمنٹ ایکٹ، 1924ء (2 بابت 1924ء) کا سیکشن 287؛

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 20 کی رو سے شامل کیا گیا؛

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1904ء (6 بابت 1904ء) کی دفعہ ۳ کی رو سے الفاظ ''دستاویز'' کو بدل دیا گیا؛

۵۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 20 کی رو سے تیسرے پیراگراف کو حذف کیا گیا؛

۶۔ دفعہ ۲۱ کی رُو سے سیکشن 59 اے کو ایضاً شامل کیا گیا۔

راہن کے حقوق اور ذمہ داریاں

۶۰۔ راہن کا حق انفکاک۔ اصل سرمایے کے[1][واجب الادا] ہونے کے بعد کسی بھی وقت راہن کو رہن کے لیے درکار زرِ رہن کی مناسب وقت اور جگہ پر ادائیگی یا پیش کرنے کا حق حاصل ہے۔ (اے) کہ[2][جائیداد مرہونہ سے متعلق مرتہن کے زیر قبضہ یا زیر اختیار رہن نامہ اور تمام دستاویزات راہن] کے حوالے کر دے، (بی) جائیداد مرہونہ کے مرتہن کے زیر قبضہ راہن کے حوالے کر دے، اور (سی) راہن کے اخراجات پر جائیداد مرہونہ اسے اس کی جانب سے ہدایت کردہ کسی تیسرے شخص کو منتقل کرے یا تحریری اطلاع نامے کی تعمیل کرے اور (رہن کے رجسٹر شدہ دستاویز کی بناء پر مؤثر ہونے پر) اسے رجسٹر کرائے کہ اس کے مفاد کے برعکس کوئی حق جو مرتہن کو منتقل کیا گیا تھا، ختم ہو چکا ہے۔

تاہم اس سیکشن کے تحت دیا گیا حق فریقین کے کسی اقدام یا عدالت کی[3][ڈگری] سے ختم نہیں ہوا ہے۔

اس سیکشن کے تحت دیے گئے حق کو حق انفکاک کہا جائے گا اور اس کے نفاذ کے لیے مقدمے کو مقدمہ برائے انفکاک کہا جائے گا۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی اس حوالے سے کسی دفعہ کو غیر مؤثر قرار دیتا متصور نہیں ہوگا کہ اگر اصل سرمایے کی واپسی کے لیے مقرر کردہ وقت کے گزرنے کی اجازت دی گئی یا ایسا کوئی وقت مقرر نہیں کیا گیا ہے تو مرتہن ایسی رقم کی ادائیگی یا پیش کش سے قبل معقول نوٹس کا حق دار ہوگا۔

جائیداد مرہونہ کے کسی حصے کا انفکاک۔ اس سیکشن میں درج کچھ بھی[4][صرف] ایک مرتہن یا ایک سے زائد مرتہن ہونے پر ایسے تمام مرتہنوں کی جانب سے کلی یا جزوی طور پر راہن کا حصہ حاصل کر چکنے کے علاوہ صرف جائیداد مرہونہ کے کسی حصے میں مفاد رکھنے والے شخص کو رہن کی بقیہ واجب الادا رقم کے متناسب حصے کی ادائیگی پر صرف اس کے حصے کے انفکاک کا حق دار نہیں ٹھہرائے گا۔

۱۔ دفعہ 21 کی رُو سے لفظ ''قابل ادا'' کے لیے ایضاً بدل دیا گیا۔ ایس۔22۔

۲۔ ''رہن نامہ اگر کوئی ہو، راہن کو'' کے لیے ایضاً بدل دیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) لفظ ''حکم'' کو بدل دیا گیا؛

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ ۲۱ کی رو سے شامل کیا گیا؛

[1][۶۰ اے۔ راہن کو دوبارہ منتقلی کے بجائے تیسرے فریق کو منتقلی کی ذمہ داری۔

(۱) جب کسی راہن کو حق انفکاک حاصل ہوتا ہے تو وہ کچھ شرائط پوری کرنے پر دوبارہ منتقلی کے مطالبے کا حق دار ہو سکتا ہے اور مرتہن سے جائیداد کی دوبارہ منتقلی کے بجائے قرض رہن کی تفویض کا مطالبہ کر سکتا ہے اور راہن کی جانب سے ہدایت کردہ کسی تیسرے شخص کو جائیداد مرہونہ منتقل کر سکتا ہے؛ اور مرتہن اس کے مطابق تفویض اور منتقلی کا پابند ہوگا۔

(۲) اس سیکشن کے تحت دیے گئے اختیارات راہن کو حاصل ہوں گے اور راہن یا کوئی مواخذہ دار شخص درمیانی بار کے باوجود انہیں نافذ کر سکتا ہے؛ مگر کسی مواخذہ دار شخص کے مطالبے کو راہن کے مطالبے پر فوقیت حاصل ہوگی اور مواخذہ دار اشخاص کے درمیان مواخذہ دار شخص کی جانب سے کسی ماقبل مطالبے کو مواخذہ دار شخص کی جانب سے مابعد مطالبے پر فوقیت حاصل ہوں گی۔

(۳) اس سیکشن کی دفعات سابقہ یا موجود قبضہ رکھنے والے مرتہن کے حوالے سے لاگو نہیں ہوں گی۔

۶۰ بی۔ دستاویزات پیش کرنے اور معائنے کا حق۔ کوئی راہن اپنے حق انفکاک کی موجودگی تک تمام مناسب اوقات میں اپنی جانب سے درخواست اور خرچ پر اور اس ضمن میں مرتہن کی لاگت اور خرچ کی ادائیگی پر جائیداد مرہونہ سے متعلق حقیت کی دستاویزات جو کہ مرتہن کے زیر تحویل یا زیر اختیار ہیں، کا جائزہ لینے، ان کی نقول یا خلاصہ تیار کرنے یا اس سے اقتباسات لینے کا حق دار ہوگا۔]

[2][۶۱۔ **علیحدہ یا بیک وقت انفکاک کا حق۔** کسی ایک ہی مرتہن کے ساتھ دو یا زائد رہن قائم کرنے والے راہن کو اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں دو یا زائد رہنوں کی اصل رقم واجب الادا ہونے پر علیحدہ سے ایسے کسی ایک رہن یا ایسے دو زائد رہنوں کے اکٹھے انفکاک کا حق حاصل ہوگا۔

۶۲۔ رہن بالاستفادہ رکھنے والے راہن کا قبضہ واپس لینے کا حق۔ رہن بالاستفادہ کی صورت میں کسی راہن کو مندرجہ ذیل صورتوں میں جائیداد کا قبضہ [3][مع رہن نامے اور جائیداد مرہونہ سے متعلق تمام دستاویزات جو کہ مرتہن کے زیر تحویل یا زیر اختیار ہیں،] واپس لینے کا حق حاصل ہوگا۔

ا۔ دفعہ 23 کی رو سے سیکشن 60 اے اور 60 بی کو ایضاً شامل کیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 24 کی رو سے بدل دیا گیا؛

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 25 کی رو سے شامل کیا گیا۔

(اے) مرتہن کے جائیداد کے کرایہ جات اور منافع جات سے زر رہن کی وصولی کا مجاز ہونے پر اگرایسی رقم وصول کر لی گئی ہے؛

(بی) جب مرتہن ایسے کرایہ جات اور منافع جات [1][یا ان کے کسی حصے سے زر رہن کے صرف کسی حصے] کی ادائیگی کا مجاز ہے اور زر رہن کی ادائیگی کے لیے مجوزہ مدت ، اگر کوئی ہو، ختم ہو گی اور راہن مرتہن کو [2][زر رہن یا اس کا بقایا] ادا یا پیش کرتا ہے یا اسے بعد ازاں فراہم کردہ طریق کار کے مطابق عدالت میں جمع کراتا ہے۔

۶۳۔ جائیدادمرہونہ میں اضافہ۔ اگرکسی مرتہن کے زیر قبضہ جائیدادمرہونہ میں رہن کے جاری ہونے کے دوران کوئی اضافہ ہوتا ہے تو انفکاک پر اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں مرتہن کے بجائے راہن ایسے اضافے کا حق دار ہوگا۔

منتقل شدہ ملکیت کی وجہ سے حاصل کردہ اضافہ۔ جب ایسا کوئی اضافہ مرتہن کے اخراجات پر حاصل کیا گیا اور یہ اصل جائیداد کو نقصان پہنچائے بغیر قبضے یا استفادہ کے قابل ہے تو اس کا قبضہ حاصل کرنے کا ارادہ رکھنے والا راہن مرتین کو اس کے حصول کے اخراجات ادا کرے گا۔ اور ایسے علیحدہ قبضے یا استفادے کے ناممکن ہونے پر ایسا اضافہ لازمی طور پر جائیداد کو تفویض کیا جائے گا؛ راہن جائیدا کو کسی نقصان، ضبطی یا فروخت سے محفوظ رکھنے کے لیے ایسا حصول ضروری ہونے یا مرتہن کے رضامند ہونے پر اصل رقم کے علاوہ اس کی مناسب قیمت کی [3][اصل رقم پر قابل ادا شرح سے یا ایسی کوئی شرح مقررہ نہ ہونے پر نو فی صد سالانہ کی شرح سے منافعے کے ساتھ] ادائیگی کا مستوجب ہوگا۔

ا۔ بحوالہ عین ماقبل ''اصل رقم'' کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 26 کی رو سے ''منافعے کی اسی شرح سے'' کو بدل دیا گیا؛

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 27 کی رو سے شامل کیا گیا؛

پچھلی مذکورہ صورت میں ایسے اضافے سے حاصل ہونے والے منافع جات ، اگر کوئی ہوں ، راہن کو ادا کر دیے جائیں گے۔

جب رہن کی نوعیت رہن بالاستفادہ ہے اور اس میں اضافہ مرتہن کے اخراجات پر حاصل کیا گیا ہے تو ایسے اضافے سے حاصل ہونے والے منافع جات ، اگر کوئی ہوں ، اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں ایسے خرچ کردہ رقم پر قابل ادا منافع ، اگر کوئی ہو ، کے لیے ادا کیے جائیں گے۔

[1][۱۶۳اے۔ **جائیداد مرہونہ میں اصلاحات:۔** (۱) مرتہن کے زیر قبضہ جائیداد مرہونہ میں رہن کی مدت کے دوران کوئی اصلاح کیے جانے پر راہن انفکاک پر اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں ایسی اصلاح کا حق دار ہوگا؛ اور وہ ذیلی سیکشن (2) میں فراہم کردہ صورتوں کے علاوہ اس کی کسی لاگت کی ادائیگی کا مستوجب نہیں ہوگا۔

(۲) جب ایسی کوئی اصلاح مرتہن کے خرچ پر موثر بنائی گئی تھی اور جائیداد کو نقصان یا ضرر سے محفوظ رکھنے کے لیے ضروری تھی یا سکیورٹی کے ناکافی ہونے کو روکنے کے لیے ضروری تھی یا کسی سرکاری ملازم یا سرکاری اتھارٹی کے قانونی حکم کی تعمیل میں کی گئی تھی تو راہن اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں اس کی مناسب قیمت کی اصل رقم پر قابل ادا شرح سے یا ایسی کوئی شرح مقرر نہ ہونے پر نو فی صد سالانہ کی شرح سے منافعے کے ساتھ ادائیگی کا مستوجب ہوگا اور ایسی اصلاح کی وجہ سے حاصل ہونے والے منافع جات ، اگر کوئی ہوں ، رہن کو ادا کر دیے جائیں گے۔]

۶۴۔ **رہن شدہ پٹے کی تجدید۔** جب جائیداد مرہونہ کوئی پٹہ[2] ☆☆☆ ہے اور مرتہن پٹے کی تجدید حاصل کرتا ہے تو راہن کو انفکاک پر اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں نئے پٹے کا مفاد حاصل ہوگا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 26 کی رو سے ''منافعے کی اسی شرح سے'' کو بدل دیا گیا؛

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 28 کی رو سے ''سالوں کی مدت کے لیے'' حذف کیا گیا؛

۶۵۔ راہن کی جانب سے معنوی معاہدات۔ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں راہن مرتہن سے مندرجہ ذیل معاہدہ کرتا متصور ہوگا۔

(اے) کہ راہن کی جانب سے مرتہن کو منتقلی کا اعلان کردہ مفاد موجود ہے اور راہن کو اس کی منتقلی کا اختیار حاصل ہے؛

(بی) کہ راہن اپنی حقیت کا دفاع کرے گا یا جائیداد مرہونہ کے کسی مرتہن کے زیر قبضہ ہونے پر اسے اس کی حقیت کے دفاع کے قابل بنائے گا؛

(سی) کہ راہن مرتہن کے جائیداد مرہونہ کا قبضہ نہ رکھنے پر جائیداد کے حوالے سے قابل ادا ہونے والے تمام سرکاری واجبات ادا کرے گا؛

(ڈی) اور جہاں جائیداد مرہونہ[۱] ☆☆☆ پٹہ ہے، یہ کہ پٹے کے تحت قابل ادا کرایہ، اس میں درج شرائط اور پٹہ دار کو پابند کرنے والا معاہدہ، پٹے کے آغاز سے قبل ادا، انجام اور تعمیل کیے گئے ہیں: اور راہن سکیورٹی موجود ہونے کی حد تک اور جائیداد مرنہ ہو کے مرتہن کے زیر قبضہ نہ ہونے پر پٹے کے ذریعے مخصوص کردہ کرایہ ادا کرے گا یا پٹے کی تجدید پر تجدید شدہ پٹے میں درج شرائط کی تعمیل کرے گا اور پٹہ دار کو پابند کرنے والے معاہدے کی تعمیل کرے گا، اور مذکورہ کرایے کی عدم ادائیگی یا مذکورہ شرائط اور معاہدے کی عدم انجام دہی یا عدم تعمیل کی بناء پر جائز دعویٰ جات کے لیے مرتہن کی تلافی کرے گا؛

(ای) اور، جہاں رہن جائیداد پر دوسرا یا مابعد بار ہے، راہن وقتاً فوقتاً ہر پہلے بار پر قابل ادا ہونے والا منافع اس کے واجب الادا ہونے پر اس کے مطابق ادا کرے گا اور ایسے پہلے بار پر واجب الادا اصل رقم کا بروقت تصفیہ کرے گا۔

[۲][☆☆☆☆☆☆☆☆]

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 29 کی رو سے "سالوں کی مدت کے لیے" حذف کیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 29 کی رو سے بعض الفاظ کو حذف کیا گیا۔

اس سیکشن میں بیان کردہ معاہدے کے مفاد کو مرتہن کے مفاد سے منسلک اور اسی کے استحقاق میں شامل کیا جائے گا اور ہر شخص جسے وقتاً فوقتاً ایسا کلی مفاد یا اس کا کوئی حصہ دیا گیا ہے، کی جانب سے نافذ کیا جاسکتا ہے۔

ا[**۱۶۵اے۔ راہن کو پٹے کا اختیار۔** (ا) راہن کو جائیداد مرہونہ کا قانونی قبضہ رکھنے کے دوران ذیلی سیکشن (۲) کی دفعات کے تحت اسے پٹے پر دینے کا اختیار حاصل ہوگا جو مرتہن کی جانب سے واجب التعمیل ہوں گے۔

(۲) (اے) ایسا ہر پٹہ متعلقہ جائیداد کے عام انصرام کے دوران اور کسی مقامی قانون، رواج یا دستور کے مطابق دیا جائے گا۔

(بی) ایسا ہر پٹہ حاصل کیے جاسکنے والے بہترین کرایے کے مطابق ہوگا اور پیشگی کوئی بھی قسط ادا یا اس کا وعدہ نہیں کیا جائے گا اور کوئی بھی کرایہ پیشگی قابل ادا نہیں ہوگا۔

(سی) ایسا کوئی پٹہ تجدید کے معاہدے پر مشتمل نہیں ہوگا۔

(ڈی) ایسا ہر پٹہ اس کے دیے جانے کی تاریخ سے چھ ماہ کے اندر مؤثر ہوگا۔

(ای) کسی عمارت کے پٹے کی صورت میں، خواہ اس کے واقع ہونے کی اراضی کے ساتھ یا بغیر پٹے پر دی گئی ہے، پٹے کی مدت کسی بھی صورت میں تین سال سے زائد نہیں ہوگی اور پٹہ میں کرایے کی ادائیگی کا معاہدہ اور اس میں مخصوص کردہ وقت کے اندر کرایے کی عدم ادائیگی پر دوبارہ داخلے کی شرط درج ہوگی۔

(۳) ذیلی سیکشن (ا) کی دفعات صرف رہن نامہ میں اس کے برعکس منشا واضح نہ ہونے کی صورت میں لاگو ہوں گی؛ اور ذیلی سیکشن (۲) کی دفعات رہن نامے کے ذریعے تبدیل یا ان میں توسیع کی جاسکتی ہے اور ایسی تبدیلی یا توسیع جہاں تک ممکن ہو، ایسے طریق کار کے مطابق اور تمام شقوں، اثرات اور نتائج کے ساتھ اس طرح نافذ ہوگی جیسے کہ ایسی تبدیلیوں یا توسیعات اس ذیلی سیکشن میں درج ہیں۔]

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 30 کی رو سے دفعہ 65اے کو شامل کیا گیا۔

٦٦۔ قبضہ رکھنے والے مرتہن کی طرف سے نقصان۔ جائیداد مرہونہ کا قابض راہن جائیداد کو نقصان پہنچنے پر مرتہن کو جواب دہ نہیں ہوگا؛ مگر وہ اس کے لیے تباہ کن یا مستقل ضرر رساں کسی اقدام کا مرتکب نہیں ہوگا اگر سکیورٹی ناکافی ہے یا ایسے اقدام کی وجہ سے ناکافی قرار دی گئی ہے۔

وضاحت۔ کوئی سکیورٹی اس سیکشن کے مفہوم میں ناکافی ہوگی سوائے اس کے کہ رہن پر فی الوقت واجب الادا رقم، جائیداد مرہونہ کی مالیت کے لیے ایک تہائی سے، یا، عمارات پر مشتمل ہونے کی صورت میں نصف سے زائد نہیں ہے۔

مرتہن کے حقوق اور ذمہ داریاں

٦٧۔ سقوط حق انفکاک یا فروخت کا حق۔ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں مرتہن کو زر رہن کے اسے [1][واجب الادا] ہونے کے بعد، اور جائیداد مرہونہ کے انفکاک کے لیے ڈگری کے اجراء سے قبل کسی بھی وقت یا زر رہن کے بعد ازاں فراہم کردہ طریق کار کے مطابق ادا یا پیش کیے جانے پر عدالت سے راہن کو قطعی طور پر اس کے جائیداد کے انفکاک کے حق سے محروم کر دیے جانے کی [2][ڈگری] یا، جائیداد کی فروخت کی [2][ڈگری] کے حصول کا حق حاصل ہوگا۔

کسی راہن کے جائیداد مرہونہ کے انفکاک کے حق کے قطعی خاتمے [2][ڈگری] کے حصول کے لیے مقدمے کو سقوط حق انفکاک کے لیے مقدمہ کہا جائے گا۔ اس سیکشن میں درج کچھ بھی۔

[3][(اے) رہن بذریعہ مشروط فروخت یا خلاف قاعدہ رہن جس کے تحت مرتہن سقوط حق انفکاک کا مجاز ہے، کے تحت مرتہن کے علاوہ کسی مرتہن کو سقوط حق انفکاک کے لیے مقدمہ کرنے یا مرتہن بالاستفادہ یا مرتہن بذریعہ مشروط فروخت کو فروخت کے لیے علاوہ مقدمہ کرنے کا مجاز کرتا متصور نہیں ہوگا؛ یا]

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 31 کی رو سے ''قابل ادا'' کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 31 کی رو سے ''کسی حکم'' کو بدل دیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی اصل شق کو بدل دیا گیا۔

(بی) کسی راہن جو مرتہن کے متولی یا قانونی نمائندے کے طور پر اس کے حقوق رکھتا ہے اور جو جائیداد کی فروخت کے لیے مقدمہ کر سکتا ہے، کو سقوط حق انفکاک کے لیے مقدمہ دائر کرنے کا مجاز بناتا متصور نہیں ہوگا؛ یا

(سی) ریلوے، محکمہ انہار یا دیگر تعمیرات جس کے استقرار میں عوامی مفاد ہو، کے کسی مرتہن کو جائیداد مرہونہ کے سقوط انفکاک یا فروخت کے لیے مقدمہ دائر کرنے کا مجاز بناتا متصور نہیں ہوگا؛ یا

(ڈی) زررہن میں محدود مفاد رکھنے والے کسی شخص کو جائیداد مرہونہ کے کسی متعلقہ حصے کے لیے مقدمہ دائر کرنے کا مجاز بناتا متصور نہیں ہوگا سوائے اس کے کہ مرتہنان نے راہن کی رضامندی سے رہن کے تحت اپنے مفادات علیحدہ نہ کیے ہوں۔

[1][۶۷اے۔ مرتہن کس صورت میں متعدد رہنوں پر صرف ایک ہی مقدمہ کرنے کا پابند ہوگا۔

ایک ہی راہن کے ذریعے قائم کردہ دو یا زائد رہن رکھنے والا مرتہن جو ہر رہن جس کے حوالے سے اسے سیکشن 67 کے تحت کسی قسم کی ڈگری حاصل کرنے کا حق حاصل ہے، اور جو کسی رہن پر ایسی ڈگری کے حصول کے لیے مقدمہ کرتا ہے، اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں تمام رہنوں کے لیے مقدمے کا پابند ہوگا جس کے حوالے سے زررہن واجب الادا ہے۔]

[2][**۶۸۔ زررہن کے لیے مقدمے کا حق۔** (ا) مرتہن کو مندرجہ ذیل کے علاوہ کسی صورت میں زررہن کے لیے مقدمے کا حق حاصل نہیں ہوگا، یعنی:۔

(اے) جب راہن خود کو زررہن کی ادائیگی کا پابند کرتا ہے؛

(بی) جب کسی غلط اقدام یا راہن مرتہن کی کسی غفلت کے علاوہ کسی وجہ سے جائیداد مرہونہ کلی یا جزوی طور پر تباہ ہو جاتی ہے یا سیکشن ۶۶ کے مفہوم میں سکیورٹی کو ناکافی قرار دیا جاتا ہے اور راہن نے مرتہن کو سکیورٹی کافی قرار دیے جانے کے لیے مزید سکیورٹی پیش کرنے کا معقول دیا ہے اور راہن ایسا کرنے میں ناکام رہا ہے؛

(سی) جہاں مرتہن کو راہن کے کسی غلط اقدام یا کسی غفلت کے نتیجے میں کلی یا جزوی طور پر اس کی سکیورٹی سے محروم کیا گیا ہے؛

(ڈی) جہاں مرتہن جائیداد مرہونہ کے قبضے کا حق دار ہوتے ہوئے راہن یا راہن سے برتر حقیت کے تحت دعویٰ کرنے والے کسی شخص کی جانب سے رکاوٹ کے بغیر اس کے قبضے کی حوالگی میں یا اس کے قبضے کو یقینی بنانے میں ناکام رہتا ہے؛

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 32 کی رو سے سیکشن 67 اے کو شامل کیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 33 کی رو سے اصل سیکشن کو بدل دیا گیا۔

تاہم ،شق (اے) میں محولہ کسی معاملے کی صورت میں کوئی منتقل الیہ راہن یا اس کے قانونی نمائندے سے زررہن کے لیے مقدمہ کیے جانے کا مستوجب نہیں ہوگا۔

(۲) ذیلی سیکشن (ا) کی شق (اے) یا شق (بی) کے تحت پیش کردہ کسی مقدمے اوراس کی تمام کارروائیوں کو عدالت اپنی ہدایت کے مطابق اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں ملتوی کرسکتی ہے جب تک کہ مرتہن نے جائیداد مرہونہ کونقصانات کی تلافی کے لیےاس کے حوالے سے دستیاب تمام وسائل صرف نہیں کیے ہیں یاان میں سے کچھ باقی بچے ہیں سوائے اس کے کہ مرتہن اپنی سکیورٹی سے دست بردار ہوجائے اورضروری ہونے پر جائیدادمرہونہ واپس منتقل نہ کردے۔]

۶۹۔ فروخت کے اختیار کا جائز ہونا۔ [۱][(ا)][۲][۳]☆☆☆[۳][کسی] مرتہن یا اس کے ضمن میں افعال انجام دینے والے کسی شخص کومندرجہ ذیل صورتوں کے علاوہ کسی صورت میں زررہن کی رقم کی عدم ادائیگی پرعدالت کی مداخلت کے بغیر،اس سیکشن کی دفعات کے تحت جائیدادمرہونہ یااس کے کسی حصے کی فروخت کرنے یافروخت کرنے کی حامی بھرنے کا اختیارحاصل نہیں ہوگا:۔]

(اے) جب رہن کی قسم انگریزی رہن ہے ، ورنہ تو راہن اور نہ ہی مرتہن میں سے کوئی بھی ہندو [۴][مسلمان] یا بدھ مت یا [۶][صوبائی حکومت] ، کی جانب سے وقتاً فوقتاً [۷][سرکاری گزٹ] [۵][اس ضمن میں مخصوص کردہ کسی دیگرنسل،فرقے ،قبیلے یاطبقے کا کوئی رکن]]؛

(بی) [۸][جب مرتہن وفاقی حکومت یا کوئی صوبائی حکومت یا بینکنگ ٹربیونل آرڈیننس ۱۹۸۴ء (۵۸ بابت ۱۹۸۴ء) میں بیان کردہ کوئی بینکنگ کمپنی ہے۔]

ا۔ انتقال جائیداد(ترمیم)ایکٹ،1929ء(20 بابت 1929ء) کی دفعہ 34 کی روسے دفعہ 69 میں ذیلی دفعہ(1) کے طور پرنمبر دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد(ترمیم)ایکٹ،1929ء(20 بابت 1929ء) بعض اصل الفاظ کے لیے،کوبدل دیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد(ترمیم)ایکٹ،1929ء(20 بابت 1929ء) کی دفعہ 3 اوردوسرے شیڈول کی روسے حذف اورتبدیل کیا گیا۔

۴۔ قوانین کی وفاقی تطبیق آرڈر 1975ء آرٹیکل 2 اورٹیبل کی روسے ''محمڈن'' کوبدل دیا گیا۔

۵۔ انتقال جائیدادایکٹ،1882ءترمیمی ایکٹ،1885ء(3 بابت 1885ء) کی دفعہ 5 کی روسے شامل کیا گیا۔

۶۔ قوانین کی تطبیق آرڈر، 1937ء الفاظ ''گورنر جنرل ان کونسل کی پیشگی منظوری سے مقامی حکومت'' کوبدل دیا گیا۔

۷۔ بحوالہ عین ماقبل،''مقامی سرکاری گزٹ'' کوبدل دیا گیا۔

۸۔ ایکٹ نمبر 1 بابت 1986ء کی دفعہ 2 کی روسے بدل دیا گیا۔

(سی) جہاں [1][فروخت کا اختیار رہن نامے کے ذریعے عدالت کی مداخلت کے بغیر واضح طور پر مرتہن کو دیا گیا، اور] جائیداد مرہونہ یا اس کا کوئی حصہ [2][رہن نامہ پر عمل درآمد کی تاریخ پر] کراچی [3][کے قصبے] [4]☆☆☆ یا کسی دیگر قصبے [1][یا علاقے] میں واقع ہے جسے [5][صوبائی حکومت] [6][سرکاری گزٹ] میں بذریعہ نوٹیفکیشن اس ضمن میں مخصوص کرے۔

[7][☆] [8][(2)] [9][ذیلی سیکشن (1) کے تحت اختیار استعمال نہیں کیا جائے گا] جب تک کہ۔

[10][(اے) راہن یا متعدد رانہوں میں سے کسی ایک کو اصل زر کی ادائیگی کے مطالبے کے تحریری نوٹس کی تعمیل نہیں کرائی گئی اور ایسی تعمیل کے تین ماہ کے اندر اصل رقم یا اس کے کسی حصے کی ادائیگی کی گئی ہے؛ یا

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 34 کی رو سے شامل کیا گیا۔

۲۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 34 کی رو سے ''ہے'' کو بدل دیا گیا۔

۳۔ فرمان تطبیق 1949 کے جدول کی رو سے ''کلکتہ، مدراس، بمبئی کے قصبہ جات'' کو بدل دیا گیا۔

۴۔ فرمان تطبیق 1937 کی رو سے، الفاظ ''رنگوں، ملمین، بیسن، اکیب'' کو منسوخ کیا گیا۔

۵۔ فرمان تطبیق 1937 کی رو سے، الفاظ ''گورنر جنرل ان کونسل'' کو بدل دیا گیا۔

٦۔ فرمان تطبیق 1937 کی رو سے، الفاظ ''انڈیا گزٹ'' کو بدل دیا گیا۔

ے۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 34 کی رو سے لفظ ''لیکن'' کو منسوخ کیا گیا۔

۸۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 34 کی رو سے اس پیرا کو ذیلی دفعہ (2) کے طور پر نمبر دیا گیا۔

۹۔ ایکٹ، 5 بابت 1966ء کی دفعہ 2 کی رو سے ''ایسا اختیار نہیں ہوگا'' کو بدل دیا گیا۔

۱۰۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 34 کی رو سے اس شق کو نمبر (اے) دیا گیا۔

[۱](بی) کم سے کم پانچ سو روپے تک کی رقم کے رہن کے تحت کوئی مفاد بقایا اور واجب الادا ہونے کے تین ماہ کے بعد غیر اداشدہ ہے[۲][:]

[۳][تاہم ذیلی سیکشن (1) کی شق (بی) کے تحت کسی شیڈولڈ بینک کا اختیار [۴][وفاقی حکومت] کی سٹیٹ بینک آف پاکستان کی مشاورت سے اس ضمن میں نوٹیفکیشن کے ذریعے مجوزہ شرائط کے تحت ہوگا۔

[۵][(۳)] جب فروخت ایسے کسی اختیار کے مسلمہ استعمال پر کی گئی ہے تو خریدار کی حقیت اس وجہ سے قابل اعتراض نہیں ہوگی کہ کوئی ایسا معاملہ پیدا نہیں ہوا ہے جس میں فروخت کا اختیار دیا جاتا یا باضابطہ نوٹس نہیں دیا گیا ہے یا ایسے اختیار کا بصورت دیگر غیر مناسب یا بے قاعدہ استعمال کیا گیا ہے؛ مگر ایسے اختیار کے غیر مجاز یا غیر مناسب یا بے قاعدہ استعمال سے متاثرہ کسی شخص کو اختیار استعمال کرنے والے شخص سے تلافی کا حق حاصل ہوگا۔

۱۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 34 کی رو سے اس شق کو نمبر (بی) دیا گیا۔

۲۔ ایکٹ، 5 بابت 1996ء کی دفعہ 2 کی رو سے، ختمہ کو بدل دیا گیا۔

۳۔ ایکٹ، 5 بابت 1996ء کی دفعہ 2 کی رو سے، اضافہ کیا گیا۔

۴۔ وفاقی فرمان تطبیق 1975 کے آرٹیکل 2 اور ٹیبل کی رُو سے ''مرکزی حکومت'' کو بدل دیا گیا۔

۵۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 34 کی رو سے اس حصے کو ذیلی سیکشن (3) کے طور پر نمبر دیا گیا۔

[1](۴) مرتہن کی جانب سے پیشگی بار، اگر کوئی ہوں، اور جو فروخت سے مشروط ہوں کی ادائیگی کے بعد یا کسی پہلے بار کی ادائیگی کے لیے سیکشن 57 کے تحت عدالت میں ادائیگی کے بعد، اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں اس کی جانب سے بطور ٹرسٹ رکھی جائے گی اور سب سے پہلے فروخت یا اقدام فروخت پر اس کی جانب سے ہونے والی لاگتوں، واجبات اور اخراجات کی ادائیگی کے لیے استعمال کی جائے گی؛ اور یوں وصول کردہ زر کی باقی ماندہ رقم جائیداد مرہونہ کے مجاز شخص یا اس جائیداد مرہونہ کی فروخت سے حاصل ہونے والی رقم کی رسیدیں دینے کے مجاز شخص کو ادا کردی جائے گی۔

[2][☆☆☆☆☆☆☆☆]

[3][☆☆☆☆☆☆☆☆]

[4][۶۹ا ے۔ **وصول کنندہ کی تقرری:۔** (ا) سیکشن 69 کے تحت فروخت کے اختیار کے استعمال کا حق رکھنے والا مرتہن ذیلی سیکشن (2) کی دفعات کے تحت اپنے زیر دستخط تحریر یا اپنے ضمن میں مرہونہ جائیداد یا اس کے کسی حصے کی آمدنی کے وصول کنندہ کی تقرری کا مجاز ہوگا۔

(۲) کوئی شخص جس کا نام رہن نامے میں درج ہے اور وہ مرتہن کی جانب سے وصول کنندہ کے طور پر تقرری پر رضامند اور اس کے قابل ہے، مرتہن اُسے مقرر کرسکتا ہے۔

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 34 کی رو سے اس حصے کو ذیلی سیکشن (4) کے طور پر نمبر دیا گیا۔

۲۔ ذیلی سیکشن (5) جسے پہلے اصل پیراگراف پانچ کے لیے ایضاً بدل دیا گیا جسے بذریعہ وفاقی قوانین (نظر ثانی اور اعلامیہ) آرڈیننس، 1981 (27 بابت 1981) کی دفعہ 3 اور دوسرے جدول کی رو سے بدل دیا گیا۔

۳۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 34 کی رو سے دفعہ کے آخری پیراگراف کو منسوخ کیا گیا۔

۴۔ ایکٹ، 20 بابت 1929ء کی دفعہ 35 کی رو سے دفعہ 69 اے کو شامل کیا گیا۔

اگر رہن نامے میں کسی بھی شخص کا نام درج نہیں ہے یا درج ناموں والے تمام اشخاص انجام دہی کے لیے رضا مند یا اس سے قاصر ہیں یا وفات پا چکے ہیں تر مرتہن کسی شخص کی راہن کی رضامندی کے مطابق تقرری کر سکتا ہے؛ ایسے اتفاق رائے میں ناکامی کی صورت میں مرتہن وصول کنندہ کی تقرری کے لیے عدالت کو درخواست دینے کا حق دار ہوگا اور عدالت کی جانب سے مقرر کردہ کوئی شخص باضابطہ طور پر مرتہن کی جانب سے مقرر کردہ متصور ہوگا۔

کسی وصول کنندہ کو مرتہن اور راہن کے زیر دستخط تحریر کے ذریعے یا اس کے ضمن میں یا عدالت کی جانب سے کسی بھی فریق کی درخواست اور باضابطہ اظہار وجوہ پر کسی بھی وقت ہٹایا جا سکتا ہے۔

وصول کنندہ کے عہدے کی اسامی اس ذیلی سیکشن کی دفعات کے مطابق پُر کی جا سکتی ہے۔

(۳) اس سیکشن کے تحت دیے گئے اختیارات کے تحت مقرر کردہ وصول کنندہ راہن کا ایجنٹ متصور ہوگا؛ اور راہن وصول کنندہ کے افعال یا کوتاہیوں کا بلاشرکت غیرے ذمہ دار ہوگا، جب تک کہ رہن نامے میں بصورت دیگر کچھ درج نہ ہو یا جب تک کہ ایسے افعال یا کوتاہیاں مرتہن کی غیر موزوں مداخلت کے باعث ہوں۔

(۴) وصول کنندہ کو یا تو راہن کے نام پر یا مرتہن کے راہن کے طرف سے فروخت کیے جا سکنے والے تمام مفاد کی حد تک مقدمے، اجرائے ڈگری کے ذریعے یا بصورت دیگر ایسی تمام آمدنی کے مطالبے اور وصولی کا اختیار حاصل ہوگا، جس کے لیے اسے وصول کنندہ مقرر کیا گیا ہے، اور جس کے لیے رسیدیں جاری کرنے، اور اس سیکشن کے مطابق مرتہن کی طرف سے تفویض کردہ اختیارات کے استعمال کا اختیار حاصل ہوگا۔

(۵) وصول کنندہ کو رقم کی ادائیگی کرنے والا شخص وصول کنندہ کی تقرری کے جائز ہونے یا نہ ہونے کی انکوائری نہیں کرے گا۔

(۶) وصول کنندہ اپنی جانب سے وصول کردہ رقوم سے کوئی رقم بطور اُجرت اپنے پاس رکھنے اور وصول کنندہ کے طور پر اپنی جانب سے برداشت کردہ تمام لاگتوں، چارجز اور اخراجات پورے کرنے کے لیے وصول کردہ تمام رقوم کی کل رقم جو اس کی تقرری کے مقصد سے مخصوص کردہ ہے، پر پانچ فی صد تک کی شرح اور اس طرح کوئی شرح مخصوص نہ ہونے پر ایسی کل رقم پر پانچ فی صد کی شرح سے یا عدالت کو اس مقصد کے لیے دی جانے والی درخواست پر اس کی جانب سے موزوں سمجھی جانے والی شرح کا حق دار ہوگا۔

(۷) وصول کنندہ مرتہن کی جانب سے تحریری ہدایت پر مرتہن کی جانب سے بیمہ کرائے جاسکنے کی حد تک اس کا بیمہ، اگر کوئی ہو، کرائے گا اور اپنی جانب سے وصول کردہ رقم سے آگ کے ذریعے ضرر یا نقصان سے جائیداد مرہونہ یا اس کے کسی قابل بیمہ نوعیت کے حصے کا بیمہ کروائے گا۔

(۸) وصول کنندہ اس ایکٹ کی دفعات کے تحت بیمہ کی رقم کے استعمال کے حوالے سے اپنی جانب سے وصول کردہ تمام رقوم مندرجہ ذیل کے مطابق استعمال کرے گا، یعنی:۔

(i) مرہونہ جائیداد کے حوالے سے تمام کرایہ جات، ٹیکسوں، مالیۂ اراضی، مقامی محصولات اور اخراجات کے تصفیے میں؛

(ii) رہن میں حق جس کا وصول کنندہ ہے، کو ترجیح دیتے ہوئے تمام سالانہ رقوم یا دیگر ادائیگیوں اور تمام اصل رقوم پر منافع جات کی ادائیگی میں؛

(iii) اپنی کمیشن اور رہن نامہ یا اس ایکٹ کے تحت قابل ادا آگ، زندگی یا دیگر بیمہ جات اگر کوئی ہوں، کی اقساط اور مرتہن کی جانب سے تحریری ہدایت کردہ ضروری یا موزوں مرمت کی تکمیل کی لاگت کی ادائیگی میں؛

(iv) رہن کے تحت واجب الادا منافعے کی ادائیگی میں؛

(v) مرتہن کی جانب سے تحریری ہدایت کیے جانے پر اصل رقم کے تصفیے کے لیے یا تصفیے میں؛

اور اس کی جانب سے وصول کردہ بقیہ رقم، اگر کوئی ہو، ماسوائے وصول کنندہ کے زیر قبضہ رقم، اس شخص کو ادا کرے گا جو اس رقم کو وصول کرنے کا حق دار ہے جس کے لیے اسے وصول کنندہ مقرر کیا گیا ہے، یا بصورت دیگر جائیداد مرہونہ کا حق دار ہے۔

(۹) ذیلی سیکشن (1) کی دفعات صرف اس صورت میں لاگو ہوں گی اگر اور جس حد تک رہن نامہ میں اس کے برعکس کوئی منشا ظاہر نہ کیا گیا ہو؛ اور ذیلی سیکشن (3) تا (8) مشمول کی دفعات، رہن نامہ کے ذریعے تبدیل یا وسیع کی جاسکتی ہیں، اور، جس حد تک تبدیل یا وسیع کی جائیں، جس حد تک ممکن ہو سکے، اس انداز میں تمام شقیں، اثرات اور نتائج کے ساتھ کارآمد ہوں گی، جیسے یہ تغیر یا وسعت اس ذیلی سیکشن میں موجود تھی۔

(۱۰) پیچیدگی یا اہمیت کی اعتراضات جن کا سرسری فیصلہ عدالت کی رائے میں غیر موزوں ہے، کے علاوہ، مرہونہ جائیداد کے انتظام وانصرام کے حوالے سے کسی موجودہ اعتراض پر عدالت کی رائے، مشورے یا ہدایت کے لیے ایسی درخواست مقدمہ دائر کیے بغیر عدالت میں دی جا سکتی ہے۔ایسی درخواست کی ایک نقل کی تعمیل عدالت کی جانب سے مفاد رکھنے والے اشخاص میں سے موزوں سمجھے جانے والے اشخاص کو کی جائے گی اور وہ اس کی سماعت کی کارروائی میں شرکت کر سکتے ہیں۔

اس ذیلی سیکشن کے تحت ہر درخواست کے اخراجات عدالت کی صوابدید پر ہوں گی۔

(۱۱) اس سیکشن میں ''عدالت'' سے مراد رہن پر عمل درآمد کے مقدمے میں دائر سماعت رکھنے والی عدالت ہے۔]

۷۰۔ مرہونہ جائیداد میں اضافہ:۔ اگر رہن کی تاریخ کے بعد، جائیداد مرہونہ میں کوئی اضافہ ہو تو، مرتہن، اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں، سکیورٹی کے مقاصد کے لیے ایسے اضافے کا حق دار ہوگا۔

تمثیلات

(اے) اے کسی دریا کے کنارے پر کوئی مخصوص کھیت بی کو رہن پر دیتا ہے اور کھیت کا رقبہ دریا برآمدہ زمین کی وجہ سے بڑھ جاتا ہے تو بی اپنی سکیورٹی کے مقاصد کے لیے اضافے کا حق دار ہے۔

(بی) اے عمارتی اراضی کا مخصوص پلاٹ بی کو رہن پر دیتا ہے اور بعد ازاں ایسے پلاٹ پر گھر تعمیر کرتا ہے تو بی اپنی سکیورٹی کے لیے گھر اور پلاٹ دونوں کا حق دار ہوگا۔

۷۱۔ مرہونہ پٹے کی تجدید:۔ جب مرہونہ جائیداد کوئی پٹہ[۱][☆☆☆] ہے اور راہن ایسے پٹے کی تجدید کرواتا ہے تو مرتہن اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں سکیورٹی کے مقاصد کے لیے نئے پٹے کا حق دار ہوگا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 36 کی رُو سے الفاظ ''سالوں کی مدت کے لیے'' کو منسوخ کیا گیا۔

۷۲۔ قبضہ رکھنے والے مرتہن کے حقوق:۔ [1][کوئی مرتہن] مندرجہ ذیل پر ایسی رقم خرچ کر سکتا جو ضروری ہے۔

[2]☆☆☆☆☆☆☆☆

(بی) نقصان، ضبطی یا فروخت سے [3][مرہونہ جائیداد کے تحفظ] کے لیے؛

(سی) راہن کی حقیت جائیداد کی تقویت کے لیے؛

(ڈی) راہن کے بجائے اپنی حقیت کو بہتر کرنے کے لیے؛ اور

(ای) مرہونہ جائیداد کے قابل تجدید پٹے کے تحت ہونے پر ایسے پٹے کی تجدید کے لیے؛

اور اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں اصل رقم میں اس پر قابل ادا منافعے کی شرح سے اور ایسی کوئی شرح مقرر نہ ہونے پر سالانہ نو فی صد کی شرح سے رقم کا اضافہ کر سکتا ہے: [4][تاہم مرتہن کی جانب سے شق (بی) یا شق (سی) کے تحت رقم کے اخراجات جائیدد کی حفاظت یا اس کی حقیت کی تقویت کے لیے اس وقت تک ضروری نہیں سمجھے جائیں گے جب تک کہ راہن سے جائیداد کی حفاظت اور بہتری کے لیے مناسب اور بروقت اقدامات کا مطالبہ نہ کیا گیا ہو اور وہ اس میں ناکام نہ رہا ہو۔]

اگر جائیداد اپنی نوعیت کے لحاظ سے قابل بیمہ ہے تو مرتہن اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں ایسی مکمل جائیداد یا اس کے کسی حصے کو آگ کے ذریعے نقصان یا ضرر سے بچانے کے لیے بیمہ کرا سکتا ہے اور اسے برقرار رکھے گا؛ اور ایسے کسی بیمہ کے لیے ادا کردہ اقساط [5][اصل رقم مع اس پر قابل ادا منافعے کی شرح یا ایسی کوئی شرح مقرر نہ ہونے پر سالانہ نو فی صد کی شرح سے جمع کی] جائیں گی، مگر ایسے بیمہ کی رقم رہن نامے میں اس ضمن میں مخصوص کردہ رقم سے زائد نہیں ہوگی یا (اس میں ایسی کوئی رقم مخصوص نہ ہونے پر) بیمہ شدہ جائیداد کو کل نقصان کی بحالی کی صورت میں درکار رقم کا دو تہائی ہوگی۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 37 کی رُو سے ''رہن جاری رکھنے کے دوران جب مرتہن مرہونہ جائیداد پر قبضہ کرتا ہے تو وہ'' کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) شق (اے) کو حذف کیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) ''اس کے تحفظ'' کے لیے بدل دیا گیا۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 37 کی رو سے فقرہ شرطیہ کو شامل کیا گیا۔

۵۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) بعض اصل الفاظ کو بدل دیا گیا۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی مرتہن کو ایسی جائیداد کا بیمہ کرانے کا مجاز کرنے والا متصور نہیں ہوگا جس کا بیمہ راہن کی جانب سے یا اس کے ضمن میں ایسی رقم کے لیے کیا گیا ہے جس کے لیے مرتہن بذریعہ ہذا بیمہ کرانے کا مجاز ہے۔

[1][۷۳۔ ریونیو کے لیے کی گئی فروخت کے زرِ فروخت کا حق یا حصول پر زرِ تلافی:۔

(۱) مرہونہ جائیداد یا اس کے کسی حصے یا اس میں موجود کسی مفاد کی ایسی جائیداد کے حوالے سے واجب الادا مالیہ یا سرکاری نوعیت کے دیگر چارجز یا کرایے کے بقایاجات کی ادائیگی میں ناکامی، اگر ایسی ناکامی مرتہن کی وجہ سے واقع نہ ہو، کی وجہ سے فروخت پر مرتہن بقایاجات اور قانون کی ہدایت کے مطابق تمام وصولیوں اور کٹوتیوں کی ادائیگی کے بعد زرفروخت کی باقی رقم سے زرِ رہن کی کلی یا جزوی ادائیگی کے دعوے کا حق دار ہوگا۔

(۲) کسی مرہونہ جائیداد یا اس کے کسی حصے یا اس میں کسی مفاد کے حصول اراضی ایکٹ، 1894 (1 بابت 1894)، یا غیر منقولہ جائیداد کے لازمی حصول کا بندوبست کرنے والے فی الوقت نافذ العمل کسی وضع شدہ قانون کے تحت حصول پر مرتہن، راہن کو زرِ تلافی کے طور پر واجب الادا رقم سے زرِ رہن کی کلی یا جزوی واپسی کے دعوے کا حق دار ہوگا۔

(۳) ایسے دعووں کو پیشگی باروں کے دعووں کے علاوہ تمام دیگر دعووں پر فوقیت حاصل ہوگی اور رہن کی اصل رقم کے واجب الادا نہ ہونے کے باوجود نافذ العمل ہوں گے۔]

۷۴۔ [مابعد مرتہن کا پہلے مرتہن کو ادائیگی کا حق۔] انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی، دفعہ 39 کی رو سے منسوخ کیا گیا۔

۷۵۔ [پہلے اور مابعد مرتہنوں پر درمیانی مرتہن کے حقوق:۔] انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی، دفعہ 39 کی رو سے منسوخ کیا گیا۔

۷۶۔ قبضہ رکھنے والے مرتہن کی ذمہ داریاں:۔ مرتہن کی جانب سے رہن کے جاری ہونے کے دوران مرہونہ جائیداد کا قبضہ حاصل کرنے پر،۔۔

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 38 کی رُو سے اصل کو بدل دیا گیا۔

(اے) وہ جائیداد کا ایسا انصرام کرے گا جیسا کہ عام احتیاط کرنے والا شخص اس کا اپنی جائیداد ہونے پر کرے گا؛

(بی) وہ اس کے کرایہ جات اور منافع جات اکٹھے کرنے کی بہترین کوشش کرے گا؛

(سی) وہ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں جائیداد کی آمدنی سے ایسے قبضے کے دوران اس کے حوالے سے قابل ادا ہونے والا حکومتی مالیہ اور سرکاری نوعیت کے تمام دیگر چارجز[1][اور تمام کرایہ] اور کرایے کی عدم ادائیگی پر اس کے بقایا جات جن کے لیے جائیداد کو فوری فروخت کیا جا سکتا ہے، ادا کرے گا؛

(ڈی) وہ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں جائیداد کی ایسی ضروری مرمت کرے گا جس کے لیے وہ ایسے کرایہ جات اور منافع جات سے شق (سی) میں بیان کردہ ادائیگیوں اور اصل رقم پر منافع کی کٹوتی کرنے کے بعد اس کے کرایہ جات اور منافع جات سے ادائیگی کر سکتا ہے؛

(ای) وہ کسی بھی ایسے اقدام کا مرتکب نہیں ہوگا جو جائیداد کے لیے نقصان دہ یا مستقل طور پر ضرر رساں ہے؛

(ایف) جائیداد یا اس کے کسی حصے کا آگ کے ذریعے نقصان یا ضرر سے کُلی یا جزوی بیمہ کرانے پر وہ ایسے نقصان یا ضرر کی صورت میں جائیداد کی بحالی کے لیے صرف پالیسی کے تحت حقیقی وصول ہونے والی رقم، یا، اس کا ضروری حصہ یا راہن کی جانب سے ہدایت پر زرِ رہن کی تخفیف یا تسویے کے لیے استعمال کرے گا؛

(جی) وہ مرتہن کے طور اپنی جانب سے وصول اور خرچ کردہ تمام رقوم کا واضح، مکمل اور مناسب حساب کتاب رکھے گا اور رہن کے جاری ہونے کے دوران کسی بھی وقت راہن کی درخواست اور لاگت پر ایسے اکاؤنٹس اور واؤچرز جن کے ذریعے ان کی تائید کی گئی ہے، کی مصدقہ نقول فراہم کرے گا؛

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929ء (20 بابت 1929ء) کی دفعہ 40 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

(ایچ) مرہونہ جائیداد سے اس کی وصولیاں، یا، ایسی جائیداد کے شخصی طور پر اس کے زیرِ قبضہ ہونے پر اس کے حوالے سے شق (سی) اور (ڈی) میں بیان کردہ تصرف کا جائز کرایہ[1] [جائیداد کے انصرام اور کرایہ اور منافع جات اور دیگر اخراجات کی وصولی] کے اخراجات کی کٹوتی کے بعد اور ان پر منافع کو منافع کی بنا پر وقتاً فوقتاً اس کے ذمے واجب الادا رقم (اگر کوئی ہو) کو کم کرتے ہوئے[2] [***] اور، ایسی وصولیوں کے کسی واجب الادا منافع سے بڑھنے پر زرِ رہن کی تخفیف یا ذمہ داری سے کم کرتے ہوئے جمع کی جائے گی؛ اضافی رقم، اگر کوئی ہو، راہن کو ادا کر دی جائے گی؛

(آئی) جب راہن رہن کی بقیہ مدت کے لیے رقم بعدازاں فراہم کردہ طریق کار کے مطابق جمع یا پیش کرتا ہے تو مرتہن اس سیکشن کی دیگر شقوں کی دفعات کے باوجود ایسی رقم پیش کیے جانے کی تاریخ یا جتنی جلدی وہ ایسی رقم عدالت سے باہر لے جا سکتا ہے، جو بھی صورت ہو، سے جائیدادِ مرہونہ سے[3] [☆] وصولیوں کی بنا پر[4] [اور مرہونہ جائیداد کے حوالے سے ایسی تاریخ یا وقت کے بعد برداشت کردہ اخراجات کی بنا پر اس سے کسی رقم کی کٹوتی کا حق دار نہیں ہوگا]۔

اس کی کوتاہی کی وجہ سے ہونے والا نقصان۔ اگر مرتہن اس سیکشن کے تحت اس پر عائد کردہ فرائض انجام دینے میں ناکام رہتا ہے تو اس باب کے تحت جاری کردہ ڈگری کی تعمیل میں اکاؤنٹس مرتب کرتے وقت ایسی ناکامی کے باعث ہونے والے نقصان کا ذمہ دار ہوگا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) کی دفعہ 40 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) الفاظ "زرِ رہن پر" کو منسوخ کیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) لفظ "مجموعی" کو منسوخ کیا گیا۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) شامل کیا گیا۔

۷۷۔ منافع کے عوض وصولیاں۔ سیکشن 76 کی شق (بی)، (ڈی)، (جی) اور (ایچ) میں درج کچھ بھی ایسے معاملات پر لاگو نہیں ہوگا جہاں راہن اور مرتہن کے درمیان معاہدہ موجود ہے کہ جائیداد کے مرتہن کے زیر قبضہ ہونے کی حد تک جائیداد مرہونہ سے ہونے والی وصولیاں اصل رقم پر منافع کے عوض، یا ایسے منافع اور اصل رقم کے واضع حصہ جات کے عوض لی جائیں گی۔

ترجیح

۷۸۔ سابقہ مرتہن کے حق کا التوا۔ جہاں کسی سابقہ مرتہن کے فراڈ، غلط بیانی یا صریح غفلت کے ذریعے کسی دیگر شخص کو جائیداد مرہونہ کی سیکورٹی پر پیشگی رقم کی ترغیب دی گئی ہے تو پہلے مرتہن کا حق مابعد مرتہن کے حق پر فائق ہوگا۔

۷۹۔ غیر معین رقم کی ضمانت کے لیے رہن جب زیادہ سے زیادہ کی صراحت کردی جائے۔

اگر کسی مستقبل کے قرضے، کسی ذمہ داری کی تعمیل یا کسی موجودہ اکاؤنٹ کے حساب کے لیے، کوئی راہن قائم کردیا جائے، اس کے ذریعے زیادہ سے زیادہ محفوظ کردہ کو ظاہر کیا جائے، اس جائیداد کا مابعد کوئی رہن، کسی سابقہ رہن کو علم ہوتے ہوئے قائم کیا جائے، تو وہ سابقہ رہن کے حوالے سے تمام پیشگیوں یا قرضوں میں زیادہ سے زیادہ کی حد تک ملتوی ہوجائے گا، چاہے مابعد رہن کا علم ہونے پر قائم یا منظور کیا گیا ہو۔

تمثیل

اے اپنے اکاؤنٹ میں 10,000 روپے تک کی رقم کی حد تک بیلنس کی ضمانت کے لیے اپنے بینکاروں بی اور کمپنی کو رہن پر دیتا ہے بعدازاں اے 10,000 روپے کے حصول کے لیے سی کو رہن پر دیتا ہے تو سی بی اور کمپنی کو رہن کے نوٹس کو مدنظر رکھتے ہوئے بی اور کمپنی کو دوسرے رہن کے قائم ہونے کا نوٹس دیتا ہے، دوسرے رہن کی تاریخ پر بی اور کمپنی کو واجب الادا بیلنس 5,000 روپے سے زائد نہیں ہے اور بی اور کمپنی اے کو 10,000 روپے کی واجب الادا رقم سے زائد قرضے دینے پر اسے سی پر 10,000 روپے کی حد تک فوقیت حاصل ہوگی۔

۸۰۔ [انضمام کا خاتمہ] انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 41 کی رُو سے منسوخ کیا گیا۔

ترتیب اور تقسیم

[ا][**۸۱۔ تمسکات کی ترتیب۔** اگر دو یا زائد جائیدادوں کا مالک انھیں کسی ایک شخص کو رہن پر دیتا ہے اور پھر ایک یا زائد جائیدادیں کسی دوسرے شخص کو رہن پر دیتا ہے تو مابعد مرتہن اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں، پیشگی قرض رہن کے اس کی وسعت کی حد تک اسے پٹے پر نہ دی گئی جائیداد یا جائیدادوں سے تصفیے کا حق دار ہوگا مگر کسی پہلے مرتہن یا کسی جائیداد میں کسی بالعوض کوئی مفاد حاصل کرنے والے کسی دیگر شخص کے حقوق کو متاثر نہیں کرے گا۔]

۸۲۔ قرض رہن میں حصہ۔ [۲][جہاں جائیداد مرہونہ اس میں مختلف یا علیحدہ حق ملکیت رکھنے والے اشخاص کی ہے، ان اشخاص کے زیرِ ملکیت اس جائیداد کے مختلف حصص یا قطعات، اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں، شرح کے حساب سے قرض رہن کو محفوظ کرنے کے لیے، اور اس شرح کا تعین کرنے کے لیے جس کا یہ حصہ ہیں، درکار ہوں گے، اس کی قدر رہن کی تاریخ پر، کسی دیگر رہن کی رقم یا وصولی جو اس تاریخ پر لاگو ہے کو منہا کرنے کے بعد، اس کی قدر تصور کی جائے گی۔

جہاں، کسی ایک مالک سے متعلقہ دو جائیدادوں میں، ایک کسی ایک قرض کو محفوظ بنانے کے لیے اور دوسری کسی دوسرے قرض کو محفوظ بنانے کے لیے، اور پھر دونوں کسی دیگر قرضے کو محفوظ بنانے کے لیے مکفول کردی جائیں، اور پہلے بیان کردہ قرض، پہلے بیان جائیداد سے ادا کردیا جائے، تو اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں، ہر جائیداد، اول الذکر قرضے کی رقم کو جائیداد کی مالیت، جس سے یہ ادا کیا گیا ہے، سے کٹوتی کرنے کے بعد، آخرالذکر قرض میں شرح کے حساب سے شامل کیے جانے کی مستوجب ہوگی۔

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) کی دفعہ 42 کی رُو سے اصل دفعہ کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (XX بابت 1929) کی دفعہ 43 کی رُو سے اصل پیراگراف کو بدل دیا گیا۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی سیکشن 81 کے تحت کسی [1][مابعد] مرتہن کے دعوے کی مستوجب کسی جائیداد پر لاگو نہیں ہوگا۔

عدالت میں رقم جمع کرانا

۸۳۔ رہن پر واجب الادا رقم عدالت میں جمع کرانے کا اختیار۔ [2][کسی رہن کے حوالے سے رقم واجب الادا ہونے پر] جو کہ اصل رقم ہے، کے بعد اور جائیداد مرہونہ کے انفکاک کے مقدمے کے امتناع ہونے سے قبل کسی بھی وقت راہن یا ایسا مقدمہ دائر کرنے کا مجاز کوئی دیگر شخص رہن پر واجب الادا رقم ایسی عدالت میں جمع کرا سکتا ہے جس میں اُس نے مرتہن کے خلاف ایسا مقدمہ دائر کیا ہے۔

راہن کی جانب سے جمع کرائی گئی رقم پر حق۔ اس پر عدالت مرتہن کو رقم جمع کرانے کے تحریری نوٹس کی تعمیل کرائے گی اور مرتہن (عرضی دعوے کی تصدیق کے لیے [3][قانون کے ذریعے مجوزہ طریق کار کے مطابق] پٹیشن پیش کرنے پر اس میں فی الوقت رہن پر واجب الادا رقم بیان کرے گا اور وہ ایسے جمع کرائی گئی رقم کو رہن کی مکمل رقم کی ادائیگی میں لینے اور رہن نامہ [4][اور جائیداد مرہونہ سے متعلق اپنے زیر قبضہ یا زیر اختیار تمام دستاویزات] اسی عدالت میں جمع کرانے پر رضامندی کے بعد رقم کی وصولی کے لیے درخواست دے گا اور رقم وصول کرے گا اور یوں جمع کروایا گیا رہن نامہ [5][اور ایسی تمام دیگر دستاویزات] راہن یا مذکورہ بالا شخص کے سپرد کی جائیں گی۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 43 کی رُو سے لفظ ''دوسرے'' کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 44 کی رُو سے "واجب الادا ہونے" کو بدل دیا گیا۔

۳۔ دیکھیے مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908ء (V بابت 1908ء)، شیڈول ا، حکم VI، قاعدہ 15۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 44 کی رُو سے "اگر فی الوقت اس کے زیر قبضہ یا زیر اختیار ہے" کو بدل دیا گیا۔

۵۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) شامل کیا گیا۔

[1] [جائیداد مرہونہ کے مرتہن کے زیر قبضہ ہونے پر عدالت جمع کرائی گئی رقم کی اسے ادائیگی سے قبل اس کے قبضے کی راہن کو حوالگی اور راہن کے اخراجات پر جائیداد مرہونہ واپس راہن کو یا راہن کی جانب سے ہدایت کردہ کسی تیسرے شخص کو منتقل کرنے یا (رہن کی رجسٹر شدہ دستاویز کی بنا پر مؤثر ہونے پر) تحریری اطلاع نامے کی تکمیل اور اسے رجسٹر کرانے کی ہدایت کرے گی کہ راہن کے مفاد کے برعکس اس میں کوئی حق جو مرتہن کو منتقل کیا گیا تھا، ختم ہو گیا ہے۔]

۸۴۔ مفاد کا خاتمہ۔ جب کوئی راہن یا مذکورہ بالا دیگر شخص رہن پر واجب الادا باقی رقم سیکشن 83 کے تحت عدالت میں ادا یا پیش کرتا ہے تو ایسی پیش کش یا [2] [ادائیگی کی صورت میں، جہاں ایسی رقم پیشگی ادا نہیں کی گئی ہے،] اصل رقم پر منافع اسی وقت ختم ہو جائے گا جب راہن یا مذکورہ بالا شخص نے مرتہن کو عدالت سے رقم لینے کے قابل بنانے کے لیے درکار تمام تقاضے پورے کیے ہیں" [3] [اور مرتہن کو سیکشن 83 کے تحت درکار نوٹس کی تعمیل کی گئی ہے:

تاہم، اگر راہن نے اس کی پیشگی پیش کش کیے بغیر ایسی رقم جمع کرا دی ہے اور مابعد ایسی رقم یا اس کا کوئی حصہ واپس نکلوا لیا ہے تو ایسی واپسی کی تاریخ سے اصل رقم پر منافع قابلِ ادا ہوگا]۔

اس سیکشن یا سیکشن 83 میں درج کچھ بھی مرتہن کو اس کے منافع کے حق سے محروم کرنے والا متصور نہیں ہوگا جب تک کوئی ایسا معاہدہ موجود ہو کہ وہ زرِ رہن ادا یا پیش کیے جانے سے قبل معقول نوٹس کا مجاز ہوگا" [4] [اور ایسی رقم ادا یا پیش، جو بھی صورت ہو، کرنے سے قبل ایسا نوٹس نہیں دیا گیا ہے]۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) شامل کیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) دفعہ 45 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) "جو بھی صورت ہو" کو بدل دیا گیا۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 45 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

[1]سقوطِ حقِ انفکاک، فروخت یا انفکاک کے لیے مقدمہ

۸۵۔ [ضبطی، فروخت اور انفکاک کے لیے مقدمات کے فریقین] مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908 (ایکٹ V بابت 1908) کی دفعہ 156 اور جدول V کی رُو سے منسوخ کیا گیا۔

[1]سقوطِ حقِ انفکاک اور فروخت

[۸۶ تا ۹۰] [مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908 (ایکٹ V بابت 1908) کی، دفعہ 156 اور جدول V کی رُو سے منسوخ کیا گیا۔

انفکاک

[2][۹۱۔ **اشخاص جو انفکاک کے لیے مقدمہ کر سکتے ہیں۔** راہن کے علاوہ مندرجہ ذیل میں سے کوئی شخص انفکاکِ رہن کرا سکتا ہے یا اس کے انفکاک کے لیے مقدمہ دائر کر سکتا ہے، یعنی:۔

(اے) (انفکاک کے مطلوبہ مفاد کے مرتہن کے علاوہ) کوئی شخص جو جائیدادِ مرہونہ میں کوئی مفاد یا اس پر کوئی بار یا اس کے انفکاک کے حق میں کوئی مفاد یا اس پر کوئی بار رکھتا ہے؛

(بی) قرضِ رہن یا اس کے کسی حصے کی ادائیگی کے لیے کوئی ضامن؛ یا

۱۔ دوبارہ وضع کردہ منسوخ شدہ دفعات کے لیے دیکھیے مجموعہ ضابطہ دیوانی 1908 (V بابت 1908، شیڈول 1، حکم XXXIV۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 46 کی رُو سے اصل سیکشن کو بدل دیا گیا۔

(سی) راہن کا کوئی قرض خواہ جس نے اس کے محال کے انتظام کے لیے کسی مقدمے میں جائیدادِ مرہونہ کی فروخت کے لیے ڈگری حاصل کی ہے۔]

[1][۹۲۔ **حقِ تبدیلی۔** سیکشن 91 میں (راہن کے علاوہ) محولہ کسی شخص اور شریک راہن کو رہن کے تحت جائیداد کے انفکاک پر ایسی جائیداد کے انفکاک، ضبطی یا فروخت کی حد تک وہ حقوق حاصل ہوں گے جو اُس مرتہن جس کے رہن سے وہ انفکاک حاصل کرتا ہے، یا کسی دیگر مرتہن کو راہن کے حوالے سے حاصل ہو سکتے ہیں۔

اس سیکشن کے تحت دیا گیا حق حقِ تبدیلی کا حق کہلائے گا، اور اس کے حاصل کرنے والے شخص کو مرتہن کے رہن سے وہ انفکاک کرتا ہے، کے حقوق کا حاصل کرنے والا کہا جائے گا۔

کسی راہن کو پیشگی رقم ادا کرنے والا کوئی شخص جس سے رہن کا انفکاک ہوا، مرتہن جس کے رہن سے انفکاک ہوا ہے، کے حقوق کا حق رکھنے والا متصور ہوگا اگر مرتہن کسی رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے ایسے شخص کے ایسا حق رکھنے پر رضامند ہے۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی کسی شخص کو حقوق کے دعوے سے متعلقہ رہن کا مکمل انفکاک نہ کیے جانے تک تبدیلی کا حق دینے والا متصور نہیں ہوگا۔

۹۳۔ **انضمام کی ممانعت۔** عبوری رہن کے نوٹس کے ساتھ یا اس کے بغیر کوئی پیشگی رہن ادا کرنے والا شخص اس کے ذریعے اپنی اصل سیکورٹی کے حوالے سے کوئی ترجیح حاصل نہیں کرے گا؛ اور سیکشن 79 کے ذریعے فراہم کردہ کسی صورت کے علاوہ، عبوری رہن کے نوٹس کے ساتھ یا اس کے بغیر کسی راہن کو مابعد پیشگی کرنے والا کوئی مرتہن اس کے ذریعے ایسی مابعد پیشگی کے لیے اپنی سیکورٹی کے حوالے سے کوئی ترجیح حاصل نہیں کرے گا۔

۹۴۔ **درمیانی پٹہ دار کے حقوق۔** کسی جائیداد کے مسلسل قرضوں کی وجہ سے مسلسل مرتہنان کو رہن پر دیے جانے پر درمیانی مرتہن کو اپنے مابعد مرتہنان کے مقابل وہی حقوق حاصل ہوں گے جو کہ اسے راہن کے حوالے سے حاصل ہیں]۔

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) دفعہ 47 کی رو سے دفعہ 92 تا 94 کو شامل کیا گیا۔

[1][۹۵۔ شریک راہن کا اخراجات کے انفکاک کا حق۔ جب متعدد راہنوں میں سے کوئی راہن جائیدادِ مرہونہ کا انفکاک کرتا ہے تو وہ شریک راہنوں کے خلاف سیکشن 92 کے تحت اپنے حقوقِ جانشینی کے نفاذ کے لیے ایسے انفکاک میں مناسب طور پر برداشت کردہ اخراجات کے قابل وصول ایسے حصے کا زرِ رہن میں اضافہ کرنے کا حق دار ہوگا جو کہ ان کے جائیداد میں حصے کے مطابق بنتا ہے۔

۹۶۔ دستاویزاتِ حقیت جمع کرانے کے ذریعے رہن۔ عام رہن پر لاگو ہونے والی مذکورہ بالا دفعات، جہاں تک ہو سکے، دستاویزاتِ حقیت جمع کرانے کے ذریعے عام رہن پر لاگو ہوں گی۔]

[2][۹۷۔ [آمدنیوں کا استعمال] مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908 (ایکٹ V بابت 1908) کی، دفعہ 156 اور جدول V کی رُو سے منسوخ کیا گیا۔

خلافِ قاعدہ رہن

۹۸۔ خلاف قاعدہ رہن میں فریقین کی ذمہ داریاں اور حقوق۔

[3][کسی خلافِ قاعدہ رہن] کی صورت میں فریقین کے حقوق اور ذمہ داریوں کا تعین رہن نامہ میں ظاہر کردہ معاہدے اور ایسے معاہدے میں نہ ہونے کی صورت میں مقامی رواج کے ذریعے کیا جائے گا۔

[4][۹۹۔ [جائیداد مرہونہ کی قرقی۔] مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908 (ایکٹ 1908V) کی دفعہ 156 اور جدول V کی رُو سے منسوخ کیا گیا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 48 کی رُو سے اصل سیکشن 95 کو نئے ذیلی سیکشن 95 اور 96 سے بدل دیا گیا۔

۲۔ دوبارہ وضع کردہ منسوخ شدہ دفعات کے لیے دیکھیے مجموعہ ضابطہ دیوانی 1908 (V بابت 1908) شیڈول 1، حکم XXXIV، قواعد 12 اور 13۔

۳۔ بذریعہ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 49 کی رُو سے "عام رہن کے علاوہ رہن، رہن بذریعہ بیع شرائط، رہن باقبضہ یا انگریزی رہن یا پہلے اور تیسرے یا دوسرے اور تیسرے کے اتصال میں رہن" کو بدل دیا گیا۔

۴۔ دوبارہ وضع کردہ منسوخ شدہ دفعات کے لیے، دیکھیے ایکٹ 5 بابت 1908، جدول 1، حکم XXXIV، قاعدہ 14۔

بار

۱۰۰۔ بار۔ جب ایک شخص کی غیر منقولہ جائیداد کو فریقین کے کسی اقدام یا قانون کے نفاذ کے ذریعے کسی دیگر شخص کو رقم کی ادائیگی کے لیے بطور ضمانت رکھا جاتا ہے اور ایسا لین دین رہن کے مساوی نہیں ہے تو آخرالذکر شخص جائیداد پر بار رکھنے والا کہلائے گا: اور اس میں مذکورہ بالا درج تمام دفعات [1][جو کسی عام رہن پر لاگو ہوتی ہیں اپنے لاگو ہونے کی حد تک ایسے بار پر لاگو ہوں گی]

اس سیکشن میں درج کچھ بھی کسی متولی پر اس کے ٹرسٹ کے افعال کی تکمیل میں جائز طور پر برداشت کردہ اخراجات کے لیے ٹرسٹ کی جائیداد کے بار پر لاگو نہیں ہوگا [2][اور، کوئی بھی بار فی الوقت نافذ العمل کسی قانون میں بصورت دیگر واضع طور پر بیان کیے جانے کے علاوہ ایسے شخص جسے ایسی جائیداد بالعوض اور بار کے علم کے بغیر منتقل کی گئی ہے، کے زیر اختیار کسی جائیداد کے خلاف نافذ العمل نہیں ہوگا]۔

[3][**۱۰۱۔ مابعد بار کی صورت میں کسی انضمام کا نہ ہونا۔** غیر منقولہ جائیداد کے مرتہن یا بار کے تحت کسی شخص یا ایسے مرتہن یا بار کے تحت شخص کے منتقل الیہ کو ایسے رہن یا بار کے اپنے رہن یا بار کے اپنے اور ایسی جائیداد کے مابعد کسی مرتہن یا اس پر بار کے تحت کسی شخص کے درمیان انضمام کا باعث بنے بغیر کسی راہن یا مالک جو بھی صورت ہو، کی جائیداد کو خریدنے یا اس میں بصورت دیگر حقوق حاصل کرنے کا حق حاصل ہوگا؛ اور ایسا کوئی مابعد مرتہن یا زیرِ بار شخص پہلے رہن یا بار یا اس جیسی بصورت دیگر کسی ذمہ داری کے انفکاک کے بغیر ایسی جائیداد کی ضبطی یا فروخت کا حق دار نہیں ہوگا۔]

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 50 کی رُو سے الفاظ "راہن کے حوالے سے ایسی جائیداد کے مالک پر لاگو ہونے کی حد تک اور ذیلی سیکشن 81 اور 82 کی دفعات کے ایسے چارج پر لاگو ہونے کی حد تک لاگو ہوں گی" کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) دفعہ 50 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) دفعہ 51 کی رُو سے اصل دفعہ کو بدل دیا گیا۔

نوٹس اور ٹینڈر

۱۰۲۔ کسی ایجنٹ کو تعمیل یا ٹینڈر۔ اگر وہ شخص جسے اس باب کے تحت کسی نوٹس یا ٹینڈر کی تعمیل کی جانی ہے یا پیش کیا جانا ہے، اُس ضلع میں مقیم نہیں ہے جس میں جائیدادِ مرہونہ یا اس کا کوئی حصہ واقع ہے، تو ایسی تعمیل یا پیشی ایسے شخص کی جانب مختارنامہ عام رکھنے والے کسی ایجنٹ یا ایسی تعمیل یا پیش کرنے کے لیے بصورتِ دیگر باضابطہ مجاز شخص کو کرنے پر کافی متصور ہو گی۔

نوٹس کی تعمیل کرانے والے شخص کو[۱] [اگر وہ شخص یا ایجنٹ جسے اسے نوٹس کی تعمیل کروائی جانی ہے، نہیں ملتا یا وہ اسے نہیں جانتا]، تو اول الذکر شخص اُس عدالت میں جائیدادِ مرہونہ کے انفکاک کے لیے درخواست دے سکتا ہے جس میں مقدمہ کیا جا سکتا ہے اور ایسی عدالت نوٹس کی تعمیل کے طریق کار کی ہدایت کرے گی اور ایسی ہدایت کے مطابق تعمیل کردہ نوٹس کافی متصور ہوگا:

[۲] [تاہم، رقم جمع کرائے جانے کے معاملے میں سیکشن 83 کے تحت درکار نوٹس کی صورت میں درخواست ایسی عدالت کو دی جائے گی جس میں رقم جمع کرائی گئی ہے]

پیش کش کا ارادہ رکھنے والے شخص کو[۳] [ایسے شخص کا علم نہ ہونے یا ایسی پیش کش کیے جانے والے شخص یا ایجنٹ کے نہ ملنے پر، اول الذکر شخص[۴] [اُس عدالت جس میں جائیداد مرہونہ کے انفکاک کے لیے مقدمہ کیا جا سکتا ہے] درخواست دی گئی رقم جمع کرا سکتا ہے اور ایسی ادائیگی ایسی رقم کی پیش کش کے طور پر مؤثر ہوگی۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) دفعہ 52 کی رُو سے ''جہاں ایسے نوٹس کی تعمیل کیے جانے والے شخص کے مذکورہ ضلع میں ملنے یا نہ جانے پر'' کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 52 کی رُو سے فقرہ شرطیہ شامل کیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) "ایسی پیشکش کیے جانے والے شخص کے مذکورہ ضلع میں نہ ملنے یا نہ جانے پر" کو بدل دیا گیا۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) پچھلی مذکورہ بالا ایسی عدالت میں'' کو بدل دیا گیا۔

۱۰۳۔ معاہدہ کرنے کے غیر مجاز شخص کو یا اُس کی جانب سے نوٹس وغیرہ۔ اس باب کی دفعات کے تحت جب معاہدہ کرنے کے غیر مجاز کسی شخص کو یا اُس کی جانب سے نوٹس کی تعمیل کی جانی ہے یا معاہدے کے غیر مجاز کسی شخص کی جانب سے کوئی تحریری پیش کش یا ادائیگی کی گئی ہے یا قبول کی گئی ہے یا عدالت سے باہر لائی گئی ہے تو ایسے نوٹس کی تعمیل ایسے شخص کی جائیداد کے قانونی مہتمم[۱] [پر یا کو] کی جا سکتی ہے یا ایسے شخص کی جائیداد کے قانونی مہتمم کی جانب سے کوئی تحریری پیش کش یا ادائیگی کی جا سکتی ہے یا قبول کی جا سکتی ہے یا عدالت سے باہر لائی جا سکتی ہے؛ مگر جہاں ایسا مہتمم موجود نہیں ہے اور ایسے شخص کے مفاد میں اس باب کی دفعات کے تحت کسی نوٹس کی تعمیل کرنا یا کوئی پیش کش یا ادائیگی کرنا ناگزیر یا مناسب ہے تو اُس عدالت جس میں رہن کے انفکاک کے لیے مقدمہ کیا جا سکتا ہے، مقدمے کے سرپرست کی تقرری کے لیے درخواست دی جا سکتی ہے جس کا مقصد ایسے نوٹس کی تعمیل یا وصولی یا ایسی پیش کش کرنا یا قبول کرنا یا عدالت میں ایسی ادائیگی کرنا یا اس سے لینا اور[۲] معاہدے کے مجاز شخص کے طور پر ایسے شخص کی جانب سے کیے جا سکنے والے تمام مابعد افعال کی انجام دہی ہے؛ اور ایسی درخواست اور اس کے فریقین اور اس کے تحت مقرر کردہ سرپرست پر[۳] [مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908 کے پہلے شیڈول میں آرڈر XXXII] کی دفعات جہاں تک ہو سکے، لاگو ہوں گی۔

۱۰۴۔ قواعد وضع کرنے کا اختیار۔ ہائی کورٹ اپنے اور اپنی نگرانی کے تحت دیوانی دائرہ اختیار کی عدالتوں میں اس باب میں درج دفعات کے مقاصد کے حصول کے لیے وقتاً فوقتاً اس ایکٹ سے مطابقت رکھنے والے قواعد[۴] وضع کر سکتی ہے۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) دفعہ 53 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۲۔ کنٹریکٹ کرنے کے مجاز اشخاص کے حوالے سے دیکھیے معاہدہ ایکٹ، 1872 (IX بابت 1872) کا سیکشن 11 اور 12۔

۳۔ ایکٹ 20 بابت 1929 کی دفعہ 53 کی رُو سے "مجموعہ ضابطہ دیوانی کے باب XXXI" کو بدل دیا گیا۔

۴۔ مختلف عدالت ہائے عالیہ کی جانب سے وضع کردہ قواعد کے لیے، دیکھیے مختلف مقامی قواعد اور فرامین۔

باب 7

غیر منقولہ جائیداد کے پٹہ جات سے متعلق

۱۰۵۔ پٹہ کی تعریف۔ غیر منقولہ جائیداد کا پٹہ ایسی جائیداد سے استفادہ کے حق کی منتقل الیہ جو ایسی شرائط پر منتقلی پسند کرتا ہے، کی جانب سے منتقل کنندہ کو میعادی یا مخصوص کردہ اوقات پر کسی ادا شدہ یا وعدہ کردہ قیمت یا رقم، فصلوں کے حصے، کسی خدمت یا کسی قدر کی دیگر مالی شے کے پیش کیے جانے کے عوض کسی مخصوص مدت کے لیے صریحی یا معنوی یا دائمی انتقال ہے۔

پٹہ دہندہ، پٹہ دار، قسط اور کرایے کی تعریف۔ منتقل کنندہ کو پٹہ دہندہ،، منتقل الیہ کو پٹہ دار، قیمت کو قسط اور اس طرح پیش کی جانے والی رقم، حصہ، خدمت یا دیگر شے کرایہ کہلائے گی۔

۱۰۶۔ تحریری معاہدے یا مقامی دستور کی عدم موجودگی میں مخصوص پٹہ جات کا دورانیہ۔

اس کے برعکس کسی معاہدے یا مقامی رواج یا دستور کی عدم موجودگی میں زرعی یا صنعتی مقاصد کے لیے غیر منقولہ جائیداد کا پٹہ، پٹہ دہندہ یا پٹہ دار کی جانب سے مزارعت کے سال کے ساتھ ختم ہونے والے چھ ماہ کے نوٹس سے ہر سال قابل اختتام متصور ہو گا: اور کسی دیگر مقصد کے لیے غیر منقولہ جائیداد کا پٹہ، پٹہ دہندہ یا پٹہ دار کی جانب سے مزارعت کے ماہ کے ساتھ ختم ہونے والے پندرہ دن کے نوٹس سے ہر ماہ قابل اختتام متصور ہو گا۔

اس سیکشن کے تحت ہر نوٹس کا تحریری اور اس کے دینے والے کی جانب سے یا اس کے ضمن میں دستخط شدہ ہونا ضروری ہو گا اور یہ[۱] [اس کے ذریعے پابند کیے جانے کا ارادہ رکھنے والے فریق کو ڈاک کے ذریعے بھیجا جا سکتا ہے یا ایسے فریق کو شخصی طور پر پیش یا فراہم کیا جا سکتا ہے] یا اس کی رہائش پر اس کے خاندان کے کسی فرد یا ملازم یا (ایسے پیش یا فراہم کرنا نا قابل عمل ہونے پر) جائیداد کے کسی نمایاں مقام پر آویزاں کرنے کے ذریعے دیا جا سکتا ہے۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 54 کی رُو سے الفاظ "اس کے ذریعے پابند کیے جانے کا ارادہ رکھنے والے فریق کو شخصی طور پر پیش یا فراہم کیا جا سکتا ہے" کو بدل دیا گیا۔

[1][۱۰۷۔ **پٹہ کیسے قائم کیا جائے۔** غیر منقولہ جائیداد کا ہر سال کا پٹہ یا ایک سال سے زائد کسی مدت کا پٹہ یا سالانہ کرایہ مخصوص کرنا صرف رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے قائم کیا جا سکتا ہے۔

[2][غیر منقولہ جائیداد کے تمام دیگر پٹہ جات، رجسٹر شدہ دستاویز یا قبضے کی حوالگی کے ہمراہ زبانی معاہدے کے ذریعے قائم کیے جا سکتے ہیں۔]

[3][جب غیر منقولہ جائیداد کا کوئی پٹہ رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے قائم کیا جاتا ہے تو پٹہ دہندہ اور پٹہ دار دونوں ایسی دستاویز یا ان کے ایک سے زائد ہونے پر ایسی ہر دستاویز کی تکمیل کریں گے:]

[4][تاہم [5][صوبائی حکومت] وقتاً فوقتاً[6][***] [7][سرکاری گزٹ] میں بذریعہ نوٹیفکیشن [8][ہدایت کر سکتی ہے کہ غیر منقولہ جائیداد کے ہر سال یا ایک سال سے زائد مدت یا سالانہ کرایہ مخصوص کرنے والے پٹہ جات یا ایسی کسی قسم کے پٹہ جات کے علاوہ پٹہ جات غیر رجسٹر شدہ دستاویز یا قبضے کی حوالگی کے بغیر زبانی معاہدے کے ذریعے قائم کیے جا سکتے ہیں۔

۱۔ سیکشن 107 کے علاقائی نفاذ کی میعاد سماعت کے حوالے سے، دیکھیے مذکورہ بالا سیکشن 1، سیکشن 107 کو صوبے میں ہر کنٹونمنٹ میں لاگو کیا جائے گا، دیکھیے کنٹونمنٹس ایکٹ، 1924 (11 بابت 1924) کا سیکشن 287۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1904 (VI بابت 1904) کی دفعہ 5 کی رُو سے اصل پیراگراف کو بدل دیا گیا۔

۳۔ ایکٹ 20 بابت 1929 کی، دفعہ 55 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1904 (VI بابت 1904) کی دفعہ 5 کی رُو سے فقرہ شرطیہ کو شامل کیا گیا۔

۵۔ فرمان تطبیق، 1937 کی رُو سے، "مقامی حکومت" کو بدل دیا گیا۔

۶۔ فرمان تطبیق، 1937 کی رُو سے، الفاظ " گورنر جنرل اِن کونسل کی پیشگی منظوری سے " کو منسوخ کیا گیا۔

۷۔ فرمان تطبیق، 1937 کی رُو سے "مقامی سرکاری گزٹ" کو بدل دیا گیا۔

۸۔ صوبائی حکومتوں کی جانب سے اعلانات کے لیے، دیکھیے مختلف مقامی قاعدہ اور فرمان۔

۱۰۸۔ پٹہ دہندہ اور پٹہ دار کے حقوق اور ذمہ داریاں۔ اس کے برعکس کسی معاہدہ یا مقامی دستور کی عدم موجودگی میں غیر منقولہ جائیداد کا پٹہ دہندہ اور پٹہ دار ایک دوسرے کے حوالے سے بالترتیب اگلے مذکورہ قواعد یا ان میں سے کچھ کے پٹے پر دی گئی جائیداد پر قابل اطلاق ہونے کے مطابق ان میں بیان کردہ ذمہ داریوں کے تحت اور حقوق کے حامل ہوں گے:۔

(اے) پٹہ دہندہ کے حقوق اور ذمہ داریاں

(اے) پٹہ دہندہ پٹہ دار کو جائیداد میں اس کے استعمال کے ارادے کے حوالے سے کسی ایسے مادی نقص کے بارے میں بتانے کا پابند ہے جس سے پہلا پٹہ دار باخبر تھا مگر دوسرا نہیں ہے اور جسے دوسرا پٹہ دار عام احتیاط برتنے کے باوجود نہیں جان سکا:

(بی) پٹہ دہندہ پٹہ دار کی درخواست پر اسے جائیداد کا قبضہ دینے کا پابند ہے:

(سی) پٹہ دہندہ پٹہ دار سے معاہدہ کرتا متصور ہوگا کہ اگر پٹہ دار پٹے میں مخصوص کردہ کرایہ ادا کرتا ہے اور اسے پابند کرنے والے معاہدے کی تعمیل کرتا ہے تو وہ پٹے کے ذریعے محدود مدت کے دوران کسی مداخلت کے بغیر جائیداد کا قبضہ رکھ سکتا ہے۔

ایسے معاہدے کا فائدہ مرتہن کے مفاد سے منسلک ہوگا اور اسی کے استحقاق میں شامل کیا جائے گا اور ہر اُس شخص کی جانب سے نافذ کیا جاسکتا ہے جسے وقتاً فوقتاً ایسا کُلی مفاد یا اس کا کوئی حصہ دیا گیا ہے۔

(بی) پٹہ دار کے حقوق اور ذمہ داریاں

(ڈی) اگر کسی پٹے کی مدت کے دوران کسی جائیداد میں کوئی اضافہ ہوتا ہے تو ایسا اضافہ (دریا برآمدہ زمین سے متعلق فی الوقت نافذ العمل قانون کے تحت) پٹے میں شامل متصور ہوگا:

(ای) اگر آگ، طوفان یا سیلاب یا کسی فوج یا گروہ کے تشدد، یا دیگر نا قابل مزاحمت طاقت کی وجہ سے جائیداد کا کوئی مادی حصہ مکمل تباہ یا حقیقی طور پر متاثر ہو جس کی وجہ سے یہ اس مقصد کے لیے اسے پٹہ پر دیا گیا تھا، کے لیے مستقل طور پر غیر موزوں ہو جاتی ہے تو پٹہ دار کے انتخاب پر کالعدم ہوگا:
تاہم، ایسے نقصان کے پٹہ کے کسی غلط اقدام یا کوتاہی کی وجہ سے واقع ہونے پر وہ اس دفعہ سے استفادہ کرنے کا حق دار نہیں ہوگا:

(ایف) اگر پٹہ دہندہ نوٹس کے بعد معقول وقت کے اندر جائیداد میں ایسی مرمت کرنے میں غفلت برتتا ہے جسے کرنے کا وہ پابند ہے تو پٹہ دار اسے اپنی جانب سے انجام دے سکتا ہے اور کرایے سے اس کے اخراجات مع منافع کرایہ سے کاٹ سکتا ہے یا بصورت دیگر پٹہ دہندہ سے وصول کر سکتا ہے:

(جی) اگر پٹہ دہندہ ایسی کسی ادائیگی میں غفلت برتتا ہے جسے وہ کرنے کا پابند ہے اور جو اس کی جانب سے نہ کیے جانے پر پٹہ دار یا جائیداد سے وصول کی جائے گی تو پٹہ دار ایسی ادائیگی کر سکتا ہے اور اسے مع منافع کرایے سے کاٹ سکتا ہے یا بصورت دیگر پٹہ دہندہ سے وصول کر سکتا ہے:

(ایچ) پٹہ دار کسی بھی وقت[1] [حتیٰ کہ پٹے کے اختتام کے بعد][2] پٹے پر دی گئی جائیداد کے اپنے زیر قبضہ ہونے تک] اپنی جانب سے زمین سے منسلک کردہ تمام اشیا منتقل کر سکتا ہے: تاہم وہ جائیداد کو ایسی حالت میں چھوڑے گا جس میں اس نے اسے حاصل کیا تھا:

(آئی) جب کسی غیر معینہ مدت کا کوئی پٹہ دار کی کسی کوتاہی کے علاوہ کسی وجہ سے فسخ ہوتا ہے تو پٹے کے اختتام پر پٹہ دار یا اس کا قانونی نمائندہ پٹہ دار کی جانب سے جائیداد میں کاشت کردہ یا بوئی اور اُگائی گئی تمام فصلوں کا حق دار ہوگا اور انھیں سمیٹنے اور لے جانے کے لیے داخل ہونے اور واپس جانے کے لیے آزاد ہوگا:

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 56 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) "پٹے کے جاری رہنے کے دوران" کو بدل دیا گیا۔

(جے) پٹہ دار جائیداد میں اپنے مفاد کے کسی حصے کو کُلی یا جُزوی طور پر غیر مشروط طور پر یا رہن یا ذیلی پٹے کے ذریعے منتقل کر سکتا ہے اور ایسے مفاد یا اس کے کسی حصے کا منتقل الیہ اسے دوبارہ منتقل کر سکتا ہے۔ پٹہ دار صرف ایسی منتقلی کی وجہ سے پٹے سے منسلک کسی ذمہ داری سے مستثنٰی نہیں ہوگا:

اس شق میں درج کچھ بھی قبضے کا ناقابلِ انتقال حق رکھنے والے کسی مزارعے جو ایسے محال جس کے حوالے سے الیہ ادا نہیں کیا گیا ہے، کا کسان یا عدالت نابالغان کے زیرِ انتظام کسی محال کا پٹہ دار ہے، کو ایسے مزارعے، کسان یا پٹہ دار کے حوالے سے اپنے مفاد کی تفویض کا مجاز بنانے والا ہوا متصور نہیں ہوگا۔]

(کے) پٹہ دار پٹہ دہندہ کو ایسے مفاد کی نوعیت یا وسعت کے حوالے سے کسی حقیقت کو ظاہر کرنے کا پابند ہوگا جسے پٹہ دار نے حاصل کرنا ہے، جس سے پٹہ دار باخبر ہے مگر پٹہ دہندہ نہیں، اور جو ایسے مفاد کی مالی قدر میں اضافہ کرتا ہے:

(ایل) پٹہ دار پٹہ دہندہ یا اس ضمن میں اس کے ایجنٹ کو مناسب وقت اور جگہ پر قسط یا کرایہ ادا یا پیش کرنے کا پابند ہے:

(ایم) پٹہ دہندہ جائیداد کو اسی حالت میں رکھنے اور پٹے کے خاتمے پر اسی حالت میں بحال کرنے کا پابند ہے جس حالت میں وہ اس کے زیر قبضہ دیے جانے کے وقت تھی اور یہ صرف تصرف یا ناقابل مزاحمت عوامل کی وجہ سے ہونے والی تبدیلیوں سے مشروط ہوگی۔ پٹہ دار پٹہ دہندہ اور اس کے ایجنٹوں کو پٹے کی مدت کے دوران تمام معقول اوقات میں جائیداد میں داخل ہونے، اس کی حالت کا معائنہ کرنے اور اس کی حالت میں کسی نقص کا نوٹس دینے یا چھوڑنے کی اجازت دینے کا بھی پابند ہے اور اگر وہ نقص پٹہ دار، اس کے ملازمین یا ایجنٹوں کی وجہ سے پیدا ہوا ہے تو وہ اس نوٹس کے دیے جانے یا چھوڑے جانے کے تین ماہ کے اندر اس نقص کو ٹھیک کرنے کا پابند ہوگا:

(این) اگر پٹہ دار جائیداد یا اس کے کسی حصے کی ایسی بحالی یا اس پر کیے گئے کسی تجاوز یا اس میں کسی مداخلت کی کسی کارروائی سے باخبر ہے جو ایسی جائیداد میں پٹہ دہندہ کے حقوق سے متعلق ہیں تو وہ معقول کوشش کے ساتھ پٹہ دہندہ کو اس کا نوٹس دینے کا پابند ہوگا:

(او) پٹہ دار جائیداد اور اس کی مصنوعات (اگر کوئی ہوں) کا ایسے عام استعمال کر سکتا ہے جیسے کہ کوئی عام شخص اپنی جائیداد کا استعمال کرے گا؛ مگر وہ خود یا کسی دیگر شخص کو پٹے والی جائیداد کے ایسے استعمال جس کے لیے اسے پٹے پر دیا گیا ہے، کے علاوہ کسی مقصد کے لیے استعمال یا درخت گرانے[1][یا فروخت] کرنے یا پٹہ دیے جانے کے وقت بند معدنوں یا کام کرنے کی کانوں میں [1][پٹہ دہندہ سے متعلقہ] عمارات کو نقصان پہنچانے والا یا اس کے لیے تباہ کن یا مستقل طور پر ضرر رساں کوئی اقدام کرنے کی اجازت نہیں دے گا:

(پی) وہ پٹہ دہندہ کی رضامندی کے بغیر جائیداد پر زرعی مقاصد کے علاوہ کوئی مستقل ڈھانچہ تعمیر نہیں کرے گا:

(کیو) پٹے کے خاتمے پر پٹہ دار کا قبضہ پٹہ دہندہ کو دینے کا پابند ہوگا۔

۱۰۹۔ پٹہ دہندہ کے منتقل الیہ کے حقوق:۔ اگر پٹہ دہندہ پٹے پر دی گئی جائیداد یا اس کا کوئی حصہ یا اس میں اپنے مفاد کا کوئی حصہ منتقل کرتا ہے تو منتقل الیہ کو اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں تمام حقوق حاصل ہوں گے اور اگر پٹہ دار اس طرح انتخاب کرتا ہے تو منتقل الیہ پٹہ دہندہ کے اس جائیداد کے مالک ہونے کی صورت میں اس جائیداد یا اس کے کسی حصے کے حوالے سے پٹہ دہندہ کی تمام ذمہ داریوں کے تحت ہوگا؛ مگر پٹہ دہندہ صرف ایسے انتقال کی وجہ سے اس پر پٹے کے ذریعے عائد کردہ کسی ذمہ داری سے دستبردار نہیں ہوگا جب تک کہ پٹہ دار منتقل الیہ کو اپنی ذمہ داری کا مستوجب نہیں سمجھتا ہے:

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 56 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

تاہم منتقل الیہ انتقال سے قبل واجب ادا کرایے کے بقایا جات کا حق دار نہیں ہوگا اور اگر پٹہ دار ایسی منتقلی کیے جانے کی کسی قابل یقین وجہ کے نہ ہونے پر پٹہ دہندہ کو کرایہ ادا کرتا ہے تو پٹہ دار ایسے کرایہ کی منتقل الیہ کو ادائیگی کا مستوجب نہیں ہوگا۔

پٹہ دہندہ، منتقل الیہ اور پٹہ دار اس بات کا تعین کر سکتے ہیں کہ ایسے منتقل کردہ حصے کے حوالے سے پٹے کے ذریعے مخصوص کردہ قسط یا کرایے کا کتنا حصہ قابل ادا ہے اور اس پر متفق نہ ہونے کی صورت میں ایسا تعین پٹہ والی جائیداد کے قبضے کے لیے مقدمے کی سماعت کا دائرہ اختیار رکھنے والی عدالت کی جانب سے کیا جا سکتا ہے۔

۱۱۰۔ مدت کے آغاز کے دن کا شامل نہ کیا جانا۔ غیر منقولہ جائیداد کے پٹے سے محدود مدت کے کسی خاص دن سے آغاز کو واضع کیے جانے پر ایسی مدت کے شمار کے لیے اُس دن کو شامل نہیں کیا جائے گا

ایک سال کے لیے پٹے کا دورانیہ۔ اس کے برعکس کسی واضع معاہدے کی عدم موجودگی میں اس طرح مقرر کردہ مدت کے ایک یا زائد سال ہونے پر پٹہ اس مدت کے آغاز کے دن سے ایک سال بعد ختم ہوگا۔

پٹے کے اختتام کا انتخاب۔ ایسے مقررہ مدت کا اس کے اختتام سے قبل قابلِ اختتام ہونا واضع ہو مگر پٹے میں یہ درج نہ ہونے پر کہ یہ کس کے انتخاب پر قابل اختتام ہے، تو پٹہ دار، نہ کہ پٹہ دہندہ، کو بھی ایسے انتخاب کا حق حاصل ہوگا۔

۱۱۱۔ پٹے کا اختتام۔ کسی غیر منقولہ جائیداد کا پٹہ مندرجہ ذیل کے ذریعے ختم کیا جا سکتا ہے۔

(اے) اس کے ذریعے محدود کردہ انقضائے مدت:

(بی) ایسی مدت کے کسی امر کے وقوع پذیر ہونے کی شرط سے محدود ہونے پر ایسے امر کی وقوع پذیری کے ذریعے:

(سی) جب پٹہ دہندہ کا جائیداد میں مفاد کا خاتمہ یا اس کے ایسی جائیداد کی فروخت کے اختیار کا حصول کسی امر کے وقوع پذیر ہونے پر منحصر ہو۔ ایسے امر کے وقوع پذیر ہونے پر:

(ڈی) پٹہ دار اور پٹہ دہندہ کے کسی جائیداد میں مکمل مفادات ایک ہی وقت پر ایسا حق رکھنے والے ایک شخص کو دے دیے جانے کی صورت میں:

(ای) واضع دستبرداری کے ذریعے: یعنی اگر پٹہ دار پٹے کے تحت اپنا مفاد ان کے درمیان باہمی معاہدے کے ذریعے پٹہ دہندہ کے حق میں چھوڑ دیتا ہے:

(ایف) معنوی دستبرداری کے ذریعے:

(جی) ضبطی کے ذریعے: یعنی، (۱) پٹہ دار کی جانب سے ایسی واضع شرط کی خلاف ورزی جس کے نتیجے میں پٹہ دہندہ دوبارہ داخل ہوسکتا ہے [1][***] یا؛ (۲) پٹہ دار کسی تیسرے شخص کے نام استحقاق قائم کرنے یا اپنی حقیت کا دعویٰ کرنے کے ذریعے اپنی حیثیت بدلنے کی کوشش کرتا ہے۔ [2][یا (۳) پٹہ دار کو کسی عدالتی فیصلے کے ذریعے دیوالیہ قرار دیا گیا ہے اور پٹہ نامہ ایسے امر کی وقوع پذیری کے نتیجے میں دوبارہ داخل ہونے کا بندوبست کرسکتا ہے]: اور [3][ایسے کسی بھی معاملے] میں پٹہ دہندہ یا اس کا منتقل الیہ اپنے پٹہ ختم کرنے کے ارادے [4][کا پٹہ دار کو تحریری نوٹس دیتا ہے]:

(ایچ) ایک فریق کی جانب سے کسی دوسرے فریق کو باضابطہ پٹے پر دی گئی جائیداد کے پٹے کے خاتمے یا اس سے دستبرداری یا دستبرداری کے ارادے کے نوٹس کی تاریخ اختتام پر۔

شق (ایف) کی تمثیل

اگر پٹہ دار اے اپنے پٹے پر دی گئی جائیداد کے موجودہ جاری پٹے کے دوران مؤثر ہونے کے لیے نیا پٹہ قبول کرتا ہے تو یہ سابقہ پٹے کی معنوی دستبرداری ہوگی اور یہ ختم ہوجائے گا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 57 کی رُو سے الفاظ "یا پٹہ کالعدم ہوجائے گا" کو منسوخ دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 57 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

۳۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) "کسی معاملے" کو بدل دیا گیا۔

۴۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) "کو ظاہر کرتا کوئی اقدام کرتا ہے" کو بدل دیا گیا۔

۱۱۲۔ ضبطی سے دستبرداری۔ سیکشن 111 ، شق (جی) کے تحت ضبطی سے دستبرداری ایسی ضبطی سے واجب الادا ہونے والے کرایے کی قبولیت یا ایسے کرایے کی قرقی یا پٹہ دہندہ کے کسی فعل سے پٹے کے موجود ہونے کی نیت ظاہر ہونے کے ذریعے کی جا سکتی ہے:

بشرطیکہ پٹہ دہندہ باخبر ہو کہ ضبطی عائد کی گئی ہے:

تاہم یہ بھی شرط ہے کہ، ضبطی کی بنیاد پر پٹہ دار کے بے دخلی کا مقدمہ دائر ہونے کے بعد کرایہ قبول کیے جانے پر ایسی قبولیت دست برداری نہیں ہوگی۔

۱۱۳۔ دستبرداری کے نوٹس کا خاتمہ۔ سیکشن 111 ، شق (ایچ) کے تحت دیے گئے نوٹس سے دستبرداری اس کے تعمیل کنندہ کی صریحی یا معنوی رضامندی سے کی جا سکتی ہے جو نوٹس دہندہ کے پٹہ جاری رکھنے کی نیت سے ظاہر ہو۔

تمثیلات

(اے) پٹہ دہندہ اے پٹے دار بی کو پٹہ پر دی گئی جائیداد چھوڑنے کا نوٹس دیتا ہے اور نوٹس کی تاریخ ختم ہو جاتی ہے اور بی کی جانب سے پیش کیے جانے پر اے ایسی جائیداد کے حوالے سے نوٹس کی تاریخ ختم ہونے کے بعد واجب الادا کرایہ قبول کرتا ہے تو نوٹس ختم ہو جائے گا۔

(بی) پٹہ دہندہ اے پٹہ دار بی کو پٹے پر دی گئی جائیداد چھوڑنے کا نوٹس دیتا ہے اور نوٹس کی تاریخ ختم ہو جاتی ہے اور بی قبضہ جاری رکھتا ہے تو اے کی جانب سے بی کو پٹہ دار کی حیثیت سے جائیداد چھوڑنے کا دوسرا نوٹس دیے جانے پر پہلا نوٹس ختم متصور ہوگا۔

۱۱۴۔ کرایے کی عدم ادائیگی پر ضبطی کے خلاف دادرسی۔ جہاں کسی غیر منقولہ جائیداد کے پٹے کا کرایے کی عدم ادائیگی پر ضبطی کے ذریعے خاتمہ کیا گیا ہے اور پٹہ دہندہ پٹہ دار کی بے دخلی کے لیے مقدمہ دائر کرتا ہے تو اگر مقدمے کی سماعت پر پٹہ دار پٹہ دہندہ کو کرایے کے بقایا جات اس پر منافع کے ساتھ ادا یا پیش کرتا ہے یا ایسی سیکورٹی فراہم کرتا ہے جسے عدالت پندرہ دن کے اندر ایسی ادائیگی کرنے کے لیے ضروری سمجھے تو عدالت بے دخلی کی ڈگری جاری کرنے کے بجائے پٹہ دار کی ضبطی سے چھوٹ کا حکم جاری کرے گی؛ اور اس پر پٹہ دار پٹے پر دی گئی جائیداد پر ایسے قبضہ برقرار رکھے گا جیسا کہ ضبطی واقع ہی نہیں ہوئی تھی۔

[ا][۱۱۴ اے۔ **دیگر مخصوص معاملات میں ضبطی کے خلاف دادرسی۔** جہاں کسی غیر منقولہ جائیداد کے پٹے کا کسی ایسی صریحی شق کی خلاف ورزی پر ضبطی کے ذریعے خاتمہ کیا گیا ہے جو بیان کرتی ہے کہ اس کی خلاف ورزی پر پٹہ دہندہ دوبارہ داخل ہوسکتا ہے تو اس میں بے دخلی کا کوئی مقدمہ پٹہ دہندہ کی جانب سے پٹہ دار کو مندرجہ ذیل کے تحریری نوٹس کی تعمیل کیے جانے تک نہیں کیا جائے گا۔

(اے) شکایت کردہ مخصوص خلاف ورزی کو مخصوص کرتے ہوئے؛ اور

(بی) خلاف ورزی کے قابلِ تلافی ہونے پر پٹہ دار سے خلاف ورزی کی تلافی کا مطالبہ؛

اور پٹہ دار نوٹس کی تعمیل کی تاریخ سے معقول وقت کے اندر خلاف ورزی کے قابل تلافی ہونے پر اس کی تلافی میں ناکام رہتا ہے۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی پٹے پر دی گئی جائیداد کی تفویض، ذیلی پٹے، قبضے کی تقسیم یا تصفیے کے لیے کسی صریحی شرط یا کرایے کی عدم ادائیگی کی صورت میں ضبطی سے متعلق کسی واضع شرط پر لاگو نہیں ہوگا۔]

۱۱۵۔ ذیلی پٹوں پر دستبرداری اور ضبطی کا اثر۔ کسی غیر منقولہ جائیداد کے پٹے سے صریحی یا معنوی دستبرداری جائیداد یا اس کے کسی حصے کی پٹہ دار کی جانب سے پہلے (کرایے کی رقم کے سوا) اسی طرح کی شرائط وضوابط پر دیے گئے ذیلی پٹے کو متاثر نہیں کرے گی جن کے مطابق اصل پٹہ دیا گیا ہے؛ مگر نیا پٹہ حاصل کرنے کے مقصد سے دستبرداری اور ذیلی پٹے کے ذریعے قابل ادا کرایہ اور اس کے پابند کرنے والے معاہدے کے پٹہ دہندہ کی جانب سے بالترتیب قابل ادا نہ ہونے اور نافذ العمل نہ کیے جانے تک نہیں ہوگی۔

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 58 کی رُو سے سیکشن 114 اے کو شامل کیا گیا۔

ایسے پٹے کی ضبطی پٹہ دہندہ کی جانب سے ایسی ضبطی کے ذیلی پٹوں کے دھوکے کے ذریعے حصول یا کسی دادرسی کے خلاف سیکشن 114 کے تحت کی گئی ضبطی کے سوا تمام ذیلی پٹوں کو کالعدم کرے گی۔

۱۱۶۔ قبضہ جاری رکھنے کا اثر۔ اگر جائیداد کا کوئی پٹہ دار یا ذیلی پٹہ دار، پٹہ دار کو دیے گئے پٹے کے خاتمے کے بعد اس پر قابض رہتا ہے اور پٹہ دہندہ یا اس کا قانونی نمائندہ پٹہ دار یا ذیلی پٹہ دار سے کرایہ وصول کرتا ہے یا بصورت دیگر اس کے قابض رہنے پر رضامندی ظاہر کرتا ہے تو اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں پٹے کی جائیداد پٹہ پر دیے جانے کے مقصد جو کہ سیکشن 106 میں مخصوص کردہ ہے، کے مطابق ہر سال یا ہر ماہ تجدید کی جائے گی۔

تمثیلات

(اے) اے بی کو پانچ سال کے لیے گھر کرایے پر دیتا ہے اور بی 100 روپے ماہانہ کرایے پر گھر سی کو ذیلی پٹے پر دیتا ہے۔ پانچ سال ختم ہو جاتے ہیں مگر سی گھر پر قابض ہے اور اے کو کرایہ ادا کرتا ہے تو سی کے پٹے کی ہر مہینے تجدید کی جائے گی۔

(بی) اے اپنا فارم بی کو سی کی زندگی تک کے لیے کرایے پر دیتا ہے۔ سی وفات پا جاتا ہے مگر بی اے کی رضامندی سے قبضہ قائم رکھتا ہے تو بی کے پٹے کی ہر سال تجدید کی جائے گی۔

۱۱۷۔ زرعی مقاصد کے لیے پٹہ جات کا استثنا۔ اس باب کی کوئی بھی دفعہ[۱][***] [۲][صوبائی حکومت] کی جانب سے [۳][سرکاری گزٹ] میں بذریعہ [۴]نوٹیفکیشن تمام یا کسی دفعہ کے [۵][ایسے تمام یا کسی پٹے کی صورت میں] فی الوقت نافذ العمل مقامی، قانون اگر کوئی ہو، کے ساتھ یا اس کے تحت قابل اطلاق ہونے کے اعلان کردہ حد تک کے سوا زرعی مقاصد کے پٹہ جات پر لاگو نہیں ہوگی۔

ایسا نوٹیفکیشن اس کی اشاعت کی تاریخ سے چھ ماہ کی مدت کے اختتام سے قبل مؤثر نہیں ہوگا۔

۱۔ انتقال اختیارات ایکٹ، 1920 (XXXVIII بابت 1920) کی دفعہ 2 اور جدول اول کی رُو سے الفاظ " کونسل میں گورنر جنرل کی پیشگی منظوری سے " کو منسوخ کیا گیا۔

۲۔ فرمان تطبیق، 1937 کی رُو سے "مقامی حکومت" کو بدل دیا گیا۔

۳۔ فرمان تطبیق 1937 کی رُو سے "مقامی سرکاری گزٹ" کو بدل دیا گیا۔

۴۔ اس دفعہ کے تحت حکومت بمبئی کی جانب سے جاری کردہ نوٹیفکیشن کے لیے، دیکھیے بمبئی گزٹ، 1910ء حصہ اول صفحہ 59، سندھ کے حوالے سے نوٹیفکیشن کے لیے دیکھیے بحوالہ عین ماقبل۔

۵۔ انتقال جائیداد (ترمیمی) ایکٹ، 1904 (6 بابت 1904) کی دفعہ 6 کی رُو سے شامل کیا گیا۔

باب VI

تبادلے

۱۱۸۔ "تبادلہ" کی تعریف۔ جب دو اشخاص ایک چیز کی ملکیت کا دوسری چیز کی ملکیت سے باہمی تبادلہ کرتے ہیں جو چیز یا دونوں چیزیں محض رقم نہیں ہیں تو ایسے لین دین کو "تبادلہ" کہا جائے گا۔

کسی تبادلے کی تعمیل میں انتقال جائیداد ایسی جائیداد کی فروخت کے لیے صرف فراہم کردہ طریق کار کے مطابق کیا جا سکتا ہے۔

[1][**۱۱۹۔ تبادلہ میں حاصل کردہ کسی چیز سے محروم کیے گئے فریق کے حقوق۔** اگر تبادلے کے کسی فریق یا ایسے فریق کے ذریعے یا تحت مطالبہ کرنے والے کسی شخص کو دیگر فریق کی ایسی چیز کی حقیت میں کسی خامی کی وجہ سے تبادلے میں حاصل کردہ کسی چیز یا کسی حصے سے محروم کر دیا جائے تو تبادلہ کی شرائط میں اس کے برعکس منشا ظاہر ہونے تک ایسا دوسرا فریق اس کو یا اس کے ذریعے یا اس کے تحت مطالبہ کرنے والے کسی شخص کو اس وجہ سے ہونے والے نقصان کو تلافی یا ایسے محروم کیے جانے والے شخص کی مرضی پر منتقل کردہ چیز کی واپسی کا ذمہ دار ہوگا اگر وہ اب بھی ایسے دیگر فریق، اس کے قانونی نمائندے یا اس کی جانب سے بدل کے بغیر منتقل الیہ کے قبضے میں ہو]

۱۲۰۔ فریقین کے حقوق اور ذمہ داریاں۔ سوائے اس کے کہ اس باب میں بصورت دیگر بیان کیا گیا ہو ہر فریق اپنی جانب سے منتقل کردہ اشیا کے حوالے سے فروخت کنندہ اور حاصل کردہ اشیا کے حوالے سے خریدار کے حقوق کا حامل اور اس کی ذمہ داریوں کے تحت ہوگا۔

۱۲۱۔ رقم کا تبادلہ۔ کسی رقم کے تبادلے پر اس کا ہر فریق اپنی جانب سے فراہم کردہ رقم کے اصل ہونے کی ضمانت دے گا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1929 (20 بابت 1929) کی دفعہ 59 کی رُو سے، اصل دفعہ کو بدل دیا گیا۔

باب VII

ہبہ جات

۱۲۲۔ "ہبہ" کی تعریف۔ "ہبہ" مخصوص موجودہ منقولہ یا غیر منقولہ جائیداد کی رضا کارانہ اور کسی بدل کے بغیر کسی شخص جسے واہب کہا گیا ہے، کی جانب سے موہوب الیہ کو منتقلی ہے اور اس کی منظوری موہوب الیہ کی جانب سے یا اس کے ضمن میں ہوگی۔

منظوری کب دی جائے گی۔ ایسی منظوری واہب کی زندگی میں اس وقت دینا ضروری ہوگی جب وہ ابھی منظوری دینے کے قابل ہوگا۔

موہوب الیہ کے منظوری دیے بغیر وفات کی صورت میں ہبہ کالعدم ہوگا۔

[۱] **۱۲۳۔ انتقال کیسے مؤثر ہوگا۔** غیر منقولہ جائیداد کا ہبہ کرنے کے مقصد سے انتقال واہب کی جانب سے یا اس کے ضمن میں دستخط شدہ اور کم سے کم دو گواہوں سے مصدقہ کسی رجسٹر شدہ دستاویز کے ذریعے مؤثر ہوگا۔

منقولہ جائیداد کا ہبہ کرنے کے مقصد سے انتقال مذکورہ بالا کے مطابق دستخط شدہ رجسٹر شدہ دستاویز یا حوالگی کے ذریعے مؤثر ہوسکتا ہے۔

ایسی حوالگی فروخت کردہ اشیا کے منتقل کیے جانے کی طرح کی جائے گی۔

۱۲۴۔ موجودہ اور مستقبل کی جائیداد کا ہبہ۔ موجودہ اور مستقبل دونوں جائیدادوں پر مشتمل ہبہ مؤخرالذکر کے حوالے سے کالعدم ہوگا۔

ا۔ سیکشن 123 کے علاقائی نفاذ کی میعادِ سماعت کے حوالے سے، دیکھیے مذکورہ بالا سیکشن 1۔ سیکشن 123 کو تمام صوبوں میں ہر کنٹونمنٹ پر لاگو کیا گیا دیکھیے کنٹونمنٹس ایکٹ، 1924 (11 بابت 1924) کا سیکشن 287۔

۱۲۵۔ متعدد اشخاص کو ہبہ جن میں سے کوئی ایک قبول نہ کرے۔ اگر کسی شے کا دو یا زائد موہوب الیہم کو ہبہ کیا جائے اور ان میں سے ایک اسے قبول نہ کرے تو حصول پر پیدا ہونے والے مفاد کے لحاظ سے کالعدم ہوگا۔

۱۲۶۔ ہبہ کو کب منسوخ یا ختم کیا جاسکتا ہے۔ واہب اور موہوب الیہ واہب کی وصیت پر انحصار نہ کرنے والے کسی مخصوص امر کے وقوع پذیر ہونے پر ہبہ کے منسوخ یا ختم ہونے پر اتفاق کر سکتے ہیں؛ مگر ایسا ہبہ جس پر فریقین متفق ہوں واہب کی وصیت پر کُلی یا جُزوی طور پر قابلِ تنسیخ ہوگا اور کُلی یا جزوی طور پر کالعدم ہوگا، جو بھی صورت ہو۔

کوئی بھی ہبہ (ماسوائے عوض میں کمی یا ناکامی کے) کسی ایسے معاملے میں منسوخ ہوگا جس میں اگر یہ معاہدہ تھا اور یہ ختم کیا جاسکتا تھا۔

مذکورہ بالا کے علاوہ کوئی بھی ہبہ منسوخ نہیں کیا جائے گا۔

اس سیکشن میں درج کچھ بھی نوٹس کے بغیر بالعوض منتقل الیہ کو متاثر کرتا ہوا متصور نہیں ہوگا۔

تمثیلات

(اے) اے بی کو بی کی رضامندی سے یہ حق اپنے پاس رکھتے ہوئے کھیت منتقل کرتا ہے کہ بی اور اس کے ورثا کی اے سے پہلے وفات کی صورت میں کھیت اے کو واپس مل جائیں گے اور بی کے ورثا چھوڑے بغیر اے کی زندگی میں وفات پر اے کھیت واپس لے سکتا ہے۔

(بی) اے بی کو بی کی رضامندی سے یہ حق اپنے پاس رکھتے ہوئے ایک لاکھ روپے دیتا ہے کہ وہ رضامندہ سے ایک لاکھ روپے سے 10,000 روپے واپس لے گا۔ ہبہ 90,000 تک درست اور 10,000 روپے تک جواے سے متعلق ہیں، کالعدم ہوگا۔

۱۲۷۔ زیر بار ہبہ:۔ اگر کسی ایک موہوب الیہ کے نام مختلف اشیاء کا کوئی ہبہ کیا جائے جن میں سے تمام دیگر اشیاء کے علاوہ ایک شئے ذمہ داری کے تحت ہوتی ہے تو موہوب الیہ اسے کلی طور پر قبول کیے بغیر ہبہ سے کچھ حاصل نہیں کرسکتا ہے۔

جب کوئی ہبہ ایک ہی موہوب الیہ کے نام دو یا زائد علیحدہ اور آزاد انتقالوں کی صورت میں ہے تو موہوب الیہ ان میں کسی ایک کی قبولیت اور دیگر کو مسترد کرنے کے لیے آزاد ہوگا اگرچہ اول الذکر فائدہ منداور موخر الذکر زیر بار ہو۔

نااہل شخص کو زیر بار ہبہ:۔ معاہدہ کرنے اور کسی بار کے تحت جائیداد قبول کرنے کا غیر مجاز موہوب الیہ اپنی قبولیت کا پابند نہیں ہوگا، لیکن وہ معاہدہ کرنے کا مجاز ہونے اور ذمہ داری سے باخبر ہونے کے بعد ایسی جائیداد اپنے قبضے میں رکھنے پر اپنی قبولیت کا پابند ہوگا۔

تمثیلات

(اے) اے ایک ترقی یافتہ جوائنٹ سٹاک کمپنی ایکس میں اور مالی مسائل کا شکار جوائنٹ سٹاک کمپنی وائی میں حصص رکھتا ہے۔ وائی کے حصص کے حوالے سے بھاری بوجھ کی توقع ہے۔ اے جوائنٹ سٹاک کمپنی میں اپنے تمام حصص بی کو دیتا ہے تو بی کمپنی وائی کے حصص لینے سے انکار پر ایکس میں بھی حصص حاصل نہیں کرسکے گا۔

(بی) اے کسی مکان کا پٹہ اس مدت کے لیے کرایے پر حاصل کرتا ہے جسے وہ اور اس کے نمائندگان اس مدت کے دوران ادا کرنے کے پابند ہیں، اور جو مالکان کے موجودہ کرایے سے زیادہ ہے اور بی کو پٹہ منتقل کرتا ہے اور علیحدہ اور آزادانہ لین دین کے طور پر کچھ رقم دیتا ہے۔ بی پٹہ لینے سے انکار کردیتا ہے۔ وہ اس انکار سے اس رقم کو ضبط نہیں کرے گا۔

۱۲۸۔ عمومی موہوب الیہ:۔ سیکشن 127 کی دفعات کے تحت کسی ہبہ کے واہب کی کلی جائیداد پر مشتمل ہونے پر موہوب الیہ ہبہ کے وقت اس میں شامل جائیداد کی حد تک واہب کی جانب سے واجب الادا تمام قرضہ جات[۱][اور اس کی ذمہ داریوں] کا شخصی طور پر مستوجب ہوگا۔

۱۲۹۔ مرض الموت کے دوران عطیات اور مسلم قانون استثناء:۔ اس باب میں درج کچھ بھی مرض الموت کے دوران منقولہ جائیداد کے ہبہ جات سے متعلق نہیں ہے یا[۲][مسلم] قانون[۳]☆☆☆ کے کسی قاعدے کو متاثر کرنے والا متصور نہیں ہوگا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ 1929 (XX بابت 1929) کی دفعہ 60 کی رو سے شامل کیا گیا۔

2 وفاقی قوانین کی تطبیق آرڈر 1975 کے آرٹیکل 2 اور ٹیبل کی رو سے ''محمڈن'' کو بدل دیا گیا۔

۳۔ ایکٹ نمبر 20 بابت 1929 کی دفعہ 61 کی رو سے الفاظ ''یا سیکشن 123 میں فراہم کردہ کے علاوہ ہندو یا بدھ مت قانون کے کسی قاعدے'' کو منسوخ

کیا گیا۔

[1][باب VIII

دعویٰ قابل نالش کی منتقلی

۱۳۰۔ دعویٰ قابل نالش کی منتقلی:۔ (۱) دعویٰ قابل نالش کا [2][کسی بالعوض یا بغیر عوض] انتقال منتقل کنندہ یا اس کے مجاز ایجنٹ [3]☆☆☆ کی جانب سے تحریری دستخط شدہ دستاویز کی تکمیل پر ہوگا اور ایسی دستاویز پر عمل درآمد پر مکمل اور موثر ہوگا اور اس پر منتقل کنندہ کے نقصان کی وجہ سے یا بصورت دیگر تمام حقوق اور ذمہ داریاں منتقل الیہ کو منتقل ہو جائیں گی خواہ انتقال کا نوٹس بعدازاں فراہم کردہ طریق کار کے مطابق دیا گیا ہے یا نہیں:

تاہم یہ کہ قرض یا کسی قرض دار یا کسی دیگر شخص کی جانب سے دیگر قابل نالش دعویٰ کا بندوبست جس سے یا جس کے خلاف منتقل الیہ ماسوائے مذکورہ بالا دستاویز کے انتقال سے ایسا قرضہ یا دیگر قابل نالش کوئی دعویٰ وصول یا نافذ کرنے کا حق دار ہے ایسے منتقلی کے خلاف جائز ہوگا۔ (ماسوائے جہاں قرض دار یا دیگر شخص منتقلی کا فریق ہے یا جس نے ذیل میں مذکورہ اس کا واضح نوٹس وصول کیا ہے)۔

(۲) کسی دعویٰ قابل نالش کا منتقل الیہ مذکورہ بالا کے مطابق انتقال کی ایسی دستاویز پر عمل درآمد پر ایسے مقدمے یا کارروائی کے لیے منتقل کنندہ کی رضامندی حاصل کیے بغیر اور اسے اس کا فریق بنائے بغیر اپنے نام سے مقدمہ کر سکتا ہے یا کارروائی شروع کر سکتا ہے۔

استثناء:۔ اس سیکشن میں درج کچھ بھی بحری یا آگ کی بیمہ پالیسی کے انتقال پر لاگو نہیں ہوتا ہے یا [4][انشورنس ایکٹ، 1938 کے سیکشن 38 کی دفعات کو متاثر نہیں کرتا ہے۔]

۱۔ انتقال جائیداد ایکٹ، 1900 (II بابت 1900) کی دفعہ 4 کی رو سے اصل باب VIII کو بدل دیا گیا۔

۲۔ ایکٹ 20 بابت 1929 کی، دفعہ 62 کی رو سے شامل کیا گیا۔

۳۔ بحوالہ عین ماقبل الفاظ ''اور سیکشن 123 میں کچھ بھی درج ہونے کے باوجود'' کو منسوخ کیا گیا۔

۴۔ انشورنس ایکٹ، 1938 (IV بابت 1938) کی دفعہ 121 کی رو سے اضافہ کیا گیا۔

تمثیلات

(i) اے بی کا قرض دار ہے جو قرضہ سی کو منتقل کرتا ہے۔ اس کے بعد بی اے سے قرض کی واپسی کا تقاضا کرتا ہے جو سیکشن 131 میں مجوزہ منتقلی کا نوٹس وصول کیے بغیر قرضہ بی کو ادا کر دیتا ہے۔ تو ادائیگی جائز ہوگی اور سی قرضے کے لیے اے پر مقدمہ نہیں کر سکتا ہے۔

(ii) اے کسی انشورنس کمپنی سے اپنی لائف انشورنس کرواتا ہے اور اسے کسی موجود یا مستقبل کے قرضے کی ادائیگی یقینی بنانے کے لیے کسی بینک کو تفویض کرتا ہے۔ تو اے کی وفات پر بینک سیکشن 130 کے ذیلی سیکشن (1) کے فقرہ شرطیہ اور سیکشن 132 کی دفعات کے تحت پالیسی کی رقم کی وصولی اور اے کے تعمیل کنندہ کی رائے کے بغیر اس کے لیے مقدمہ کرنے کا مجاز ہوگا۔

[1] [۱۳۰ اے۔ **بحری بیمہ پالیسی کا انتقال:۔** (۱) بحری بیمہ پالیسی اس میں تفویج کی ممانعت کی واضح شرائط موجود نہ ہونے پر تفویض کے ذریعے منتقل کی جا سکتی ہے اور ایسی تفویض نقصان سے قبل یا بعد کی جا سکتی ہے۔

(۲) بحری بیمہ پالیسی کی تفویض اس پر تظہیر یا کسی دیگر رواجی طریق کار کے مطابق تظہیر کے ذریعے کی جا سکتی ہے

(۳) اگر بیمہ رکھنے والے کسی شخص نے بیمہ شدہ کسی شئے کے حوالے سے اپنا مفاد ختم کر دیا ہے یا کھو دیا ہے اور ایسا کرنے کے وقت سے قبل یا دوران صریحی یا معنوی طور پر پالیسی کی تفویض پر رضامندی ظاہر نہیں کی ہے تو پالیسی کی کوئی مابعد تفویض غیر موثر ہوگی:

تاہم اس ذیلی سیکشن میں درج کچھ بھی نقصان کے بعد پالیسی کی تفویض کو منتقل نہیں کرے گا۔

(۴) سیکشن 6 کی شق (ای) میں درج کچھ بھی اس سیکشن کی دفعات کو متاثر نہیں کرے گا۔]

ا۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1944 (VI بابت 1944) کی دفعہ 2 کی رو سے سیکشن 130 اے کو شامل کیا گیا۔

۱۳۱۔ نوٹس کا تحریری {اور} دستخط شدہ ہونا:۔ دعویٰ قابل نالش کی منتقلی کا ہر نوٹس تحریری اور منتقل کنندہ یا اس ضمن میں اس کے باضابطہ ایجنٹ یا منتقل کنندہ کے دستخط کرنے سے انکار پر منتقل الیہ یا اس کے ایجنٹ کی جانب سے دستخط شدہ ہوگا اور اس میں منتقل الیہ کا نام اور پتہ درج ہوگا۔

۱۳۲۔ منتقل الیہ کی دعویٰ قابل نالش کی ذمہ داری:۔ دعویٰ قابل نالش کا منتقل الیہ اسے ایسی تمام ذمہ داریوں اور نصفتوں کے تحت حاصل کرے گا جن کے تحت منتقل کنندہ اس کے حوالے سے انتقال کی تاریخ پر تھا۔

تمثیلات

(i) اے اپنے آپ کو بی کی جانب سے قابل ادا کوئی قرضہ سی کو منتقل کرتا ہے اے اس وقت بی کا مقروض ہوتا ہے۔ سی بی پر بی کی جانب سے اے کو واجب الادا قرضے کے لیے مقدمہ کرتا ہے تو ایسے مقدمے میں بی اے کو اپنی جانب سے واجب الادا قرضے کی واپسی کا حق دار ہے اگرچہ منتقلی کی تاریخ پر سی اس سے بے خبر تھا۔

(ii) اے بی کے حق میں کسی بانڈ کی ایسے حالات میں تکمیل کرتا ہے جن میں وہ اسے اول الذکر کی حوالگی اور منسوخی کا مجاز بناتا ہے۔ بی قدر کے لیے اور ایسے حالات کے نوٹس کے بغیر بانڈ کی تفویض سی کو کرتا ہے تو سی اے کے خلاف بانڈ نافذ نہیں کرسکتا ہے۔

۱۳۳۔ قرض دار کی استطاعتِ ادائے قرض کی ضمانت:۔ اگر کسی قرض کا منتقل کنندہ کسی قرض خواہ کی استطاعتِ ادائے قرض کی ضمانت دیتا ہے تو ضمانت اس کے برعکس کسی معاہدہ کی عدم موجودگی میں انتقال کے وقت صرف اس کی استطاعت ادائے قرض پر ہی لاگو ہوگی اور کسی بالعوض انتقال پر ایسے بدل کی رقم یا قدر تک محدود ہوگی۔

۱۳۴۔ مرہونہ قرض:۔ جب کسی قرضے کو موجودہ یا مستقبل میں یقینی بنانے کے مقصد سے منتقل کیا جائے تو یوں منتقل کردہ قرضے کے منتقل کنندہ کی جانب سے حصول یا منتقل الیہ کی جانب سے وصول ہونے پر اسے اول ایسی وصولی کے اخراجات کی ادائیگی: دوم، انتقال کے ذریعے فی الوقت حاصل کردہ رقم کی ادائیگی میں اور منتقل کنندہ یا اس کی وصولی کے حق دار کسی دیگر شخص سے متعلق بقایا جات، اگر کوئی ہوں، کے لیے استعمال کیا جائے گا۔

[1][**۱۳۵۔ آتشزدگی کے لیے انشورنس پالیسی کے تحت حقوق کی تفویض:۔** کسی تظہیر یا کسی دیگر

تحریر کے ذریعے آتش زدگی کے لیے بحری بیمہ پالیسی کے ہر مفوض الیہ، جس کو تفویض کی تاریخ پر بیمہ کی تمام جائیداد قطعی طور پر سپرد کی گئی ہے، مقدمہ کے تمام حقوق اس طرح منتقل اور سپرد ہو جائیں گے جس طرح کہ پالیسی میں موجود معاہدہ اس کے ساتھ کیا گیا ہے۔]

[2][**۱۳۵ اے۔ بحری بیمہ کی پالیسی کے تحت حقوق کی تفویض:۔** (۱) کسی بحری بیمہ پالیسی

کے ایسے انتقال جس کا مقصد اس میں موجود مالی مفاد کی منتقلی ہے، کی تفویض کیے جانے پر پالیسی کا مفوض الیہ اس پر اپنے نام سے مقدمہ کرنے کا حق دار ہوگا؛ اور مدعا علیہ معاہدے سے پیدا ہونے والے دفاع کا حق دار ہوگا جس کے کرنے کا حق دار وہ پالیسی موثر ہونے والے شخص کے ذریعے یا اس کے ضمن میں لائے جانے والے دعوے کی صورت میں ہوتا۔

(۲) جب بیمہ کار بیمہ شدہ مال کے کلی نقصان کے لیے مکمل طور پر یا اشیاء کی صورت میں کے قابل تقسیم حصے کے لیے ادائیگی کرتا ہے تو وہ بیمہ شدہ شخص کے مفاد کے ایسی بیمہ شدہ شئے جس کے لیے ادائیگی کی گئی ہے، حصول کا حق دار ہو جاتا ہے اور وہ اس کے ذریعے نقصان کا باعث بننے والے حادثے کے وقت سے بیمہ شدہ شخص کے بیمہ شدہ مال میں یا اس کے حوالے سے تمام حقوق اور تلافیوں کا وصول کنندہ ہوگا۔

۱۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1944 (VI بابت 1944) کی دفعہ 3 کی رو سے اصل سیکشن 135 کو بدل دیا گیا۔

۲۔ انتقال جائیداد (ترمیم) ایکٹ، 1944 (VI بابت 1944) دفعہ 4 کی رو سے دفعہ 135 اے کو شامل کیا گیا۔

(۳) جب بیمہ کار کسی جزوی نقصان کے لیے ادائیگی کرتا ہے تو اسے بیمہ شدہ شئے یا اس کے باقی بچے کسی حصے کی حقیت حاصل نہیں ہوتی مگر وہ نقصان کا باعث بننے والے حادثے کے وقت بیمہ شدہ شخص کے تمام حقوق اور تلافیوں کا بیمہ شدہ شخص نقصان کے لیے ادائیگی کے ذریعے تلافی حد تک وصول کنندہ ہوگا۔

(۴) سیکشن 6 کی شق (ای) میں درج کچھ بھی اس سیکشن کی دفعات کو متاثر نہیں کرے گا۔]

۱۳۶۔ انصاف کی عدالتوں سے منسلک آفسران کی نا قابلیت:۔ انصاف کی عدالت سے منسلک کوئی جج، وکیل یا افسر کسی دعویٰ قابل نالش کی خرید، لین دین یا اس میں کوئی حصہ یا منافع لینے پر آمادہ یا اس کا معاہدہ نہیں کرے گا اور قانون کی کوئی بھی عدالت اس کی تحریک پر یا اس کی جانب سے یا اس کے ذریعے دعویٰ کرنے والے شخص کی تحریک پر مذکورہ بالا کے مطابق کیے گئے کسی دعویٰ قابل نالش کو نافذ نہیں کرے گی۔

۱۳۷۔ قابل بیع وشریٰ دستاویزات وغیرہ کا استثناء:۔ اس باب کے مذکورہ بالا سیکشنوں میں درج کچھ بھی سٹاکس، حصص یا قانون یا دستور کے تحت فی الوقت قابل بیع وشریٰ دستاویزات یا اشیاء کی تجارتی دستاویزات حقیت پر لاگو نہیں ہوگا۔

وضاحت:۔ اصطلاح ''اشیاء کی تجارتی دستاویزات حقیت'' میں لدائی کا بل، بارنامہ، گودی، ویئر ہاؤس کیپر کا سٹرٹیفکیٹ، ریلوے کی رسید، اشیاء کی حوالگی کا پروانہ یا حکم اور کاروبار کے دوران اشیاء کے قبضے یا کنٹرول کے ثبوت کے طور پر یا دستاویز کا قبضہ رکھنے والے شخص کو تظہیر یا حوالگی کے ذریعے اس دستاویز سے متعلقہ اشیاء کی منتقلی یا وصولی کا مجاز بنانے یا مجاز بنانے کے مقصد سے استعمال کردہ کوئی دیگر دستاویز شامل ہے۔

شیڈول

سال اور باب	مضمون	تنسیخ کا دائرہ کار
	(اے) قوانین موضوعہ	
27 ہنری،VIII،سی۔10	استعمالات	مکمل
13 الزبتھ،سی۔5	فریبانہ منتقلیاں	مکمل
27الزبتھ،سی۔4	فریبانہ منتقلیاں	مکمل
4ولیم اینڈ میری،سی۔16	خفیہ رہن	مکمل
(بی) گورنر جنرل ان کونسل کے قوانین		
[1]☆☆	☆☆	☆☆
[2]☆☆	☆☆	☆☆
XIبابت1855	عبوری منافع جات اور اصلاحات	سیکشن 1؛عنوان میں الفاظ ''عبوری منافع جات اور،'' اور تمہید میں ''عبوری منافع جات کی ذمہ داری کی تحدید کے لیے اور۔''
XXVIIبابت1866	[3]☆ٹرسٹی ایکٹ	سیکشن 31
IVبابت1872	پنجاب قوانین ایکٹ	جہاں تک یہ بنگال ضوابط Iبابت 1798 اور XVIIبابت1806 سے متعلق ہے
[4]☆☆	☆☆	☆☆
[5]☆☆	☆☆	☆☆
Iبابت1877	مخصوص دادرسی	سیکشن 35 اور 36 میں الفاظ ''تحریری طور پر''
	[6]☆☆	

۱۔ مرکزی قوانین (قانون موضوعہ اصلاحات) آرڈیننس،1960 (XXIبابت1960) کی دفعہ 3 اور دوسرے شیڈول (14 اکتوبر 1955 سے مؤثر ہوا) کی رو سے ایکٹ IXبابت 1842 سے متعلق آئٹمز کو بدل دیا گیا۔

۲۔ مرکزی قوانین (قانون موضوعہ اصلاحات) آرڈیننس،1960 (XXIبابت1960) (14 اکتوبر 1955 سے مؤثر ہوا) کی رو سے ایکٹ XXXIبابت 1854 سے متعلق آئٹمز کو حذف کیا گیا۔

۳۔ وفاقی قوانین (نگرانی اور اعلامیہ) ایکٹ، 1951 (بابت 1951) کی دفعہ 3 اور دوسرے شیڈول کی رو سے لفظ ''انڈین'' کو منسوخ کیا گیا۔

۴۔ وفاقی قوانین (نگرانی اور اعلامیہ) ایکٹ، 1951 (بابت 1951) ایکٹ XXبابت 1875 سے متعلق آئٹمز کو منسوخ کیا گیا۔

۵۔ وفاقی قوانین (نگرانی اور اعلامیہ) ایکٹ، 1951 (بابت 1951) ایکٹ XVIIIبابت 1876 سے متعلق آئٹمز کو منسوخ کیا گیا۔

۶۔ وفاقی قوانین (نظر ثانی و اعلامیہ) آرڈیننس، 1981 (XXVIIبابت 1981) کی دفعہ 3 اور دوسرے شیڈول کی رو سے حصہ (سی) کو حذف کیا گیا۔