UN-HABITAT
UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME

پاکستان میں زمین اور جائیداد کے حقوق

دستورالعمل

پاکستان میں زمین
اور جائیداد کے حقوق

دستورالعمل

دسمبر 2012ء اسلام آباد

UN-HABITAT
UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME

یہ دستاویز دسمبر 2012ء میں اسلام آباد میں چھاپی گئی ہے۔ اس کا پیش کار اقوام متحدہ کا پروگرام برائے انسانی آبادکاری پاکستان ہے۔ اس کے مندرجات کو اس صورت میں عوام الناس کو آگاہ کرنے کیلئے دوبارہ شائع یا پیش کیا جاسکتا ہے جب اس کے ماخذ کا نام باقاعدہ استعمال کیا جائے۔

مندرجات

مخففات	i
پیش لفظ	iii
باب1: زمین کے انتظامی نظام کا تعارف	1
باب2: زمین کی دیکھ بھال کا نظام	9
باب3: حقوق کا بنیادی ریکارڈ	21
باب4: جائیداد کی خرید وفروخت	33
باب5: وراثتی امور	45
باب6: ہبہ کرنا	57
باب7: وصیت کرنا	71
باب8: جائیداد کے حقوق کیسے منتقل ہوتے ہیں	79
باب9: حق شفعہ	93
باب10: لگان داری کے فرائض وحقوق	99
باب11: حق آسائش	115
باب12: پٹہ جات	127

مندرجات کی تفصیل

مخففات

پیش لفظ

باب 1: زمین کے انتظامی نظام کا تعارف 1

1- تعریفات 1

2- آئین میں جائیداد کے حقوق 3

3- جائیداد کے حقوق کے بارے میں قوانین 5

4- ریونیو ڈیپارٹمنٹ (محکمہ مال) 6

5- زمین کی اقسام 6

6- زمین کی دیکھ بھال کا نظام 8

7- مشقیں 8

باب 2: زمین کی دیکھ بھال کا نظام 9

1- علاقائی تقسیم 9

2- محکمہ مال کے افسران کی ذمہ داریاں 11

باب13: لائسنس (اجازت نامہ) 139

باب14: زرعی اصلاحات 147

باب15: ریاست کی طرف سے حصول زمین 157

باب16: خواتین کے جائیداد کے حقوق 171

باب17: فرہنگ 185

باب 3: حقوق کا بنیادی ریکارڈ 21

1- تعارف 21

2- لینڈ ریکارڈ کے لئے بنیادی دستاویزات 23

3- دستی طریقہ 30

4- دادرسی 31

5- مشقیں 32

باب 4: جائیداد کی خرید وفروخت 33

1- خرید وفروخت کا کیا مطلب ہے؟ 33

2- کیا میں فروخت کرنے کا اختیار رکھتا ہوں؟ 34

3- کون اپنی جائیداد فروخت کرسکتا/سکتی ہے؟ 34

4- کن قوانین کے تحت جائیداد کا حق ملکیت تبدیل ہوسکتا ہے؟ 35

5- میں جائیداد کی خرید وفروخت کیسے کرسکتا ہوں؟ 36

6- کسی دباؤ کے بغیر مرضی ضروری ہے؟ 37

7- کیا خرید وفروخت کا معاہدہ تحریری ہونا چاہیے؟ 37

8- جائیداد خریدتے وقت مجھے کیا کرنا چاہیے؟ 39

9- دادرسی 42

10- مشقیں 42

باب 5: وراثتی امور 45

1- تعارف 45

2- کون وراثت میں حصے کا حق دار نہیں ہے؟ 47

3- قانونی ورثاء کی اقسام 49

4- غیر مسلموں کے وراثتی قوانین 50

5- وراثت کے قوانین 51

6- ہبہ، وصیت اور وراثت 51

7- وراثت کے حصول کی تدابیر 52

8- عدالت کی طرف سے جاری ہونے والا جانشینی سرٹیفکیٹ 55

9- مشق 56

باب 6: ہبہ کرنا 57

1- تعارف 57

2- ہبہ کا اختیار کس کو ہے؟ 58

3- کس کو ہبہ کیا جا سکتا ہے؟ 58

4- کن وجوہات کے لئے ہبہ کیا جا سکتا ہے؟ 59

5- ہبہ کے اجزاء کیا ہیں؟ 59

6- کیا مجھے ہبہ کرنے کا اختیار ہے؟ 59

7- ہبہ اور آزادانہ منشاء و مرضی 60

8- ہبہ (مرض الموت) میں ہے؟ 60

9- ہبہ کرنے کا طریقہ 60

10- ہبہ کا فارم 62

11- ہبہ کرنے کے بعد ہبہ کرنے والے کے حقوق 63

12- ہبہ کی تکمیل 63

13- ہبہ کی تنسیخ 64

14- قبضہ دینے کے تنسیخ ہبہ کے قواعد وضوابط 65

15- ہبہ وصیت سے کیسے مختلف ہے؟ 66

16- ہبہ کی رجسٹریشن 66

17- ہبہ کرتے وقت میں کیا احتیاطی تدابیر اختیار کروں؟ 66

18- دادرسی 68

19- مشقیں 68

باب 7: وصیت کرنا 71

1- وصیت کیا ہے؟ 71

2- زبانی یا تحریری وصیت 72

3- جائیداد کا کتنا حصہ وصیت کے ذریعہ دیا جا سکتا ہے؟ 72

4- مخصوص قانونی وارث کے حق میں وصیت 73

5- بستر مرگ پر کی جانے والی وصیت 74

6- غیر مسلموں کی طرف سے کی جانے والی وصیتیں 74

7- وصیت میں تبدیلی یا اس کی تنسیخ 75

8- وصیت کا اندراج 75

9- وصیت کرتے وقت مجھے کیا احتیاطی تدابیر اختیار کرنی چاہئیں؟ 75

10- دادرسی 77

11- مشقیں 78

باب 8: جائیداد کے حقوق کیسے منتقل ہوتے ہیں؟ 79

1- کیا ہمیں ملکیت کی تبدیلی کا اختیار ہے؟ 79

2- اپنی جائیداد کون منتقل کر سکتا/سکتی ہے؟ 80

3- جائیداد کے حقوق کی منتقلی کے کیلئے قوانین 80

4- تبدیلی جائیداد کے کون سے طریقے مجھے میسر ہیں؟ 81

5- انتقال کے عمل کے اہم نکات کیا ہیں؟ 83

6- اگر کوئی پہلے رجسٹریشن کرانا چاہے تو کیا کرے؟ 87

7- جائیداد کی منتقلی پر اعتراض کیسے کیا جاسکتا ہے؟ 88

8- عام نوعیت کے تنازعات کے حل کا طریقہ کار 89

9- دادرسی 90

10- مشقیں 91

باب 9: حق شفعہ 93

1- تعارف 93

2- جو حق شفعہ سے خارج ہیں 94

3- حق شفعہ کس کو مل سکتا ہے؟ 95

4- شفعہ کا حق کیسے استعمال کیا جاتا ہے؟ 95

5- حق جتانے کا طریقہ کار 96

6- دادرسی 97

7- مشقیں 97

باب 10: لگان داری کے فرائض اور حقوق 99

1- تعارف 99

2- لگان داری کی اقسام کیا ہیں؟ 100

3- بطور لگان دار میرے حقوق کیا ہیں؟ 101

4- بطور لگان دار میرے کیا فرائض ہیں؟ 106

5- ایک لگان داری کو کب بے دخل کیا جاسکتا ہے؟ 107

6- لگان داری کے تحفظ کیلئے کیا تدابیر ہو سکتی ہیں؟ 109

7- لگان داروں کیلئے کون سے فورم دستیاب ہیں؟ 111

8- مشقیں 114

باب 11: حق آسائش 115

1- تعارف 115

2- حق آسائش کی کیا اقسام ہیں؟ 117

3- حق آسائش کا نفاذ کون کر سکتا ہے؟ 117

4- حق آسائش کون حاصل کر سکتا ہے؟ 118

5- آسائش کے حصول کے طریقے 118

6- حق آسائش کے لیے کون سا قانون ہے؟ 118

7- کیا میں اپنا حق آسائش منتقل کر سکتا ہوں؟ 119

8- حق آسائش سے کیسے لطف اندوز ہوا جا سکتا ہے؟ 119

9- آسائش کا حق ختم کیسے ہو سکتا ہے؟ 120

10- میں اپنے حق آسائش کا کیسے تحفظ کروں؟ 122

11- اگر حق آسائش متاثر ہو تو میں کیا کروں؟ 123

12- دادرسی 124

13- مشقیں 124

باب 12: پٹہ جات 127

1- پٹہ کیا ہے؟ 127

2- دیہی علاقوں میں پٹے 128

3- شہری علاقوں میں پٹہ / لیز 129

4- شہری علاقوں میں پٹے کا طریقہ کار کیا ہے؟ 129

5- کرایہ داری معاہدہ میں کیا کیا شامل کیا جائے؟ 130

6- کرایہ کب اور کیسے ادا کیا جانا چاہیئے؟ 131

7- کرایہ داری قوانین پر عملدرآمد نہ کرنے کے کیا نتائج ہو سکتے ہیں؟ 131

8- کرایہ داری کے معاملات میں فیصلہ ساز حاکم / اتھارٹی کون ہے؟ 132

9- دیگر معاہدے اور کرایہ داری 132

10- کیا پٹہ کی جائیداد کرایہ دار کسی اور کو کرایہ پر یا اپنے حقوق کسی اور کو استعمال کرنے کی اجازت دے سکتا ہے؟ 132

11- مالک کے فرائض 132

12- کرایہ دار کے فرائض 133

13- کرایہ دار کو کن وجوہات پر بے دخل کیا جا سکتا ہے؟ 134

14- مالک کرایہ وصول کرنے سے انکار کرے تو مجھے کیا کرنا چاہیئے؟ 134

15- مالک اگر بے دخلی کا مقدمہ دائر کرے تو مجھے کیا کرنا چاہیئے؟ 135

16- مشقیں 136

باب 13: لائسنس (اجازت نامہ) — 139

1- لائسنس کیا ہے؟ — 139

2- حق آسائش کے تحت لائسنس — 140

3- لائسنس کیسے دیا جاتا ہے؟ — 140

4- لائسنس کی حامل جائیداد کے ساتھ میں کیا سلوک کروں؟ — 141

5- کیا میں لائسنس کے تحت ملنے والے حقوق منتقل کر سکتا ہوں؟ — 141

6- لائسنس کب اور کیسے منسوخ ہو سکتا ہے؟ — 141

7- لائسنس اور لیز (پٹہ) میں کیا فرق ہے؟ — 143

8- دادرسی — 144

9- مشقیں — 144

باب 14: زرعی اصلاحات — 147

1- تعارف — 147

2- 1959ء کی زرعی اصلاحات — 148

3- 1972ء کی زرعی اصلاحات — 149

4- 1977ء کی زرعی اصلاحات — 150

5- قزلباش وقف کیس — 151

6- سرکاری تحویل میں لی گئی زمین کا حق دار کون؟ — 151

باب 16: ریاست کی طرف سے حصول زمین — 157

1- تعارف — 157

2- مفاد عامہ میں جائیداد تحویل میں لی جا سکتی ہے؟ — 158

3- قابل عمل قوانین — 159

4- زمین کیسے تحویل میں لی جاتی ہے؟ — 159

5- سرکاری تحویل میں لی گئی زمین پر اعتراضات کا فیصلہ کیسے ہوگا؟ — 161

6- شکایات دور نہ ہونے کی صورت میں دادرسی — 164

7- میں اپنے معاوضے کا اندازہ کیسے کروں گا؟ — 167

8- دادرسی — 168

9- مشقیں — 169

باب 16: خواتین کے جائیداد کے حقوق — 171

1- تعارف — 171

2- مہر کیا ہے؟ — 173

3- جہیز 176

4- جہیز کی وصولی کے طریقے 177

5- خاتون کا حق وراثت 178

6- وصیت 180

7- تحفہ۔ ہبہ 180

8- عورتوں کے لگان داری حقوق 181

9- سرکاری زمین کی لیز (پٹہ) `181

10- حقوق کا اندراج 182

11- زرعی اصلاحات کے تحت عورتوں کو زمین کی فراہمی 183

12- مشقیں 183

باب17: فرہنگ 185

مخففات

اے سی......اسسٹنٹ کمشنر

اے جے کے......آزاد جموں وکشمیر

بی او آر......بورڈ آف ریونیو

سی ڈی اے......کیپٹل ڈویلپمنٹ اتھارٹی

سی این آئی سی......کمپیوٹرائزڈ قومی شناختی کارڈ

ڈی سی......ڈپٹی کمشنر

ڈی سی او......ڈسٹرکٹ کوآرڈینیشن آفیسر

ڈی ڈی او......ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر

ڈی ڈی او آر......ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر ریونیو

ڈی جی......ڈائریکٹر جنرل

ای ڈی او آر......ایگزیکٹو ڈسٹرکٹ آفیسر ریونیو

فاٹا......فیڈرلی ایڈمنسٹریٹڈ ٹرائبل ایریاز وفاقی قبائلی علاقہ جات

ایف ایس سی......فیڈرل شریعت کورٹ

جی او پی......گورنمنٹ آف پاکستان

کے پی کے......خیبر پختونخوا

ایم بی آر......ممبر بورڈ آف ریونیو

این ڈبلیو ایف پی......نارتھ ویسٹ فرنٹیئر پراونس رشمالی جنوبی سرحدی صوبہ

پی ڈی ایم اے......پراونشل ڈزاسٹر مینجمنٹ اتھارٹی

پی آئی او......پروڈیوس انڈیکس یونٹ

پی ایل ڈی......پاکستان لیگل ڈیسیشن

پی ٹی ڈی......پرمانینٹ ٹرانسفر ڈیڈ

پی ٹی او......پروویزنل ٹرانسفر آرڈرز

آر او......ریونیو آفیسر رمحکمہ مال آفیسر

ایس ایم بی آر......سنئیر ممبر بورڈ آف ریونیو

ٹی آئی پی......ٹیکس آن امووبیل پراپرٹی

یوسی......یونین کونسل

پیش لفظ

یہ دستور العمل پاکستان میں زمین کی دیکھ بھال کے نظام سے منسلک اداروں اور زمین اور جائیداد کے بنیادی حقائق کے بارے میں ہے۔ اس میں یہ بھی بتایا گیا ہے کہ اس نظام کے تحت پیدا ہونے والے بنیادی مسائل کیا ہیں اور عام آدمی ان مسائل سے کیسے نکل سکتا ہے یہ دستور العمل عام آدمی زمین کا مالک ہو یا مزارع سرکاری ملازم ہو، اور سول سوسائٹی کی وہ تنظیمیں جو لوگوں کی بہتری کیلئے کام کر رہی ہیں یا کوئی بھی شخص یا تنظیم جسے دیہی اراضی کی دیکھ بھال کے نظام کے بارے میں بنیادی معلومات درکار ہیں۔ کیلئے یکساں مفید ہے۔

اس دستور العمل میں آباد شدہ، بندوبست شدہ علاقوں میں زمین کی دیکھ بھال کے نظام کو بڑے اختصار کے ساتھ بیان کیا گیا ہے۔[1] اس میں جائیداد کی ملکیت کی قسمیں، منتقلی اور فروخت کے طریقے، زمین کو سرکاری تحویل میں لینا، مالک و لگان دار کے حقوق و فرائض، پٹے یا اجازت نامے، حقوق آسائش، جائیداد میں خواتین کے حقوق وغیرہ بیان کیے گئے ہیں۔ اس دستور العمل کے ذریعے تمام متعلقہ لوگ اس نظام کے طریقہ کار اور مخصوص مسائل کو سمجھ کر ان کا آسان اور سستا حل تلاش کر سکتے ہیں۔ یہ دستور العمل کسی ماہر تعلیم یا اس شخص کیلئے شاید زیادہ سودمند نہ ہو جسے قانون کے کسی خاص تکنیکی سوال کا جواب درکار ہے، اس کیلئے اس عورت یا مرد کو قانونی ماہرین کی خدمات لینے کی ضرورت ہو سکتی ہے۔

(ا) پاکستان کے اندر بیشتر علاقوں میں بندوبست (Settlement) کے تحت زمینوں کی باقاعدہ ملکیت اکٹھی کر دی گئی ہے، مختلف یونٹوں میں حد بندی (ایکڑز) کر دی گئی ہیں مٹی کی اقسام اور ریونیو کا تخمینہ لگایا گیا ہے۔ بعض علاقوں میں تاحال بندوبست نہیں ہوا اور وہاں زمین کی دیکھ بھال کا نظام باقاعدہ نہیں ہے۔

باب
1

زمین کے انتظامی نظام کا تعارف

1- تعریفات

الف: زمین اور جائیداد کی اصلاحات عموماً ایک ہی مطلب بیان کرنے کیلئے استعمال کی جاتی ہیں جبکہ پاکستان کے مختلف قوانین کے تحت ''منقولہ'' اور ''غیر منقولہ'' جائیداد میں فرق کیا جاتا ہے۔ اس طرح کی تفریق مختلف ناموں سے، بہت سی دیگر قانونی روایات جن میں برطانیہ عظمیٰ کا عام قانون بھی ہے، پائی جاتی ہیں۔

ب: پاکستان میں ''غیر منقولہ جائیداد''[۲] کی تعریف درج ذیل ہے:

''غیر منقولہ جائیداد'' میں شامل ہیں:

✓ زمین، عمارتیں۔

(۲) 1908ء کے رجسٹریشن ایکٹ کا شق 2 اور 1897ء کے جنرل کلاز ز ایکٹ کا شق نمبر 3۔

- ✓ زمین یا اس سے منسلک دیگر اشیاء سے فوائد کا حصول۔
- ✓ وراثتی الاؤنسز/مفادات۔
- ✓ راستوں، روشنی، کشتیوں اور مچھلی پکڑنے کے حقوق۔

تاہم ''غیر منقولہ جائیداد'' میں درج ذیل شامل نہیں ہیں:

- ✓ لکڑی جو درخت سے کاٹی نہیں گئی، اگی ہوئی فصلیں اور گھاس۔
- ✓ درختوں پر لگا ہوا پھل اور اس کا رس، خواہ وہ موجود ہو یا مستقبل میں لگنے کا امکان ہو۔اور
- ✓ زمین میں گڑھی ہوئی یا اس سے منسلک مشینری، جب اس کا زمین سے علیحدہ حساب کیا جائے۔

ج: ''منقولہ جائیداد'' غیر منقولہ جائیداد کے حوالے سے بیان کی گئی ہے۔

''منقولہ جائیداد'' کا مطلب ہے غیر منقولہ کے سوا ہر طرح کی جائیداد[۳]۔ اس کا یہ بھی مطلب ہے کہ وہ تمام جائیداد جو غیر منقولہ نہیں ہے، منقولہ جائیداد کے زمرے میں آتی ہے۔ درخت، فصلیں اور گھاس، درختوں پر لگا ہوا پھل اور اس کا رس خواہ وہ موجود ہو یا مستقبل میں لگنے کا امکان ہو، زمین میں گڑھی یا اس سے منسلک مشینری بھی منقولہ جائیداد ہے۔

د: منقولہ اور غیر منقولہ جائیداد کے قانونی تصورات کچھ حد تک ایک دوسرے سے مختلف ہیں لہٰذا جو منقولہ جائیداد کیلئے درست ہے وہ شاید غیر منقولہ جائیداد کے لئے درست نہیں۔

(۳) 1908ء کے رجسٹریشن ایکٹ کا شق 2 اور 1897ء کے جنرل کلاززا یکٹ کا شق نمبر 3۔

2- آئین میں جائیداد کے حقوق

الف: 1973ء کے آئین کے تحت جائیداد کے حقوق یقینی بنائے گئے ہیں، اسی طرح جائیداد کی اقسام اور جائیداد کے حقوق کے بارے میں خصوصی قوانین بھی موجود ہیں۔

ب: اسلامی جمہوریہ پاکستان کے آئین کی دفعات 23، 24، 172 اور 173 خصوصی طور پر ذاتی/شخصی جائیداد کے حقوق کے بارے میں ہیں۔

دفعہ 23 کے مطابق:

ہر شہری کو یہ حق حاصل ہوگا کہ وہ پاکستان کے کسی بھی علاقے میں جائیداد خریدنے، اپنے پاس رکھنے اور فروخت کرنے میں بااختیار ہے بشرطیکہ آئین یا عوامی مفاد میں بنایا گیا کوئی قانون اسے ایسا کرنے سے نہ روکتا ہو۔

ج: دوسرے لفظوں پاکستان میں ہر فرد جائیداد خرید سکتا/سکتی ہے، اپنے نام پر اسے رکھ سکتا/سکتی ہے اور جس کو چاہے فروخت یا ہبہ کرسکتا/سکتی ہے۔ یہ حق پورے پاکستان کیلئے ہے۔

د: جائیداد کے حقوق پر صرف دو طرح کی قدغن ہے۔

i- آئین اس حق کو محدود کرسکتا ہے کیونکہ دفعہ 24 ریاست کو اجازت دیتی ہے کہ وہ شہریوں کی جائیداد اپنی تحویل میں لے لے۔

ii- اس حق کو قانون بھی محدود کرسکتا ہے مگر اس کی شرط یہ ہے کہ وہ قانون معقول اور عوامی مفاد میں ہو ورنہ یہ آئین میں دی گئی ضمانت کی خلاف ورزی ہوگی لہٰذا آئین کے دفعہ 8 کے تحت یہ کالعدم یا غیر موثر ہو جائے گا۔

ہ: ریاست کی طرف سے نجی جائیداد کو تحویل میں لینے کے حوالے سے دفعہ 24 میں ایک استثنٰی بھی ہے۔

دفعہ 24:

کوئی جائیداد زبردستی خریدی جائے گی نہ اس پر جبراً قبضہ کیا جائے گا۔ عوامی مقاصد کیلئے اس جائیداد کو حاصل کیا جاسکتا ہے مگر قانون کے تحت جو اصول اور ضوابط طے کرے گا جن کے تحت اس کا معاوضہ ادا کیا جاسکتا ہے۔

و: اسی طرح ریاست کے جائیداد کے حقوق کے بارے میں آئین میں مخصوص شقیں ہیں۔ دفعہ 172 کہتی ہے کہ ایسی کوئی جائیداد جن کا کوئی قانونی مالک نہ ہو، اس کی ملکیت متعلقہ صوبائی حکومت کے پاس ہوگی، بصورت دیگر یہ وفاقی حکومت کی تحویل میں ہوگی۔ آسان الفاظ میں اگر کوئی جائیداد کسی شہری کی ملکیت نہیں ہے تو اس کی مالک صوبائی حکومت ہوگی یا وفاقی حکومت۔

ز: ریاست کا جائیداد رکھنے کا حق بہت وسیع ہے۔ تمام املاک، معدنیات اور دیگر قیمتی اشیاء جو زیر زمین یا زیر سمندر ہوں وہ حکومت پاکستان کی ملکیت ہوں گی، معدنی تیل اور قدرتی گیس جو کسی صوبے میں ہو یا سمندری علاقہ میں ان پر وفاقی اور صوبائی حکومت کا برابر کا حق ملکیت ہوگا۔

ح: آئین کی دفعہ 172 وفاقی اور صوبائی حکومتوں کو یہ اختیار دیتی ہے کہ ان کی عملداری میں جو بھی جائیداد ہو وہ اسے فروخت، استعمال یا رہن رکھ سکتی ہیں۔ حکومت جائیداد خرید سکتی ہے اور حاصل کر سکتی ہے اور وہ تمام جائیداد جو وفاقی مقاصد کیلئے تحویل میں لی گئی ہو اس کی ملکیت وفاقی حکومت کے پاس ہوگی اور جو صوبائی مقاصد کیلئے حاصل کی گئی ہو اس کی مالک صوبائی حکومت ہوگی۔

باب: 1 زمین کے انتظامی نظام کا تعارف

3- جائیداد کے حقوق کے بارے میں قوانین

غیر منقولہ جائیداد، زمین کی ملکیت، فروخت، تبادلہ، حصول جائیداد، رجسٹریشن اور کاشت کاری/مزارعت وغیرہ کو باقاعدہ بنانے کیلئے قوانین موجود ہیں۔ درج ذیل قوانین سب سے زیادہ اہم ہیں۔

- ✓ جائیداد منتقلی ایکٹ 1882ء۔
- ✓ پنجاب مزارعت ایکٹ 1887ء۔
- ✓ حصول زمین ایکٹ 1894ء۔
- ✓ رجسٹریشن ایکٹ 1908ء۔
- ✓ سرکاری زمینوں کی نوآبادکاری کا ایکٹ 1912ء۔
- ✓ سندھ مزارعت ایکٹ 1950ء۔
- ✓ خیبر پختونخوا مزارعت ایکٹ 1950ء۔
- ✓ لینڈ ریونیو ایکٹ 1967ء۔
- ✓ بلوچستان مزارعت ایکٹ 1978ء۔
- ✓ لینڈ ریکارڈ مینوئل۔
- ✓ لینڈ ایڈمنسٹریشن مینوئل۔
- ✓ آبادکاری یا سیٹلمنٹ مینوئل۔

4- ریونیو ڈیپارٹمنٹ (محکمہ مال)

الف: پاکستان ایک زرعی ملک ہے جس کی دیہی آبادی کی اکثریت کے خاص جائیدادی مفادات ہیں۔ دنیا کے اس خطے میں محکمہ مال کا قیام زمین اور زرعی پیداوار پر سرکار کیلئے مالیہ کی وصولی کیلئے عمل میں لایا گیا لہٰذا وہ محکمہ جو پاکستان میں زرعی زمین کے معاملات کی دیکھ بھال کر رہا ہے ریونیو ڈیپارٹمنٹ / محکمہ مال کہلاتا ہے۔

ب: صوبائی حکومتوں کے زیرِ انتظام اور زیرِ نگرانی، محکمہ مال عمومی ہدایات اور راہنمائی بھی جاری کرتا رہتا ہے۔

5- زمین کی اقسام

پاکستان میں تمام زمین کو تین بنیادی اقسام میں تقسیم کیا جاسکتا ہے:

حق ملکیت کے حوالے سے اقسام یوں ہیں:

- ✓ نجی ملکیتی زمین۔
- ✓ گاؤں کی مشترکہ زمین۔ اور
- ✓ سرکاری زمین۔

الف: نجی ملکیتی زمین

i- پاکستان میں سب سے زیادہ زمین شہریوں کی نجی ملکیت میں ہے۔ نجی مالکان کو اپنی زمین بیچنے، ہبہ کرنے، تبادلے کرنے وغیرہ کا مکمل اختیار ہے تاہم بعض قانونی پابندیوں کو ملحوظ رکھتے ہوئے۔

مثال کے طور پر وصیت، ہبہ اور حق شفعہ[4] پر بعض پابندیاں موجود ہیں۔ آئین اور قوانین عورت اور مرد کو زمین کی ملکیت، کرایہ داری اور خرید و فروخت میں برابر کے حقوق دیتا ہے۔

ii- زرعی زمین کے مالک اپنی زمین کو عموماً زرعی کاشت یا جانوروں کی افزائش کیلئے استعمال کرتے ہیں۔ یہ زمین خود کاشت کردہ بھی ہوسکتی ہے، مزارعوں کے ذریعے بھی کاشت ہوسکتی ہیں جن کے ساتھ مالک معاوضہ طے کر لیتا ہے جو کیش یا جنس کی صورت میں ہوسکتا ہے اگرچہ بعض مالکان اپنی زمین کل وقتی یا جز وقتی مزارعوں سے کاشت کراتے ہیں لیکن یہ خود کاشت کردہ زمین ہی کی قسم ہے۔ نجی ملکیت زمین اس کے مالک کے انتقال کے بعد اس کے ورثاء میں قانون میں پہلے سے طے شدہ حصے کے مطابق تقسیم ہوجاتی ہے، اگر کوئی وصیت موجود ہو تو تب بھی پرسنل لاز / شخصی قوانین کے تحت ایسا ہوتا ہے۔ وصیت کے تحت کسی کو جائیداد دینا شرعی قوانین کے لحاظ سے کسی حد تک محدود ہے۔

ب: گاؤں کی مشترکہ زمین

i- گاؤں کی مشترکہ زمین کو ''شاملات'' یا ''شاملات دیہہ'' کہا جاتا ہے۔ انگریزی میں اس کا آسان ترین ترجمہ ''کامن لینڈ'' یا ''کمیونٹی لینڈ'' ہوسکتا ہے۔ مشترکہ زمین کو قبرستان، کمیونٹی سینٹر، مساجد، سکول، ڈسپنسریاں، کھیل کے میدان، تالاب، سڑکیں، چارے کے میدان، جلانے کی لکڑی کے حصول اور جانوروں کی آمدورفت کے راستوں جیسے مقاصد کیلئے استعمال کیا جاسکتا ہے۔

ج: سرکاری زمین

پاکستان میں بعض زمینیں ریاستی ملکیت یا ''کراؤن'' لینڈ (سرکاری زمین) کہلاتی ہیں۔ اس کا مطلب ہے کہ اس کی مالک حکومت ہے۔ یہ وفاقی، صوبائی یا مقامی حکومت ہوسکتی ہے۔

(۴) حق شفعہ میں تیسرے فریق کو مداخلت کا حق ہوتا ہے۔ حق شفعہ کی جن حالات میں اجازت ہے وہ کم ہیں اور زیادہ تر قریبی ہمسائے شفعہ کا حق رکھتے ہیں۔

6- زمین کی دیکھ بھال کا نظام

الف: پاکستان میں زمین کے دیکھ بھال کے نظام کی تاریخ سلطان علاؤ الدین خلجی[5] (1255-1316) تک جاتی ہے جو برصغیر میں اس نظام کا بانی حکمران تھا۔ مغل شہنشاہ اکبر کے وزیر ٹوڈرمل (وفات 1659ء)[6] جائز طور پر جنوبی ایشیا کے موجودہ زمینی انتظام کے نظام کے بنیادی اصول وضع کرنے کا ذمہ دار قرار دیا جاتا ہے۔

ب: برطانوی نو آبادکاروں نے ریاست اور زمین کے نجی مالکان کے حقوق و فرائض کیلئے قانون سازی کر کے اس نظام کو بہتر اور زیادہ قابل عمل بنایا ہے، زمین کے مالکان اور کرایہ داروں/ کاشتکاروں کے تعلقات، کرایہ داروں/ کاشت کاروں کی مختلف اقسام کے حقوق اور فرائض، زمین کے مختلف نوعیت کے جھگڑوں میں محکمہ مال/ ریونیو افسران کے اختیارات اور فرائض کی واضح نشاندہی کا نظام بھی وضع کیا گیا ہے۔

انہوں نے پٹواری، ہیڈ مین، نمبردار، تحصیلدار، ڈسٹرکٹ لینڈ کلکٹر[7] جیسے محکمہ مال/ ریونیو حکام کا تقرر بھی کیا۔

7- مشقیں

الف: زمین اور جائیداد میں کیا فرق ہے؟

ب: ''منقولہ'' اور ''غیر منقولہ'' جائیداد میں فرق کیسے بیان کیا جاسکتا ہے؟

ج: کیا میرے جائیداد کے حقوق محفوظ ہیں؟ اگر ہاں! تو کس قانون کے تحت؟

د: کیا میں شاملات فروخت کر سکتا ہوں؟

---

(۵) مسلمان حکمران جس نے برصغیر پاک و ہند میں 1296ء سے 1316ء تک حکمرانی کی۔

(۶) راجہ ٹوڈرمل مغل شہنشاہ اکبر کا وزیر خزانہ تھا۔

(۷) 1898ء کے لینڈ ریونیو ایکٹ اور کوڈ آف کریمنل پروسیجر 1898ء کے تحت مقرر کئے گئے اس افسر کو عام طور پر ڈپٹی کمشنر یا ڈسٹرکٹ مجسٹریٹ کہا جاتا ہے۔

باب 2

زمین کی دیکھ بھال کا نظام

زمین کی دیکھ بھال کے نظام کو درج ذیل طریقوں سے زیر بحث لایا جاسکتا ہے۔

i- علاقائی تقسیم اور۔

ii- محکمہ مال حکام کے فرائض۔

1- علاقائی تقسیم

الف: جائیداد اور زمین کے معاملات کی دیکھ بھال عموماً محکمہ مال/ ریونیو ڈیپارٹمنٹ کرتا ہے جس کی نگرانی صوبائی حکومت کرتی ہے۔ وفاقی حکومت کے پاس زمین کی دیکھ بھال کیلئے کوئی عملہ نہیں ہوتا اور اس کی ملکیتی زمین کی دیکھ بھال بھی متعلقہ صوبے کا محکمہ مال کرتا ہے۔

ب: انتظامی مقاصد کے تحت پاکستان کی تقسیم یوں ہے۔ (i) چار صوبے (ii) وفاقی دارالحکومت اسلام آباد (iii) وفاق کے زیر انتظام قبائلی علاقے اور (iv) صوبے کے زیر انتظام قبائلی علاقے[8]

---

(۸) آئین کا دفعہ 1

صوبائی سطح پر بورڈ آف ریونیوز مین کے نظام کی مکمل دیکھ بھال کرتا ہے۔ ہر صوبے کو ڈویژنوں (Divisions) میں تقسیم کیا گیا ہے۹۔ مثال کے طور پر پنجاب کو 9 ڈویژنوں میں تقسیم کیا گیا ہے جن میں ملتان ڈویژن، لاہور ڈویژن وغیرہ شامل ہیں۔ صوبائی حکومت ڈویژن کے سربراہ کے طور پر کمشنر کا تقرر کرتی ہے۔ کمشنرز سینئر سرکاری ملازم (سول سرونٹ) ہوتے ہیں (وفاقی یا صوبائی سول سروس) عموماً جن کا تعلق ڈسٹرکٹ مینجمنٹ گروپ سے ہوتا ہے۔

ج: ہر ڈویژن کو انتظامی لحاظ سے کئی ضلعوں میں تقسیم کیا جاتا ہے۔ اضلاع کی تعداد ہر ڈویژن میں مختلف ہوتی ہے۔ جو اندازاً تین سے چھ اضلاع ہو سکتی ہے۔ ضلع کا سربراہ ڈپٹی کمشنر یا ڈسٹرکٹ کوآرڈینیشن آفیسر ہوتا ہے۱۰ جس کا تقرر صوبائی حکومت کرتی ہے۔ ڈپٹی کمشنر عموماً درمیانے درجے کا سرکاری ملازم ہوتا ہے۔ محکمہ مال یا دیگر معاملات کے حوالے سے ضلع کسی صوبے میں ایک بنیادی انتظامی یونٹ ہوتا ہے۔

د: ہر ضلع کی مزید تقسیم تحصیل اور تعلقہ کے حوالے سے ہوتی ہے۔ ہر ضلع میں تین سے پانچ تحصیلیں یا تعلقے ہوتے ہیں۔ اسسٹنٹ کمشنر، ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (محکمہ مال) تحصیلدار۱۱ / مختیار کار تحصیل/ تعلقے کا انتظامی سربراہ ہوتا ہے۔

---

(۹) 2001ء میں اختیارات کی منتقلی کے نظام سے پہلے ریونیو ڈویژن تمام صوبوں میں تھے۔ صدر جنرل پرویز مشرف (1999-2008ء) کی طرف سے متعارف کرائے گئے اس نظام سے ریونیو ڈویژن ختم ہو گئے لیکن اب بعض صوبے ریونیو ڈویژنز کو بحال کر چکے ہیں اور بعض انہیں بحال کرنے کے مراحلے میں ہیں۔

(۱۰) اختیارات کی منتقلی کے نظام سے پہلے ڈپٹی کمشنر جسے ڈسٹرکٹ مجسٹریٹ بھی کہا جاتا تھا، ضلع کا سربراہ ہوتا تھا، اس نظام کے بعد اسے ڈسٹرکٹ کوآرڈینیشن آفیسر سے تبدیل کر دیا گیا۔ یہ نظام اب ختم ہو رہا ہے، کچھ صوبے ڈپٹی کمشنر کا عہدہ بحال کر چکے اور دیگر ایسا کرنے کے مرحلے سے گزر رہے ہیں۔

(۱۱) بعض صوبوں میں ایک اور قسم بھی ہے جسے سب ڈویژن کہتے ہیں جو ایک یا ایک سے زیادہ تحصیلوں پر مشتمل ہو سکتی ہے، ایسے علاقوں میں سب ڈویژن کا سربراہ اسسٹنٹ کمشنر/ ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو) اور تحصیل کا سربراہ تحصیلدار ہوتا ہے۔

ہ: ہر تحصیل/ تعلقہ مواضعات میں تقسیم کیا جاتا ہے۔ زمین/ محکمہ مال کے نظام کا بنیادی یونٹ گاؤں (موضع) ہے۔ ایک موضع یا کئی موضعوں پر مشتمل ایک پٹوار سرکل ہوتا ہے۔ جس کا سربراہ پٹواری/ تپے دار ہوتا ہے۔ پٹواری محکمہ مال میں انتہائی بنیادی اور اہم اہلکار رہوتا ہے۔

و: بعض علاقوں میں کئی پٹوار سرکل پر مشتمل ایک نیا یونٹ بنایا گیا ہے جسے گرداور سرکل کہتے ہیں جس کا سربراہ قانونگو (سپروائزری تپے دار) ہوتا ہے۔

ز: بعض اوقات دو سے تین گرداور سرکل سے ایک ریونیو/ محکمہ مال سرکل بنتا ہے جس کا سربراہ نائب تحصیلدار (نائب مختیار کار) ہوتا ہے۔

ح: ایک تحصیل میں دو سے تین ریونیو سرکل ہوتے ہیں۔ تحصیل کی سطح پر ہی محکمہ مال کا سارا ریکارڈ تیار کیا جاتا ہے اور رکھا جاتا ہے۔ ضلع میں تحصیل محکمہ مال کی بنیادی اکائی ہے جبکہ صوبے کے انتظام میں ضلع ایک بنیادی اکائی ہوتا ہے۔

2- محکمہ مال کے افسران کی ذمہ داریاں

ہر شخص اور امدادی ادارے کو کسی نہ کسی وجہ سے محکمہ مال کے حکام سے واسطہ ضرور پڑتا ہے۔ اس لئے ضروری ہے کہ چیزوں کو درست انداز میں سمجھنے کیلئے بعض محکمہ مال کے افسران کی ذمہ داریوں اور فرائض کو مختصراً زیر بحث لایا جائے۔

بنیادی محکمہ مال کے افسران

- ✓ پٹواری یا تپے دار۔
- ✓ قانونگو، گرداور یا سپروائزری تپے دار۔
- ✓ تحصیل دار یا مختیار کار[12]۔
- ✓ اسسٹنٹ کمشنر یا ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو)۔
- ✓ ڈپٹی کمشنر یا ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو)۔
- ✓ کمشنر۔ اور
- ✓ بورڈ آف ریونیو۔

الف: پٹواری یا تپے دار[13]

i- محکمہ مال میں سب سے چھوٹا افسر پٹواری ہوتا ہے مگر اس کی ذمہ داریاں اسے سب سے اہم بنا دیتی ہیں۔

ii- پٹواری کی تعیناتی یا تبادلہ اسسٹنٹ کمشنر (زیادہ تر علاقوں میں) یا ڈپٹی کمشنر یا اس کے ہم پایہ کوئی افسر (بعض علاقوں میں) کرتا ہے۔

iii- شہریوں کی زمین اور جائیداد سے متعلقہ تمام محکمہ جاتی ریکارڈ کیلئے پٹواری کے پاس ایک بڑا بستہ (بیگ) ہوتا ہے۔

---

(۱۲) سندھ میں تحصیلدار مختیار کار کہلاتا ہے اور تحصیل کو تعلقہ کہتے ہیں۔

(۱۳) پٹواری کو سندھ میں تپے دار کہا جاتا ہے جبکہ دیگر تین صوبوں میں اسے پٹواری ہی کہتے ہیں۔

باب:2 زمین کی دیکھ بھال کا نظام

پٹواری:

- ✓ لوگوں کی زمین اور جائیداد کے تمام ریکارڈ کا محافظ ہوتا ہے۔
- ✓ ملکیت اور کاشتکاری سے متعلقہ تمام تبدیلیاں متعلقہ رجسٹروں میں درج کرتا ہے۔
- ✓ فصل کا احوال رکھتا ہے اور تمام زرعی زمینوں میں کاشت شدہ فصلوں کی پڑتال کرتا ہے۔
- ✓ دیہات میں سرکاری زمین کا محافظ ہوتا ہے اور سرکاری زمین یا عوامی سڑک پر تجاوزات کی رپورٹ کرتا ہے۔
- ✓ گاؤں کا ایسا سرکاری اہلکار ہے جو سیلاب، بارش، قدرتی آفات اور وبائی امراض وغیرہ کی اطلاع دیتا ہے۔
- ✓ مالکان اور کاشتکاروں کے کوائف کو درست رکھتا ہے۔
- ✓ زمین کے ریکارڈ کی کاپیاں عوام کو دینے کی ذمہ داری نبھاتا ہے۔
- ✓ کسی جائیداد کی خرید وفروخت، اس پر قرضے یا رہن کے معاملات میں معاون ہوتا ہے۔
- ✓ سکولوں یا سڑکوں کی تعمیر وغیرہ کیلئے نجی زمین کو سرکاری تحویل میں لینے کے عمل میں براہ راست شریک ہوتا ہے۔
- ✓ زرعی اصلاحات کی سکیموں میں مزارعوں اور ہاریوں کو سرکاری زمین کی الاٹمنٹ میں اعلیٰ حکام کی معاونت کرتا ہے۔
- ✓ امدادی کارروائیوں میں اس کا کردار بنیادی نوعیت کا ہے کیونکہ یہ متاثرین میں امداد کی تقسیم میں معاونت کرتا ہے۔

- ✓ اراضی پر ٹیکس، زرعی اراضی پر قرضوں اور بنکوں کے قرضوں کو (بعض صوبوں میں) وصول کرتا ہے۔ اور
- ✓ اس کی اضافی ذمہ داریوں میں انتخابی حلقوں کی نئی حد بندی، انتخابات، مردم شماری میں مدد کرنا اور مویشیوں کا شمار شامل ہے۔

ب: قانونگو/گرداور[14]

گرداور کی تعیناتی اور تبادلے کا اختیار اسسٹنٹ کمشنر یا ڈپٹی کمشنر کو ہوتا ہے۔

قانونگو/گرداور کی بنیادی ذمہ داریاں:-

- ✓ پٹواری کی طرف سے ماہانہ یا سالانہ تیار کیئے گئے ریکارڈ کی پڑتال گرداور کرتا ہے۔
- ✓ فصل کی کاشت کے ریکارڈ کی سو فیصد پڑتال کرتا ہے (خسرہ گرداوری) اور۔
- ✓ محکمہ مال کے ریکارڈ میں کیئے گئے تمام اندراجات کی تصدیق کرتا ہے اور کوئی بھی دستاویز مثلاً انتقال اور مالیہ وغیرہ کے معاملات اعلیٰ حکام تک بھجواتا ہے۔

ج: تحصیلدار یا مختیار کار

i- تحصیلدار تحصیل کے نظام کا انچارج ہوتا ہے، ماتحت عملے کے تمام کاموں کی نگرانی کرتا ہے، ماتحت عملے میں پٹواری، قانونگو اور نائب تحصیلدار شامل ہیں، ان کی رہنمائی کرتا ہے اور انہیں اپنی قائدانہ صلاحیتیں باہم پہنچاتا ہے۔

(۱۴) ''قانونگو'' اور ''گرداور'' کی اصطلاحات عام طور پر ایک ہی معنی میں استعمال ہوتی ہیں اور سندھ میں اسے سپروائزی تپے دار کہا جاتا ہے۔

ii- زمین کے انتظام کے نظام کی بنیادی علاقائی اکائی تحصیل ہے اور تحصیلدار اس کا انتہائی اہم کل پرزہ ہے۔

iii- اس کی معاونت نائب تحصیلدار یا نائب مختیار کار کرتا ہے۔

iv- محکمہ مال ایکٹ 1967ء کے تحت یہ اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ 1 یا اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ 2 ہوتا ہے۔

v- تحصیلدار کا تعلق صوبائی ریونیو سروس سے ہے اور اس کی تعیناتی و تبادلہ کمشنر یا بورڈ آف ریونیو کرتا ہے۔

تحصیلدار:

- ✓ پٹواریوں اور قانونگو کے تمام کاموں کا نگران ہوتا ہے۔
- ✓ زمین کے ریکارڈ کو درست اور تازہ رکھنے کو یقینی بناتا ہے۔
- ✓ ریاست کیلئے محکمہ مال اور دوسرے ٹیکس وصول کرتا ہے۔
- ✓ اراضی کی خرید و فروخت کی اجازت یا تبدیلی کا ذمہ دار ہوتا ہے۔
- ✓ پٹواری کی طرف سے تخمینہ شدہ تمام ٹیکسوں کی منظوری دیتا ہے۔ اور
- ✓ بطور ریونیو کورٹ اور بطور مزارعت عدالت (Tenancy Court) کے کام کرتا ہے۔

د: اسسٹنٹ کمشنر یا ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو)[15]

i- ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو) (ڈی ڈی او آر) یا اسسٹنٹ کمشنر (اے سی) سب ڈویژن کا سربراہ ہوتا ہے۔ بعض صوبوں میں (مثلاً پنجاب) سب ڈویژن اور تحصیل میں کوئی فرق نہیں ہوتا جبکہ

(۱۵) اختیارات کی نچلی سطح تک منتقلی کے پلان سے پہلے اسے اسسٹنٹ کمشنر کہا جاتا تھا مگر اسے تبدیل کر کے ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو) کر دیا گیا۔

بعض صوبوں (مثلاً سندھ) میں سب ڈویژن میں ایک سے زیادہ تحصیلیں ہوتی ہیں۔ ہر تحصیل کا انتظامی سربراہ تحصیلدار ہوتا ہے جبکہ سب ڈویژن کی سربراہی اسسٹنٹ کمشنر یا ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو) کے پاس ہوتی ہے اگر یہ تحصیل سب ڈویژن بھی ہے تو اس کا سربراہ اسسٹنٹ کمشنر یا ڈی ڈی او آر ہوگا اور تحصیلدار اس کا ماتحت۔ اے سی یا ڈی ڈی او آر کا تعلق صوبائی یا وفاقی سول سروس سے ہوسکتا ہے۔

اے سی یا ڈی ڈی او آر

- ✓ علاقے میں صوبائی حکومت کا سب سے بڑا نمائندہ ہوتا ہے۔
- ✓ محکمہ مال کے تمام امور کی نگرانی کرتا ہے۔
- ✓ امدادی کاموں کا انچارج ہوتا ہے۔
- ✓ اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ 1 یا کلکٹر کے اختیارات استعمال کرتا ہے۔اور
- ✓ تحصیلداروں کے احکامات کے خلاف اپیلوں کی سماعت کرتا ہے۔

ہ: ڈپٹی کمشنر یا ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو)

i- ڈپٹی کمشنر کا عہدہ برطانیہ نے انیسویں صدی میں نوآبادیاتی دور میں متعارف کرایا تھا لیکن 2001ء میں اختیارات کی نچلی سطح تک منتقلی کے پلان کے تحت ڈسٹرکٹ کو آرڈینیشن آفیسر (ڈی سی او) نے اس کی جگہ لے لی۔

ii- نظام پھر تبدیلی کے مراحل سے گزر رہا ہے۔ بعض صوبے پرانا نظام اپنا چکے ہیں جبکہ کچھ تبدیلی کے مرحلے میں ہیں۔

iii- ڈی سی او اگرچہ ضلع کا سربراہ ہے مگر اس کے پاس ریونیو کے اختیارات نہیں ہیں اس کے اختیارات ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو) (ڈی او آر) کو تفویض کئے گئے ہیں۔

iv- ڈی سی یا ڈی او آر کا تعلق وفاقی یا صوبائی سول سروس سے ہوتا ہے اور اضلاع میں اس کی تعیناتی بائی حکومت کرتی ہے۔

ڈی سی یا ڈی او آر

- ✓ ڈسٹرکٹ کلکٹر (ریونیو) ہوتا ہے۔
- ✓ محکمہ مال کا سربراہ ہوتا ہے۔اور
- ✓ اس کے پاس ماتحت محکمہ مال افسران کے فیصلوں کے خلاف اپیل اور نظرثانی سننے کے اختیارات ہوتے ہیں۔

ڈی سی یا ڈی سی او

- ✓ صوبائی حکومت کا سب سے بڑا نمائندہ ہوتا ہے۔اور
- ✓ امدادی سرگرمیوں اور بحالی کے کاموں کا انچارج ہوتا ہے۔

و: کمشنر/ای ڈی او آر

i- کمشنر کا عہدہ انیسویں ویں صدی کے برطانوی دور سے 2001ء تک قائم رہا جس کے بعد ڈویژنز کو ختم کردیا گیا۔

ii- بعض صوبوں نے کمشنر کا عہدہ بحال کردیا ہے جبکہ بعض بحالی کے مرحلے پر ہیں۔

iii- اختیارات کی نچلی سطح تک منتقلی کے پلان کے تحت محکمہ مال کے اختیارات ایگزیکٹو آفیسر

(ریونیو) (ای ڈی او آر) کو دے دیے گئے ہیں جو اگرچہ ضلعی افسر ہوتا ہے، مگر محکمہ مال کے اختیارات کمشنر کے برابر رکھتا ہے مگر اس کے پاس کمشنر کی طرح انتظامی اختیارات نہیں ہوتے۔

iv- بعض صوبوں میں کمشنر کی معاونت ایڈیشنل کمشنر (ریونیو) کرتا ہے جس کے پاس محکمہ مال کے اختیارات ہوتے ہیں اگرچہ کمشنر اسے کوئی بھی کام سونپ سکتا ہے۔

کمشنر

- ✓ ڈویژن میں محکمہ مال کی انتظامیہ کا سربراہ ہوتا ہے۔
- ✓ ماتحت حکام کو کنٹرول کرتا اور دیکھ بھال کے اختیارات استعمال کرتا ہے۔
- ✓ اپیلوں اور نظرثانی کی عدالت ہوتا ہے۔
- ✓ ڈویژن میں حکومت کا سب سے بڑا نمائندہ ہوتا ہے۔اور
- ✓ ڈویژن میں ہونے والے حکومتی کاموں میں منتظم کا کردار ادا کرتا ہے۔

ز: بورڈ آف ریونیو

i- بورڈ آف ریونیو (بی او آر) متعدد ارکان پر مشتمل ایک قانونی ادارہ ہے جس کا سربراہ سینئر ممبر بورڈ آف ریونیو (ایس ایم بی آر) ہوتا ہے۔

ii- بورڈ آف ریونیو کے ارکان اپنے متعلقہ محکموں میں حکومت کیلئے بطور سیکرٹری بھی فرائض انجام دیتے ہیں، مثال کے طور پر ممبر کالونیز صوبائی حکومت کیلئے ان امور پر بطور سیکرٹری کام کرتا ہے اور ممبر امدادی امور سیکرٹری امدادی امور ہوتا ہے۔

بورڈ آف ریونیو

- ✓ کسی صوبے میں زمین کی دیکھ بھال کے نظام میں سب سے بڑا ادارہ ہوتا ہے۔
- ✓ زمین کی دیکھ بھال کے نظام کی صوبائی سطح پر رہنمائی کرتا ہے۔
- ✓ مالیہ، زمین کے نظام ملکیت، زرعی اصلاحات، آبادکاری، الاٹمنٹ، زمینوں کے حصول وغیرہ سے متعلق پالیسیوں پر صوبائی حکومت کی مشاورت اور معاونت کرتا ہے۔
- ✓ صوبائی ریلیف کمشنر کے طور پر کام کرتا ہے۔ کسی ہنگامی صورتحال مثلاً سیلاب، زلزلے میں صوبائی حکومتیں اس کے ذریعے امدادی سامان تقسیم کراتی ہیں۔ اس کے کچھ اختیارات اب صوبائی ڈیزاسٹر مینجمنٹ اتھارٹی کو دیئے جا چکے ہیں۔
- ✓ یہ صوبے میں سب سے بڑی محکمہ مال کی عدالت ہوتی ہے۔اور
- ✓ کمشنروں اور ایگزیکٹو ڈسٹرکٹ آفیسرز (ریونیو) کے فیصلوں کے خلاف اپیلیں سننے اور نظرثانی کا کام کرتا ہے۔

باب
3

حقوق کا بنیادی ریکارڈ

1- تعارف

الف: زمین کے کسی بھی ٹکڑے کی پیداوار پر سب سے پہلا حق حکومت کا ہے اس لئے یہ ضروری ہے کہ ٹیکس/مالیہ کے تخمینے اور وصولی کیلئے حکومت کے پاس مالکانہ حقوق کا درست ریکارڈ ہو، مزید برآں ایسا اس لئے بھی ضروری ہے کہ جائیداد میں لوگوں کے انفرادی حق کی حفاظت کی جائے (یعنی کس علاقے میں کس فرد کی کتنی جائیداد ہے)۔

ب: پاکستان میں حقوق کے ریکارڈ کا نظام درج ذیل ریکارڈ پر مشتمل ہوتا ہے:

i- مستقل ریکارڈ، جو ایک بار بنالئے گئے لیکن خاص دورانیہ کے بعد ان میں تبدیلی کر لی جاتی ہے۔

ii- 'وقفہ جاتی ریکارڈ' جس میں کسی جائیداد کے بارے میں کچھ مختصر معلومات ہوتی ہیں جو وقفوں کی بنیاد پر تبدیل ہوتی رہتی ہیں۔

نوٹ

ج: تفصیل میں جائے بغیر یہ کہا جا سکتا ہے کہ لینڈ ریکارڈ وہ بیانات ہوتے ہیں جن کے ذریعے درج ذیل پر روشنی پڑتی ہے:

- ✓ زمین کے مالکان، لگان دار/ کاشتکار یا وہ افراد جو کسی جائیداد کا لگان، منافع یا اس کی پیداوار لینے اور اس پر قبضے کا حق رکھتے ہیں۔
- ✓ متعلقہ افراد کی نوعیت اور ان کے مفادات کی حد اور ان کے مالک یا کرایہ دار/ کاشتکار/ لگان دار ہونے کے ساتھ منسلک شرائط۔
- ✓ ہر متعلقہ فرد اور حکومت سے قابل وصول اور قابل ادائیگی۔ لگان، کرایہ، مالیہ/ ٹیکس/ اسیس وغیرہ۔
- ✓ واجب الارض، یعنی رسم و رواج کا بیان جو کسی بھی زمین کی آمدنی یا اس کی ذمہ داریوں سے متعلق ہو یا مالک اور کاشتکار کے حقوق و فرائض سے متعلق ہو۔
- ✓ موضع کا نقشہ۔
- ✓ شجرہ کشت وار۔
- ✓ شجرہ نسب۔
- ✓ کنوؤں اور زمینوں کو سیراب کرنے کے دیگر ذرائع کے استعمال کے حقوق، (اگر کوئی ہیں تو)۔
- ✓ افسر مال/ سیٹلمنٹ افسر کے احکامات کی روشنی میں مالیہ/ ریونیو کا تخمینہ۔ اور
- ✓ افسر مال/ سیٹلمنٹ افسر کے احکامات پر مالیہ/ ریونیو کی تقسیم۔

2- لینڈ ریکارڈ کے لئے بنیادی دستاویزات

عام شہری کیلئے زمین کے ریکارڈ میں اہم ترین دستاویزات درج ذیل ہیں:

الف: رجسٹر حق داران زمین (مالکان زمین کا رجسٹر)

i- رجسٹر حق داران زمین کو قبل ازیں جمعبندی رجسٹر کہا جاتا تھا۔ دیہی علاقوں میں حقوق کے حوالے سے یہ سب سے اہم ہوتا ہے۔ یہ زمین کے مالکان کے بارے میں بتاتا ہے (بشمول تفصیلات کاشتکار، لگان دار، زمین کے اقسام وغیرہ)۔

ii- یہ ہر چار سال بعد تازہ تیار کیا جاتا ہے جس میں وہ تمام تبدیلیاں (انتقالات) شامل کی جاتی ہیں جو آخری بار رجسٹر حق داران زمین کی تیاری کے بعد وقوع پذیر ہوئیں۔

iii- جمع بندی رجسٹر میں زمین کے مالکان اور لگان دار/کرایہ داروں کی تفصیل، ان کی زمین کی مقدار، قابل ادائیگی مالیہ وغیرہ کی تفصیلات ہوتی ہیں۔

iv- جمع بندی میں مالکوں اور لگان داروں کے درج ذیل کوائف بھی ہوتے ہیں:

(ا) مالک کیلئے: والد کا نام، قبیلہ یا ذات، گوت یا ضمنی قبیلہ، (اگر کوئی ہے) اور رہائش کا پتہ۔

(۲) کرایہ دار/ کاشتکار کیلئے: والد کا نام، قبیلہ یا ذات، گوت یا ضمنی قبیلہ، (اگر کوئی ہو)، رہائش اور حیثیت۔

ب: فیلڈ میپ

i- یہ زمین کے رقبے اور ملکیت کے حوالے سے گاؤں کا نقشہ ہوتا ہے جسے ''مساوی،، کہتے ہیں۔

ii- باقاعدہ پیمائش کی گئی اور نمبر لگی ہوئی اراضی اس میں دکھائی دیتی ہے۔ موضع / گاؤں کے رقبے پر محیط دراصل ایک دستاویز ہے جو سروے کے بعد تیار کی جاتی ہے۔

iii- زمین کی پیمائش کیلئے روایتی پیمانہ "کرم" کہلاتا ہے جس کی لمبائی 5.5 فٹ ہوتی ہے اور مرلہ جو 272 مربع فٹ کا ہوتا ہے۔ ایک کنال میں 20 مرلے اور ایک ایکڑ میں 8 کنال زمین ہوتی ہے۔

iv- زمین کے ہر ٹکڑے کو خسرہ نمبر دیا جاتا ہے، اور طول وعرض کی مکمل تفصیل دی جاتی ہے۔

v- ہر خسرہ نمبر کا مالک عموماً ایک فرد ہوتا ہے لیکن بعض علاقوں میں خصوصاً ان علاقوں میں جہاں سیٹلمنٹ / بندوبست نہیں ہوا، ایک خسرہ نمبر میں ایک سے زیادہ مالک ہو سکتے ہیں۔

vi- مساوی کو سیٹلمنٹ / بندوبست کے وقت تیار کیا جاتا ہے۔

ج: شجرہ کشتوار

i- گاؤں کے تمام "مساوی" سوتی کپڑے (لٹھا) پر بنائے جاتے ہیں تا کہ وہ روزانہ کی بنیاد پر پٹواری کے کام آ سکیں، اسے شجرہ کشتوار کہتے ہیں۔

د: رجسٹر انتقالات

i- اس میں خرید وفروخت، ہبہ، لین دین وغیرہ کی تفصیلات ہوتی ہیں جن کا فیصلہ ریونیو / محکمہ مال افسر اور اندراج پٹواری کرتا ہے۔

ہ: لال کتاب (ریڈ بک۔ ویلج نوٹ بک)

i- گاؤں کی اراضی کے ضروری اعداد وشمار کی تمام متعلقہ تفصیلات اس میں درج ہوتی ہیں، جس میں کل رقبہ، قابل کاشت رقبہ، مالیہ / ٹیکسوں / فیس کا تخمینہ، تصدیق شدہ انتقالات کا اندراج، کاشتکاری،

لگان داری اور ملکیت کے بارے میں گزشتہ چار برس کے دوران ہونے والی تمام تبدیلیوں کا اندراج ہوتا ہے۔

ii- اس سے موضع محکمہ مال اسٹیٹ / گاؤں کی آبادی اور مویشیوں کی تعداد کا علم ہوتا ہے۔

iii- یہ گاؤں / موضع کے حوالے سے ضروری اعداد وشمار پر مشتمل کتاب ہوتی ہے۔

iv- یہ لال کتاب کہلاتی ہے کیونکہ اس کی جلد لال رنگ کی ہوتی ہے۔

و: روزنامچہ واقعاتی

i- پٹواری کے پاس ایک رجسٹر ہوتا ہے جس میں روز ہونے والے واقعات کا اندراج ہوتا ہے اور اسے روزنامچہ واقعاتی یا روزانہ ڈائری رجسٹر کہا جاتا ہے۔

ii- پٹواری کی یہ ذمہ داری ہوتی ہے کہ زمین کے حوالے سے تمام اہم واقعات کا اس میں اندراج کرے۔ مثال کے طور پر ژالہ باری، سیلاب، شدید بارش، زمین کے لین دین / سودوں کی تمام تفصیلات، انتقالات، فروخت، ہبہ، الیکشن، ریاستی زمین پر تجاوزات، محکمہ مال افسران کے دورے وغیرہ۔

ز: رجسٹر خسرہ گرداوری

i- پٹواری ہر نئی کھیتی کے موسم میں اپنے پٹوار سرکل کا سروے کرتا ہے جسے گرداوری کہتے ہیں۔

ii- اس کا اصل مقصد یہ تفصیل جمع کرنا ہوتا ہے کہ کسانوں نے جو مختلف فصلیں اگائی ہیں وہ کتنے رقبے پر ہیں۔

iii- گرداوری میں یہ تفصیل ہوتی ہے کہ فصل کاٹنے کا معائنہ کس تاریخ پر ہوا، زمین کی قسم کیا ہے، فصل کی جنس کیا ہے، کاشتہ رقبہ کتنا ہے وغیرہ۔

iv- ہر رقبے میں کاشت کی گئی فصل، کاٹی گئی کھیتی، ملکیت اور کرایہ داری/لگان داری کے حقوق میں تبدیلی کی تمام تفصیلات اس میں درج ہوتی ہیں۔

v- کسی جھگڑے یا عدالتی مقدمے کی صورت میں زمین کے خاص ٹکڑے کا ریکارڈ اس سے مل جاتا ہے۔

vi- خسرہ گرداوری رجسٹر پٹواری کے ریکارڈ (بستہ) کا حصہ ہوتا ہے اور اس کا شمار زمین ریکارڈ کے اہم ترین کاغذات میں ہوتا ہے۔

vii- پٹواری سال میں دو دفعہ زمینوں کا ایسا معائنہ کرتا ہے۔

خسرہ گرداوری میں یہ تفصیلات ہوتی ہیں:

- ✓ کس زمین یا کھیت میں کون سی فصل اگائی جا رہی ہے؟
- ✓ کس کھیت کا مزارع یا کاشتکار کون ہے؟
- ✓ کھیت کی ملکیت میں کیا تبدیلی ہوئی ہے؟ اور
- ✓ گاؤں کے نقشہ میں کوئی تبدیلیاں ہوئی ہیں؟

ح: کسی گاؤں میں کوئی فرد کوئی کھیت لگان / کاشتکار پر لیتا ہے لیکن اس کے نام کا بطور لگان دار/ کاشتکار اندراج نہیں ہے تو اسے گاؤں کے پٹواری یا تحصیلدار کو درخواست دینا ہوگی کہ اس کا نام خسرہ گرداوری اور بعدازاں جمع بندی میں درج کیا جائے۔ پٹواری کو لکھی گئی درخواست کا نمونہ بطور حوالہ یہ ہے۔

پٹواری

موضع بستی اللہ یار

تحصیل شیخوپورہ — یکم جنوری2001ء

ضلع شیخوپورہ

عنوان: اندراج کاشتکاری/لگان داری

جناب عالی!

میں، چودھری کرم الدین ولد سلیم الدین، ذات ارائیں، اس سال کے آغاز سے 10 ایکڑ زمین بطور لگان دار/کاشتکار لے چکا ہوں۔ یہ زمین خسرہ نمبر1234 تا1236 میں ہے، لیکن میرا نام بطور کاشتکار/لگان دار درج نہیں ہے۔

اس سے پہلے میں یہ تبدیلی تب آپ کے علم ونوٹس میں لایا تھا جب آپ کھیتی کے دوسرے معائنے پر یکم اکتوبر2010ء کو تشریف لائے تھے، آپ نے جگہ کا معائنہ بھی کیا تھا مگر ریکارڈ میں تبدیلی نہیں ہوسکی ہے۔

(Sample)

آپ سے گزارش ہے کہ میرے قانونی حقوق کی حفاظت کیلئے درخواست گزار کے نام کا اندراج گرداوری میں کیا جائے اور اس کے ساتھ جمع بندی میں بھی تبدیلی کی جائے۔

آپ کا مخلص

دستخط

چودھری کرم الدین

ط: اسی طرح اگر گاؤں میں کوئی شخص زمین کا کوئی ٹکڑا خریدتا ہے تو اسے خسرہ گرداوری اور جمع بندی میں تبدیلی ملکیت کیلئے پٹواری یا متعلقہ تحصیلدار کو درخواست دینی پڑے گی، (یہ صورت وہ ہے جب انتقال نہ ہوا ہو)۔

تحصیلدار/ پٹواری
موضع بستی ظفر یار
تحصیل پری آباد
ضلع ہشت نگر

عنوان: اندراج تبدیلی ملکیت/ قبضہ

میں، چودھری رحیم الدین ولد سلیم الدین، ذات ارائیں، نے خسرہ نمبر1234 تا1236 میں فضل حسین ولد شبیر حسین سے دس ایکڑ رقبہ 25 ستمبر 2011 کو خریدا ہے۔

تبدیلی ملکیت/ قبضہ کے بارے میں کھیتی کی کٹائی کے دوسرے معائنہ بتاریخ یکم اکتوبر 2010ء آپ کو آگاہ کیا گیا تھا۔

آپ سے گزارش ہے کہ درخواست گزار کا نام خسرہ گرداوری میں درج کیا جائے اور جمع بندی میں بھی تبدیلی کی جائے۔

رجسٹرڈ بیع نامہ خریداری کی کاپی درخواست کے ساتھ لف ہے۔

آپ کا مخلص
رحیم الدین ولد سلیم الدین
دسمبر 2012ء

(Sample)

ی: اضافی طور پر اصل درخواست کی ایک کاپی متعلقہ یونین کونسل اور متعلقہ محکمہ مال کے افسر کو رجسٹرڈ ڈاک کے ذریعے بھجوادینی چاہیے۔

ک: فرد ملکیت

i- یہ دستاویز زمین کی ملکیت ظاہر کرتی ہے اس لئے اسے ''فرد ملکیت،، کہتے ہیں، عرف عام میں اسے ''فرد،، کہا جاتا ہے۔

ii- یہ حق داران زمین (جمع بندی) رجسٹر سے تیار کی جاتی ہے اور اس میں انتقال کے ذریعے ہونے والی تبدیلیاں شامل کر لی جاتی ہیں۔ یہ حق داران زمین رجسٹر کے مخصوص حصے کی محض ایک کاپی ہوتی ہے۔

iii- اپنی ملکیت ثابت کرنے کیلئے ہر فرد کو اس کی ضرورت ہوتی ہے جب کوئی شخص زمین کو فروخت یا ہبہ کرنا چاہے تو اسے بطور ثبوت ملکیت فرد کی ضرورت ہوتی ہے۔ مالک یا متوقع خریدار کو یہ پٹواری سے حاصل کرنا پڑتی ہے۔

iv- پٹواری معمولی فیس کی ادائیگی پر اسے تیار کر دیتا ہے۔ مختلف علاقوں میں فیس مختلف ہوتی ہے لیکن یہ ہمیشہ چند روپوں میں ہوتی ہے، سینکڑوں روپوں میں نہیں۔

ل: حقوق کا ریکارڈ بورڈ آف ریونیو کی ہدایت پر تازہ کیا جاتا ہے اور یہ عموماً ہر چار سال بعد ہوتا ہے۔

پٹواری

موضع بستی چاون

تحصیل کبیروالا

ضلع خانیوال

یکم دسمبر 2011

(Sample)

عنوان: فراہمی فرد

میں، آپ کے علاقہ موضع بستی چاون میں دو ایکڑ رقبے کا مالک ہوں۔

مجھے اپنے ریکارڈ میں سے فرد کی ایک کاپی درکار ہے کہ میں زمین بیچنا چاہتا ہوں۔

آپ سے گزارش ہے کہ میری زمین کی فرد فراہم کی جائے، اس کے ساتھ قرضہ یا رہن کی کوئی تفصیل ہے تو اس کا اندراج بھی کیا جائے۔

آپ کا مخلص

دستخط

ملک سجاد احمد ولد رحیم گل، ذات آفریدی

3- دستی طریقہ

الف: پاکستان میں زمین کی دستاویزات / ریکارڈ ہاتھ سے تیار کئے جاتے ہیں، ان کی تیاری اور قائم رکھنے میں محکمہ مال کے افسران خاص طور پر پٹواری بہت اہم کردار ادا کرتا ہے اور ان کی جانچ پڑتال اور تصدیق تحصیلدار کرتا ہے۔ کلکٹر کی سطح پر بہت کم کاغذات کی تصدیق کی ضرورت پڑتی ہے۔

ب: صوبہ پنجاب میں ریکارڈ کو کمپیوٹرائزڈ کرنے کے منصوبے پر کام شروع ہو چکا ہے لیکن فی الحال یہ بعض منتخب علاقوں تک محدود اور ابتدائی مرحلے میں ہے۔ لینڈ ریکارڈ کمپیوٹرائزڈ ہو گیا تو زمین کی دیکھ بھال کا نظام شفاف اور باسہولت ہو جائے گا۔

4- دادرسی

الف: زمین کے ریکارڈ کے حوالے سے کسی فرد کو کوئی شکایت یا کسی زیادتی کا ازالہ کرنا ہے تو اس کے پاس رجوع کرنے کے کئی طریقے ہیں۔ اور کئی فورم ہیں۔

ب: شکایت کی نوعیت کے مطابق فورم کا فیصلہ ہوتا ہے۔ مثال کے طور پر اگر لگان داری / کاشتکاری کے اندراج میں مسئلہ درپیش ہے تو تحصیلدار کو درخواست دی جاسکتی ہے۔

ج: تحصیلدار کے فیصلے کے خلاف اپیل اسسٹنٹ کمشنر / ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر (محکمہ مال / ریونیو) کے سامنے پیش ہوتی ہے۔

د: بعض اپیلیں اور نظرثانی کی درخواستیں ایگزیکٹو ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو) یا کمشنر کے سامنے پیش ہوتی ہیں۔

ہ: اس سسٹم میں بورڈ آف ریونیو حتمی فیصلہ کرنے والا ادارہ ہے

و: اگر کسی معاملے میں پیچیدہ قانونی سوالات یا حقائق ہوں تو پھر اسے مقامی دیوانی عدالت (سول کورٹ) میں دعویٰ کر کے لے جایا جاسکتا ہے۔

ز: خاص معاملات میں ہائیکورٹ میں بھی رٹ پٹیشن دائر کی جاسکتی ہے۔

5- مشقیں

الف: زمین کے ریکارڈ کیوں تیار کیے جاتے ہیں؟

ب: زمین کا ریکارڈ کون تیار کرتا ہے؟

ج: رجسٹر حق داران زمین کے انتظامی نظام میں اہم ترین دستاویز ہے۔ اس بیان کو مثالوں کے ساتھ واضح کریں؟

د: شجرہ کشتوار اور شجرہ نسب میں کیا فرق ہے؟

ہ: حقوق کے ریکارڈ میں اغلاط کو کیسے درست کیا جاسکتا ہے؟

و: پٹواری نے میرا نام بطور کاشتکار/ لگان دار درج نہیں کیا۔ اس زیادتی کا ازالہ کیسے ہوسکتا ہے؟

باب 4

جائیداد کی خرید وفروخت

1- خرید وفروخت کا کیا مطلب ہے؟

الف: جائیداد کی فروخت کا مطلب ہے کسی دوسرے کو اس جائیداد کا مختار کل بنا دینا اور جائیداد کی خرید کا مطلب جائیداد کا مکمل حق دار ہونا ہے۔ جائیداد دینے یا لینے کیلئے عام طریقہ "خرید وفروخت" کا استعمال ہوتا ہے۔

ب: افراد، انفرادی کمپنیوں یا سرکاری اداروں کے ساتھ سودے میں جائیداد فروخت کی جاسکتی ہے۔

ج: کسی جائیداد کی فروخت مشروط بھی ہوسکتی ہے اور غیر مشروط بھی۔ مشروط فروخت میں، ایک مالک جائیداد کی فروخت کے وقت اس کے ساتھ شرائط عائد کرسکتا ہے۔ مثال کے طور پر اکبر ایک تاریخی عمارت فروخت کرتے ہوئے یہ شرط لگا سکتا ہے کہ اسے خریدنے والا عمارت کو منہدم کرے گا نہ

اس کی جگہ کوئی کلب وغیرہ تعمیر ہوگا۔ اس سودے میں خریدار (فضل) شرط کے مطابق عمارت کو منہدم کرسکتا ہے نہ اس کی ہیئت تبدیل کرسکتا ہے۔

د: ایک واضح خرید وفروخت کے معاہدہ کے علاوہ، یہ بھی ممکن ہے کہ کوئی سرکاری اتھارٹی کسی فرد کو الاٹمنٹ، لیز، نیلامی یا قرع اندازی وغیرہ کے ذریعے جائیداد کا نگران یا مالک بنادے۔

2- کیا میں فروخت کرنے کا اختیار رکھتا ہوں؟

الف: فروخت کا اختیار، جائیداد کی ملکیت کی بنا پر میرا بنیادی اور آئینی حق ہے۔

- ✓ جائیداد کے ہر مالک کا یہ بنیادی حق ہے کہ جائیداد میں اپنا حصہ فروخت کرسکتا/سکتی ہے۔
- ✓ جائیداد کی فروخت قانونی اور ضروری کارروائی کے بعد ہوتی ہے۔
- ✓ میرے حق کی فروخت کے بعد میری ملکیت ختم ہوجائے گی اور خریدار اس کا مالک بن جائے گا۔
- ✓ مالک کی اپنی مرضی یا مجاز اتھارٹی کے حکم پر کسی جائیداد کو فروخت کیا جاسکتا ہے جیسا کہ علی دیوالیہ ہوچکا ہے اس لئے عدالت اس کی جائیداد فروخت کرکے قرضے چکانے کا حکم دیتی ہے۔ اور
- ✓ یہ فروخت قانونی طور پر جائز ہے اور اس سے قرضے ادا کئے جاسکتے ہیں۔

3- کون اپنی جائیداد فروخت کرسکتا/سکتی ہے؟

الف: ہر بالغ فرد جائیداد میں اپنے حقوق فروخت کرسکتا/سکتی ہے۔ پاکستان میں 18 سال اور اس سے اوپر شخص کو بالغ تصور کیا جاتا ہے۔

ب: 18 سال سے کم عمر کا کوئی بچہ یا بچی جائیداد فروخت نہیں کرسکتا/سکتی۔ نابالغ اپنی جائیداد ولی/ قانونی وارث کے ذریعے فروخت کرسکتا/سکتی ہے، بشرطیکہ اس ولی/ قانونی وارث کو جسے مجاز عدالت (گارڈین کورٹ) مقرر کرے۔ وہ ولی مجاز گارڈین عدالت سے ملنے والے اختیارات کے تحت ہی جائیداد فروخت کرسکتا/سکتی ہے ورنہ وہ ایسا نہیں کرسکتا/سکتی۔

ج: قدرتی ولی/ گارڈین (جیسا کہ باپ یا ماں) بچے کی جائیداد فروخت نہیں کرسکتے۔ ایسا اسی صورت میں ہوسکتا ہے جب عدالت انہیں بچے کی جائیداد فروخت کرنے کیلئے قانونی حق تفویض کرے۔

د: کوئی فرد جس کا ذہنی توازن درست نہ ہو اپنی جائیداد فروخت نہیں کرسکتا/سکتی۔ اگر جائیداد کا مالک ذہنی طور پر نارمل نہیں ہے تو پھر مجاز عدالت کی طرف سے مقرر کیا گیا ولی/ قانونی گارڈین ہی جائیداد فروخت کرسکتا ہے، وہ بھی اس صورت میں اگر عدالت نے اسے حق ملکیت منتقل کرنے کا اختیار دیا ہو۔

4- کن قوانین کے تحت جائیداد کا حق ملکیت تبدیل ہوسکتا ہے؟

درج ذیل قوانین کا جائیداد کی خرید وفروخت پر اطلاق ہوتا ہے:

- ✓ دی کنٹریکٹ ایکٹ 1872ء۔
- ✓ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882ء: یہ ایک عمومی قانون ہے جس میں جائیداد کی فروخت کے تصورات اور اصول واضح کئے گئے ہیں۔
- ✓ 1967ء کالینڈ ریونیو ایکٹ: جائیداد کے حقوق اور انتقال کو قانونی شکل دینے کیلئے یہ بنیادی قانون ہے۔

✓ 1908ء کا رجسٹریشن ایکٹ: جائیداد کی فروخت کے معاہدوں کی رجسٹریشن پر اس کا اطلاق ہوتا ہے۔ اور

✓ مقامی اور خصوصی قوانین جیسا کہ کنٹونمنٹ بورڈز، لوکل گورنمنٹس (مقامی یا شہری حکومتیں)، پرائیویٹ ہاؤسنگ سوسائٹیز، کوآپریٹو سوسائٹیز وغیرہ کے قوانین۔

5- میں جائیداد کی خرید وفروخت کیسے کر سکتا ہوں؟

نجی جائیداد کی فروخت کے معاہدے میں چار بنیادی عناصر کا ہونا ضروری ہے:

الف: جائیداد فروخت کرنے کیلئے ایک فریق کی طرف سے دوسرے فریق کو مناسب پیش کش:

''الف'' اپنی آبائی زمین جو موضع بارہ کہو، اسلام آباد، میں ہے فروخت کرنے کیلئے ''ب'' کو پیشکش کرتا ہے۔ اس پیشکش میں زمین کی شناخت بتائی جاتی ہے۔

ب: دوسرے فریق کی طرف سے جائیداد خریدنے کی غیر مشروط آمادگی:

''ب'' غیر مشروط طور پر ''الف'' کی جائیداد خریدنے کی پیشکش قبول کرتا/کرتی ہے۔

ج: مذکورہ جائیداد کی خرید وفروخت کیلئے ارادے کی پختگی ضروری ہے: ''الف'' اور ''ب'' کے درمیان متعلقہ جائیداد کا سودا کرنے کیلئے مناسب نیت /ارادے کی ضرورت ہے، یہ دوستوں کے درمیان مذاق نہیں ہونا چاہئے۔

''الف'' جائیداد کی قیمت 10 لاکھ روپے لگاتا ہے جس سے ''ب'' اتفاق کرتا ہے یا اس کی ادائیگی کرتا ہے۔ رقم کی ادائیگی پر اتفاق کے ساتھ ہی سودا مکمل ہو جاتا ہے۔

د: اتفاق شدہ رقم کو عموماً قیمت یا زرِ بدل کہا جاتا ہے۔ اس اتفاق میں ایک جائیداد کے بدلے دوسری جائیداد کا سودا بھی ہوسکتا ہے۔[16]

''ب'' اگر ''الف'' کو دس لاکھ روپے میں جائیداد فروخت کرنے کیلئے دھمکی دیتا/ دیتی ہے، دھوکہ دہی یا فراڈ کے ذریعے لالچ دیتا/ دیتی ہے، اس صورت میں اگر قیمت ادا بھی ہو چکی ہو تو معاہدہ قانونی نہیں ہوگا۔ جیسا کہ قانون کی نظروں میں یہ کبھی ہوا ہی نہیں تھا۔

6- کسی دباؤ کے بغیر مرضی ضروری ہے

خرید وفروخت کا سودا آزادانہ اور مرضی سے ہونا چاہئے، کوئی دھمکی، خوف، لالچ یا دباؤ وغیرہ کے بغیر۔

7- کیا خرید وفروخت کا معاہدہ تحریری ہونا چاہئے؟

الف: قوانین کے مطابق پاکستان میں زبانی معاہدہ بھی تسلیم کیا جاتا ہے۔

ب: تحریری معاہدہ کہیں زیادہ بہتر ہے، اسے فوقیت دینی چاہئے۔

ج: یہ زیادہ بہتر اور محفوظ ہے اگر معاہدہ تحریری ہو۔

د: یہ تجویز کیا جاتا ہے کہ تحریری معاہدہ دو گواہوں کی موجودگی میں کیا جائے جن کے دستخط اس معاہدہ پر موجود ہوں۔

---

(۱۶) شق 9-3 کنٹریکٹ ایکٹ 1872ء

ہ: مشورہ ہے کہ تحریری معاہدے کا رجسٹرار کے پاس اندراج کرالیا جائے یا نوٹری پبلک جو عموماً عدالتوں کے احاطے میں موجود ہوتا ہے، کے پاس ضرور رجسٹر کرایا جائے۔

و: فریقین اگر رجسٹریشن کے حق میں نہ ہوں تو انہیں محکمہ مال کے حکام سے رجوع کر کے انتقال ضرور کرالینا چاہئے۔

ز: اگر تحریری معاہدہ کیا جانا ممکن نہ ہو اور زبانی معاہدہ ناگزیر ہو تو معاہدہ رقم کی ادائیگی اور قبضہ دو گواہوں کی موجودگی میں کیا جائے۔

نمونہ معاہدہ بیع

یہ معاہدہ 23-11-2000 کو اسلام آباد میں کیا جاتا ہے جس کے تحت ایک کنال کے پلاٹ کا معاہدہ (پلاٹ نمبر 123، گلی نمبر 21، سیکٹر ایف 6 اسلام آباد) باہمی رضامندی سے ''الف'' اور ''ب'' کے درمیان ہو رہا ہے۔

(1) ''الف'' ولد............ رہائشی........... فروخت کنندہ اور ''ب'' ولد...... رہائشی...... خرید کنندہ مذکورہ بالا جائیداد بعوض 10 لاکھ روپے کے سودے پر رضامند ہیں۔

(2) ''ب'' نے ''الف'' کو مذکورہ بالا جائیداد کیلئے دس لاکھ روپے قیمت ادا کر دی ہے۔

(3) ''الف'' نے ''ب'' کو مذکورہ بالا جائیداد کا قبضہ دے دیا ہے۔

(4) ''الف'' اور ''ب'' کے درمیان باہمی رضامندی سے ہونے والے اس سودے میں کسی قسم کی دھمکی، فراڈ اور دباؤ وغیرہ شامل نہیں۔

(5) دونوں فریقین اس جائیداد کی خرید وفروخت اپنی نیت اور ارادے سے کر رہے ہیں۔

(6) ''الف'' نے یقین دہانی کرائی ہے کہ وہ اس جائیداد کا اکلوتا/ اکلوتی مالک ہے، اس پر کوئی دعویٰ یا مقدمہ وغیرہ نہیں ہے، نہ ہی سودے کی تاریخ تک اس پر کوئی ٹیکس واجب الادا ہے۔

8- جائیداد خریدتے وقت مجھے کیا کرنا چاہیے؟

الف: فروخت کنندہ سے استفسار کروں کہ وہ اپنی اس جائیداد کی ملکیت کا ثبوت فراہم کرے جو اس نے فروخت کرنی ہے۔

ب: میں ملکیتی دستاویزات کی متعلقہ ریونیو حکام اور رجسٹرار آفس سے درستگی اور صداقت کی پڑتال کروں۔

ج: میں یہ امر یقینی بناؤں کہ حق شفعہ کا کوئی مسئلہ تو نہیں ہے۔

د: مجھے یہ امر بھی یقینی بنالینا چاہیئے کہ جو جائیداد فروخت کی جارہی ہے وہ انفرادی یا ایک سے زیادہ افراد کی مشترکہ ملکیت ہے اگر یہ مشترکہ ہے تو کیا تمام مالک اسے فروخت کرنے پر رضامند ہیں یا کوئی ایک فرد ذاتی حیثیت میں اسے فروخت کرنے کی کوشش کررہا ہے، اگر کوئی ایک فرد فروخت کررہا ہے تو یہ یقینی بناؤں کہ وہ اس کی مکمل قانونی اجازت رکھتا/ رکھتی ہے۔

ہ: اگر انفرادی فرد اپنا حصہ فروخت کررہا/ رہی ہے تو مجھے یہ تصدیق کرلینی چاہیئے کہ تمام مالکان پہلے سے اپنے اپنے حصے تقسیم کرچکے ہیں اور مجھے فروخت کنندہ سے قبضہ لیتے ہوئے کوئی مسئلہ درپیش نہیں ہوگا۔

و: مجھے اس بات کی جانچ کرلینی چاہیئے کہ یہ جائیداد شاملات میں تو نہیں ہے کیونکہ پاکستان کے بعض علاقوں میں باقاعدہ بندوبست / سیٹلمنٹ نہیں ہوتی اور ایک خسرہ نمبر میں کافی مالکان ہوتے ہیں، ایسی صورت میں اس بات کا کافی امکان ہے کہ قبضے کے معاملے میں جھگڑا ہو، ایسے معاملات میں انتہائی احتیاط سے یہ یقینی بنالینا چاہیئے کہ شاملات میں اس کی علیحدہ حیثیت ہے اور جائیداد کا قبضہ لینے میں کوئی مسئلہ نہیں ہوگا۔

ز: مجھے یہ جانچ بھی کرنا ہوگی کہ اس جائیداد پر کوئی تنازعہ یا عدالت کا حکم امتناعی تو موجود نہیں جو اس کی فروخت پر پابندی لگاتا ہو۔

ح: ایسی صورت میں بہترین تجویز یہ ہے کہ جائیداد خریدنے کے بارے میں اخبار میں ایک خاص

مدت (عموماً 15 روز) کیلئے اشتہار دیا جائے جس میں کہا جائے کہ کسی کو اعتراض ہے تو رابطہ کرے۔ یہ سب سودا کرنے سے پہلے ہونا چاہیئے۔

ط: عملی طور پر جا کر یہ اطمینان کرلینا چاہیئے کہ (i) یہ جائیداد وہاں موجود ہے (ii) قبضے کا کوئی مسئلہ نہیں ہوگا (iii) راستہ کا کوئی مسئلہ نہیں ہے (iv) مقامی افراد اور مالک کے رشتہ داروں کا حق شفعہ یا کسی اور قسم کا دعویٰ وغیرہ تو نہیں ہے۔

ی: فروخت کنندہ سے مطالبہ کیا جاسکتا ہے کہ وہ خریدکنندہ کو اس جگہ پر ایک بورڈ لگانے کی اجازت دے جس سے معلوم ہو کہ اس نے یہ جائیداد خریدی ہے، اس سے چاردیواری کی تعمیر کا بھی کہا جاسکتا ہے تاکہ اگر کسی کو اعتراض ہے تو بروقت بتادے، ان اقدامات سے بعدازاں ہونے والی مقدمہ بازی سے محفوظ رہا جاسکتا ہے خصوصاً ان جگہوں پر جہاں کسی تنازع کا امکان ہو۔

ک: اگر مختارنامے پر سودا کیا جارہا ہے تو مجھے یہ اطمینان کرلینا چاہیئے کہ یہ مختارنامہ قانونی ہے کیونکہ مختارنامہ واپس لیا جاسکتا ہے یا اس کی میعاد ختم ہوسکتی ہے۔

ل: جیسے ہی سودا ہوجائے، اسے فوری طور پر تحریری شکل دے دینی چاہیئے جس پر کم ازکم دو قابل بھروسہ گواہوں کی موجودگی میں دونوں پارٹیوں کو دستخط کردینے چاہئیں۔

م: ادائیگی چیک، بنک ڈرافٹ یا پے آرڈر کے ذریعے کی جائے، نقد/ کیش غیرمحفوظ ہے اس کی نسبت بنک کی موفت ادائیگی زیادہ محفوظ طریقہ ہے اور کسی تنازع کی صورت میں آپ کا مددگار بھی ہوگی۔

ن: سودا مکمل ہوتے ہی متعلقہ رجسٹرار کے پاس اسے رجسٹر کرالینا چاہیئے اور فوری طور پر انتقال کا عمل بھی شروع کردیا جائے۔

س: فروخت کنندہ سے قبضہ کی تبدیلی کا مطالبہ کرنا چاہیئے۔

ع: زبانی سودے کی صورت میں انتقال کیلیے اس کی اطلاع فوری طور پر متعلقہ حکام جیسے محکمہ مال کے افسر یا ہاؤسنگ سوسائٹی کے دفتر میں دی جانی چاہیئے۔

9- دادرسی

الف: اگر رجسٹریشن میں کوئی مسئلہ ہو تو پھر مجھے یہ حق حاصل ہے کہ میں تحصیلدار یا اسسٹنٹ کمشنر/ ڈی ڈی او- آر کو درخواست دے سکوں۔

ب: اگر پٹواری انتقال کے اندراج سے انکار کرے تو میں تحصیلدار/ اے سی/ ڈی ڈی او- آر کے پاس اس کی شکایت درج کرا سکتا ہوں۔

ج: اگر کسی نے دھوکہ دہی سے میری جائیداد فروخت کر دی ہے تو میں انتقال کی منسوخی کیلیئے اے سی/ ڈی ڈی او- آر کو درخواست دے سکتا ہوں یہ اس وقت کرنا چاہیئے جب مذکورہ بالا طریقوں سے مسئلہ حل نہ ہو۔

د: رجسٹریشن یا انتقال کی منسوخی کیلیئے میں دیوانی عدالت سول کورٹ سے بھی رجوع کرسکتا ہوں۔

ہ: علی کو اسلام آباد میں اپنا فلیٹ فروخت کرنے کیلیئے دھمکی دی گئی اور اس پر دباؤ ڈالا گیا، اب وہ دھمکی ختم ہوگئی ہے، وہ اس سودے کو دیوانی/ سول کورٹ میں چیلنج کرسکتا ہے۔

10- مشقیں

الف: کیا میں اپنے ہمسایہ کو زمین فروخت کرسکتا ہوں؟

ب: اگر میں اپنی جائیداد کا زبانی سودا کروں تو مجھے کیا مسئلہ پیش آ سکتا ہے؟

ج: میں ایک یتیم ہوں، میں اپنے تعلیمی اخراجات پورے کرنے کیلیئے جائیداد بیچنا چاہتا ہوں، میں اپنا مکان کیسے فروخت کروں؟

د: میں نے فوری مالی ضروریات کے پیش نظر اپنی جائیداد بہت سستے داموں فروخت کر دی تھی، اب میری مالی حالت مستحکم ہے، کیا میں اپنی جائیداد اس بنیاد پر دوبارہ خرید سکتا ہوں کہ مجھے اس کی جائز قیمت ادا نہیں کی گئی تھی؟

ہ: میرے چچا نے دباؤ ڈال کر مجھے میرا آبائی مکان فروخت کرنے پر مجبور کیا جبکہ میں اسے بیچنا نہیں چاہتا تھا، کیا میں یہ سودا منسوخ کرسکتا ہوں؟ اگر ہاں! تو مجھے کیا کرنا چاہیئے؟

و: میرے مختار وکیل نے میری ہدایات کے برعکس میری جائیداد فروخت کر دی ہے، اس کا ازالہ میں کیسے کرسکتا ہوں؟

باب
5

وراثتی اُمور

1-تعارف

- ✓ وراثت جائیداد میں ملنے والا وہ حق ہے جو کمانا نہیں پڑتا بلکہ یہ خونی رشتے کی وجہ سے قانوناً اس وقت مل جاتا ہے جب جائیداد کے مالک کا انتقال ہو جائے۔ اور
- ✓ کسی مسلمان متوفی کی جائیداد سب سے پہلے مرحوم کے ذمے قرضہ واپس کرنے اور تدفین کے اخراجات پر استعمال ہوتی ہے اور پھر یہ قانونی ورثاء میں تقسیم کردی جاتی ہے۔

الف: وراثت کا حق صرف اس صورت میں ملتا ہے جبکہ مرحوم/ مرحومہ کے مذہبی عقیدے کے مطابق شخصی قانون/ پرسنل فیملی لا اس کی اجازت دیتا ہو۔

ب: مرحوم/ مرحومہ کے انتقال کے فوری بعد قانونی ورثاء کو از خود جائیداد کی منتقلی ہو جاتی ہے۔

نوٹ

ج: مرنے والے/ والی کی ساری جائیداد وراثت کے قانون کے تحت اس کے قانونی ورثاء میں تقسیم ہو جاتی ہے تاہم اس تقسیم سے پہلے قرضوں کی ادائیگی اور تدفین وغیرہ کے اخراجات الگ کر لئے جاتے ہیں۔

د: اگر ایک مسلمان اپنی جائیداد کا نمائندہ کسی ایک قانونی وارث کو بنا دیتا/ دیتی ہے تو اس قانونی وارث کا صرف یہ حق ہے کہ وہ اس جائیداد کو اپنے قبضے میں لے کر تمام قانونی ورثاء میں ان کے حصے کے مطابق تقسیم کر دے جو اسلامی قانون / مسلم پرسنل لا میں بیان کیا گیا ہے۔

ہ: منقولہ اور غیر منقولہ جائیداد: چاہے آبائی ہو چاہے اپنی محنت سے بنائی گئی ہو اور ان جائیدادوں سے حاصل کئے گئے فوائد پر وراثت کا اسلامی قانون یکساں نافذ ہوتا ہے۔

و: پاکستان میں تقسیم سے پہلے[۱۷] اور بعد[۱۸] میں متعدد شرعی قوانین متعارف کرائے گئے اور 1956 اور 1973ء کے آئین میں یہ اصولی بات تسلیم کی گئی ہے کہ مرنے والے/ والی کے مذہب کی بنیاد پر اس کی جائیداد کے بارے میں فیصلہ ہوگا۔

ز: پاکستان میں مروجہ قوانین اس بات کی اجازت نہیں دیتے کہ کسی وارث کو روایات یا رسومات کی بنیاد پر اس کے حق سے محروم کر دیا جائے۔

---

(۱۷) پاکستان کے مختلف علاقوں کیلئے 1935ء، 1937ء، 1948ء، 1950ء، 1951ء، 1952ء شریعت پر عملدر آمد کے قوانین۔

(۱۸) 1962ء، 1964ء اور 1983ء میں مزید شریعت پر عملدر آمد کے قوانین متعارف کئے گئے۔

2- کون وراثت میں حصے کا حقدار نہیں ہے؟

الف: قاتل

i- اسلامی وراثتی قانون کے تحت اس فرد کو مرنے والے کی جائیداد میں حصہ نہیں ملے گا جو اس جائیداد کے مالک کا قاتل ہو گا/ ہو گی۔ مثال کے طور پر اگر بیٹا اپنے باپ کو قتل کر دیتا ہے تو اسے اپنے باپ کی جائیداد میں سے حصہ نہیں ملے گا۔

- ✓ قاتل کو مقتول کی وراثت سے حصہ نہیں ملے گا، اس کی بنیاد اسلامی قانون ہے جو یہ کہتا ہے کہ کسی فرد کو اس کے جرم سے فائدہ نہیں اٹھانے دیا جائے گا۔
- ✓ سنی فقہ / قانون کے تحت ایک فرد جو جان بوجھ کر، غلطی سے، غفلت یا حادثے کی وجہ سے دوسرے کی موت کا باعث بنا ہے وہ مرنے والے کا وارث بننے کا حق کھو دیتا ہے۔ اور
- ✓ شیعہ قانون / فقہ کے مطابق قاتل صرف اس وقت وراثت سے محروم ہو گا جب اس نے عملاً قتل کیا ہو۔

(ب): فرد کی موت سے پہلے وفات پا جانے والے اولاد کے بچے

i- سنی قانون کے تحت فرد کی وفات سے پہلے انتقال کر جانے والے بیٹا یا بیٹی کے بچے جائیداد میں حصہ دار نہیں ہوں گے۔

ii- یہ وراثت کے اس اصول کے مطابق ہے کہ قانونی ورثا کو جائیداد کا حق، اس کے مالک کی موت کے بعد ہی حاصل ہوتا ہے۔

iii- یعنی موروثی جائیداد میں حصہ اس وقت ملے گا جب فرد کی موت کے وقت کوئی وارث زندہ ہو گا۔

iv- آسان الفاظ میں، فرد کی موت سے پہلے مرجانے والے بیٹے کا بیٹا وراثت میں حصہ دار نہیں ہو گا۔

v- مذہبی علماء کی اکثریت اسی روایتی سوچ کی حامل ہے۔

اکبر ایک سنی مسلمان ہے اس کے دو بیٹے ہیں علی اور اسلم۔ علی اپنے باپ اکبر کی زندگی میں ہی انتقال کر گیا لیکن اسلم زندہ رہ گیا۔ پھر اکبر کا بھی انتقال ہو گیا اور اس کا بیٹا اسلم اور پوتا ظفر جو کہ علی کا بیٹا ہے زندہ ہیں۔ اکبر کی ساری جائیداد کا وارث اسلم ہو گا اور ظفر کو اس میں سے کچھ نہیں ملے گا۔

vi- اس روایتی نظریے کو 1960ء کے مسلم فیملی لاز آرڈیننس نے تبدیل کر دیا ہے۔ وراثت سے محروم کرنے والا مذکورہ بالا اصول اس آرڈیننس میں تسلیم نہیں کیا گیا۔

vii- اس نئے قانون کے تحت پوتے/ پوتیوں کو وراثت میں سے اتنا ہی حصہ ملے گا جتنا ان کے ماں یا باپ کے زندہ ہونے کی صورت میں ان کو ملتا۔

viii- 1960ء کے مسلم فیملی لاز آرڈیننس کی ان شقوں کو اسلام کے منافی سمجھ کر 1999ء میں عدالتوں میں چیلنج کر دیا گیا جن کے تحت ان پوتے/ پوتیوں اور نواسے/ نواسیوں کو وراثت میں حصے دار قرار دیا گیا ہے جن کا ماں یا باپ جائیداد کے مالک کے انتقال سے پہلے فوت ہوئے۔ یہ معاملہ سپریم کورٹ میں اپیل کی صورت میں زیر سماعت ہے اور 1960ء کے آرڈیننس کی متعلقہ شقیں حتمی فیصلے تک قابل عمل ہیں۔

ix- یعنی مذکورہ بالا یتیم بچے تا حال وراثت میں حصے دار ہیں۔

اکبر جو کہ سنی مسلمان ہے اس کے دو بیٹے علی اور اسلم ہیں۔ علی اس کی زندگی میں ہی انتقال کر گیا جبکہ اس کا ایک بیٹا ظفر پیدا ہو چکا تھا اس کے بعد اکبر بھی فوت ہو گیا، وہ جب فوت ہوا تو اس کا بیٹا اسلم اور پوتا ظفر بچ گئے۔ مسلم فیملی لاز آرڈیننس 1960ء کے تحت اکبر کی جائیداد اسلم اور ظفر کو ملے گی۔

3- قانونی ورثاء کی اقسام

الف: سنی فقہ / قانون کے تحت ورثاء کے تین درجے ہیں، جو کہ یہ ہیں:

i- حصے دار: وراثت میں جن کا طے شدہ حصہ ہے مثلاً والدین، بیٹے، بیٹیاں، بیویاں، خاوند وغیرہ۔

ii- ترکے کے امیدوار: ان کا کوئی طے شدہ حصہ نہیں ہوتا لیکن جب پہلے درجے کے ورثاء کو ان کا پورا حق مل جاتا ہے تو باقی بچنے والی جائیداد میں سے ان کو بھی حصہ مل جاتا ہے۔ ان میں دادا، چچا اور تایا وغیرہ شامل ہیں۔

iii- دور کے رشتے دار: وہ تمام خونی رشتے جو نہ تو حصے دار ہیں نہ ترکے میں شریک، مثلاً بھائی کا بیٹا، بیٹی کے بچے اور ان کے وارث اور چچا کا بیٹا وغیرہ۔

ب: متوفی کی جائیداد کی تقسیم اس اصول کے تحت ہوتی ہے ''کہ قریب ترین کا زیادہ حصہ دور ترین کا کچھ نہیں''۔

ج: شیعہ فقہ / قانون کے تحت ورثا کے صرف دو گروپ ہیں:

i- ہم نسب یا جد کی وجہ سے ورثاء، یعنی خونی رشتے دار

ii- شادی کی وجہ سے ورثاء یعنی خاوند اور بیوی

د: نسب یا جد کی وجہ سے وارث بننے والوں کو درج ذیل اقسام میں تقسیم کیا جاتا ہے:

i- والدین اور بچے اور دوسرے نسبی وارث

ii- دادا، نانا، بھائی اور بہن اور ان کے جانشین اور

iii- متوفی کے چچا، ماموں، چچی، ممانی وغیرہ اور اس کے والدین اور ان کے والدین اور ان کے جانشین۔

ہ: پہلے قسم کے ورثا، دوسرے قسم کے ورثا کو جائیداد سے محروم کرتے ہیں اور دوسری قسم کے ورثا تیسری قسم کے ورثا کو جائیداد سے محروم کرتے ہیں[۱۹]۔

4- غیر مسلموں کے وراثتی قوانین

اسلام سے ہٹ کر دوسرے مذاہب کو ماننے والوں کے وراثتی امور میں ان کے شخصی قوانین / پرسنل لا یا متوفی کی وصیت کے مطابق نمٹائے جاتے ہیں۔

> دانیال ایک رومن کیتھولک ہے اس کا انتقال ہو گیا ہے۔ اس نے ایک وصیت چھوڑی ہے۔ جس کے تحت اس کی جائیداد کو بیٹے اور بیوہ میں برابر تقسیم کرنے کا کہا گیا ہے۔ دانیال کی اس وصیت پر اسی طرح عملدرآمد ہو گا جیسا اس نے کہا ہے اور اس پر عملدرآمد کرانے والا وہی ہو گا جس کا نام وصیت میں موجود ہے۔ جائیداد کی تقسیم کیلئے یہاں کوئی اور اصول نہیں اپنایا جائے گا۔

(۱۹) باب 8: ملا صاحب کا ''محمدی قانون''، منصور بک لاہور۔

5- وراثت کے قوانین

الف: پاکستان میں متوفی مسلمانوں کی جائیداد سے متعلقہ امور کیلئے مسلم فیملی لا آرڈیننس 1961 اور شریعت کی عملداری کے قوانین 1962ء، 1964ء اور 1983ء موجود ہیں۔

ب: یہاں سنیوں کی اکثریت حنفی ہے اور یہ امام ابو حنیفہؒ کی پیروی کرتے ہیں جبکہ شیعہ صاحبان امام جعفر صادقؒ کی پیروی کرتے ہیں اور اسی لئے جعفری کہلاتے ہیں۔

ج: ہر مسلمان یہ نشاندہی کر سکتا ہے کہ کس شخصی قانون / پرسنل لاء کے تحت وہ اپنی جائیداد کی تقسیم چاہتا / چاہتی ہے۔ کسی تنازع کی صورت میں عدالت فیصلے کرے گی کہ کون سے شخصی قانون / پرسنل لاء کا اطلاق ہو گا۔

د: ایک مسلمان وراثتی معاملات میں روایتی قانون کے استعمال کا مطالبہ نہیں کر سکتا۔ روایتی قانون خواتین کو وراثت سے محروم کرنے کیلئے بنایا گیا تھا اسلامی شخصی قوانین کے تحت خواتین کو ان کے فقہ کے مطابق وراثت میں حصہ ملتا ہے۔

6- ہبہ، وصیت اور وراثت

الف: کوئی جائیداد جو متوفی قانونی تقاضے پورے کرتے ہوئے اپنی زندگی میں کسی کو بطور تحفہ دے گیا / گئی ہو اس کی موت کے بعد وراثتی قانون کے تحت اس کی تقسیم نہیں ہو سکتی۔

ب: تاہم اگر ہبہ میں کوئی قانونی سقم موجود ہے تو متوفی کے قانونی ورثا معاملہ عدالت میں لے جا سکتے ہیں۔ عدالت کے سامنے وہ استدعا کر سکتے ہیں کہ ہبہ کی گئی جائیداد ان کی وراثت میں شامل کر دی جائے۔

ج: اگر باقی ماندہ جائیداد کیلئے کوئی وصیت موجود ہے تو ہبہ پر عملدرآمد کے بعد اس کی باری آئے گی۔

د: وصیت پر عمل ہونے کے بعد باقی ماندہ جائیداد ورثاء میں تقسیم ہو جائے گی۔

7-وراثت کے حصول کی تدابیر

منقولہ اور غیر منقولہ جائیداد میں وراثت کے حصول کا طریقہ کار مختلف ہے۔

الف: منقولہ جائیداد

i- فرد کی وفات کے بعد اس کے قانونی ورثا جانشینی کا سرٹیفکیٹ حاصل کرنے کیلئے عدالت میں درخواست دائر کریں گے۔

ii- اس قسم کی درخواست اس شہر کی سینئر سول جج کی عدالت میں دائر کی جانی چاہئے جس میں متوفی کی جائیداد یا جائیداد کا کچھ حصہ موجود ہو۔

iii- جانشینی کے سرٹیفکیٹ کیلئے درخواست جانشینی ایکٹ (Succession Act 1925) کے تحت دائر کی جاتی ہے۔

vi- متوفی کے تمام ورثاء یا ان میں سے کوئی ایک یہ درخواست دائر کرسکتا ہے۔

v- جہاں وراثت کے معاملے میں کچھ بڑا جھگڑا نہیں ہوتا وہاں ایک قانونی وارث درخواست فائل کرتا ہے اور دیگر ورثاء عدالت کو اپنی رضامندی سے آگاہ کر دیتے ہیں۔

vi- عدالت پہلے نوٹس اخبارات میں اشتہارات جاری کرتی ہے تاکہ یہ یقینی بنایا جاسکے کہ اگر کوئی اور وارث ہے جس کا درخواست میں ذکر نہیں ہے تو وہ بھی عدالتی کارروائی میں شریک ہو جائے۔

vii- عدالت اپنے حتمی فیصلے میں متعلقہ شخصی قوانین / پرسنل لا کے تحت تمام قانونی ورثاء کا حصہ طے اور جانشینی کا سرٹیفکیٹ جاری کر دیتی ہے۔

viii- درخواست گزار اور دیگر ورثا متوفی کی منقولہ جائیداد کا قبضہ لیں گے (اگر پہلے سے قبضہ نہ لیا گیا ہو) اور قانونی ورثاء میں اسے تقسیم کر دیا جائے گا۔

ب: غیر منقولہ جائیداد

متوفی کی غیر منقولہ شہری جائیداد میں اپنا حصہ لینے کیلئے متعلقہ قانونی ورثا دعویٰ کیلئے سول کورٹ میں جائیں گے۔ اس کیلئے اس علاقے کے سینئر سول جج کی عدالت سے رجوع کیا جائے گا جہاں متوفی کی جائیداد یا جائیداد کا کچھ حصہ موجود ہو۔

ii- اس طرح دعویٰ میں تمام قانونی ورثا یا ان میں سے کوئی ایک عدالت سے استدعا کرتا/کرتی ہے کہ وہ متوفی کے قانونی وارث ہیں اس لئے جائیداد میں سے انہیں ان کا حصہ دیا جائے۔

iii- عدالت اصل ورثا کا فیصلہ کرتی ہے اور ورثا کو ان کے حصے کی جائیداد دینے کا حکم دیتی ہے۔

iv- عدالت جائیداد کے ان حصوں کا بھی جائزہ لیتی ہے جو ممکن ہے متوفی نے وصیت یا ہبہ کے ذریعے کسی خاص فرد کو دے دیئے ہوں۔

v- اگر جائیداد دیہی علاقے میں ہے تو محکمہ مال/ریونیو حکام اس جائیداد کا انتقال شجرہ نسب کے مطابق قانونی ورثاء کے نام کر دیں گے۔

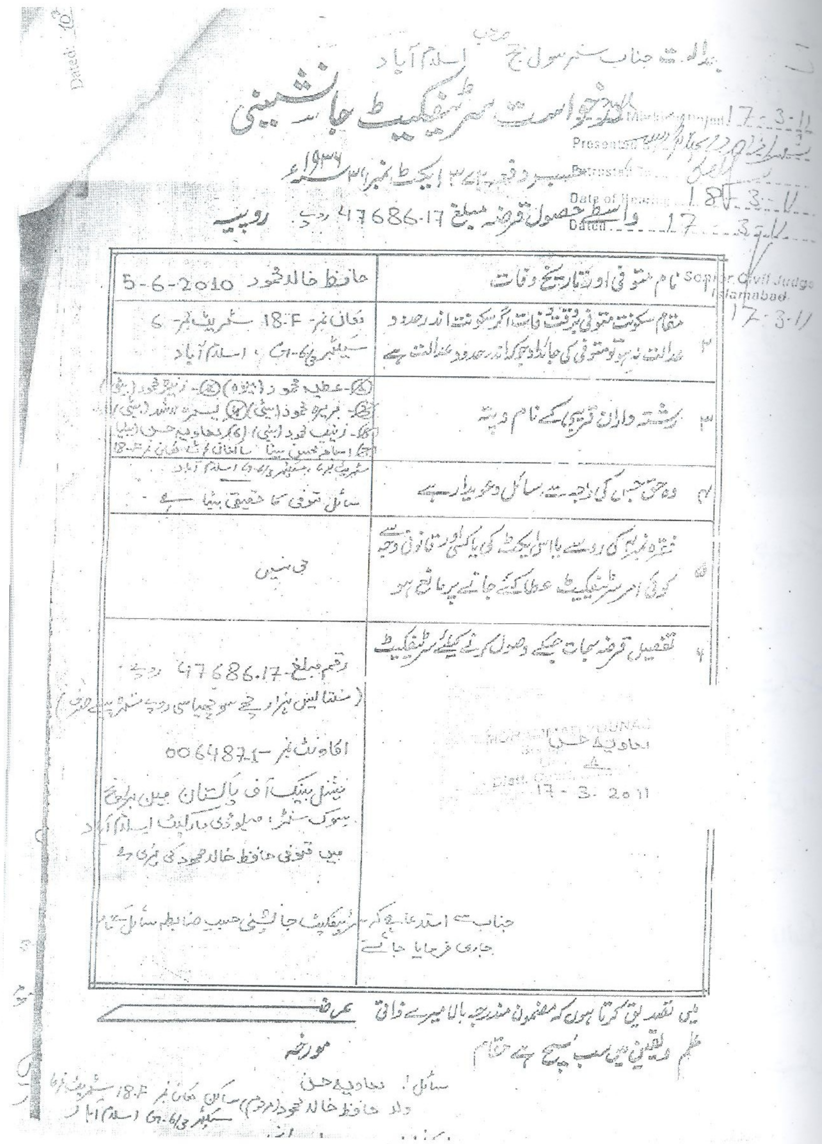
vi- اگر شجرہ نسب کی فہرست میں کوئی مسئلہ ہے تو کوئی بھی متاثرہ فرد محکمہ مال / ریونیو حکام کو درخواست دے کر درستگی کرا سکتا ہے اور اس کے مطابق انتقال ہو سکتا ہے۔

vii- اگر کوئی قانونی وارث وراثت کے معاملات کے حوالے سے مطمئن نہیں ہے یا وہ محکمہ مال / ریونیو حکام کو دی گئی درخواست پر دادرسی سے خوش نہیں تو اس مرد یا خاتون کو حق حاصل ہے کہ وہ حتمی فیصلے کیلئے دیوانی عدالت / سول کورٹ سے رجوع کرے۔

viii- سول کورٹ جب حتمی فیصلہ کر دے تو محکمہ مال / ریونیو حکام کی ذمہ داری ہے کہ وہ اس پر عمل کریں۔

ix- اگر ایک بھائی تمام وراثتی جائیداد ہتھیا لیتا ہے اور اپنی بہن کو اس کے جائز حق سے محروم کر دیتا ہے تو اس خاتون کا حق ہے کہ وہ اپنے حق کیلئے تحصیلدار اور دیوانی / سول عدالت سے رجوع کرے۔

8- عدالت کی طرف سے جاری ہونے والا جانشینی سرٹیفکیٹ



بعدالت جناب سینئر سول جج صاحب اسلام آباد

درخواست سرٹیفکیٹ جانشینی

بسبب دفعہ ۳۷۲ ایکٹ نمبر ۳۹ بابت ۱۹۲۵ء

واسطے حصول قرضہ مبلغ 47686.17 روپے

۱ نام متوفی اور تاریخ وفات	حافظ خالد محمود 5-6-2010
۲ مقام سکونت متوفی بوقت وفات اگر سکونت اندر حدود عدالت نہ ہو تو متوفی کی جائیداد جو کہ اندر حدود عدالت ہے	مکان نمبر 18-F سٹریٹ نمبر 6 سیکٹر G-6/2، اسلام آباد
۳ رشتہ داران قریبی کے نام و پتہ	[illegible]
۴ وہ حق جس کی وجہ سے سائل دعویدار ہے	سائل متوفی کا حقیقی بیٹا ہے
۵ دفعہ نمبر ۳۷۰ کی رو سے یا اس ایکٹ کی یا کسی اور قانونی وجہ کوئی امر سرٹیفکیٹ عطا کئے جانے پر مانع ہو	جی نہیں
۶ تفصیل قرضہ جات جس کے وصول کرنے کیلئے سرٹیفکیٹ	رقم مبلغ 47686.17 روپے (سنتالیس ہزار چھ سو چھیاسی روپے سترہ پیسے صرف) اکاؤنٹ نمبر 0064871 نیشنل بینک آف پاکستان مین برانچ سوک سنٹر، میلوڈی مارکیٹ اسلام آباد میں متوفی حافظ خالد محمود کی پڑی ہے
جناب سے استدعا ہے کہ سرٹیفکیٹ جانشینی حسب ضابطہ سائل کے نام جاری فرمایا جائے	

میں تصدیق کرتا ہوں کہ مضمون مندرجہ بالا میرے ذاتی علم و یقین میں سب صحیح ہے

مورخہ

سائل: معاویہ حسن

ولد حافظ خالد محمود (مرحوم) ساکن مکان نمبر 18-F سٹریٹ نمبر 6 سیکٹر G-6/2 اسلام آباد

Presented, Date of Hearing 18-3-11, Dated 17-3-11

Senior Civil Judge Islamabad 17-3-11

17-3-2011

9- مشق

الف: میں مسٹر رام لال کی بیٹی ہوں جو 2000ء میں ایک ٹریفک حادثہ میں ہلاک ہو گئے تھے۔ میرے بھائیوں نے آبائی جائیداد میں مجھے میرے حصے سے محروم کر دیا ہے۔ میں اپنے وراثتی حقوق لینے کیلئے کیا کروں؟

ب: میرے والد کا گزشتہ سال انتقال ہوا تھا۔ شجرہ نسب کی فہرست میں میرا نام شامل نہیں ہے۔ محکمہ مال حکام وراثتی حصے کا میرے نام انتقال کرنے سے انکاری ہیں، مجھے کیا کرنا چاہیئے؟

ج: میں ایک غریب آدمی ہوں۔ میرے خیال میں والد کے ذمے قرضہ جات اور تدفین کے اخراجات کا بوجھ بھائیوں کو اٹھانا چاہیئے جبکہ میرے بھائی اس بات پر زور دے رہے ہیں کہ قرضوں اور اخراجات کی ادائیگی پہلے کی جانی چاہیئے۔ اصل قانونی پوزیشن کیا ہے؟

د: سنی یا شیعہ مسلمان ہوتے ہوئے کیا میں اپنی ساری جائیداد بذریعہ وصیت کسی غیر شخص کو دے سکتا ہوں؟

ہ: سنی یا شیعہ مسلمان کی حیثیت سے کیا میں اپنی جائیداد کا 1/3 حصہ اپنے بیٹوں کو وصیت کر سکتا ہوں؟

و: میرے والد نے انتقال کے بعد ایک مکان اور دو کاریں ترکے میں چھوڑی ہیں، میں اور دوسرے قانونی ورثاء اپنا حصہ کیسے لے سکتے ہیں؟

ز: علی ایک سنی مسلمان ہے۔ علی نے کار چلاتے ہوئے غلطی سے ایک حادثے میں اپنے والد کی جان لے لی۔ کیا علی وراثت پانے کا حق دار ہے؟

ح: میرے والد کا انتقال میرے دادا کی زندگی میں ہی ہو گیا تھا۔ کیا میں اپنے دادا کی وراثت میں سے اپنے والد کے حصے کا بھی حق دار ہوں؟

باب 6

ہبہ کرنا

1- تعارف

الف: تحفہ اسلامی قانون میں ہبہ کہلاتا ہے یہ جائیداد کی فوری منتقلی کا ذریعہ ہے، اس طرح نہ بدلے میں کچھ لینا پڑتا ہے اور نہ ہی کوئی قیمت کی ادائیگی کرنی ہوتی ہے۔ ایک فرد جائیداد دوسرے کے حوالے کرتا ہے جو اسے قبول کر لیتا ہے۔

ب: ہبہ کرتے وقت عموماً کوئی قیمت نہیں لی جاتی تاہم اس میں دو اقسام ایسی ہیں جن میں معاوضے کی ادائیگی کی جاتی ہے۔ یہ ''ہبہ بالعوض'' اور ''ہبہ بشرط العوض'' ہیں لیکن یہ جائیداد کی فروخت کے قریب ترین قسمیں ہیں لہٰذا ہم ان دو خاص شکلوں پر بحث کرنے کی بجائے ہبہ کی عمومی اقسام پر بات کریں گے۔

ج: جائیداد کی کوئی بھی قسم اور فوائد جیسے کے منقولہ، غیر منقولہ، مادی اور غیر مادی جائیداد حتیٰ کہ اس سے حاصل ہونے والے تمام ثمرات (جائیداد پر ملنے والا منافع یا آمدن) بطور تحفہ (ہبہ) دیئے جا سکتے ہیں۔

2- ہبہ کا اختیار کس کو ہے؟

الف: کوئی بھی بالغ (18 سال یا اس سے زائد عمر) فرد جس کی ذہنی حالت درست ہو ہبہ کر سکتا ہے۔

ب: مرد اور عورت دونوں کو ہبہ کرنے کا اختیار ہے جبکہ بچہ ایسا نہیں کر سکتا۔

ج: مسلمان اور غیر مسلم دونوں ہبہ کر سکتے ہیں۔

د: ولی/قانونی گارڈین (نگران) اس فرد (بچہ یا ذہنی معذور) کی طرف سے ہبہ کر سکتا ہے جس کا وہ ولی/گارڈین ہے البتہ یہ ضروری ہے کہ عدالت نے اُسے اس کی اجازت دے رکھی ہو۔ البتہ اس میں ضروری ہے کہ ایسا ولی/گارڈین تب ہبہ کرے جب اس بچے یا ذہنی/معذور کے مفادات میں ایسا کرنا ناگزیر ہو۔

3- کس کو ہبہ کیا جا سکتا ہے؟

الف: جائیداد کسی شخص (انسان) یا قانونی فرد، (جیسا کہ کمپنی، ٹرسٹ وغیرہ) کو ہبہ کی جا سکتی ہے۔

4- کن وجوہات کیلئے ہبہ کیا جا سکتا ہے؟

- ✓ کسی کو محبت کی وجہ سے کیا جا سکتا ہے جیسا کہ بیٹی، استاد وغیرہ
- ✓ ہبہ اس فرد کو بھی دیا جا سکتا ہے جس کی ہبہ دینے والے کیلئے خدمات ہوں جیسا کہ ملازم
- ✓ ہبہ کسی سماجی، مذہبی یا انسانیت کی بھلائی کے کام کرنے والے ادارے کو بھی کیا جا سکتا ہے جس کی معاشرے کیلئے خدمات ہوں، مثال کے طور پر ایدھی سنٹر۔ اور
- ✓ وراثت میں برابر کا حصہ دار بنانے کیلئے ایک بیٹی کو بھی ہبہ دیا جا سکتا ہے۔

5- ہبہ کے اجزاء کیا ہیں؟

ہبہ کے تین اہم اجزاء ہیں۔

الف: ہبہ کرنے والے کی طرف سے اعلان

ب: ہبہ قبول کرنے والے کی طرف سے آمادگی کا اظہار

ج: ہبہ کرنے والے کی طرف سے ہبہ لینے والے کو باضابطہ قبضہ کا دینا

6- کیا مجھے ہبہ کرنے کا اختیار ہے؟

الف: ہاں! یہ میرا بنیادی حق ہے کہ میں اپنی ذاتی جائیداد کو ہبہ کر سکوں۔

ب: میں اپنی زندگی میں پوری جائیداد یا اس کا کچھ حصہ ہبہ کر سکتا ہوں۔

ج: جس جائیداد کا میں اکلوتا مالک ہوں وہ پوری اور جس میں میرے ساتھ اور لوگ بھی شریک ہیں اس میں سے اپنا حصہ ہبہ کر سکتا ہوں۔

7- ہبہ اور آزادانہ منشاء و مرضی

- ✓ ہبہ جائیداد کے مالک کی اپنی مرضی سے کیا جاسکتا ہے، کسی دوسرے شخص یا اتھارٹی کے حکم پر ایسا نہیں ہوسکتا۔ مثال کے طور پر گن پوائنٹ پر کروایا گیا ہبہ قانونی ہوگا۔ اور

- ✓ دھونس، دھاندلی یا غیر معمولی دباؤ کے زیر اثر کیا جانے والا ہبہ غیر قانونی ہے، مثال کے طور پر آصف ایک بوڑھا آدمی ہے، اس کا بیٹا ناصر اسے دھمکی دیتا ہے کہ اگر اس نے اپنی جائیداد ناصر کو ہبہ نہ کی تو وہ آصف کی دیکھ بھال کرنا چھوڑ دے گا اگر آصف اس دھمکی کے نتیجے میں ناصر کو اپنی جائیداد ہبہ کردے تو یہ ہبہ قانوناً جائز نہ ہوگا۔

8- ہبہ (مرض الموت) میں ہے؟

الف: ایک فرد مرض الموت کے دوران اپنی جائیداد ہبہ کرسکتا/سکتی ہے۔

ب: مرض الموت کے دوران ہبہ کی جانے والی جائیداد ایک تہائی سے زیادہ نہیں ہوسکتی، وہ بھی تدفین کے اخراجات اور قرضوں کی ادائیگی کے بعد، اس سے زیادہ ہبہ کئے جانے کیلئے لازم ہے کہ ورثاء مالک کی موت کے بعد اس کی توثیق کردیں۔

ج: ایک قانونی وارث کو مرض الموت کے دوران ہبہ کی جانے والی جائیداد تب تک نہیں مل سکتی جب تک دیگر ورثاء اس کی توثیق نہ کردیں۔

9- ہبہ کرنے کا طریقہ

الف: ہبہ کرنے کیلئے کوئی باقاعدہ طریقہ کار وضع نہیں کیا گیا ہے۔

ب: ہبہ زبانی بھی ہوسکتا ہے اور تحریری بھی۔ میں اپنی جائیداد کو ہبہ کرنے کیلئے تحریری طریقہ کار بھی استعمال کرسکتا ہوں جسے ''ہبہ دستاویز'' کہا جاتا ہے یا زبانی بھی کرسکتا ہوں۔

ج: دونوں صورتوں میں دو گواہوں کا موجود ہونا ضروری ہے۔

د: بہتر یہی ہے کہ ہبہ کرنے کیلئے تحریری طور پر ہبہ دستاویز کا سہارا لیا جائے اور متعلقہ دفتر میں اسے رجسٹر بھی کرا لیا جائے۔ یہ اس علاقے کے رجسٹرار کے دفتر میں ہوسکتا ہے جہاں ہبہ کرنے والا رہائش پذیر ہے یا جہاں ہبہ کی جانے والی جائیداد کا وجود ہے۔

10- ہبہ کا فارم

- ✓ میں، سلیم احمد ولد محمود احمد مکان نمبر 2 شاہ کالونی ملتان کا رہائشی (ہبہ کرنے والا) یہاں یہ بیان کرتا ہوں کہ اس کے بعد درج کی گئی جائیدادیں میں اپنی بہن سلمیٰ جبیں زوجہ محمد خان رہائشی مکان نمبر 321 ماڈل ٹاؤن لاہور (ہبہ لینے والی) کو ہبہ کرتا ہوں۔
- ✓ ہونڈا سوک کار، ماڈل 2011ء، رجسٹریشن نمبر MUL109834 اور
- ✓ 5 تولے سونا
- ✓ مکان نمبر 11، گلی نمبر 2، سیکٹر ای ii، اسلام آباد کا پچاس فیصد حصہ۔
- ✓ میں یہاں تصدیق کرتا ہوں کہ مذکورہ بالا تینوں جائیدادوں کا اکلوتا مالک ہوں، کسی اور شخص کا ان سے کوئی تعلق نہیں اوران پر کسی قسم کا کوئی جرمانہ، دعویٰ یا دباؤ وغیرہ نہیں ہے، نہ کسی فرد کی طرف سے، نہ ادارے کی طرف سے۔
- ✓ ہبہ کی دستاویز کی تاریخ سے میں اور قبضے کی منتقلی کے بعد، مذکورہ بالا جائیدادیں اس ہبہ قبول کرنے والی کی ملکیت میں چلی جائیں گی، میرے قانونی ورثا سمیت کسی اور شخص کا ان پر کوئی حق نہیں ہوگا اور اسے اختیار ہوگا کہ وہ انہیں استعمال کرے، لیز پر دے، فروخت کرے یا رہن رکھوائے وغیرہ، وہ اب ان کی اکلوتی مالکن ہے اس لئے جیسا چاہے کرسکتی ہے۔
- ✓ اس ہبہ کی دستاویز کے ساتھ اور ہبہ لینے والی (نیچے) کی رضامندی کے تحت، میں یہاں درج بالا جائیدادوں کا قبضہ درج ذیل دو گواہوں کی موجودگی میں اس کے حوالے کرتا ہوں۔

اظہار رضامندی

- ✓ میں، سلمیٰ جبیں زوجہ محمد خان رہائشی مکان نمبر 321، ماڈل ٹاؤن لاہور، ہبہ دستاویز میں تحفہ میں دی گئی درج بالا
- ✓ جائیداد لینے کا یہاں اعتراف کرتی ہوں، جس کا ذکر اوپر پیراگراف میں موجود ہے۔

میں مزید تصدیق کرتی ہوں کہ میں نے ہبہ کرنے والے سے جس کا ذکر اوپر موجود ہے انکا باضابطہ قبضہ لے لیا ہے۔

ہبہ کرنے والا/والی — ہبہ لینے والی/والا

گواہ 1 — گواہ 2

11- ہبہ کرنے کے بعد ہبہ کرنے والے کے حقوق

الف: ہبہ کرنے والا اس وقت اپنے سارے اختیارات سے محروم ہو جاتا ہے جب لینے والا اپنی رضامندی کے بعد اس جائیداد کا قبضہ حاصل کرلے۔

ب: ہبہ کرنے والے کیلئے ضروری ہے کہ وہ ہبہ کی جانے والی جائیداد کی مکمل ملکیت، حقوق اور عملداری فوری طور پر چھوڑ دے۔

ج: جب میں نے کوئی جائیداد ہبہ کردی تو میں اپنے سارے حقوق ترک کردوں گا اور میرا اس پر تب تک کوئی حق نہیں ہوگا جب تک اسے واپس لینے کا محدود حق میں نے باقی رکھا ہو۔

12- ہبہ کی تکمیل

الف: ہبہ کو قانونی شکل دینے کیلئے ضروری ہے:

i- ہبہ کرنے والے کی طرف سے اعلان ہو

ii- لینے والے کی طرف سے رضامندی کا اظہار ہو

iii- ہبہ کرنے والے کی طرف سے لینے والے کو قبضے کی حوالگی ہو

ب: جیسے ہی یہ تینوں شرائط پوری ہوتی ہیں، ہبہ کی منتقلی کا عمل مکمل ہو جاتا ہے۔

ج: بعض معاملات میں البتہ قبضے کی منتقلی درکار نہیں ہوتی، مثال کے طور پر ایک باپ کی طرف سے اپنے نابالغ بچے کو ہبہ کرنا۔

د: غیر منقولہ جائیدادوں کو ہبہ کرنے کی صورت میں، قبضے کی منتقلی بعض اوقات یوں بھی ہوتی ہے کہ مثال کے طور پر کسی مکان میں کرایہ دار رہائش پذیر ہیں اور وہ مالک نے ہبہ کرنا ہے گو وہ جس کو ہبہ کررہا ہے اسے اس مکان کی چابیاں دے دیتا ہے۔

- ✓ شمیم اپنا مکان اپنی بیٹی نورین کو ہبہ کرتی ہے اور طریقہ کار کے مطابق ہبہ دستاویز کا متعلقہ رجسٹرار کے پاس اندراج کراتی ہے۔
- ✓ مکان میں شمیم کے کرایہ دار رہائش پذیر ہیں۔
- ✓ شمیم ہبہ کیے گئے مکان کی چابیاں نورین کے حوالے کر کے قبضہ اسے دے دیتی ہے۔اور
- ✓ ہبہ قانونی طور پر مکمل ہو چکا، باوجود اس کے کہ شمیم نے نورین کو مکان کا مادی قبضہ نہیں دیا۔

13- ہبہ کی تنسیخ

الف: عمومی ضابطے کے تحت ہبہ کرنے والا قبضہ دینے سے پہلے کسی وقت بھی ہبہ کی تنسیخ کر سکتا ہے تاہم ایک بار قبضہ دینے کے بعد وہ ایسا نہیں کر سکتا۔

ب: درج بالا عمومی ضابطے سے ہٹ کر ایک استثنیٰ بھی ہے جس کے تحت قبضہ دینے کے بعد بھی ہبہ کی تنسیخ ہو سکتی ہے ماسوائے درج ذیل معاملات کے:

i- جب شوہر نے بیوی یا بیوی نے شوہر کو ہبہ کیا ہو۔

ii- جب ہبہ کرنے اور لینے والے میں رشتہ ختم ہو چکا ہو۔

iii- ہبہ لینے والے کی موت واقع ہو جائے۔

iv- ہبہ کی گئی جائیداد لینے والا اسے آگے فروخت، ہبہ کر دے یا اس کا کوئی اور تصرف کر دے۔

v-: جب ہبہ کی گئی جائیداد کھو جائے یا تباہ ہو جائے۔

vi- جب اس کی قیمت بڑھ چکی ہو، قیمت میں اضافہ کی وجہ کوئی بھی ہو۔

vii- جب اس کی شکل اس قدر تبدیل ہو جائے کہ پہچانی نہ جا سکے جیسا کہ گندم کو پیس کر آٹا بنا لیا جائے: اور

viii- جب ہبہ کرنے والا بدلے (عوض) میں کچھ پا لے ایسا ہبہ بالعوض اور ہبہ باشرط العوض کے معاملات میں ہوتا ہے۔

ج: ہبہ کی تنسیخ صرف وہی فرد کر سکتا ہے جس نے ہبہ کیا ہو اس کی موت کے بعد اس کے قانونی ورثا ایسا نہیں کر سکتے جب تک کہ انہیں ہبہ کی دستاویز میں کوئی خامی نہ ملے، ایسی صورت میں صرف مجاز عدالت کے حکم پر ہبہ کی تنسیخ ہو سکتی ہے۔

14- قبضہ دینے کے بعد تنسیخ ہبہ کے قواعد وضوابط

الف: ایک بار قبضہ دے دیا تو پھر عدالتی حکم کے بغیر تنسیخ نہیں ہو سکتی۔

ب: ہبہ کرنے والا محض اس کی تنسیخ کا اعلان یا عدالت میں دعویٰ دائر کر کے ہبہ کو منسوخ نہیں کر سکتا۔

ج: نہ محض اعلان تنسیخ کافی ہے اور نہ ہی عدالت میں دعویٰ دائر کرنے کی کارروائی کا آغاز کافی ہے۔

د: ہبہ لینے والا/ والی جائیداد کا اس وقت تک جیسے چاہے استعمال کر سکتا/سکتی ہے جب تک عدالت تنسیخ کا حکم نہ دے دے یا اسے ایسا کرنے کیلئے حکم امتناع نہ دے دے جس میں کہا جائے کہ حتمی فیصلے تک وہ اس کے استعمال سے باز رہے۔

ہ: باالفاظ دیگر جب تک عدالتی فیصلہ نہیں آ جاتا، ہبہ لینے والا جائیداد کے ساتھ جو چاہے کرے۔اسے اس کا حق حاصل ہے۔

15- ہبہ وصیت سے کیسے مختلف ہے؟

الف: ایک مسلمان اپنے قانونی ورثاء سمیت جس کو چاہے اپنی پوری جائیداد ہبہ کر سکتا/سکتی ہے۔

ب: ہبہ میں متوفی کے قانونی ورثا کی طرف سے توثیق درکار نہیں ہوتی، ماسوائے جب ہبہ مرض الموت کے دوران کیا گیا ہو۔

ج: وصیت کے ذریعے ایک مسلمان اپنی جائیداد کا محدود حصہ ہی دے سکتا/سکتی ہے اور بعض معاملوں میں اس کیلئے قانونی ورثاء کی توثیق لازمی ہے۔

د: غیر مسلم شہریوں کے ہبہ اور وصیت کے معاملات ان کے شخصی قوانین یا پسند کے قوانین کے تحت نمٹائے جاتے ہیں۔

16- ہبہ کی رجسٹریشن

الف: ہبہ زبانی کیا جاسکتا ہے مگر اسے تحریری شکل دینا بہتر ہوتا ہے۔

ب: اگر تحریری طور پر ہبہ دستاویز وجود میں لائی گئی ہے تو پھر لازمی ہے کہ 1908ء کے رجسٹریشن ایکٹ کے تحت اسے رجسٹر کرایا جائے۔

ج: اگر ممکن ہو تو محکمہ مال کے ریکارڈ میں انتقال بھی کرالیا جائے۔

17- ہبہ کرتے وقت میں کیا احتیاطی تدابیر اختیار کروں؟

✓ میں یہ یقینی بناؤں کہ جو جائیداد ہبہ کرنے لگا ہوں اس کا حق ملکیت میرے پاس ہے۔

باب:6 ہبہ کرنا

✓ مشترکہ جائیداد میں سے اپنا حصہ ہبہ کرتے وقت یہ بات یقینی بناؤں کہ میں اپنے حصے کی نوعیت اور حدود واضح کردوں۔

✓ جائیداد ہبہ کرنے کے بعد یعنی لینے والے کی رضامندی سے قبضہ حوالے کرنے کا عمل مکمل ہوتے ہی اخبار میں اشتہار شائع کرانا بہتر ہے۔

✓ مجھے ہمیشہ ''ہبہ دستاویز'' کے ذریعے تحریری طور پر ایسا کرنا چاہیئے۔

✓ مجھے یہ یقینی بنانا چاہیئے کہ ہبہ دستاویز کا متعلقہ رجسٹرار کے آفس میں باقاعدہ اندراج ہوگیا ہے، تمام فیس، اشٹام ڈیوٹی اور رجسٹریشن فیس جمع ہوگئی ہے تاکہ جائیداد مکمل طور پر ہبہ لینے والے/ والی کے نام منتقل ہوجائے۔

✓ ہبہ دستاویز میں ہبہ وصول کرنے اور قبضہ حاصل کرنے کے بارے میں لکھ دیا جائے اور تمام حقائق تحریر کردیئے جائیں۔

✓ زبانی ہبہ کرتے وقت دو گواہوں کی موجودگی لازمی ہے تاکہ بعدازاں وہ محکمہ مال یا دیگر حکام کے سامنے انتقال اور ہاؤسنگ سوسائٹی کے دفتر میں تبدیلی ملکیت کے وقت اس کی تصدیق کرسکیں۔

✓ ہبہ کے ساتھ مجھے کوئی شرط عائد نہیں کرنی چاہیئے، جیسا کہ میں کہوں کہ میں تمہیں ایک ہزار روپے دیتا ہوں لیکن آئندہ تین دن تمہیں میری خدمت کرنا ہوگی۔

✓ میں صرف زندہ یا قانونی وجود رکھنے والے فرد کو ہی ہبہ کرسکتا ہوں، جس فرد کا وجود نہ ہوا سے ہبہ کرنا قانونی نہیں۔

- ✓ میں صحت مند حالت میں ہبہ کروں نہ کہ مرض الموت کے دوران۔
- ✓ ہبہ کرتے ہوئے میں صیغہ حال استعمال کروں نہ کہ مستقبل کا صیغہ۔اور
- ✓ میں اس صورت میں ہبہ نہ کروں جب میں کسی نابالغ یا ذہنی معذور کا ولی / گارڈین ہوں ماسوائے تب جب عدالت نے مجھے ایسا کرنے کا خصوصی اختیار دیا ہو۔

18- دادرسی

الف: اگر مجھ پر دباؤ ڈال کر جائیداد ہبہ کرائی گئی ہے تو میں اس کی تنسیخ کیلئے عدالت سے رجوع کر سکتا ہوں۔

ب: اگر مجھے زبانی یا تحریری طور پر کسی گاؤں میں کوئی زرعی زمین ہبہ کی گئی ہے تو میں ریکارڈ میں انتقال کیلئے تحصیلدار/ پٹواری سے رابطہ کر سکتا ہوں۔

ج: اگر پٹواری ریکارڈ میں اندراج نہیں کرتا تو میں اس کے خلاف شکایت لے کر تحصیلدار/ اے سی/ ڈی ڈی او- آر کے پاس جا سکتا ہوں۔

د: اگر ہبہ کرنے والا مجھے دی گئی جائیداد واپس لینے کی کوشش کرے تو میں اپنے حق کے تحفظ کیلئے سول عدالت سے رجوع کر سکتا ہوں۔

19- مشقیں

الف: کیا میں اپنی کوئی بھی جائیداد کسی فرد یا وقف/ٹرسٹ کو ہبہ کر سکتا ہوں؟

ب: اگر میں زبانی طور پر جائیداد ہبہ کروں تو لینے والے کیلئے کیا مشکلات ہو سکتی ہیں؟

ج: ہبہ دستاویز کی تکمیل کے بعد میں مجھے کیا کرنا چاہیے؟

د: میں نے ایک منقولہ جائیداد اپنی بہن کو ہبہ کر دی ہے اور اس کی رضامندی کے بعد اس کا قبضہ بھی دے دیا ہے کیا میں اب ہبہ کی تنسیخ کر سکتا ہوں؟

ہ: میرے پاس ایک جائیداد کا مختار نامہ عام ہے، کیا میں وہ جائیداد کسی کو ہبہ کر سکتا ہوں؟

و: میرے افسر نے میری ایک جائیداد جو زمین کی صورت میں ہے، زبردستی مجھ سے ہبہ کرالی ہے، دباؤ کے تحت میں نے ہبہ دستاویز پر دستخط بھی کر دیئے ہیں ، کیا یہ ہبہ قانونی ہے؟ اگر نہیں، تو مجھے کیا کرنا چاہیئے؟

ز: میرے والد نے مرض الموت کے دوران اپنی ساری جائیداد میرے بھائی کو ہبہ کر دی تھی کیا میں اس کو چیلنج کر سکتا ہوں؟

باب 7

وصیت کرنا

1- وصیت کیا ہے؟

الف: ''وصیت'' ایک طریقہ ہے جس کے تحت ایک شخص اپنی زندگی میں ہدایت کرتا/کرتی ہے کہ اس کی موت کے بعد اس کی جائیدادوں سے کیا سلوک کیا جانا چاہیئے۔

ب: وصیت کا استعمال کوئی فرد اس وقت کرتا/کرتی ہے جب وہ چاہتا/ چاہتی ہے کہ اس کی موت کے بعد وراثت کے شخصی قانون/پرسنل لاء (جو کہ اس پر لاگو ہوتا ہے) سے ہٹ کر اس کی جائیداد کے ساتھ سلوک ہو۔

ج: اپنی جائیداد کے ساتھ سلوک کی تجویز کے ساتھ ساتھ ایک وصیت میں دیگر امور کے حوالے سے بھی کچھ شقیں شامل ہو سکتی ہیں مثال کے طور پر ایک فرد اپنی وصیت میں یہ کہہ سکتا/سکتی ہے کہ مرنے کے بعد اس کا پوسٹمارٹم کرایا جائے نہ اس کی لاش کو حنوط کیا جائے بلکہ اس کے مذہبی عقائد کے

نوٹ

مطابق اس کی آخری رسومات فوری طور پر ادا کر دی جائیں۔ان ہدایات پر اسی صورت میں عمل ہوسکتا ہے جب وہ مقامی قوانین سے مطابقت رکھتی ہوں۔

د: پاکستان میں 18 سال سے زائد عمر کا ہر فرد جس کی ذہنی حالت ٹھیک ہو اپنی زندگی میں یہ وصیت کر سکتا/سکتی ہے کہ اس کی موت کے بعد اس کی جائیداد کس طرح تقسیم کی جائے گی۔

ہ: مختلف مذاہب اور فرقوں کے لوگوں کیلئے وصیت کے قواعد وضوابط مختلف ہیں۔

2- زبانی یا تحریری وصیت

اگر چہ وصیت زبانی یا تحریری دونوں طرح سے کی جاسکتی ہے۔بہتر یہی ہے کہ قانونی کارروائی کے دوران کسی مسئلے سے بچنے کیلئے وصیت تحریری ہو تا کہ بوقت ضرورت اسے ثابت کیا جاسکے کیونکہ کسی تنازع کی صورت میں زبانی وصیت کو ثابت کرنا تحریری وصیت سے زیادہ مشکل ہوتا ہے۔

3- جائیداد کا کتنا حصہ وصیت کے ذریعہ دیا جاسکتا ہے؟

الف: ہر شخصی قانون میں وصیت کرنے کے اصول مختلف ہیں۔

ب: اسلامی قانون میں دو بڑے فرقوں شیعہ اور سنی کے وصیت کے مختلف ضابطے ہیں[20]۔

ج: ایک سنی مسلمان اپنی جائیداد کا زیادہ سے زیادہ ایک تہائی حصہ وصیت کے ذریعے کسی کو دے سکتا/سکتی ہے۔باقی جائیداد متوفی سنی مسلمان کے قانونی ورثا میں لازمی طور پر تقسیم ہوجائے گی۔

د: ایک شیعہ مسلمان وصیت کے ذریعے اپنی جائیداد کا ایک تہائی سے زیادہ حصہ کسی کو دے سکتا/سکتی ہے۔

(۲۰) پاکستان میں مسلمانوں کے دو بڑے فرقے ہیں سنی اور شیعہ۔اکثریت سنی ہے جو امام ابوحنیفہؒ کی پیروی کرتی ہے، شیعہ فرقہ امام جعفر صادقؒ کی پیروی کرتا ہے۔

4- مخصوص قانونی وارث کے حق میں وصیت

الف: سنی مسلمان ایک یا ایک سے زیادہ قانونی ورثاء کے حق میں وصیت کر سکتا ہے لیکن یہ اسی صورت میں قابل عمل ہوتی ہے جب دیگر قانونی ورثاء کی مرضی اس میں شامل ہو۔

ب: شیعہ مسلمان دیگر قانونی ورثاء کی مرضی کے بغیر بھی کسی ایک یا ایک سے زیادہ ورثاء کے حق میں وصیت کر سکتے ہیں، اگر یہ حصہ ایک تہائی جائیداد سے زیادہ نہیں ہے۔

ج: اگر کوئی شیعہ مسلمان وصیت کے ذریعے اپنی جائیداد کا ایک تہائی سے زیادہ حصہ دینا چاہے تو یہ وصیت اس وقت تک قانونی نہیں کہلائے گی جب تک دیگر قانونی ورثاء کی مرضی اس میں شامل نہ ہو[21]۔

کبیر جو کہ سنی مسلمان ہے اس کے پاس ایک ہی قدر کے تین رہائشی پلاٹ ہیں، کبیر کی دو بیٹیاں اور ایک بیٹا ہے، اپنی زندگی میں کبیر تحریری وصیت کے ذریعے اپنے بیٹے کو وراثت میں اس کے حق کے ساتھ ایک اضافی پلاٹ دے دیتا ہے۔کبیر کی وفات کے بعد اس کی بیٹیاں اس وصیت کو ماننے سے انکار کر دیتی ہیں تو کبیر کی وصیت کی قانونی حیثیت ختم ہوجائے گی۔

بلال (جو کہ ایک شیعہ مسلمان ہے) کے بنک میں ایک لاکھ روپے فکسڈ ڈپازٹ میں موجود ہیں۔بلال کے دو بیٹے اور ایک بیوی ہے۔اپنی وفات سے پہلے بلال تحریری وصیت کرتا ہے کہ اس کی بیوی کو اس رقم میں سے 30 ہزار روپے دیئے جائیں۔ بلال کی وصیت تب بھی تسلیم کی جائے گی اگر چہ اس کے بیٹے اس پر اعتراض کریں۔

(۲۱) ملا کا محمڈن لا منصور بک ہاؤس لاہور 2010ء، باب ix

5- بستر مرگ پر کی جانے والی وصیت

الف: ایک فرد جس کی ذہنی حالت ٹھیک ہو، بالغ ہونے کے بعد (18 سال سے زائد) کسی بھی وقت وصیت کر سکتا/سکتی ہے تاہم اس اصول میں ایک استثنیٰ بھی ہے جب وہ بستر مرگ پر یہ وصیت کرے تو وہ مناسب نہ ہے۔

ب: بستر مرگ پر کی گئی وصیت اس فرد کی موت کے بعد تب تک قابل عمل نہیں ہو سکتی جب تک متوفی کے قانونی ورثاء اسے تسلیم نہ کریں۔

6- غیر مسلموں کی طرف سے کی جانے والی وصیتیں

الف: پاکستان میں قانونی طور پر ایک غیر مسلم اپنی زندگی کے دوران اپنی پوری جائیداد وصیت کے ذریعے کسی کو دے سکتا ہے اگر اس کا شخصی قانون/پرسنل لا کوئی پابندی نہ لگاتا ہو۔

ب: بالفاظ دیگر، وصیت کا اسلامی قانون غیر مسلموں پر لاگو نہیں ہوتا اور غیر مسلموں کی وصیتوں کے حوالے سے کوئی جامع ملکی قانون بھی نہیں ہے۔

ج: ہر شہری کا شخصی قانون/پرسنل لا وصیتوں پر لاگو ہوتا ہے۔

د: اس لئے، ہندو اپنے قوانین اور عیسائی اپنے شخصی قانون/پرسنل لا کے تحت وصیت کر سکتے ہیں۔

ہ: تاہم قانونی چارہ جوئی کے معاملات میں غیر مسلموں کی وصیتوں پر 1925ء کے جانشینی کے قانون (Succession Act) کا اطلاق ہوتا ہے۔

''الف'' ایک پارسی/زرتشتی عقیدے کے فرد کے پاس دو مکان ہیں، اپنی زندگی میں وہ تحریری وصیت کرتا ہے کہ اس کی تمام جائیداد اس کے تین قانونی ورثا میں یکساں تقسیم ہوگی، ورثاء میں ایک بیوہ اور دو بیٹیاں ہیں۔ اس وصیت پر عملدرآمد کی ذمہ داری وہ اپنے بھتیجے ''س'' کو سونپتا ہے۔ ''الف'' کی وصیت قانونی ہے اور اس کی موت کے بعد اس کے ذاتی عقیدے اور وصیت کی شقوں کے مطابق تقسیم کی جائے گی۔

7- وصیت میں تبدیلی یا اس کی تنسیخ

الف: جس فرد نے وصیت کی ہو اس کی زندگی میں وصیت میں تبدیلی ہو سکتی ہے۔

ب: وہ فرد اگر بستر مرگ پر ہو تو وصیت تبدیل نہیں کر سکتا۔

ج: وصیت کرنے والے فرد کی زندگی میں وصیت منسوخ ہو سکتی ہے۔

د: وصیت اس صورت میں تبدیل نہیں ہو سکتی جب وہ مرد یا عورت بستر مرگ پر ہو۔

8- وصیت کا اندراج

الف: وصیت زبانی یا تحریری ہو سکتی ہے۔

ب: تحریری وصیتیں 1940ء کی رجسٹریشن ایکٹ کے تحت رجسٹر ہو سکتی ہیں۔

9- وصیت کرتے وقت مجھے کیا احتیاطی تدابیر اختیار کرنی چاہئیں؟

الف: کسی کے سامنے زبانی اعلان کی بجائے مجھے تحریری وصیت کرنی چاہئے۔

ب: اگر مجھے زبانی وصیت کرنی ہو تو اس موقع پر دو مستند گواہ موجود ہونے چاہئیں۔

ج: مجھے یہ امر یقینی بنانا چاہئے کہ صرف اسی جائیداد کی وصیت کروں جس کا میں مالک ہوں اگر میں مشترکہ جائیداد میں سے اپنا حصہ کسی کو دینے کی وصیت کرتا ہوں تو پھر مجھے اس حصے کی واضح طور پر نشاندہی کرنی چاہیئے۔

د: وصیت کرتے وقت مجھے ان تمام ملکیتی کاغذات کا حوالہ دینا چاہئے جو اس جائیداد سے متعلق ہوں۔

ہ: کسی غیر یقینی صورتحال اور بعد میں پیدا ہونے والے ممکنہ تنازع سے محفوظ رہنے کیلئے مجھے یہ امر یقینی بنانا چاہئے کہ جائیداد کی واضح نشاندہی کروں۔

و: سنی ہونے کی حیثیت سے مجھے یہ خیال رکھنا چاہئے کہ جائیداد کے ایک تہائی حصے سے زیادہ کی وصیت نہ کروں۔

ز: شیعہ مسلمان ہونے کی حیثیت سے یہ امر یقینی بنانا چاہئے کہ اگر میں کسی ایسے فرد کو ایک تہائی سے زیادہ جائیداد دینے کی وصیت کر رہا ہوں تو اپنے قانونی ورثاء سے رضامندی حاصل کروں۔

ح: مجھے یہ امر یقینی بنانا چاہئے کہ دو گواہوں کی موجودگی میں وصیت کر کے کسی ایسے قابل اعتماد فرد کے حوالے کروں جو میری موت کے بعد اسے پیش کرے گا۔ اور عمل کرائے گا۔

ط: بہترین صورتحال یہ ہے کہ وصیت کرتے وقت میں اپنے قانونی ورثاء کو گواہ بناؤں۔ یہ اس لئے ضروری ہے تاکہ میری موت کے بعد میرے قانونی ورثاء میری جائیداد کا معاملہ طے کرنے کیلئے عدالت سے رجوع نہ کریں۔

ی: مجھے یہ امر یقینی بنانا چاہئے کہ میری وصیت کا متعلقہ رجسٹرار کے پاس باقاعدہ اندراج ہو جائے۔

ک: اگر میں خود ایسا نہ کرسکوں تو میں جس فرد کو وصیت پر عملدرآمد کی ذمہ داری سونپوں اسے یہ ہدایت کروں کہ میری موت کے فوری بعد اس کا اندراج کرادے۔

ل: وصیت میں مجھے ایک فرد خواہ وہ غیر مسلم ہی کیوں نہ ہو مقرر کرنا چاہیے جو اس پر عملدرآمد کرائے۔

م: میرے مقرر کردہ نمائندے کی ذمہ داری ہے کہ وہ میری وصیت پر شخصی قوانین / پرسنل لاز اور 1925ء کے جانشینی ایکٹ کے مطابق عملدرآمد کرائے جس حد تک اس کا اطلاق مسلمانوں پر ہوتا ہے۔

ن: میں کسی ایسے فرد کیلئے وصیت نہیں کرسکتا جس کا وجود ہی نہ ہو البتہ اپنے بچے یا بچی کیلئے وصیت کرسکتا ہوں جو ماں کے پیٹ میں ہو اور اس کی پیدائش میری وفات کے بعد چھ ماہ تک ہو جائے۔

س: میں غیر قانونی مقاصد کیلئے وصیت نہیں کرسکتا۔

10- دادرسی

الف: اگر میں اپنی والدہ کی وصیت پر عملدرآمد یا اسے چیلنج کرنا چاہتا ہوں تو میں سول عدالت میں درخواست دائر کرسکتا ہوں۔

ب: اگر مجھے میرے والد کی وصیت کی وجہ سے زرعی اراضی حاصل ہوتی ہے تو میں اس کے انتقال کیلئے پٹواری کو درخواست دے سکتا ہوں۔

ج: اگر پٹواری وصیت کے مطابق ریکارڈ میں اندراج نہیں کرے تو اس پٹواری کے خلاف میں تحصیلدار/اے سی/ڈی ڈی او- آر سے شکایت کرسکتا ہوں۔

11- مشقیں

الف: وصیت کے ذریعے میں اپنی جائیداد کا کتنا حصہ کسی کو دے سکتا ہوں؟

ب: تحریری وصیت کے بعد مجھے کیا کرنا چاہیے؟

ج: میں ایک رومن کیتھولک عیسائی ہوں، میری وصیت پر کون سا قانون لاگو ہوتا ہے؟

د: کیا میں پہلے کی گئی وصیت کو منسوخ کرکے اس کی جگہ نئی وصیت کرسکتا ہوں؟

ہ: میرے والد نے اپنی غیر تحریری وصیت پر عملدرآمد کی ذمہ داری مجھے سونپی ہے، کیا میں اسے رجسٹر کراسکتا ہوں؟

و: اگر میں زبانی وصیت کرتا ہوں تو میرے قانونی ورثا کو کن مسائل کا سامنا ہوسکتا ہے؟

باب 8

جائیداد کے حقوق کیسے منتقل ہوتے ہیں؟

1- کیا ہمیں ملکیت کی تبدیلی کا اختیار ہے؟

- ✓ ہر مالک کا یہ بنیادی حق ہے کہ وہ فروخت، ہبہ یا وقف وغیرہ کے ذریعے اپنی جائیداد کی ملکیت تبدیل کرسکے۔
- ✓ ملکیت کی تبدیلی جائیداد کا مالک ہونے کا حصہ ہے۔
- ✓ جائیداد کی ملکیت کی تبدیلی قانونی طور پر بغیر منشا کے از خود بھی ہوسکتی ہے جیسا کہ مالک کی وفات کے بعد وراثت۔
- ✓ جائیداد کی ملکیت کی تبدیلی مالک کی مرضی کے خلاف بھی ہوسکتی ہے جیسا کہ اگر ریاست کی طرف سے لازمی طور پر اس کا حصول کیا جائے اور قیمت ادا کی جائے۔ اور
- ✓ بعض اوقات مالک کی مرضی، حتیٰ کہ قیمت کی ادائیگی کے بغیر بھی ملکیت تبدیل ہوسکتی ہے

جیسا کہ زرعی اصلاحات کے زیرِ اہتمام حکومت زمین زبردستی حاصل کر کے مستحق لوگوں میں مفت تقسیم کرسکتی ہے۔

2-اپنی جائیداد کون منتقل کرسکتا/سکتی ہے؟

الف: پاکستانی قوانین کے مطابق ہر بالغ فرد اپنی جائیداد منتقل کرسکتا/سکتی ہے۔ بلوغت کی عمر 18 سال یا اس سے زائد ہے۔

ب: ہر وہ بچہ یا بالغ جس کی عمر 18 سال سے کم ہے، مجاز عدالت کی طرف سے مقرر کیے گئے قانونی سرپرست کے ذریعے اپنی جائیداد منتقل کرسکتا/سکتی ہے، مجاز عدالت گارڈین کورٹ ہے، اگر یہ عدالت اجازت دے تو نابالغ اپنی جائیداد منتقل یا فروخت کرسکتا/سکتی ہے۔

ج: نابالغ کی جائیداد اس کے قدرتی سرپرست جیسا کہ والد یا والدہ کی طرف سے منتقل یا فروخت نہیں کی جاسکتی، قدرتی سرپرست ایسا اسی صورت میں کرسکتا/سکتی ہے جب گارڈین کورٹ نے اسے اس جائیداد کی فروخت یا منتقل کیلئے قانونی سرپرست مقرر کیا ہو۔

د: اگر جائیداد کا مالک ذہنی معذور ہے تب مجاز اتھارٹی کی طرف سے مقرر کیا گیا قانونی سرپرست اس کی جائیداد منتقل کرسکتا ہے، وہ بھی اس صورت میں اگر عدالت نے اسے اس کی خاص طور پر اجازت دی ہو۔

3-جائیداد کے حقوق کی منتقلی کیلئے قوانین

درج ذیل قوانین کے تحت منتقلی کا عمل ہوسکتا ہے:

- ✓ 1967ء کا لینڈ ریونیو ایکٹ: یہ قانون معمولی تبدیلیوں کے ساتھ تمام صوبوں میں تقریباً ایک جیسا ہے، جائیداد کے ریکارڈ میں ملکیت کی تبدیلی یا انتقال کیلئے یہ بنیادی قانون ہے۔

- ✓ 1882ء کا جائیداد کی تبدیلی کا قانون: یہ عمومی قانون ہے جو جائیداد کے تصورات، ضوابط کی وضاحت اور منتقل کرنے میں مدد دیتا ہے (فروخت، پٹے پر دینا، رہن رکھوانا وغیرہ)۔
- ✓ 1908ء کا رجسٹریشن ایکٹ: یہ کاغذات کی رجسٹریشن، رجسٹریشن کے عمل اور طریقہ کار کے بارے میں ہے، یہ کسی بھی انتقال یا فروخت کی رجسٹریشن پر لاگو ہوتا ہے اور۔
- ✓ مقامی اور خصوصی قوانین مثلاً کنٹونمنٹ بورڈ، ضلعی حکومتوں، پرائیویٹ ہاؤسنگ سوسائٹیز، کوآپریٹو سوسائٹیز اور میوچل سوسائٹیز کی طرف سے بنائے گئے قوانین۔

4-تبدیلی جائیداد کے کون سے طریقے مجھے میسر ہیں؟

جائیداد کا مالک ہونے کی حیثیت سے میں درج ذیل میں سے کوئی ایک طریقہ اپنا سکتا ہوں:

- ✓ محکمہ مال کے ریکارڈ میں انتقال۔
- ✓ تبدیلی کی دستاویز کی رجسٹریشن۔
- ✓ انتقال کے بعد رجسٹریشن اور۔
- ✓ زبانی سودا، بغیر انتقال اور رجسٹریشن کے۔

الف: 1967ء کے لینڈ ریونیو ایکٹ کے تحت محکمہ مال ریکارڈ میں ایک فرد سے دوسرے فرد کے نام پر انتقال کیا جاتا ہے۔

ب: انتقال کا طریقہ کار زیادہ تر دیہی علاقوں میں اپنایا جاتا ہے تاہم بعض اوقات انتقال سے پہلے رجسٹریشن بھی کرائی جاتی ہے۔

ج:1908ء کے رجسٹریشن ایکٹ کے تحت تبدیلی ملکیت کا متعلقہ رجسٹریشن/محکمہ مال حکام کے پاس اندراج کرایا جاتا ہے، ان میں اسسٹنٹ کلکٹر/تحصیلدار/مختیار کار شامل ہیں۔

i- شہری علاقوں میں اس طریقے کو اہمیت دی جاتی ہے، بعض شہری علاقوں میں یہ قانونی پابندی ہے کہ رجسٹریشن لازمی کرائی جائے گی، بے شک اس کے بعد محکمہ مال ریکارڈ میں انتقال بھی کیا جائے۔

ii- محکمہ مال حکام جائیداد کے حقوق کی تبدیلی کے ریکارڈ میں از خود اندراج نہیں کرتے اگرچہ یہ قانونی ضرورت ہے کہ رجسٹریشن کی ایک کاپی متعلقہ ریونیو حکام کو انتقال کیلئے بھجوادی جائے۔

iii- تاہم رجسٹریشن کی دستاویزات کے تحت ہونے والے حقوق کی منتقلی کی زیادہ ساکھ ہوتی ہے اور انتقال کیلئے مزید کسی وضاحت یا جانچ پڑتال کی ضرورت نہیں رہتی۔

د: **انتقال کے بعد رجسٹریشن**، اوپر بیان کئے گئے دو طریقوں کو اکٹھا کرنا ہے جو ملکیت کے حوالے سے بہتر اور محفوظ ہے کیونکہ اس میں دو دستاویزی ثبوت موجود ہوتے ہیں، اس لئے یہ سب سے زیادہ اپنایا جانے والا طریقہ کار ہے۔

ہ: **ایک زبانی سودا پاکستانی قوانین کے مطابق تبدیلی ملکیت کیلئے قابل قبول ہے۔**

i- فروخت، خرید، ہبہ، وصیت وغیرہ کیلئے زبانی معاہدہ کیا جاسکتا ہے۔

ii- زبانی سودا اگرچہ قابل قبول ہے، انتقال کے طریقہ کار اپنائے جائیں تو بعد میں مشکلات کھڑی ہوسکتی ہیں۔ مثال کے طور پر ایک فریق اپنے عہد سے مکر سکتا ہے، بات یہاں تک پہنچ جائے تو پھر متاثرہ فریق کو اگر اپنے حق میں فیصلے کیلئے عدالت سے رجوع کرنا پڑے۔ تو اس صورت میں اس کیلئے ثبوت پیش کرنا مشکل ہوگا اور

iii- متاثرہ پارٹی عدالت سے اپنے حق میں جب فیصلہ لے لیتی ہے تب ہی محکمہ مال حکام انتقال کا عمل مکمل کرتے ہیں ایسے معاملات میں رجسٹریشن کا عمل درکار نہیں ہوتا۔

5- انتقال کے عمل کے اہم نکات کیا ہیں؟

مسماۃ نور جہاں موضع اتھال، اسلام آباد میں واقع جائیداد میں سے اپنا حصہ منتقل کرنا چاہتی ہے، انتقال کے ذریعے منتقلی کیلئے اسے کیا کرنا چاہئے؟

الف: مسماۃ نور جہاں اس کیلئے خود یا کسی ایسے فرد کے ذریعے پٹواری سے رجوع کرسکتی ہے جس کے پاس اس کا مختار نامہ (عام) ہو۔

ب: پٹواری اپنی تحریری رپورٹ کی کاپی بلا معاوضہ مسماۃ نور جہاں کو دینے کا پابند ہوگا۔

ج: پٹواری اس بات کا بھی پابند ہوگا کہ ایسی رپورٹ کی ایک کاپی ہفتے کے اندر متعلقہ یونین کونسل کو بھی بھجوائے۔

ہ: پٹواری اس رپورٹ کو دفتر یا کسی پبلک مقام پر مناسب انداز میں چسپاں کرے گا۔

و: اگر پٹواری یہ رپورٹ تیار نہیں کرتا تو مسماۃ نور جہاں:

i- متعلقہ یونین کونسل کے ناظم/چیئرمین/ایڈمنسٹریٹر سے تحریری شکایت کرسکتی ہے۔

ii- رجسٹرڈ پوسٹ کے ذریعے رپورٹ متعلقہ محکمہ مال افسر کو بھجوا سکتی ہے، یہ رپورٹ محکمہ مال افسر کو جب موصول ہوتی ہے۔ تو وہ انتقال کرانے کا پابند ہے۔

ز: انتقال رجسٹر میں دو کاپیاں ہوتی ہیں جنہیں کاؤنٹر فوائل یا فوائل کہا جاتا ہے۔ ایک پٹواری کی کاپی ہوتی ہے، دوسری انتقال کا حکم پاس ہونے کے بعد رجسٹر سے ہٹا دی جاتی ہے اور جمع بندی کے ریکارڈ میں رکھنے کیلئے تحصیل کو بھجوا دی جاتی ہے۔

ح: پٹواری متعلقہ کالموں میں اپنے اندراج کرتا ہے۔ اسے چاہیئے کہ وہ ان حقائق کا مختصر تذکرہ کرے جو اس تبدیلی کا باعث بنے، ان افراد کے نام درج کرے جن کی اطلاع پر یہ اندراج ہوا ہے اور نمبردار سے اندراج کی تصدیق کیلئے مہر یا دستخط حاصل کرے۔

ط: پٹواری کو اس بات سے سختی کے ساتھ منع کیا گیا ہے کہ وہ مسماۃ نور جہاں یا کسی بھی فریق سے انتقال کے کاغذ پر انگوٹھا لگوائے یا دستخط کرائے۔

ی: فیلڈ قانون گو کی ذمہ داری ہے کہ وہ کاغذات کی خود جانچ کر کے ان کی تصدیق کرے، کہ ان میں پٹواری نے جو کچھ اندراج کیا ہے، رپورٹ کے آخر میں وہ تاریخ کا اندراج کرے۔ دونوں پرتوں میں ہونے والے اندراجات پر اس کے دستخط بھی درکار ہیں۔

ک: محکمہ مال افسر انتقال کی توثیق کرے، اس کیلئے جس فرد کے حق میں فیصلہ ہوا اس کی موجودگی ضروری ہے۔ ماسوائے وراثتی معاملات یا ایسے امور کے جن میں عدالت کے حکم پر اندراج ہوا ہے،

ل: ایسے فرد کی شناخت کیلئے دو قابل عزت افراد کا ہونا ضروری ہے۔ بہتر ہے کہ نمبردار ہو۔

م: محکمہ مال کے افسران متعلقہ افراد کے دستخط یا نشان انگوٹھا انتقال رجسٹر پر حاصل کرے۔

ن: انتقال کے بارے میں انکوائری یا حکم کی کارروائی متعلقہ ریونیو حدود میں مقررہ تاریخ پر کھلی کچہری میں کی جائے۔

س: محکمہ مال افسر دونوں پرتوں میں درج معلومات کا احتیاط سے جائزہ لے اور اپنے احکام اس پر لکھے۔ اسے یہ بھی دیکھ لینا چاہیئے کہ انتقال کے کاغذات پر تمام اندراجات اور اس کے احکامات صاف اور قانونی تقاضوں کے مطابق لکھے گئے ہیں۔

ع: آرڈر میں یہ لکھا جانا چاہیئے کہ کیا تمام متعلقہ فریق موجود تھے یا ان میں سے اگر کوئی غیر حاضر تھا، تو اس فرد کی شہادت کیلئے حاصل کی گئی ہے یا اگر شہادت نہیں لی گئی تو اسے حاضر ہونے کیلئے کیا سہولت فراہم کی گئی ہے۔ یہ بھی کہ وہاں موجود فریقین کی شناخت کس نے کی اور یہ معاملہ کس مقام اور کس تاریخ پر انجام پایا۔

ف: فریقین اور گواہوں کے تفصیلی بیانات کو درج کرنے کی ضرورت نہیں، لیکن ریونیو افسر کی طرف سے جن لوگوں سے پوچھ گچھ کی گئی ہے ان کا مختصر تذکرہ حکم میں ضروری ہے، یہ بھی کہ یہ حکم کس بنیاد پر جاری کیا گیا ہے۔

ص: محکمہ مال کے افسر کو اپنے ہاتھوں سے ایک پرت میں اپنے حکم کی مختصر روداد درج کرنی چاہیئے جس سے پتہ چلے کہ کیا خسرہ/علاقہ متاثر ہوا اور کل رقبہ کتنا تھا۔

ق: انتقال رجسٹر میں اندراج کے بعد تین ماہ کے اندر ریونیو افسر کو اپنی انکوائری مکمل کر کے حکم جاری کرالینا چاہیئے۔

ر: اگر تین ماہ کے اندر ریونیو افسر آرڈر جاری نہیں کرتا تو اسے طریقہ کار کے مطابق کلکٹر کو مناسب انداز میں اس کی وجہ بتانی چاہیئے۔

ش: انتقال رجسٹر پر آرڈر کا خلاصہ طریقہ کار کے مطابق درج ذیل کو بھجوایا جانا چاہیئے:

i۔ مسماۃ نور جہاں جس کا حق اسے دلایا گیا۔

ii۔ جس یونین کونسل میں جائیداد موجود ہے۔

ت: مسماۃ نور جہاں پھر اپنے ریکارڈ کیلئے فرد حاصل کرے۔

انتقال درج کرانے کیلیئے درخواست

ڈپٹی ڈسٹرکٹ آفیسر ریونیو/ اسسٹنٹ کمشنر/تحصیلدار، تحصیل خانپور، ضلع رحیم یار خان

عنوان: زمین کی تبدیلی بذریعہ انتقال

(Sample)

1- درخواست گزار نے موضع کریم آباد، تحصیل خانپور، رحیم یار خان میں مسمی اسلام ولد مولا بخش، ذات شیخ، رہائشی بستی ملانا سے 10 ایکڑ اراضی خریدی ہے۔

2- خرید کردہ زمین موضع کریم آباد خسرہ نمبر 1234 اور 5678 میں ہے۔

3- گزارش ہے کہ اس اراضی کا میرے اور میری بیوی مسماۃ اللہ رکھی کے نام پر مشترکہ انتقال کیا جائے۔

6 جولائی 2011

ملک دوست محمد ولد ملک اللہ یار

6- اگر کوئی پہلے رجسٹریشن کرانا چاہے تو کیا کرے؟

الف: وہ مقامی محکمہ مال افسر جو خاص اس مقصد کیلیئے تعینات کیا گیا ہے کے پاس تبدیلی کے کاغذات رجسٹر کرا سکتا/سکتی ہے۔

ب: پاکستان کے بعض دیہی علاقوں میں انتقال سے پہلے رجسٹریشن ضروری ہے، دیگر میں نہیں البتہ شہروں میں انتقال تب تک نہیں ہوتا جب تک رجسٹریشن نہ ہو جائے، اس لئے سب سے پہلے اس بات کی جانچ کر لینی چاہیئے کہ رجسٹریشن قانون میں لازمی ہے یا نہیں۔

ج: وہ تبدیلی ملکیت جس کی رجسٹریشن قانون میں لازمی تھی مگر اس کا اندراج نہیں کرایا جا سکا، ملکیت کے تنازعوں میں عدالتی کارروائی کے دوران قابل قبول نہیں ہوتی۔

د: سرکاری دفاتر یا قانونی ایجنٹ سے اشٹام پیپر خرید لینے چاہئیں۔

ہ: رجسٹرار آفس متعلقہ خاتون یا مرد کو استعمال کئے جانے والے اشٹام پیپرز کی اصل مالیت کے بارے میں بتا دے گا۔ یہ مالیت عموماً فروخت کی جانے والی جائیداد کی کل قیمت کی ایک یا دو فیصد ہوتی ہے۔ رجسٹریشن کیلیئے فیس بھی ادا کرنی پڑتی ہے۔

و: متعلقہ فرد کو چاہیئے کہ وہ فروخت کا معاہدہ عرضی نویس سے تحریر کرائے جو عدالت کے احاطے میں موجود ہوتے ہیں، وہ اپنے وکیل سے بھی یہ معاہدہ تحریر کرا سکتا/سکتی ہے۔

ز: اس کے بعد یہ معاہدہ لوکل رجسٹرار/ سب رجسٹرار کو پیش کیا جانا ہوتا ہے جو تحصیلدار یا مجسٹریٹ ہو سکتا ہے اور رجسٹریشن کے اختیارات اسے ضلعی کلکٹر کی طرف سے تفویض ہوتے ہیں۔

7- جائیداد کی منتقلی پر اعتراض کیسے کیا جاسکتا ہے؟

الف: میں کھلی کچہری میں شریک ہو کر جائیداد کی منتقلی پر اعتراض کرسکتا ہوں۔ 1967ء کے ریونیو ایکٹ کے تحت ضروری ہے کہ اس علاقے میں جہاں جائیداد موجود ہے وہاں فروخت کنندگان کی موجودگی میں کھلی کچہری کے دوران ریونیو افسر نے فیصلہ کرنا ہوتا ہے اس کھلی کچہری میں کوئی بھی شخص شریک ہو کر اعتراضات اور اپنے دعوے پیش کرسکتا ہے۔

انتقال پر اعتراضات کیلئے دائر کی جانیوالی درخواست

جناب تحصیلدار خان پور ضلع رحیم یار خان

عنوان: انتقال پر اعتراضات کی درخواست

1- یہ کہ درخواست گزار موضع کریم آباد تحصیل خان پور رحیم یار خان میں 10 ایکڑ اراضی کا مالک ہے اور یہ اراضی گزشتہ سال مسمی اسلام ولد مولا بخش، ذات تات بستی ملانا سے خریدی گئی تھی۔

2- یہ اراضی موضع کریم آباد کے خسرہ نمبر 1234 سے 5678 میں ہے۔

3- اور اب مسمی اسلام یہ اراضی کسی اور کو فروخت کر رہا ہے۔

4- گزارش ہے کہ اس اراضی کا انتقال کسی کے نام نہ کیا جائے کیونکہ میں اس کا مالک ہوں۔

6 جولائی 2011ء

ملک الطاف ولد ملک محمد یار خان

(Sample)

ب: اگر میرا اعتراض ختم نہ کیا گیا تو پھر میں اس مسئلے کو پنچایت کے ذریعے حل کرانے کی کوشش کروں گا، اگر پنچایت/ جرگہ میں مجھے کامیابی کا امکان نظر نہ آیا تو پھر یہ معاملہ ریونیو یا سول عدالتوں کے ذریعے حل کیا جائے گا۔

8- عام نوعیت کے تنازعات کے حل کا طریقہ کار

- ✓ اگر ریکارڈ میں کوئی غلطی جو انسانی یا اعداد و شمار وغیرہ کی ہوسکتی ہے، تو اسی افسر سے ہم نظر ثانی کا مطالبہ بھی کر سکتے ہیں۔ مثال کے طور پر 2012ء کی جگہ غلطی سے اگر 20122ء لکھا گیا ہو تو وہی افسر اس کی درستگی کر سکتا ہے جس سے غلطی سرزد ہوئی ہے۔
- ✓ ہم اعلیٰ محکمہ مال عدالت میں اپیل بھی کر سکتے ہیں۔ عام طور پر اگر انتقال کو چیلنج کرنا ہو تو کلکٹر گریڈ I یا ڈسٹرکٹ کلکٹر کی عدالت میں جانا پڑتا ہے۔ اس طرح کی اپیل میں قانون اور حقائق کے تمام معاملات پر اعتراض، احتجاج کیا جاسکتا ہے یا انہیں چیلنج کیا جاسکتا ہے۔ مثال کے طور پر اگر دادا کی طرف سے اس کے پوتے کو جائیداد میں سے حصہ نہ دیا جائے جس کا والد اس کے دادا کی زندگی میں ہی وفات پاچکا ہے تو وہ اپیل کرسکتا ہے کیونکہ ایسا کرنا پاکستان میں مروجہ قوانین کے خلاف ہے۔
- ✓ ہم اعلیٰ حکام کے پاس اپیل دائر کر سکتے ہیں، درستگی اس صورت میں ہوسکتی ہے جب کسی نے اپنی حدود سے تجاوز کیا ہو جیسا کہ کسی محکمہ مال افسر نے اپنی حدود سے تجاوز کیا یا کوئی ایسا کام کیا جس کا وہ مجاز نہیں تھا۔ مثال کے طور پر ایک محکمہ مال افسر جو انتقال کی منظوری دینے کا اختیار نہ رکھتا ہو، ایسا کر دے، اس معاملے میں اس نے اپنی حدود سے تجاوز کیا۔ یہ فیصلہ اعلیٰ فورم میں چیلنج ہوسکتا ہے۔

- ✓ ہم سول کورٹ میں دعویٰ دائر کرسکتے ہیں: اگر ہم محکمہ مال کورٹس/ افسروں سے مطمئن نہ ہوں اوراس میں پیچیدہ قانونی سوالات اور حقائق موجود ہوں تو پھر دیوانی عدالت/سول کورٹس معاملے کے حل کی آخری اتھارٹی بن جاتی ہیں۔اس صورت میں بہتر ہے کہ سول کورٹ میں مقدمہ دائر کیا جائے۔
- ✓ بعض اوقات جب ایک پارٹی بورڈ آف ریونیو/محکمہ مال سمیت کی تمام عدالتوں سے تلافی میں ناکام ہوجاتی ہے تو پھر یہ محکمہ مال/ ریونیو حکام کے فیصلے کو مقامی دیوانی عدالت/سول عدالت میں چیلنج کرتی ہے، پھر مقدمہ بازی کے ایک اور دور میں معاملہ سپریم کورٹ تک جاتا ہے۔اس لئے بہتر یہ تجویز کیا جاتا ہے کہ پیچیدہ معاملات کو سول کورٹ میں لے جایا جائے تاکہ وقت بچ جائے اور۔
- ✓ بعض معاملات میں ہائی کورٹ میں آئینی رٹ پٹیشن بھی دائر کی جاتی ہے۔

9- دادرسی

الف: میری طرف سے جائیداد کی منتقلی کی رجسٹریشن کیلئے مجھے اس مقصد کیلئے مقرر کئے گئے متعلقہ رجسٹرار سے رجوع کرنا چاہیئے۔

ب: اگر جائیدادیں دیہی علاقے میں ہیں تو میں کھلی کچہری میں جائیداد کی منتقلی پر یہ اعتراض کرسکتا ہوں جو متعلقہ محکمہ مال افسران کی طرف سے منعقد کی جاتی ہے۔

ج: دیہی جائیداد کے انتقال کیلئے میں متعلقہ محکمہ مال افسر جیسا کہ پٹواری، تحصیلدار، اسسٹنٹ کمشنر وغیرہ سے رجوع کرسکتا ہوں۔

د: شہری علاقوں میں جائیداد کی تبدیلی کو چیلنج کرنے کیلئے سول عدالت میں مقدمہ دائر کرنا چاہیئے۔

ہ: اگر کسی سرکاری افسر نے کوئی غیر قانونی کام کیا ہے تو میں ہائی کورٹ میں آئینی رٹ پٹیشن بھی دائر کرسکتا ہوں۔

10- مشقیں

الف: میں اپنی شہری جائیداد کی تبدیلی کیلئے کیا طریقہ کار استعمال کرسکتا ہوں؟

ب: تبدیلی جائیداد کے معاملے کو کس طرح قابل عمل بنایا جاسکتا ہے؟

ج: اگر میں ہبہ، فروخت یا جائیداد کے بدلے جائیداد زبانی طور پر تبدیلی کردیتا ہوں تو جس کے نام تبدیلی ہوئی ہے اسے کیا مشکلات درپیش ہوسکتی ہیں؟

د: کیا میں اپنے نابالغ بچے کے نام جائیداد کو منتقل کرسکتا ہوں؟

ہ: اگر دیہی جائیداد کی تبدیلی پر مجھے اعتراضات ہوں تو مجھے کیا کرنا چاہیئے؟

باب
9

حق شفعہ

1- حقہ شفعہ غیر منقولہ جائیداد کی خریداری میں دیگر افراد کی نسبت ہمسائے کا پہلا حق ہے، اسے انکار کا پہلا حق بھی کہتے ہیں۔

ب: حق شفعہ کے قانون کی بنیاد اس اصول پر ہے کہ جائیداد کی خریداری میں ہمسائے کا پہلا حق ہے تا کہ کوئی غیر آدمی علاقے میں داخل ہو کر اس کا سکون خراب نہ کرے۔

ج: حق شفعہ کے تحت جائیداد خریدنے کے خواہشمند کو اس کے مالک کو مارکیٹ والی قیمت ادا کرنا ہوگی۔

د: حق شفعہ کا اطلاق صرف غیر منقولہ جائیداد پر ہوتا ہے، منقولہ جائیداد پر نہیں، شہری علاقوں میں بھی اس کا اطلاق نہیں ہوگا۔

ہ: باالفاظ دیگر، حق شفعہ صرف دیہی غیر منقولہ جائیدادوں پر ہوسکتا ہے۔

نوٹ

2- جو حق شفعہ سے خارج ہیں

جائیداد کی درج ذیل اقسام خاص طور پر حق شفعہ سے خارج ہیں:

- ✓ وراثت، ہبہ یا وصیت کے تحت ملی ہوئی جائیداد۔
- ✓ زرعی اراضی کے تبادلے میں ملی ہوئی جائیداد۔
- ✓ عدالت یا اتھارٹی، (سول کورٹ، کریمینل یا ریونیو کورٹ، محکمہ مال کے افسر یا لوکل گورنمنٹ/مقامی اتھارٹی) کے حکم کے تعمیل پر ملی ہوئی جائیداد ہوسکتی ہے۔
- ✓ قیمت ادا کر کے حاصل کی گئی جائیداد کی بجائے صلے یا بدلے میں حاصل کی گئی جائیداد، جیسا کہ ترکے میں ملی ہوئی جائیداد یا تلافی / دیت کے طور پر کسی قتل یا نقصان پہنچانے کے عوض ملنے والی جائیداد[۲۲]۔
- ✓ وفاقی، صوبائی یا مقامی حکومت کی ملکیتی جائیداد۔
- ✓ وفاقی صوبائی یا مقامی حکومت کی طرف سے حاصل کی گئی جائیداد۔ اور
- ✓ وقف یا دیگر ایسے اداروں کی جائیداد جو اسے فلاحی، مذہبی اور دوسرے عوامی مقاصد کیلئے استعمال کرتے ہیں[۲۳]۔

(۲۲) دیت وہ مالی امداد ہے جو قاتل کی طرف سے مقتول کے ورثاء کو دی جاتی ہے یا کوئی مجرم ایسے شخص کو ادا کرتا ہے جس کو اس نے زخمی کیا ہو۔

(۲۳) وقف کا اسلامی قانون کے تحت مطلب ہے کہ یہ جائیداد صرف مذہبی یا فلاحی سرگرمیوں کے کام آئے گی۔ اس کی ملکیت کسی فرد کے بجائے اللہ کے نام پر ہوتی ہے تا کہ لوگ اس سے استفادہ کرتے رہیں۔

3- حق شفعہ کس کو مل سکتا ہے؟

ہمسایوں/ افراد کی صرف درج ذیل تین اقسام کو شفعہ کا حق مل سکتا ہے۔

الف: ایسا فرد جو اس غیر تقسیم شدہ غیر منقولہ جائیداد کی دستاویزات میں مشترکہ مالک ہے جسے فروخت کیا جا رہا ہے۔ اس فرد کو "شفیع شارک" کہا جاتا ہے۔

ب: فروخت کی جانے والی جائیداد میں خصوصی حقوق کا حامل فرد جیسا کہ آسائش، راستے یا زرعی زمین کو پانی دینے کے راستے کا حق رکھنے والا اس فرد کو "شفیع خلیط" کہتے ہیں۔

ج: ایسا فرد ایک ایسی غیر منقولہ جائیداد کا مالک ہو جو قابل فروخت غیر منقولہ کے بالکل ساتھ واقع ہو۔ ایسے فرد کو "شفیع جار" کہتے ہیں۔

4- شفعہ کا حق کیسے استعمال کیا جاتا ہے؟

حق شفعہ کا مطالبہ اس وقت کیا جانا چاہیے جب جائیداد کے فروخت کا وقت آئے۔ جب جائیداد کی فروخت کی جا رہی ہو۔

حق شفعہ کا حامل درج ذیل طریقہ کار کے مطابق اس حق کے استعمال کا مطالبہ کر سکتا ہے:

- ✓ اسے جیسے ہی معلوم ہو کہ جائیداد فروخت ہونے لگی ہے، حق شفعہ کا مطالبہ کر دے۔ حق شفعہ کا/کی حامل اپنے ارادے سے آگاہ کر دے۔ اس کو "طلب مواثبت" کہتے ہیں۔ اور حق شفعہ کے حامل کی طرف سے اپنے حق کا ثبوت پیش کرے، اسے "طلب اشہاد" کہتے ہیں اور دیوانی عدالت میں مقدمہ دائر کر کے باقاعدہ مطالبہ کرے، اسے "طلب خصومت" کہتے ہیں۔

5- حق جتانے کا طریقہ کار

الف: حق شفعہ کے حامل فرد کو جائیداد کی فروخت کا جیسے ہی پتہ چلے وہ اس جائیداد کے مالک سے فوری طور پر مطالبہ کر دے کہ یہ جائیداد اس کو فروخت کر دی جائے (طلب مواثبت)

''الف'' زرعی زمین (x) کا مالک ہے جو ''ب'' کی زمین (y) کے بالکل ساتھ ہے۔ ''الف'' کو گاؤں کی پنچایت میں پتہ چلتا ہے کہ ''ب'' فوری طور پر اپنی اراضی (y) اپنے/اپنی دوست ''س'' کو اچھی قیمت پر فروخت کرنا چاہتا/چاہتی ہے۔ ''الف'' فوری طور پر ''ب'' کو آگاہ کرتا/کرتی ہے کہ وہ زمین (y) اسی قیمت پر خریدنے کیلئے تیار ہے جو ''س'' نے پیش کی ہے۔ (طلب مواثبت)

ب: مطالبہ (طلب مواثبت) کرنے کے بعد، دو ہفتے کے اندر فروخت کنندہ کو تحریری نوٹس (طلب اشہاد) بھجوائے۔ یہ نوٹس دو گواہوں سے تصدیق شدہ ہو اور حق شفعہ کے حامل کی جائیداد خریدنے کی نیت کو واضح طور پر ظاہر کرے۔

''ب'' نے ''الف'' کی طرف سے اس کی اراضی (y) خریدنے کے مطالبے پر بالکل دھیان نہیں دیا، اس لئے ''الف'' نے اپنے مطالبے پر مبنی تحریری نوٹس ''ب'' کو بھجوا دیا، اس نوٹس کو گاؤں کے دو بڑوں سے توثیق بھی کرا لی۔ یہ نوٹس اس کی طرف سے زمین (y) خریدنے کا واضح اظہار ہے (طلب اشہاد)

ج: اوپر والی دو شرائط پوری کرنے کے بعد حق شفعہ کا/کی حامل مجاز عدالت میں مقدمہ دائر کرے (طلب خصومت)۔

''ب'' اس کی زمین خریدنے کے ''الف'' کے مطالبے کو آسانی سے رد کر دیتا/دیتی ہے اور اپنے دوست ''س'' کو یہ زمین فروخت کرنے کی ضد پر اڑا رہتا/رہتی ہے (طلب خصومت) اس طرح ''الف'' عدالت سے یہ حکم حاصل کر سکتا/سکتی ہے جس میں ''ب'' کو ''س'' کے ہاتھوں زمین فروخت کرنے سے روک دیا جائے۔

6- دادرسی

اگر جائیداد فروحت کرنے والا میرے حق شفعہ کو تسلیم نہ کرتے ہوئے طلب مواثبت اور طلب اشہاد پر کوئی توجہ نہیں دیتا تو پھر میں متعلقہ دیوانی عدالت/سول کورٹ میں مقدمہ دائر کر سکتا ہوں (طلب خصومت)

7- مشقیں

الف: حق شفعہ کس کے پاس ہے؟

ب: جائیداد کے حوالے سے حق شفعہ کا مطالبہ میں کب کروں گی؟

ج: حق شفعہ کے حصول کیلئے کون سے تین مراحل ہیں؟

د: کیا کسی فرد کو ہبہ/وصیت یا وراثت کے تحت ملنے والی زمین پر میں حق شفعہ جتا سکتا ہوں؟

ہ: کیا میں تمام قسم کی جائیدادوں کے حوالے سے حق شفعہ استعمال کر سکتا ہوں؟

باب
10

لگان داری کے فرائض اور حقوق

1- تعارف

الف: پاکستان میں زرعی اراضی کے حوالے سے لگان داری / مزارعت کے معاملات پر خصوصی قوانین موجود ہیں اگرچہ مقامی رسومات / رواج اس کے علاوہ بہت اہم ہیں۔

ہر صوبے کا اپنا ایک لگان داری قانون ہے۔

- ✓ 1887ء کا پنجاب لگان داری ایکٹ۔
- ✓ 1950ء کا سندھ لگان داری ایکٹ۔
- ✓ 1950ء کا خیبر پختونخواہ لگان داری ایکٹ۔ اور
- ✓ 1978ء کا بلوچستان لگان داری ایکٹ۔

نوٹ

ب: 1887ء کا لگان اداری ایکٹ بنیادی قانون ہے اور اس میں مقامی رسومات/رواج کی تدوین کے ساتھ ساتھ برطانیہ میں گزشتہ دس صدیوں سے زائد عرصے میں تکمیل پانے والے کامن لاء کو ساتھ ملایا اور پھر صوبوں نے اپنی مقامی ضروریات اور رسوم کے مطابق اس قانون کو اپنایا ہے۔

ج: یہ قانون لگان داری، کے عمومی تصورات کی وضاحت کرتا ہے اور مالک اور لگان دار کے تعلقات کے قیام کا لائحہ عمل بتاتا ہے۔

- ✓ لگان داری: اس دستور العمل کے مقاصد کے تحت ذاتی زمین سے تعلق رکھتی ہے۔
- ✓ زمین: وہ زمین ہے جو کسی شہر یا گاؤں میں عمارت کی مقبوضہ جگہ نہ ہو بلکہ زرعی مقاصد کیلئے قبضے میں لی گئی ہو یا زراعت سے جڑے دوسرے مقاصد یا چراگاہ کے طور پر استعمال کی جاتی رہی ہو اور اس پر عمارت یا کوئی دوسری کوئی تعمیر بھی شامل ہو۔
- ✓ زمین کے مالک سے مراد وہ فرد ہے جس سے لگان دار نے زمین لی ہو اور جس کو وہ لگان ادا کرنے کا پابند ہو بے شک وہ اس زمین کا/کی مالک نہ بھی ہو۔ اور
- ✓ لگان دار وہ فرد ہے جو کسی اور کے زیر انتظام زمین استعمال کرے اور زمین کے مالک کو لگان دینے کا پابند ہو۔[۲۴]

2- لگان داروں کی اقسام کیا ہیں؟

الف: لگان قوانین کے مطابق لگان داروں کی درج ذیل اقسام ہیں:

i- طے شدہ مدت (جو ایک سال سے زائد ہو) کے لگان دار

ii- سال بہ سال کے کرایہ دار

(۲۴) 1887ء کے لگان داری ایکٹ پنجاب کا سیکشن 4 (اس باب میں تمام بعد میں آنے والے حوالے اسی قانون سے دیے گئے ہیں)

iii- لگان دار جن کی کوئی مدت نہ ہو اور

iv- قابض لگان دار: (لیکن 1952ء میں ایک قانون کے تحت یہ قسم ختم کر دی گئی تھی۔)

- ✓ **طے شدہ مدت کا لگان دار**: وہ ہے جو کسی (i) معاہدے یا (ii) قانونی فیصلے یا (iii) مجاز اتھارٹی کے حکم پر طے شدہ مدت (جو دو یا تین سال ہو سکتی ہے) کیلئے یہ حق حاصل کرتا ہے۔
- ✓ **سال بہ سال لگان دار**: یہ ایک سال کا لگان دار ہوتا/ہوتی ہے اور مدت پوری ہونے کے بعد زمین چھوڑ دیتا/دیتی ہے یا لگان داری کی مدت میں توسیع کرا لیتا/لیتی ہے۔ اور
- ✓ **لگان دار جس کی مدت کا تعین نہ کیا جائے**: ایسا/ایسی لگان دار ہے جس کی طے شدہ مدت نہیں ہوتی۔ اسے کسی بھی وقت بے دخل کیا جا سکتا/سکتی ہے۔ یہ نہ قابض لگان دار ہوتا/ہوتی ہے، نہ متعینہ مدت کے لیے، نہ ایک سال کیلئے۔

3- بطور لگان دار میرے حقوق کیا ہیں؟

قانون مجھے بہت سے حقوق دیتا ہے جن کا تحفظ لگان کی عدالتوں (Tenancy Courts) کے ذریعے ہوتا ہے۔

بعض بنیادی حقوق درج ذیل ہیں:

الف: میں لگان داری پر حاصل کی گئی زمین پر ہونے والی فصل کی دیکھ بھال، اسے کاٹنے اور سمیٹنے کا اختیار رکھتا ہوں، کاشتکاری کے اس عرصے کے دوران زمین کا مالک مداخلت نہیں کر سکتا۔

ب: میں اپنے مزدوروں کی محنت سے ہونے والی پیداوار کو اپنے قبضے میں لینے کا خصوصی اختیار رکھتا ہوں۔

ج: اگر میرا مالک پیداوار کی تقسیم کی صورت میں لگان وصول کرتا ہے تو جب تک مالک اور میرے درمیان تقسیم نہیں ہو جاتی، پیداوار میری حفاظت میں رہے گی۔[۲۵]

د: میں اپنے زیر تصرف زمین میں بہتری لا سکتا ہوں ''بہتری'' کا مطلب کوئی ایسا اقدام ہے جو موافق ہو اور جس کی وجہ سے زمین کی قدر نہ صرف بہتر ہو بلکہ بہتر ہوتی چلی جائے اور یا تو یہ براہ راست بہتری لانے کیلئے کیا جائے یا اس کی وجہ سے بہتری پیدا ہو جائے۔

ہ: بہتری کیلئے میں درج ذیل اقدام کر سکتا ہوں:

i- زرعی مقاصد کیلئے میں کنویں بنا سکتا ہوں یا پانی کو ذخیرہ اور اس کی فراہمی کیلئے کچھ اور کر سکتا ہوں۔

ii- میں سیلاب سے تحفظ اور نکاسی آب کا انتظام کر سکتا ہوں۔

iii- میں درخت اگا سکتا ہوں، کاشتکاری کر سکتا ہوں، چار دیواری کر سکتا ہوں اور زرعی مقاصد کیلئے زمین کو ہموار کرنے سمیت اس نوعیت کے اور کام بھی کر سکتا ہوں۔

iv- فصل کی باسہولت اور منافع بخش کاشت کیلئے میں تعمیر بھی کر سکتا ہوں اور

v- اگر میرے زیر تصرف زمین کی قدر میں اضافہ ہوتا ہے تو میں کوئی بھی کام دوبارہ شروع یا کوئی تعمیر کر سکتا ہوں۔[۲۶]

---

(۲۵) شق 12

(۲۶) شق 4(19)

و: میں بہتری کے لئے گئے کاموں کا معاوضہ لوں گا تاہم اگر میں نے رکاوٹوں وغیرہ کی صفائی، پانی کا اخراج روکنے کیلئے بند، زمین کی ہمواری، احاطہ بندی، مصنوعی کنویں یا تالاب کی تعمیر وغیرہ کر دی جن پر میرے زیادہ اخراجات نہ ہوں ان کا معاوضہ طلب نہیں کر سکتا۔

ز: میں بہتری کے یہ کام اپنے مالک/زمیندار کی مرضی اور منشا سے کروں گا۔

ح: جب تک بہتری کے کاموں کا معاوضہ نہیں مل جاتا میرا لگان بڑھایا جا سکتا ہے نہ مجھے بیدخل کیا جا سکتا ہے۔[۲۷]

ط: میں یہ جانتا ہوں کہ اگر زمیندار/مالک کی طرف سے میری بے دخلی کی کارروائی شروع ہو چکی ہو (جس میں مقدمہ یا نوٹس شامل ہے) تو اس صورت میں بہتری کے کاموں کے معاوضے کا میں حق نہیں رکھتا۔[۲۸]

ی: مالک کی طرف سے تجویز کردہ بہتری کے اقدام پر میں کلکٹر کے سامنے اعتراض کر سکتا ہوں۔[۲۹]

ک: اگر مجھے موجودہ لگان داری میں 20 سال کی توسیع مل جاتی ہے تو میں لگانداری پر پہلے سے کئے گئے بہتری کے کاموں کا معاوضہ طلب کرنے کا حق نہیں رکھتا۔[۳۰]

ل: اگر میں ناکارہ زمین کو قابل کاشت بنا دیتا ہوں تو اس طرح کی بہتری کیلئے میں معاوضے کا حق دار ہوں اور ساتھ ہی بہتری کے جو دیگر کام میں نے کر رکھے ہیں ان کا معاوضہ لینا بھی میرا حق ہے۔ اس طرح کا معاوضہ زمین کے پانچ سال کے کرایہ سے زائد نہیں ہونا چاہئے۔[۳۱]

---

(۲۷) شق 68

(۲۸) شق 66

(۲۹) شق 61

(۳۰) شق 67

(۳۱) شق 69

م: میں محکمہ مال افسر سے درخواست کرسکتا ہوں کہ وہ بہتری کے کاموں اور/خلل اندازی کے معاوضے کا تعین کرے۔[32]

ن: میں زبانی یا تحریری نوٹس دے کر لگان داری چھوڑ سکتا ہوں، سال کے اختتام پر دستبرداری کے ارادے کا اظہار مجھے 15 جنوری یا اس سے پہلے کر دینا چاہیئے۔

س: مالک تک دستبرداری کا نوٹس پہنچانے کیلئے مجھے متعلقہ محکمہ مال کے افسر کو درخواست دینی چاہیئے۔

ع: اگر میرے لگان داری کے حقوق کی خلاف ورزی ہوتی ہے تب میں عدالت سے رجوع کرسکتا ہوں جو مالک کو سزا دے گی۔ اگر مالک درج ذیل قابل تعزیر جرم کا مرتکب ہو تو اسے ایک سال تک قید کی سزا یا جرمانہ یا دونوں سزائیں ہوسکتی ہیں، اگر:

i- مالک مجھ سے ٹیکس، گاؤں کا محصول، کوئی اور واجبات یا مفت خدمات لیتا ہے جو لگان سے ہٹ کر ہیں۔

ii- مالک نے جتنا بیج فراہم کیا اس سے زیادہ مجھ سے واپس لے اور

iii- مالک مجھے زبردستی نکال دے یا قانون کی شقوں کے خلاف ایسا کرے۔

۳۲۔ شق 32

باب:10 لگان داری کے فرائض اور حقوق

پیداوار کی تقسیم کیلئے درخواست

جناب تحصیلدار/مختیارکار

مہر تعلقہ ضلع دادو

5 مارچ 2011ء

عنوان: پیداوار کی تقسیم کی درخواست گزار

1- درخواست گزار علی محمد ولد نواز رحیم، قبیلہ جمالی، ڈھوک شاہ کے خسرہ نمبر 1234 تا 1236 میں واقع زمین پر قابض/ لگان دار ہوں، جس کا مالک یاسین خان بلوچ ولد مہر خان بلوچ ہے۔

2- لگان داری تین سال کیلئے ہے جس کا آغاز یکم جولائی 2009ء کو ہوا اور کرایہ کل پیداوار کے چالیس فیصد حصے کے طور پر ادا کیا جاتا ہے۔

3- اس زمین پر فصل کٹنے کو تیار ہے لیکن مالک درخواست گزار کو فصل کی کٹائی سے روک رہا ہے، یہ جاننے کے باوجود کہ لگان دار پیداوار کی تقسیم تک اس پر قبضے کا خصوصی اختیار رکھتا ہے۔

4- گزارش کی جاتی ہے کہ مالک کو درخواست گزار کو فصل کی کٹائی سے روکنے سے باز رکھا جائے۔ مزید برآں یہ درخواست بھی کی جاتی ہے کہ جیسے ہی کٹائی کا عمل مکمل ہو جاتا ہے آپ اپنی نگرانی میں اس کی تقسیم کے انتظامات یقینی بنائیں۔

آپ کا مخلص

علی محمد ولد نواز رحیم

Sample

4- بطور لگان دار میرے کیا فرائض ہیں؟

میرے حقوق کے بدلے مجھ پر بہت سی ذمہ داریاں بھی عائد کی گئی ہیں۔

میرے فرائض میں شامل ہے:

الف: مجھے مالک کو لگان ادا کرنا ہوگا۔

ب: یہ میری ذمہ داری ہے کہ پیداوار کی تقسیم کے وقت (اگر لگان اس صورت میں ادا کیا جانا ہے) اپنے مالک زمین کو آنے کی دعوت دوں تاکہ تقسیم میں شریک ہوکر اپنا حصہ تحویل میں لے لے۔[۳۳]

ج: یہ میرا فرض ہے کہ اگر مالک لگان داری زمین میں بہتری کیلئے کوئی اقدام کرنا چاہتا/ چاہتی ہے تو اسے سہولت فراہم کروں۔

د: یہ میری ذمہ داری ہے کہ میں بہتری کے اقدامات کروں جیسا کہ رکاوٹوں کی صفائی، سطح کو ہموار کرنا، احاطہ بندیاں، عارضی کنویں اور پانی کے تالاب وغیرہ بنانا جو لگان دار بغیر خاص رقم خرچ کئے بغیر کرتے ہیں۔[۳۴]

ہ: اگر میرا مالک بہتری کے اقدامات کلکٹر سے اجازت لے کر کرے گا تو پھر کلکٹر مجھے لگان بڑھانے کا حکم دے سکتا ہے۔

و: جب میں مخصوص مدت کیلئے کرایہ دار ہوں (معاہدے، عدالتی فیصلے یا مجاز اتھارٹی کے حکم کے تحت) تو پھر مجھے لگان داری بغیر کسی نوٹس کے مدت پوری ہوتے ہی چھوڑنی پڑے گی۔[۳۵]

(۳۳)شق 12
(۳۴)شق 4(19)
(۳۵)شق 35

ز: اگر میں لگان دار ہوں (مخصوص مدت کی لگان داری سے ہٹ کر) تو مجھے لگان داری تو چھوڑنی پڑے گی لیکن یہ میرا فرض ہے کہ جس سال میری یہ مدت ختم ہو رہی ہے اس سال 15 جنوری یا اس سے پہلے زبانی یا تحریری طور پر مالک کو پیشگی اطلاع دے دوں۔ اگر میں نوٹس نہیں دیتا تو مجھے اس سال کے اس دورانیہ کا کرایہ دینا پڑے گا جس میں مالک نہ کسی کو یہ زمین لگان پر دیتا ہے نہ خود کاشت کرتا ہے۔[۳۶]

ح: میں جانتا ہوں کہ اگر عدالت حکم دے تو مجھے لگان داری کا حق چھوڑنا ہوگا۔ مجاز اتھارٹی کی طرف سے اگر حکم جاری ہو جائے اور میں اس پر عمل نہ کروں تو میں قابل سزا جرم کا مرتکب ہو جاؤں گا اور مجھے قید کی سزا جو ایک سال تک ہوسکتی ہے یا، جرمانہ یا دونوں سزائیں ہوسکتی ہیں۔[۳۷]

5- ایک لگان دار کو کب بے دخل کیا جاسکتا ہے؟

متعینہ مدت کیلئے لگان داری لینے والے/ والی کو معاہدے کے مطابق مدت پوری ہونے پر اپنا حق چھوڑنا پڑتا ہے تاہم خاص وجوہات کی بنا پر اسے مدت پوری ہونے سے پہلے بھی بے دخل کیا جاسکتا ہے۔

ایک متعینہ مدت کے لگان دار کو دوران مدت درج ذیل وجوہات پر بے دخل کیا جاسکتا ہے:

- ✓ اگر لگان دار زمین کا اس طرح استعمال کرے کہ یہ جس مقصد کیلئے اسی لگان پر دی گئی تھی اس کے قابل نہ رہے۔
- ✓ اگر لگان دار علاقے میں رائج طریقہ کار کے مطابق زمین کی کاشت نہ کرے جبکہ اس کے پاس اس کی کوئی ٹھوس وجہ بھی نہ ہو۔ اور

(۳۶)شق 36
(۳۷)شق 116

✓ کوئی بھی ایسی معقول وجہ جو معاہدے یا عدالتی فیصلے کے مطابق اس کی بے دخلی کا جواز پیش کر سکے جیسا کہ معاہدے کی خلاف ورزی جو کہ مالک وغیرہ سے طے شدہ لگان کی عدم ادائیگی کی صورت میں ہو۔[38]

تحصیلدار/مختیار کار

مہر تعلقہ ضلع دادو

5 مارچ 2011ء

عنوان: بے دخلی کے خلاف درخواست

1- درخواست گزار علی محمد ولد نواز رحیم، قبیلہ جمالی، موضع کالو خاں کے خسرہ نمبر 1234 تا 1236 میں جنوری 2000ء سے 2 ایکڑ اراضی کو بطور لگان دار استعمال میں لا رہا ہے۔

2- اس اراضی کا مالک یاسین خان بلوچ ولد مہر خان بلوچ ہے۔

3- درخواست گزار اور مالک زمین کے درمیان 2 جنوری 2000ء کو 15 سال کا معاہدہ ہوا تھا۔

4- اس زمین کا لگان 8 ہزار روپے ہے جو درخواست گزار معاہدے سے اب تک بلا تاخیر ادا کر رہا ہے۔

5- ایک ماہ پہلے مالک یاسین خان بلوچ نے درخواست گزار کو مذکورہ بالا اراضی چھوڑنے کا کہا، اس کے جواب میں درخواست گزار نے مالک سے وجہ دریافت کی۔ تب سے مالک بزور طاقت درخواست گزار کو بے دخل کرنے کی دھمکی دے رہا ہے۔

6- مالک کی طرف سے بزور طاقت درخواست گزار کی بے دخلی قانون کے خلاف ہے۔

7- یہ لگان داری متعینہ مدت کیلئے ہے جو 31 دسمبر 2014ء کو ختم ہوگی۔

8- معاہدے میں طے کی گئی مدت سے پہلے لگان داری کی بے دخلی کی کوئی معقول وجہ نہیں ہے۔

9- لہٰذا درخواست کی جاتی ہے کہ مالک کو لگان داری کی بے دخلی سے باز رکھا جائے۔

آپ کا مخلص

علی نواز

(Sample)

(۳۸) شق 40

6- لگان دار کے تحفظ کیلئے کیا تدابیر ہو سکتی ہیں؟

الف: لگان دار کو صرف زرعی سال کے آخر میں بے دخل کیا جا سکتا ہے، زرعی سال کے دوران نہیں۔[39]

ب: صرف محکمہ مال کا افسر/ لگان داری کورٹ لگان دار کو بے دخل کر سکتی ہے۔

ج: مالک بے دخلی کی درخواست دائر کر سکتا ہے۔ مالک لگان دار کی بے دخلی کیلئے اسے نوٹس جاری کرنے کیلئے درخواست بھی دائر کر سکتا ہے۔[40]

د: سالانہ لگان داری کے معاملات میں محکمہ مال کے افسر یا زمین کا مالک کسی بھی زرعی سال میں 15 نومبر سے پہلے بے دخلی کا نوٹس دے سکتا ہے۔ اس تاریخ کے بعد کوئی نوٹس نہیں دیا جا سکتا۔ ایسا فصل کے دورانیہ کو بچانے کیلئے کیا جاتا ہے۔

ہ: لگان دار کو یہ حق ہے کہ نوٹس ملنے کے بعد دو ماہ کے اندر بے دخلی کو چیلنج کر سکتا/سکتی ہے، وہ ہرجانے کا دعویٰ بھی کر سکتا/سکتی ہے۔

و: لگان دار کو صرف یکم مئی سے 15 جون کے درمیان بے دخل کیا جا سکتا ہے، اس سے ہٹ کر بے دخلی کیلئے عدالت کے خصوصی احکامات درکار ہوں گے۔[42]

(۳۹) شق 41

(۴۰) شق 43

(۴۱) شق 45

(۴۲) شق 47

ز: بے دخلی کے مقدمے میں محکمہ عدالت شاید لگان دار کی بے دخلی کی بجائے مالک کے نقصان کی تلافی کرنے کا حکم دے، اگر عدالت کے خیال میں اس سے مالک کا نقصان پورا ہو سکے۔[۴۳]

ح: اگر اراضی کے کسی بھی حصے میں کھڑی فصلیں موجود ہیں تو لگان دار کو تب تک بے دخل نہیں کیا جا سکتا جب تک یہ ان فصلوں کی کٹائی نہ ہو جائے، اس طرح کی صورتحال میں لگان داری عدالت کو حق ہے کہ

i- اضافی دورانیہ کیلئے مناسب لگان طے کر سکتی ہے جو لگان دار مالک کو ادا کرے یا

ii- کھڑی فصلوں کی مالیت کا اندازہ لگائے اور مالک سے کہے کہ وہ لگان دار کو اس کی ادائیگی کر کے فوری بے دخلی کرالے۔[۴۴]

ط: لگان دار کی رضامندی یا عدالتی فیصلے کے بغیر مالک لگان دار کو بے دخل نہیں کر سکتا، اگر کوئی لگان دار طے شدہ طریقہ کار کے برعکس بے دخل کر دیا جاتا/ جاتی ہے تو وہ بے دخلی کی تاریخ سے ایک سال کے اندر اس بے دخلی اور قبضے کی محرومی کے خلاف کیس کر سکتا/سکتی ہے تا کہ اسے لگان داری کا قبضہ واپس مل جائے یا نقصان کی تلافی ہو جائے یا دونوں مقاصد حاصل ہو جائیں۔[۴۵]

ط: لگان داری کے دوران لگان کے بقایا جات کے حصول کیلئے لگان دار کو گرفتار نہیں کیا جا سکتا۔[۴۶]

---

(۴۳) شق 48
(۴۴) شق 50
۴۵۔ شق 50
۴۶۔ شق 97

7- لگان داروں کیلئے کون سے فورم دستیاب ہیں؟

الف: ایک لگان دار محکمہ مال/ لگان داری کورٹ سے رجوع کر سکتا/سکتی ہے جو لگان داری کے معاملات نمٹاتی ہے۔

ب: لگان داری کورٹ ایک محکمہ مال کا افسر ہوتا ہے جو لگان داری قوانین کے تحت عدالتی فرائض انجام دیتا ہے اور اس کام کیلئے انتظامی اختیارات استعمال نہیں کر سکتا۔

لگان داری عدالتیں یہ ہیں:

- ✓ اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ 2۔[۴۷]
- ✓ اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ 1۔[۴۸]
- ✓ ڈسٹرکٹ کلکٹر۔[۴۹]
- ✓ کمشنر/ ایگزیکٹو ڈسٹرکٹ آفیسر (ریونیو)۔ اور
- ✓ بورڈ آف ریونیو۔

۴۷۔ اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ ii کے اختیارات عموماً تحصیلدار یا نائب تحصیلدار کو تفویض کئے جاتے ہیں۔

۴۸۔ اسسٹنٹ کلکٹر گریڈ i کے اختیارات عموماً اے سی/ ڈی ڈی او آر یا تحصیلدار کے پاس ہوتے ہیں۔

۴۹۔ کلکٹر کے اختیارات عموماً ڈی سی' ڈی او آر' اے سی/ ڈی ڈی او آر کو دیئے جاتے ہیں۔

ایک لگان دار مالک اور لگان دار کے مابین تقریباً تمام معاملات کے بارے میں محکمہ مال کے افسران سے رجوع کر سکتا ہے بشمول:

- ✓ قابل ادائیگی لگان کا تخمینہ۔
- ✓ لگان میں اضافہ یا کمی۔
- ✓ لگان میں کمی یا معطلی۔
- ✓ لگان دار کی بے دخلی۔
- ✓ نقصان کا ازالہ۔
- ✓ تقسیم یا فصل کی مالیت۔
- ✓ بے دخلی اور خود چھوڑنے کا نوٹس۔
- ✓ قبضے کا حصول۔
- ✓ لیز یا لگان داری کی شرائط۔
- ✓ گاؤں میں ہونے والے اخراجات کا حساب۔ اور
- ✓ لگان کے واجبات یا اس کے برابر رقم۔

باب:10 لگان داری کے فرائض اور حقوق

تحصیلدار/مختیار کار

مہر تعلقہ ضلع دادو

عنوان: لگان میں کمی کا اندراج

1- درخواست گزار علی محمد ولد نواز رحیم، قبیلہ جمالی، موضع کالوخاں میں خسرہ نمبر 1234 تا 1236 میں تین ایکڑ رقبے کا لگان دار ہے۔

2- یاسین خان بلوچ ولد منیر خان بلوچ اس رقبے کا مالک ہے۔

3- مذکورہ بالا اراضی کا لگان دو سال پہلے وہاں پر نصب کئے گئے ٹیوب ویل کی وجہ سے 8 ہزار روپے سے بڑھا کر 10 ہزار روپے کر دیا گیا۔

4- ٹیوب ویل اب وہاں سے ہٹایا جا چکا ہے جو آپ کے نوٹس میں بھی آیا جب آپ گرداوری کیلئے آئے تھے، اس کی وجہ سے اب لگان کم ہو کر 8 ہزار ہونا چاہیے۔

5- لگان میں کمی کر کے 8 ہزار کے اندراج کیلئے خسرہ گرداوری میں تبدیلی کی جائے اور ساتھ ہی دیگر ریکارڈ میں بھی تبدیلی کی جائے۔

آپ کا مخلص

علی محمد

(Sample)

8- مشقیں

الف: لگان دار کو کن حالات میں بے دخل کیا جاسکتا ہے؟

ب: اگر مالک مجھے پیداوار کا قبضہ نہ لینے دے تو بطور لگان دار مجھے کیا کرنا چاہئے۔

ج: مالک اگر لگان میں من مانا اور غیر منصفانہ اضافہ کردے تو اس کے خلاف مجھے کیا کرنا چاہئے؟

د: بطور مالک میں کیا کروں اگر میرا لگان دار اراضی پر بہتری کے اقدامات نہ کرنے دے؟

ہ: اگر ابھی فصلیں کھڑی ہوں اور بے دخلی کے احکامات جاری ہو جائیں تو فصلوں کا کیا بنے گا؟

و: کرایہ دار کی بے دخلی کی صورت میں، وہ کون سے حالات ہیں کہ اسے بے دخل کرنے کی بجائے مالک کو زر تلافی دینے کا حکم دیا جائے گا؟

ز: اس کے کیا نتائج ہونگے اگر زمین کا/ کی مالک لگان سے طے شدہ لگان سے زیادہ مانگے، جتنا بیج فراہم کیا اس سے زیادہ پیداوار لے جائے یا اسے خلاف قانون بے دخل کردے؟

ح: رحمان ایک متعینہ مدت کا لگان دار ہے جس کی مدت 15 جون 2016ء میں ختم ہوتی ہے۔ اس کے مالک نے اسے نوٹس دیا ہے کہ وہ آئندہ زرعی سال شروع ہونے سے پہلے زمین خالی کردے۔ رحمان اپنے لگان داری کے حقوق کے تحفظ کیلئے کیا کرے گا؟

ط: علی سالانہ کی بنیاد پر پنجاب میں زرعی زمین پر کرایہ دار ہے۔ اس کی کرایہ داری مدت یکم جنوری 2012ء کو ختم ہوگئی اور اس کے مالک نے اسے بے دخل کردیا۔ علی کے پاس کیا حقوق ہیں کہ وہ قبضہ برقرار رکھے یا دوبارہ قبضہ لے سکے؟

باب 11

حق آسائش

1- تعارف

الف: ''حق آسائش'' جائیداد کی خاص جگہ اور وقت پر موجودگی سے متعلق حق ہے۔

ب: یہ کسی اور کی ملکیتی زمین کے ایک ٹکڑے میں ایسا مفاد ہے جس کے تحت اس زمین کو استعمال یا کنٹرول کیا جاسکتا ہے۔

ج: زمین پر حق آسائش رکھنے والے کو جو فوائد حاصل ہوسکتے ہیں ان میں ممکنہ سہولت یا تھوڑا بہت فائدہ ہوسکتا ہے۔

د: حق آسائش کی عام مثال کسی دوسرے فرد کی زمین میں سے راستہ ہے جو اس فرد کو پبلک روڈ تک پہنچنے کی سہولت دے۔

ہ: آسائش وہ حق ہے جو لازمی طور پر جائیداد سے جڑا ہوا ہے نہ کہ فرد سے۔

آسائش کے عام حقوق یہ ہیں:

- ✓ روشنی تک رسائی اوراس کا استعمال۔
- ✓ ہوا تک رسائی اوراس کا استعمال۔
- ✓ راستے کا حق۔
- ✓ زمین کے ٹکڑے سے ملنے والی مصنوعی مدد۔ اور
- ✓ ایسی زمین سے منسلک چیزوں سے ملنے والی مصنوعی مدد۔

و: آسائش کا حق نہ زمین پر حق ہے نہ اس کے مالک کے خلاف، لیکن یہ کسی جائیداد کا کسی خاص جگہ یا وقت پر موجود ہونا ہے جس کی وجہ سے یہ حق ملتا ہے۔ یہ محدود مقصد کیلئے کسی دوسرے ملکیتی زمین کا فائدہ حاصل کرنا ہے (جیسا کہ سڑک تک رسائی کیلئے اس میں سے گزرنا)۔[۵۰]

ز: (Easement Act 1882) کا قانون آسائش حق اور اس حق کے اصول وضوابط کی توضیح کرتا ہے۔ اس قانون کی توضیح کے مطابق کسی خاص زمین کا مالک یا اس پر قابض فرد اس سے حاصل ہونے والے فوائد سے لطف اندوز ہوتا ہے، جو زمین اس کی اپنی نہیں ہوتی یا اس پر کچھ کرتا/کرتی یا کچھ ہونے سے روکتا/روکتی ہے۔

ح: آسائش حق کا حامل فرد اس زمین پر ''غالب مالک'' کہلاتا/کہلاتی ہے اور اس کی زمین ''غالب ورثہ'' کہلاتی ہے۔ کسی دوسری زمین کا مالک جس پر آسائش حق کو لاگو ہونا ہے ''محکوم مالک'' کہلاتا/کہلاتی ہے اور اس کی زمین ''محکوم زمین'' کہلاتی ہے۔

(۵۰) بلیک کی قانونی ڈکشنری (ساتواں ایڈیشن)

2- حق آسائش کی کیا اقسام ہیں؟

حق آسائش کی چار بنیادی اقسام یہ ہیں:

- ✓ ایک غالب مالک محکوم زمین پر کوئی اقدام کرنے کا حق رکھتا ہے۔ اس کو مثبت حق آسائش کہتے ہیں۔
- ✓ ایک غالب مالک کو یہ حق ہے کہ وہ محکوم مالک کو محکوم زمین پر کسی اقدام سے روک دے، اسے منفی حق آسائش کہتے ہیں۔
- ✓ ایک ایسا حق جس کے بغیر غالب مالک کا غالب ورثہ سے حاصل ہونے والے فوائد سے لطف اندوز نہیں ہوسکتا، اسے ضرورت کا حق آسائش کہتے ہیں۔ اور
- ✓ اگر خاص مقصد کے تحت مخصوص وقت پر ہی یہ حق استعمال کرنا ممکن ہے یا یہ وقت کے لحاظ سے محدود ہے یا اس میں رکاوٹ آسکتی ہے تو اسے محدود حق آسائش کہتے ہیں۔

3- حق آسائش کا نفاذ کون کرسکتا ہے؟

الف: زمین کا/کی مالک اپنی زمین پر آسائش کا حق نافذ کرسکتا ہے۔

ب: ایک لگان دار اس جائیداد پر آسائش حق نافذ کرسکتا ہے لیکن ایسا اس وقت تک ممکن ہے جب تک وہ زمین اس کے پاس ہے۔

ج: ایک رہن شدہ جائیداد پر اسے رہن رکھنے والا پہلے سے موجود آسائش حق کا نفاذ کرسکتا ہے لیکن اس کے نفاذ سے اس کے حقوق متاثر نہیں ہونے چاہئیں جس کے پاس یہ جائیداد زمین یا گروی رکھی گئی ہے۔[۵۱]

(۵۱) 1882ء کے آسائش حق قانون کا شق 8 تا 12

4- حق آسائش کون حاصل کرسکتا ہے؟

الف: ایک مالک

ب: ملکیت میں حصہ دار

ج: ایسا کوئی فرد جس کے پاس غیر منقولہ جائیداد ہے، وہ اس کے فوائد سے لطف اندوز ہونے کیلیے حق آسائش حاصل کرسکتا ہے۔

5- آسائش کے حصول کے طریقے

الف: اگر ایک فرد جو 20 سال کے عرصہ سے کسی رکاوٹ کے بغیر پرامن طریقے سے کسی حق سے لطف اندوز ہورہا/رہی ہے، تو اس کو اس حق آسائش کے حصول کا اختیار ہے۔

ب: مقامی رواج کے مطابق بھی حق آسائش حاصل کیا جاسکتا ہے۔[52]

ج: حق آسائش کسی معاہدے کے تحت بھی لیا جاسکتا ہے اور اس صورت میں یہ اصل معاہدے کی شقوں کے مطابق ہوگا۔

6- حق آسائش کیلیے کون سا قانون ہے؟

الف: پاکستان میں حق آسائش کا قانون (Easement Act 1882) ہے۔

ب: مقامی رسوم ورواج بھی آسائش کا حق ثابت کرسکتے ہیں۔

7- کیا میں اپنا حق آسائش منتقل کرسکتا ہوں؟

الف: عام اصول یہ ہے کہ جس زمین پر حق آسائش ہے وہ زمین اگر کسی کو منتقل کردی جائے تو اس

(۵۲) 1882ء کے حق آسائش قانون کی شق 15، 18

کے ساتھ ہی حق آسائش از خود منتقل ہوجاتا ہے۔

ب: حق آسائش میرے ساتھ منسلک نہیں لیکن یہ میری جائیداد کے ساتھ منسلک ہے۔

ج: حق آسائش اپنی جائیداد کے ساتھ ہی اس فرد کو منتقل ہوجائے گا جو مجھ سے یہ جائیداد خریدے گا۔

د: میں کسی اور فرد کو جائیداد سے علیحدہ یہ حق منتقل نہیں کرسکتا۔[53]

''الف'' اور ''ب'' زمین کے دو ایسے ٹکڑوں کے مالک ہیں جو ایک دوسرے کے بالکل ساتھ ہیں۔ ''الف'' کو یہ حق ہے کہ وہ ''ب'' کی زمین کا راستہ استعمال کرے جو مرکزی سڑک تک رسائی کیلیے ہے۔ ''الف'' اپنی جائیداد ''س'' کو فروخت کردیتا ہے تو ''ب'' کا راستہ استعمال کرنے کا حق بھی ساتھ ہی منتقل ہوجاتا ہے۔

8- حق آسائش سے کیسے لطف اندوز ہوا جاسکتا ہے؟

الف: حق آسائش اس طرح استعمال کیا جانا چاہیئے کہ دوسرے مالک پر کم سے کم بوجھ پڑے۔

ب: اسے جائیداد کے ایک خاص حصے تک محدود رہنا چاہیئے، پوری جائیداد میں نہیں۔

ج: جس کے پاس یہ حق ہے وہ اس سے لطف اندوز ہونے کیلیے طریقہ کار اور جگہ تبدیل کرسکتا ہے لیکن یہ دوسرے مالک پر اضافی بوجھ ڈالنے یا غیر ضروری طور پر نہیں ہونا چاہیئے۔[54]

د: اگر حق آسائش کا حامل کوئی فرد اس سے لطف اندوز ہونے کیلیے کسی اقدام کی اصلاح کرتا/کرتی ہے تو پھر یہ اس کی ذمہ داری ہے کہ اس کے کسی ایسے اقدام سے مالک کو کوئی نقصان پہنچتا ہے تو اسے ٹھیک کرے۔[55]

(۵۳) 1882ء کے حق آسائش کی شق 13 اور 19

(۵۴) 1882ء کے حق آسائش ایکٹ کی شق 24

(۵۵) 1882ء کے حق آسائش ایکٹ کی شق 24 اور 26

ہ: محدود حق آسائش کو محدود ہی رہنا چاہئے اور دوسرے مالک کو یہ اختیار ہے کہ وہ اس حق کے زیادہ یا غیر ضروری استعمال میں رکاوٹ ڈالے۔[56]

- ✓ ''الف'' کو کنویں تک رسائی کیلئے ''ب'' کی جائیداد میں سے راستے استعمال کرنے کا حق حاصل ہے۔''ب'' نے اپنی جائیداد میں ایک طرف راستہ بنایا ہوا ہے تا کہ ''الف'' اسے استعمال کرتے ہوئے اپنے بیل کنویں تک لے جائے۔ ''الف'' کنویں پر اپنے بیل لے جانے کیلئے ''ب'' کے باغ میں سے نہیں گزر سکتا۔ بلکہ صرف اور صرف اسی راستہ سے گزر سکتا ہے۔
- ✓ اگر ''الف'' اپنے بیلوں کی آسانی کیلئے ''ب'' کی دیوار کا شگاف بڑا کر دیتا ہے تو وہ اس اقدام سے ''ب'' کو ہونے والے نقصان کی تلافی کرنا ہوگا۔اور
- ✓ ''الف'' کی زمین اور کنویں کو ملانے کیلئے ایک نئی سڑک بن گئی ہے۔''ب'' کی زمین میں سے راستے کا ''الف'' کا حق یہاں ختم ہو گیا اور اب یہ ضروری نہیں کہ کنویں تک رسائی کیلئے ''الف'' کی طرف سے ''ب'' کی زمین استعمال کرے۔

9- آسائش کا حق ختم کیسے ہوسکتا ہے؟

الف: میرا حق آسائش کسی قانونی اقدام، میری اپنی وجہ یا دوسرے مالک کے اقدامات کی وجہ سے ختم یا تبدیل ہوسکتا ہے۔

ب: قانونی اقدام سے حق آسائش ختم ہونے کی مثالیں درج ذیل ہیں:

i- جہاں محدود مدت کیلئے آسائش کا حق دیا گیا ہے یہ اس مدت کے ختم ہونے تک ہے۔

(۵۶) 1882ء کے حق آسائش ایکٹ کی شق 28 اور 31

''الف'' نے ''ب'' سے گزارش کی کہ اس کی آسانی کیلئے چھ ماہ تک اسے اپنی زمین سے راستہ استعمال کرنے کی اجازت دے جب تک اس کا مکان زیر تعمیر ہے۔ فریقین میں یہ معاہدہ ہو جاتا ہے، چھ ماہ کی مدت پورے ہونے پر آسائش کا یہ حق بھی ختم ہو جائے گا۔

ج: جب حق آسائش کسی کارکردگی کے ہونے یا نہ ہونے سے مشروط ہو تو یہ ختم ہو جائے گا جب ایسا اقدام ہو یا نہ ہو۔

''الف'' نے ''ب'' کی زمین سے اس شرط پر راستہ حاصل کیا ہوا ہے کہ وہ ''ب'' کی اراضی پر ہل چلائے گا۔ ''الف'' ہل چلانا بند کرے گا تو پھر ''ب'' بھی اسے راستہ استعمال کرنے سے روک سکتا ہے۔

د: آسائش کا حق جہاں ضرورت کے تحت دیا گیا ہے جیسے ہی یہ ضرورت ختم ہوگی یا اس سے فائدہ نہیں ہوگا، آسائش کا حق ختم ہو جائے گا۔

ہ: اس جگہ یا ذریعے کی تباہی کیوجہ سے جس کی وجہ سے آسائش کا حق پیدا ہوا۔

''الف'' کو کنویں تک رسائی کیلئے ''ب'' کی زمین کا راستہ استعمال کرنے کا حق ہے، یہ کنواں خشک ہو گیا، آسائش کا حق بھی اس ذریعے کے خاتمے کے ساتھ ہی اختتام پذیر ہوا جس کی وجہ سے یہ پیدا ہوا تھا۔

و: دوسری جگہ پر آسائش کا حق دیتے ہوئے اس میں تبدیلی بھی کی جاسکتی ہے۔[57]

(۵۷) 1882ء کے حق آسائش قانون کی شق 44 تا 46

''الف'' اپنے گھر کے سامنے ''ب'' کے باغ میں سے راستہ استعمال کرتا/کرتی ہے۔

''ب'' دیوار کے ساتھ راستہ بنا دیتا/دیتی ہے اور ''الف'' سے درخواست کی جاتی ہے کہ وہ اب اپنا آسائش راستے استعمال کرے۔

ز: فریقوں کی وجہ سے حق آسائش ختم ہونے کی مثالیں درج ذیل ہیں:

i- آسائش کا حق اس وقت ختم ہو جاتا ہے جب رضاکارانہ طور پر اس سے لطف اندوز ہونا چھوڑ دیا جائے یا یہ مسلسل 20 سال تک استعمال نہ کیا جائے۔[58]

''الف'' کو ''ب'' کی زمین سے راستہ استعمال کرنے کا حق ہے۔ ''الف'' 20 سال تک اسے استعمال نہیں کرتا تو اس کا یہ حق ختم ہو جائے گا۔

ii- حق آسائش کا استعمال اگر کسی معاہدے کی مرہون منت ہو تو یہ اس وقت ختم ہو جائے گا جب معاہدہ منسوخ ہو جائے یا اس معاہدے کی شقوں کے تحت آسائش حق ''ب'' کو دیئے جانے کی مدت پوری ہو جائے۔[59]

10- میں اپنے حق آسائش کا کیسے تحفظ کروں؟

الف: مجھے یہ یقینی بنانا چاہیئے کہ میں 20 سال تک اس کا استعمال ترک نہ کروں۔

ب: جس مالک کی زمین پر مجھے آسائش کا یہ حق ملا ہے اس پر اضافی بوجھ نہ ڈالوں۔[60]

(۵۸) 1882ء کے حق آسائش ایکٹ کی شق 47
(۵۹) 1882ء کے حق آسائش ایکٹ کی شق 39
(۶۰) 1882ء کے حق آسائش قانون کی شق 24

ج: میں مالک کی جائیداد کے کسی حصے کو نقصان نہ پہنچاؤں۔

د: اگر آسائش حق کیلئے معاہدہ درکار ہے تو میں کوشش کروں کہ یہ معاہدہ تحریری ہو۔

ہ: میں اس بات کا خیال رکھوں کہ میں اپنے حق آسائش کے معاہدے کی خلاف ورزی نہ کروں۔

و: میں دوسرے فرد کی ساری جائیداد کو متاثر نہ کروں بلکہ اس حصے تک محدود رہوں جس کے استعمال کا مجھے حق ملا ہے۔

ز: میرے حق آسائش سے لطف اندوز ہونے کی صورت میں جائیداد کا کوئی نقصان ہو جائے تو مجھے اسے پورا کرنا چاہیئے کیونکہ وہ نقصان مالک کو میری وجہ سے پہنچا ہے۔[61]

ح: اگر مجھے آسائش کا حق ضرورت کے تحت ملا ہے تو مجھے خود کو اس ضرورت تک محدود رکھنا چاہیئے، اضافی یا غیر ضروری استعمال سے گریز کرنا چاہیئے۔

11- اگر حق آسائش متاثر ہو تو میں کیا کروں؟

الف: اگر جائیداد کا مالک مجھے آسائش کا حق استعمال کرنے سے روکتا ہے تو مجھے اسے اس اقدام سے باز رکھنے کیلئے عدالت میں مقدمہ دائر کرنا چاہیئے۔

ب: مداخلت ہونے کی صورت میں مقدمے کے ساتھ ساتھ مجھے یہ درخواست بھی دائر کرنی چاہیئے کہ مجھے اس حق کے استعمال کی عارضی اجازت دی جائے۔

ج: اگر میرے حق آسائش کو متاثر کیا گیا ہے تو چونکہ مجھے اس سے فائدہ حاصل ہو رہا تھا اس لئے میں اپنا نقصان پورا کرنے کیلئے مقدمہ دائر کر سکتا ہوں، مگر شرط ہے کہ نقصان کافی ہوا ہو۔

د: میں عدالت سے تلافی کا حکم لے کر اپنے اس حق کو متاثر کرنے کی کوشش کو روک سکتا ہوں۔[62]

(۶۱) 1882ء کے حق آسائش قانون کی شق 24 اور 26
(۶۲) 1882ء کے حق آسائش قانون کی شق 32 تا 35

- ✓ اگر میں پانی کے دھارے سے مستفید ہوتا ہوں جو ''ب'' کی زمین کے ایک حصے سے گزر کر میری زمینوں تک پہنچتا ہے اور ''ب'' اس پانی کے بہاؤ کو روکنے کیلئے کوئی بند باندھ دیتا ہے جس کی وجہ سے پانی میری زمینوں تک نہیں پہنچتا۔ میں اس اقدام کی تلافی کیلئے عدالت میں مقدمہ دائر کرسکتا ہوں تا کہ ''ب'' ایسا کرنے سے مستقل طور پر باز رہے۔ اور
- ✓ میں یہ درخواست بھی دائر کرسکتا ہوں کہ مقدمے کے حتمی فیصلے تک ''ب'' کو پانی روکنے سے عارضی طور پر روکا جائے۔

12-دادرسی

الف: جس علاقے میں میرا حق آسائش ہے وہاں کی مقامی دیوانی رسول کورٹ میں مقدمہ دائر کرسکتا ہوں۔

ب: بعض معالات میں محکمہ مال کے حکام کو بھی درخواست دے سکتا ہوں۔

ج: اگر امن وامان کو ممکنہ خطرہ ہو تو میں مقامی سول انتظامیہ اور پولیس کو بھی درخواست دے سکتا ہوں۔

13- مشقیں

الف: حق آسائش کو کون نافذ کرسکتا ہے؟

ب: حق آسائش کون حاصل کرسکتا ہے؟

ج: آسائش کے حق کو کیسے نافذ کیا جاسکتا ہے؟

د: آسائش کا حق منتقل کب ہوتا ہے؟

ہ: کیا میں اپنا حق آسائش واپس لے سکتا ہوں جو میں خود چھوڑ چکا ہوں؟

و: اگر میرے حق آسائش کے استعمال کی راہ میں رکاوٹ ڈالی جائے تو میرے پاس کیا حل ہے؟

ز: ملحقہ زمین سے راستہ استعمال کرنے کا اختیار کب اور کیسے استعمال کرسکتا ہوں؟

باب
12

پٹہ جات

"پٹہ" معاہدے کا ایک ایسا طریقہ ہے جو جائیداد کو مخصوص انداز میں استعمال کی اجازت دیتا ہے، یہ محدود مدت کیلئے طے شدہ قواعد وضوابط کے تحت کیا جاتا ہے۔

1- پٹہ کیا ہے؟

الف: پٹہ ایک ایسا اقدام ہے جس کے تحت کوئی زمین یا عمارت معاوضے کے عوض جسے لگان کہتے ہیں ایک مخصوص مدت کیلئے باقاعدہ معاہدہ کر کے دی جاتی ہے۔ لگان /معاوضہ پٹہ دینے اور پٹہ لینے والے کی رضامندی سے طے ہوتا ہے۔

ب: پاکستان میں لیز یا پٹے کا معاملہ دیہی اور شہری علاقوں میں درج ذیل قوانین کے مطابق علیحدہ علیحدہ ہوتا ہے۔

نوٹ

دیہی علاقوں کیلئے ہر صوبے کے لگان داری قوانین الگ ہیں:

- ✓ شہری علاقوں میں پٹہ کیلئے ہر صوبے اور اسلام آباد کے لگان داری کے قوانین مختلف ہیں۔

2- دیہی علاقوں میں پٹے

الف: پاکستان کے دیہی علاقوں میں پٹے یا لگان داری کے معاملات عموماً زرعی اراضی سے متعلقہ ہوتے ہیں۔ یہ مقامی رسوم و رواج اور مقامی لگان داری قوانین کے تحت نمٹائے جاتے ہیں۔

ب: دیہی علاقوں میں لگان داری کے معاملات درج ذیل قوانین کے مطابق صوبے چلاتے ہیں:

صوبائی لگان داری قوانین:

- ✓ پنجاب لگان داری ایکٹ 1887ء (Punjab Tenancy Act)۔
- ✓ سندھ لگان داری ایکٹ 1950ء۔
- ✓ خیبر پختونخواہ لگان داری ایکٹ 1950ء۔ اور
- ✓ بلوچستان لگان داری آرڈیننس 1978ء۔

ج: سندھ، خیبر پختونخواہ اور بلوچستان میں ہونے والی قانون سازی، پنجاب کے لگان داری ایکٹ 1887ء کی تقریباً ہو بہو نقل ہے۔

د: دیہی لگان داری معاملات کے بارے میں اس دستور العمل میں ایک الگ باب موجود ہے، اس لئے یہاں ہم خود کو شہری لگان داریوں تک محدود رکھیں گے۔

3- شہری علاقوں میں پٹہ/لیز

الف: پاکستان کے شہری علاقوں میں کرایہ/پٹہ کے معاملات ہر صوبے اور وفاقی دارالحکومت اسلام آباد کیلئے بنائے گئے کرایہ کنٹرول قوانین کے تحت آتے ہیں۔

ب: یہ تمام قوانین تقریباً ایک جیسے ہیں جن میں جائیداد پٹہ پر لینے اور دینے والوں کے ایک جیسے حقوق اور ذمہ داریاں ہیں۔

شہری علاقوں میں نافذ العمل رینٹ لاز کرایہ کے قوانین:

- ✓ پنجاب جگہ برائے کرایہ ایکٹ 2009ء The Punjab Rented Premises Act 2009۔
- ✓ سندھ جگہ برائے کرایہ ایکٹ 1979ء۔
- ✓ مغربی پاکستان شہری کرایہ کنٹرول آرڈیننس 1959ء (خیبر پختونخوا میں تاحال نافذ العمل)۔ اور
- ✓ بلوچستان کرایہ کنٹرول آرڈیننس 1959ء۔

4- شہری علاقوں میں پٹہ کا طریقہ کار کیا ہے؟

الف: جائیداد کا مالک اور کرایہ دار/لگان دار باقاعدہ تحریری معاہدہ کے ذریعے پٹہ کا معاملہ کریں[۶۳]۔

(۶۳) شق 5، پنجاب جگہ برائے کرایہ ایکٹ 2009ء، مختلف لگان داری قوانین میں مماثلت بھی ہے اور عدم مماثلت بھی لیکن عمومی اصول ایک جیسے ہیں۔ ہم یہاں ریفرنس کیلئے پنجاب کے قانون کا حوالہ دے رہے ہیں لہٰذا یہاں تمام شقوں کے حوالے پنجاب جگہ برائے کرایہ ایکٹ 2009ء سے دیئے گئے ہیں۔

ب: معاہدہ ہوجانے کے بعد یہ مالک کی ذمہ داری ہے کہ وہ اسے رجسٹرار کے پاس رجسٹر کرائے، بعض علاقوں میں قانون مختلف ہے، مثال کے طور پر اسلام آباد میں مالک اور کرایہ دار دونوں کی ذمہ داری ہے کہ وہ اپنے معاہدے کی رجسٹریشن کرائیں۔

ج: مالک یا کرایہ دار عمومی قانون کے تحت بھی کرایہ داری/لگان داری معاہدہ رجسٹر کرا سکتے ہیں جیسا کہ 1908ء کا رجسٹریشن ایکٹ۔[۶۴]

د: زیادہ تر علاقوں میں رجسٹریشن کے ذمہ دار حکام کا تعلق محکمہ مال سے ہوتا ہے تاہم اسلام آباد میں یہ دیوانی عدالت سول کورٹ ہے۔

5- کرایہ داری معاہدہ میں کیا کیا شامل کیا جائے؟

ایک کرایہ داری معاہدہ میں لازمی طور پر درج ذیل چیزیں ہونی چاہیئے۔[۶۵]

i- مالک اور کرایہ دار کے کوائف

ii- جگہ کی تفصیلات

iii- کرایہ داری کا دورانیہ

iv- کرایہ کتنا ہوگا، اس میں اضافہ کب ہوگا، ادائیگی کی تاریخ اور طریقہ کار۔[۶۶]

v- ادائیگی بنک کے ذریعے کی جاتی ہے تو مالک کے بنک اکاؤنٹ کے کوائف۔

(۶۴) شق 5

(۶۵) شق 6

(۶۶) کرایہ کی شرح کا تعین مدت کرایہ داری کے ایک حصے کیلئے کیا گیا ہے اور باقی ماندہ مدت کیلئے کوئی اور معاہدہ نہیں کیا گیا تو پھر یہ سمجھا جائے تاکہ کرایہ کی متعین شرح پوری مدت کیلئے ہے۔

vi- وہ مقصد جس کے تحت جگہ کرایہ پر دی گئی ہے۔

vii- قابل ادا ماہانہ کرایہ کے علاوہ دی گئی کسی رقم کی تفصیلات جیسا کہ پیشگی کرایہ، پگڑی، سکیورٹی وغیرہ۔

6- کرایہ کب اور کیسے ادا کیا جانا چاہیئے؟

الف: کرایہ دار معاہدے کے مطابق مقررہ تاریخ پر کرایہ ادا کرے۔

ب: اگر کوئی تاریخ مقرر نہیں کی گئی تو پھر آئندہ ماہ کے پہلے دس دن کے اندر کرایہ ادا کیا جائے۔[۶۷]

ج: کرایہ داری معاہدہ میں طے کئے گئے طریقہ کار کے مطابق کرایہ ادا کیا جائے گا۔

د: اگر کوئی طریقہ طے نہیں کیا گیا تو پھر کرایہ دار اس کی ادائیگی منی آرڈر کے ذریعے کرے یا مالک کے بنک اکاؤنٹ میں جمع کرادے۔[۶۸]

7- کرایہ داری قوانین پر عملدرآمد نہ کرنے کے کیا نتائج ہو سکتے ہیں؟

الف: اگر کرایہ داری قانون کے مطابق نہیں ہے تو پھر پٹہ کی جائیداد کے بارے میں کوئی بھی درخواست اس وقت تک مجاز حکام کی طرف سے وصول نہیں کی جائے گی جب تک سرکاری خزانے میں جرمانہ جمع نہ کرادیا جائے۔

ب: اگر درخواست دہندہ لگان دار ہے تو جرمانہ کی شرح اس جگہ کے کرایہ کی سالانہ مالیت کا 5 فیصد، مالک درخواست دہندہ ہے تو یہ شرح دس فیصد ہے۔[۶۹]

(۶۷) شق 7

(۶۸) شق 7

(۶۹) شق 9

8- کرایہ داری کے معاملات میں فیصلہ ساز حاکم /اتھارٹی کون ہے؟

الف: کرایہ داری کے معاملات نمٹانے کیلیئے رینٹ ٹربیونل اور رینٹ کنٹرول اتھارٹی ہیں۔

ب: رینٹ کنٹرولر کے اختیارات عموماً سول ججوں کے پاس ہوتے ہیں۔

ج: رجسٹریشن کے مقاصد کیلیئے حکومت رینٹ رجسٹرار تعینات کرتی ہے۔

9- دیگر معاہدے اور کرایہ داری

کسی اور معاہدے (مثال کے طور پر جائیداد کی فروخت یا کوئی اور معاملہ) کا مالک اور کرایہ دار کے تعلقات کا کوئی اثر نہیں پڑے گا تاوقتیکہ فریقین رینٹ رجسٹرار کے روبرو کرایہ داری معاہدے کی تنسیخ کا تحریری معاہدہ کریں۔

10- کیا پٹہ کی جائیداد کرایہ دار کسی اور کو کرایہ پر یا اپنے حقوق کسی اور کو استعمال کرنے کی اجازت دے سکتا ہے؟

مالک کی طرف سے تحریری رضامندی کے بغیر پٹہ کی جائیداد کو کرایہ دار کسی اور کو کرائے پر نہیں دے سکتا/سکتی، اور نہ ہی اپنے حقوق کے استعمال کی کسی کو اجازت دے سکتا/سکتی ہے۔

11- مالک کے فرائض

مالک کے درج ذیل فرائض ہیں:

- ✓ وہ کرایہ دار کو معاہدے کی تصدیق شدہ نقل فراہم کرے۔
- ✓ پٹہ پر دی گئی جگہ کو قابل رہائش بنائے رکھنے کیلیئے معاہدہ کے مطابق مرمت کراتا/کراتی رہے۔
- ✓ وہ کسی سہولت کار آمد شے یا آسائش کو ختم، معطل یا روکے گا نہیں جب تک کہ اس کے پاس معقول اور جائز وجہ نہ ہو۔ اور

- ✓ کرایہ دار کو مناسب انداز میں آگاہ کئے بغیر وہ جائیداد کی حدود میں داخل نہیں ہوسکتا۔

الف: اگر مالک مذکورہ بالا یا معاہدے میں درج فرائض میں سے کوئی فرض بھی پورا نہیں کرتا تو کرایہ دار مجاز اتھارٹی کے پاس درخواست دائر کرسکتا ہے۔ مجاز اتھارٹی مالک کو حکم دے سکتی ہے کہ وہ اپنے فرائض پورے کرے۔

ب: اگر مالک جگہ کی مرمت نہیں کراتا تاکہ وہ قابل رہائش رہے تو مجاز اتھارٹی کرایہ دار کو ہدایت دے سکتی ہے کہ وہ اپنے خرچ پر مرمت کرائے اور بعدازاں اس کا حساب کرلے۔[۷۰]

12- کرایہ دار کے فرائض

ایک کرایہ دار کے درج ذیل فرائض ہیں:[۷۱]

- ✓ جگہ کو اسی حالت میں رکھا جائے جس حالت میں اسے لیا گیا تھا، چھوٹا موٹا نقصان البتہ ہو سکتا ہے۔
- ✓ جگہ کو اسی مقصد کیلیئے استعمال کیا جائے جس مقصد کیلیئے یہ لی گئی تھی۔
- ✓ مالک کو جگہ کی جانچ یا مرمت کیلیئے اندر آنے دیا جائے۔
- ✓ جب کرایہ داری کی مدت ختم ہوجائے تو جگہ کو مالک کے حوالے کردیا جائے۔
- ✓ ہمسایوں کیلیئے کوئی پریشانی پیدا نہ کی جائے۔ اور
- ✓ مالک زمین کی طرف سے پیشگی تحریری اجازت کے بغیر جگہ کے ڈھانچے میں کوئی تبدیلی نہ کی جائے۔

(۷۰) شق 12

(۷۱) شق 13

الف: اگر کرایہ دار اپنی کوئی بھی ذمہ داری یا فرائض پورا کرنے میں ناکام رہتا/ رہتی ہے تو مالک درخواست دائر کر کے اسے فرض کی ادائیگی یا جگہ خالی کرنے پر مجبور کر سکتا ہے۔

13- کرایہ دار کو کن وجوہات پر بے دخل کیا جا سکتا ہے؟

کرایہ دار کو درج ذیل صورتوں میں بے دخل کیا جا سکتا ہے:[۴۲]

- ✓ کرایہ داری مدت ختم ہونے پر۔
- ✓ مقررہ تاریخ کے بعد 30 دن کے اندر کرایہ کی عدم ادائیگی پر۔
- ✓ اگر وہ کرایہ داری معاہدے کی شرائط وضوابط کی خلاف ورزی کا/ کی مرتکب ہو۔
- ✓ اوپر سیریل نمبر 9 میں بتائی گئیں ذمہ داریوں یا فرائض میں سے کوئی پورا نہ کرے۔
- ✓ کرایہ پر لی گئی جگہ کا اس سے مختلف استعمال کرے جس وجہ کیلئے یہ لی گئی تھی۔ اور
- ✓ مالک کی تحریری اجازت کے بغیر جگہ آگے کسی کو کرایہ پر دے دے۔

14- مالک کرایہ وصول کرنے سے انکار کرے تو مجھے کیا کرنا چاہیے؟

الف: اگر مالک کرایہ لینے سے انکار کرے تو میں کرایہ جمع کرانے کیلئے مجاز اتھارٹی (رینٹ کنٹرولر، رینٹ ٹربیونل) کو درخواست دے سکتا ہوں۔

ب: اگر مجاز اتھارٹی کرایہ جمع کرانے کی اجازت دیتی ہے تو اس کے بارے میں مالک کو بھی آگاہ کر دے گی۔[۴۳]

(۴۲) شق 15
(۴۳) شق 20

15- مالک اگر بے دخلی کا مقدمہ دائر کرے تو مجھے کیا کرنا چاہیے؟

الف: پہلے مجھے اس مقدمہ کے دفاع کی اجازت طلب کرنی چاہیے۔

ب: یہ درخواست مجاز اتھارٹی کے سامنے میری پیشی کے بعد 10 دن کے اندر دائر ہو جانی چاہیے۔[۴۴]

ج: بالفاظ دیگر کرایہ دار کے پاس بے دخلی کے دعویٰ کے دفاع کا از خود حق نہیں ہے۔ اسے اس کیلئے مجاز اتھارٹی سے اجازت لینی پڑے گی۔ روایت یہی ہے کہ ایسی ساری درخواستیں منظور ہو جاتی ہیں۔

د: کرایہ دار کو وہ وجوہات بتانی ہوں گی جن کی بنیاد پر وہ درخواست دائر کرنے کی اجازت مانگ رہا/ رہی ہے، اسے درخواست کے ساتھ اپنا بیان حلفی اور زیادہ سے زیادہ دو گواہوں کے بیان حلفی جمع کرانا ہوں گے۔

ہ: اگر میں درخواست دائر کرنے میں ناکام ہو جاتا ہوں یا یہ درخواست مسترد کر دی جاتی ہے تو پھر مجاز اتھارٹی حتمی فیصلہ سنا دے گی۔

و: مجاز اتھارٹی مجھے حکم دے سکتی ہے کہ میں جگہ مالک کے حوالے کر دوں۔

ز: اگر میری درخواست سماعت کیلئے منظور ہو جاتی ہے تو اسے مالک کی طرف سے دائر کی گئی بے دخلی کے مقدمے کا تحریری جواب سمجھا جائے گا۔

ح: بے دخلی کی کارروائی کے دوران میں واجب الادا کرایہ مجاز افسر کی ہدایت کردہ تاریخ اور طریقہ کار کے مطابق جمع کراؤں گا۔

(۴۴) شق 22

ط: اس طرح کے مقدمات میں عموماً حکم ملتا ہے کہ کرایہ عدالت یا مالک کے بنک اکاؤنٹ میں جمع کرایا جائے۔[۷۵]

ی: اگر کرایہ کی رقم پر تنازع ہو تو مجاز اتھارٹی عارضی طور پر ایک رقم طے کر کے مجھے ماہانہ بنیادوں پر جمع کرانے کا حکم دے سکتی ہے۔

ک: اگر میں حکم کے مطابق کرایہ ادا نہیں کرتا تو فوری طور پر مالک کے دعوے پر حتمی فیصلہ ہو جائے گا اور مجھے بے دخلی کا حکم مل جائے گا اس لئے اگر بے دخلی سے بچنا ہے تو مجھے مجاز اتھارٹی کے احکامات پر عمل کرنا ہوگا۔

16- مشقیں

الف: علیم نے سلمان سے جگہ کرایہ پر لینے کیلئے کرایہ کا معاہدہ/لیز ایگریمنٹ کیا۔ اس معاہدے میں کرایہ ادا کرنے کی تاریخ درج نہیں۔ علیم کرایہ کب ادا کرے؟

ب: معاہدے میں کرایہ کی ادائیگی کا طریقہ کار بھی درج نہیں۔ علیم کرایہ کس طرح ادا کرے؟

ج: علیم اور سلمان جیسے کرایہ کا معاہدہ /لیز ایگریمنٹ کریں، اس کے فوری بعد انہیں کیا کرنا چاہئے؟

د: اکرم جو کہ ایک مالک ہے اس نے اپنا نیا مکان پٹہ پر تین سال کیلئے اکبر کو دیا ہے اور اس دوران ضروری مرمت کے کام نہیں کرائے۔ اکبر کے خیال میں مرمت کے بعض کام انتہائی ضروری ہیں۔ اسے کیا کرنا چاہئے؟

(۷۵) شق 24

ہ: سلیم جو کہ مالک ہے علیم کو اس لئے بے دخل کرنا چاہتا ہے کہ وہ جگہ کا ماہانہ کرایہ اور بجلی پانی/یوٹیلٹی بل ادا نہیں کر رہا۔ سلیم کو کیا کرنا چاہئے؟

و: اگر سلیم اور علیم کرایہ کا معاہدہ/لیز ایگریمنٹ رجسٹر کرانے میں ناکام رہیں تو اس کے نتائج کیا ہو سکتے ہیں؟

ز: علیم پٹے پر لی گئی جگہ پر مویشی پال رہا ہے جبکہ معاہدے کے مطابق یہ جگہ اس نے رہائشی مقاصد کیلئے لی تھی۔ اس کے کیا نتائج ہو سکتے ہیں اور مالک کے پاس ازالہ کیلئے کیا راستے ہیں؟

ح: سلیم اور علیم کے درمیان اس جگہ کے کرایہ کی رقم پر تنازع ہے۔ ان حالات میں فریقین کو کیا کرنا چاہئے؟

باب
13

لائسنس (اجازت نامہ)

لائسنس وہ معاہدہ ہے جو جائیداد کے عارضی، معینہ یا مختصر مدت کے استعمال کیلئے رضامندی سے شرائط وضوابط کے ساتھ جاری کیا جاتا ہے۔

1-لائسنس کیا ہے؟

الف: لائسنس ایک ایسا قابل تنسیخ اجازت نامہ ہے جو ایک فرد دوسرے فرد کو کام کرنے کیلئے دیتا ہے جو بصورت دیگر موخر الذکر فرد نہیں کر سکتا۔

ب: ''الف'' اپنے زیر قبضہ زمین پر واقع جھیل سے ایک سال کیلئے مچھلی پکڑنے کی ''ب'' کو اجازت دیتا ہے۔''الف'' یہ اجازت واپس لے سکتا ہے یا اسے منسوخ کر سکتا ہے۔

ج: لائسنس جائیداد کے دیگر مفادات اور حقوق (جیسا کے پٹے اور فروخت کا حق) سے قدرے مختلف ہے۔

نوٹ

د: لائسنس حق آسائش سے کسی حد تک ملتا جلتا ہے اور معاہدہ ہے۔

ہ: لائسنس جاری کرنے والا اس حد تک ہی جائیداد سے استفادہ کرنے کیلئے لائسنس دے سکتا ہے جو اس کے اپنے تصرف میں ہیں۔

پاکستان میں لائسنسوں کیلئے درج ذیل قوانین ہیں:

- ✓ حق آسائش ایکٹ 1882ء۔ اور
- ✓ کنٹریکٹ ایکٹ 1887ء۔

2- حق آسائش کے تحت لائسنس

حق آسائش ایکٹ میں لائسنس کی تعریف درج ذیل ہے:

جب ایک فرد، کسی دوسرے فرد یا افراد کو لائسنس دینے والے کی غیر منقولہ جائیداد پر یا اس کے حوالے سے کام کرنے یا کام جاری رکھنے کی اجازت دیتا ہے، یہ ایک ایسی چیز ہے جس کی عدم موجودگی کی صورت کچھ کرنا غیر قانونی ہوتا ہے اور جو جائیداد میں حق آسائش اور دیگر کوئی مفاد نہیں دیتا، اسے لائسنس کہتے ہیں۔

3- لائسنس کیسے دیا جاتا ہے؟

الف: ایک لائسنس واضح یا اشارتاً ہوسکتا ہے۔

ب: یہ زبانی بھی دیا جاسکتا ہے اور تحریری دستاویز کی صورت میں بھی۔

4- لائسنس کی حامل جائیداد کے ساتھ میں کیا سلوک کروں؟

میں لائسنس کا استعمال اس طرح نہ کروں کہ اس کے نتیجے میں لائسنس یافتہ جائیداد ''خطرناک'' ہو جائے۔[۷۶]

5- کیا میں لائسنس کے تحت ملنے والے حقوق منتقل کرسکتا ہوں؟

میں لائسنس کے تحت اپنے حقوق تب تک کسی کو نہیں دے سکتا جب تک لائسنس کے معاہدے میں پہلے سے اس پر رضامندی کا اظہار نہ ہوا ہو یا لائسنس جاری کرنے والے نے اس کی واضح اجازت نہ دے رکھی ہو۔

6- لائسنس کب اور کیسے منسوخ ہوسکتا ہے؟

الف: عموماً لائسنس دینے والا اسے کسی بھی وقت منسوخ کرسکتا ہے، یہ واضح بھی ہوسکتا ہے اور اشارتاً بھی۔

ب: تاہم میرا لائسنس اس صورت میں منسوخ نہیں ہوسکتا اگر جائیداد مجھے منتقل ہوگئی ہے یا میں نے اخراجات ادا کرکے مستقل نوعیت کا کام کرلیا ہے۔[۷۷]

درج ذیل صورت حال میں لائسنس منسوخ ہوسکتا ہے۔[۷۸]

- ✓ لائسنس دینے والے کا جائیداد میں مفاد ختم ہوگیا۔

---

(۷۶) حق آسائش ایکٹ 1882ء کی شق 53 تا 57۔ اس کے بعد اس باب میں دیے جانے والے تمام حوالے اسی قانون کی شقوں سے ہیں۔

(۷۷) شق 60 تا 62

(۷۸) شق 62

- ✓ لائسنس لینے والے نے اس کا واضح یا مبہم اظہار کیا۔
- ✓ لائسنس محدود مدت کیلئے جاری کیا گیا اور وہ مدت پوری ہوگئی۔
- ✓ لائسنس کوئی اقدام کرنے یا نہ کرنے سے مشروط ہے اور وہ اقدام کیا جاسکا ہے یا نہیں کیا جاسکا۔
- ✓ لائسنس یافتہ جائیداد تباہ یا تبدیل ہوگئی اور لائسنس لینے والے کو اس لائسنس سے کوئی فائدہ نہ رہا۔
- ✓ لائسنس لینے والا اس جائیداد کا مکمل مالک بن جائے۔
- ✓ لائسنس ایک خاص مقصد کیلئے جاری کیا جاتا ہے اور وہ مقصد پورا ہوجاتا ہے یا ختم ہوجاتا ہے یا قابل عمل نہیں رہتا۔
- ✓ لائسنس لینے والا کوئی دفتر، کردار یا ملازمت رکھتا ہے اب اس کا وجود ختم ہوجائے۔ اور
- ✓ لائسنس مسلسل بیس سال کی مدت کیلئے استعمال نہیں کیا گیا اور ایسا کرنا دونوں فریقوں کے درمیان ہونے والے معاہدے کے برعکس تھا۔

ج: لائسنس منسوخ کرنے کے بعد مجھے جائیداد خالی کرنے اور وہاں سے اپنی اشیاء ہٹانے کیلئے مناسب وقت ملنا چاہیئے۔

د: اگر یہ لائسنس مجھے معاوضے/ فیس کے بدلے میں دیا گیا تو لائسنس جاری کرنے والا اسے منسوخ یا بے دخل تب تک نہیں کرسکتا جب تک اس لائسنس کے تحت میں نے اپنے حقوق پوری طرح

استعمال نہ کر لئے ہوں، اگر وہ منسوخ کردیا جائے تو میں لائسنس جاری کرنے والے سے زرتلافی کا مطالبہ کرسکتا ہوں۔[79]

7- لائسنس اور لیز (پٹہ) میں کیا فرق ہے؟

الف: پٹہ زیادہ محفوظ اور لائسنس کافی کمزور ہوتا ہے۔

ب: پٹے کو ختم کرنے کیلئے باقاعدہ نوٹس دینا پڑتا ہے جبکہ لائسنس کے زیادہ تر کیسوں میں مختصر نوٹس یا بغیر نوٹس کے اسے منسوخ کیا جاسکتا ہے۔

ج: ایک لائسنس عموماً مکمل طور پر عارضی بنیادوں پر ہوتا ہے جبکہ پٹہ زیادہ مدت کیلئے دیا جاتا ہے۔

د: پٹہ کسی غیر منقولہ جائیداد سے مفادات کے حصول اور قبضے کا حق دیتا ہے۔ دوسری طرف اگر فریقین جائیداد میں کوئی ایسا مفاد پیدا نہ کرنا چاہئیں تو اس کا مطلب لائسنس ہے۔

ہ: یہ فریقین کے ارادے پر منحصر ہے کہ پٹے پر متفق ہیں یا لائسنس پر۔

و: اگر دستاویز جائیداد میں مفاد پیدا کردے تو یہ پٹہ ہے، لیکن اگر یہ کسی فرد کو اس جائیداد کے استعمال کی صرف اجازت دے اور یہ جائیداد بدستور مالک کے قبضے میں رہے، اسے لائسنس کہتے ہیں۔

ز: یوں کسی معاملے میں پارٹیوں کے ارادے کے علاوہ لائسنس یا پٹے میں اس سے بھی فرق پتہ چلتا ہے کہ کسی جائیداد کو لینے والے کے پاس اس کا قبضہ بھی ہے یا نہیں۔[80]

---

(۷۹) شق 63 اور 64
(۸۰) اے آئی آر 1959ء، ہندوستان کی سپریم کورٹ صفحہ 1262، ملا کی دی ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 9واں ایڈیشن، ای ڈی سلیل پال، پی پی 1041-1040، بٹر ورتھ بھارت، نئی دہلی

8- دادرسی

الف: اگر کوئی سرکاری اتھارٹی لائسنس جاری کرتی ہے، تو پھر اسی اتھارٹی کے پاس ازالے کی کوئی صورت میں موجود ہوگی۔ مثال کے طور پر ایک اسسٹنٹ ڈائریکٹر نے تنسیخ کا حکم دے دیا ہے اور اس کے حکم کے خلاف اپیل اس کے ڈائریکٹر کے پاس ہے۔ اس طرح کی صورت حال میں یہ ضروری ہے کہ اس دادرسی کے طریقے کو استعمال کیا جائے۔

ب: دیوانی عدالت/سول کورٹ میں مقدمہ بھی ہوسکتا ہے۔

ج: اگر انصاف کے بنیادی اور فطری اصولوں کے خلاف فیصلہ آئے تو ہائیکورٹ میں رٹ پٹیشن بھی دائر کی جاسکتی ہے۔

9- مشقیں

الف: ندیم نے اپنے جنگل میں شبیر کو پرندوں کے شکار کی اجازت کا لائسنس دیا ہے۔ یہ لائسنس حاصل کرنے کے بعد شبیر بڑے بڑے جال لگانا چاہتا ہے جن سے درختوں کو نقصان ہوسکتا ہے۔ کیا شبیر ایسا کرسکتا ہے؟

ب: شبیر نے معاوضے کے عوض اپنا لائسنس شکیل کے نام منتقل کر دیا ہے تا کہ وہ ندیم کے جنگل میں پرندوں کا شکار کرے جبکہ اس نے ندیم کو آگاہ نہیں کیا۔ کیا وہ ایسا کرسکتا ہے؟

ج: شبیر کو ندیم کی طرف سے جال لگانے کے ارادے کا ایک ہفتے کے اندر ہی علم ہوجاتا ہے۔ اسے اپنے فیصلے پر افسوس ہوتا ہے، وہ فوری طور پر کیا کرسکتا ہے؟

د: ندیم شبیر کا لائسنس منسوخ کر دیتا ہے اور اسے کہتا ہے کہ فوری طور پر ایک ہفتہ کے اندر اس کی جگہ سے چلا جائے، شبیر نے جو جال وہاں لگائے تھے وہ ان کا کیا کرے؟

ہ: ندیم شبیر کا لائسنس منسوخ کر کے ایک دوسرے فرد عاصم کو لائسنس دے دیتا ہے جس کی رو سے وہ اس کی اراضی پر ایک سال کیلئے کچھ خاص پودے اگائے گا اور ان سے پھل حاصل کرے گا۔ سات ماہ بعد ندیم عاصم کا لائسنس وقت سے پہلے منسوخ کر دیتا ہے اور اسے کہتا ہے کہ اس کی زمین پر کاشت کئے گئے پودوں سے پھل نہ توڑے۔ عاصم کو کیا کرنا چاہئے؟

باب
14

زرعی اصلاحات

1- تعارف

الف: پالیسی بنانے والے 'زرعی اصلاحات' کو ایک آلے کے طور پر استعمال کرتے ہیں تا کہ اراضی کی تقسیم کا نظام بہتر بنایا جائے اور اس زمین کے مستحق مالکان اور قابضین کو اس کے استعمال کا حق دلایا جائے، مجموعی طور پر جس کا مقصد یہ ہوتا ہے کہ زمین کی بہتر ترقی ہو اور اس کا استعمال زیادہ منصفانہ ہو جائے۔

ب: زرعی اصلاحات کی پہلی کمیٹی کا قیام قائد اعظم محمد علی جناح کی ہدایات پر عمل میں آیا تھا۔ اس کے بعد سے وقفے وقفے سے زرعی اصطلاحات کی مختلف کوششیں جاری رہی ہیں۔

ج: قابل ذکر زرعی اصلاحات 1959ء، 1972ء اور 1977ء میں متعارف کرائی گئیں۔

د: نجی مالکان کی طرف سے ان اصطلاحات کے تحت حکومت کو واپس کی گئی اراضی یا حکومت کی طرف سے واپس لی گئی زمین کو موجود کاشتکاروں میں تقسیم کیا جانا تھا۔

نوٹ

ہ: زرعی اصلاحات کے تحت متعارف کرائی گئی پالیسیوں کی بدولت بتدریج حد سے زیادہ اراضی رکھنے پر پابندی لگائی گئی اور تقسیم کا یکساں نظام متعارف کرایا گیا اور اس کی بدولت ان پر کام کرنے والے مزارعوں اور وہ جن کے پاس سرے سے زمین نہیں تھی ان کو زمین دی گئی۔

2-1959ء کی زرعی اصلاحات

الف: پہلی زرعی اصلاحات مارشل لا کے ضابطہ نمبر 64 کے تحت متعارف کرائی گئیں جو 1 فروری 1959ء سے نافذ العمل ہوگئیں۔

ب: نجی زمین کی ملکیت کیلئے نہری زمین کی حد 500 ایکڑ اور بارانی زمین کیلئے 1000 ایکڑ کر دی گئی۔

ج: زمین کے مالک کو مذکورہ بالا زمین سے زائد زمین رکھنے کی اجازت دی گئی اگر اس کی زمین کی کیفیت/کوالٹی کی وجہ سے مجموعی پیداوار 36 ہزار پروڈیوس انڈیکس یونٹ (پی آئی یو) ہو۔[۸۱]

د: زمین کی حد کا تخمینہ لگاتے ہوئے پھلوں کے باغ اور گھوڑوں کیلئے مختص زمین کو مستثنیٰ کر دیا گیا۔

ہ: معاشی حد ملکیت (Economic Holding) اور گزارے کی ملکیت (Subsistence Holding) زمین کی حد علی الترتیب 50 ایکڑ اور 12.5 ایکڑ رکھی گئی۔

و: اپنی زمین چھوڑنے والے مالکان کو حکومت کی طرف سے مالی امداد دی گئی۔[۸۲]

(۸۱) پی آئی یو فی ایکڑ زمین کی کل پیداواری صلاحیت کو کہتے ہیں۔

(۸۲) حسین اے (1982) پاکستان: زرعی اصلاحات، بحوالہ ایم ایچ خان (1981)

ز: قابض مزارعوں (مزارع جو نسل در نسل وہاں موجود تھے) کو اسی زمین پر مستقل مالکانہ حقوق دے دیئے گئے۔

ح: حکومت کی طرف سے 1959ء کی اصلاحات کے تحت لی گئی زمین کا رقبہ 2.5 ملین ایکڑ تھا۔ یہ ملک میں کل قابل کاشت رقبے کا 4.5 فیصد تھا۔

ط: اس میں سے 2.3 ملین ایکڑ اراضی ایک لاکھ 83 ہزار 271 مزارعین اور کم زمین کے مالکان میں تقسیم کر دی گئی۔

ی: ان اصلاحات کے نتیجے میں 8.5 فیصد سے کم مالکان 42 فیصد سے زائد زرعی اراضی کے مالک ہوگئے جبکہ 1947ء میں یہ تعداد ایک فیصد تھی۔[۸۳]

3-1972ء کی زرعی اصلاحات

دوسری زرعی اصلاحات 1972ء میں مارشل لا کے ضابطہ نمبر 115 کے تحت متعارف کرائی گئیں، اگرچہ اس وقت کی سول حکومت نے ان کو جاری کیا۔

1972ء کی زرعی اصلاحات کی نمایاں خصوصیات:

✓ ذاتی زمین کی ملکیت کی حد کم کر کے نہری زمین کیلئے 150 ایکڑ اور بارانی کیلئے 300 ایکڑ کر دی گئی۔

(۸۳) خان ایل ایل (2010) زرعی اصلاحات، تاریخ، قانونی چیلنج اور کس طرح شرعی عدالت نے انہیں ختم کیا' اس ویب ایڈریس پر دستیاب ہے۔
Available at http://secularpakistan.world press.com/ 2010/ 09/ 23 land - reforms - history - legal - challenges - and- how - shariat- courts - abolished - them/ viewed on 20th november, 2011

- ✓ پی آئی یو کا تخمینہ 36 ہزار سے کم کر کے 12 ہزار کر دیا گیا۔
- ✓ ٹریکٹر اور ٹیوب ویل کے حامل مالکان کیلئے 2000 پی آئی یو کی اضافی سہولت دے دی گئی۔
- ✓ زمین حکومت کے حوالے کرنے والے مالکان کو کوئی مالی امداد نہیں دی گئی۔
- ✓ پھلوں کے باغوں اور گھوڑوں کے اصطبلوں وغیرہ کیلئے استثنیٰ ختم کر دیا گیا۔
- ✓ بعض رعایتوں کی وجہ سے پنجاب کی زمین کی ذاتی ملکیت کی حد 466 ایکڑ اور سندھ میں 560 ایکڑ رکھی گئی۔[۸۴] اور
- ✓ حکومت کی طرف سے لی گئی زمین کا رقبہ صرف 0.6 ملین ایکڑ تھا۔[۸۵]

4-1977ء کی زرعی اصلاحات

الف: تیسری زرعی اصلاحات قانون 1977ء کے تحت متعارف کرائی گئیں۔

ب: زمین کی زیادہ سے زیادہ حد ملکیت مزید کم کر کے نہری کیلئے 100 ایکڑ اور بارانی کیلئے 200 ایکڑ کر دی گئی۔

ج: ملکیت کا تخمینہ لگاتے وقت شاملات (گاؤں کی مشترکہ زمین) میں جو حصہ ہے وہ بھی اس میں شامل کر لیا گیا۔

د: ذاتی ملکیتی زمین میں فی ایکڑ (پی آئی یو) کی حد 8 ہزار کر دی گئی۔

ہ: 1979ء میں 1977ء کے قانون میں دو ترامیم کی گئیں۔

(۸۴) حسین، اے (1982)، پاکستان: زرعی اصلاحات دوبارہ زیر غور آئی، بحوالہ ایم، ایچ، خان (1981)

(۸۵) حسین، اے (1982)، پاکستان: زرعی اصلاحات دوبارہ زیر غور آئیں، بحوالہ ایم، ایچ، خان (1981)

i- پہلی ترمیم کے مطابق جس فرد نے اپنی اضافی زمین چھوڑی، اس زمین کو پٹہ پر لینے کا اس کا پہلا حق ہوگا۔

ii- دوسری ترمیم نے حکومت کو یہ اختیار دیا کہ وہ تعلیمی اداروں اور کوآپریٹو فارمنگ سوسائٹیز کو زرعی اصلاحات سے مستثنیٰ قرار دے سکے۔

5- قزلباش وقف کیس

الف: قزلباش وقف ایک خیراتی ادارہ تھا، زرعی اصلاحات کی وجہ سے اس کی تھوڑی سی زمین کم ہو گئی۔ اس نے زرعی اصلاحات کے قوانین کو وفاقی شرعی عدالت میں چیلنج کر دیا۔ لیکن عدالت نے زرعی اصلاحات کے قوانین کی کسی بھی شق کو خلاف اسلام قرار نہیں دیا۔[۸۶]

ب: وفاقی شرعی عدالت کے اس فیصلے کے خلاف سپریم کورٹ آف پاکستان کے شریعت اپیلٹ بنچ میں اپیل دائر کر دی گئی۔[۸۷]

ج: سپریم کورٹ کے شریعت اپیلٹ بنچ نے اکثرتی فیصلے میں زرعی اصلاحات کی مختلف شقوں کو خلاف اسلام قرار دے دیا۔

د: تاہم بعد میں آنے والے مقدمات میں سپریم کورٹ آف پاکستان نے یہ وضاحت کی کہ اگر کسی خاص زمین پر زرعی اصلاحات کے قوانین کے حوالے سے حتمی اقدام کیا جا چکا ہے تو اس جائیداد کو زرعی اصلاحات کا حصہ سمجھا جائے گا، لیکن اگر کوئی فیصلہ کن اقدام نہیں اٹھایا گیا تو قزلباش وقف کیس کی روشنی میں یہ زمین زرعی اصلاحات کا حصہ تصور نہیں ہوتی۔

(۸۶) وفاقی شرعی عدالت آئین پاکستان کے دفعہ 203 کے تحت وجود میں آئی اور اس کے پاس یہ غیر معمولی اختیار ہے کہ وہ کسی بھی قانون کو قرآن اور سنت کے منافی قرار دے دے۔

(۸۷) پی ایل ڈی 1990ء سپریم کورٹ 1989ء

ہ: جیسا کہ زیادہ تر اراضی ریاست کے قبضے میں آ چکی ہے، مذکورہ بالا فیصلوں کے تحت سرکاری تحویل میں موجود یہ زمین مستحق افراد میں تقسیم کی جاسکتی ہے۔

6-سرکاری تحویل میں لی گئی زمین کا حق دار کون؟

درج ذیل افراد ان اصلاحات کے ذریعے زمین کے حصول کے اہل ہیں:

الف: ایک مزارع جس کا نام محکمہ مال کے ریکارڈ میں سرکار کی طرف سے لی گئی زمین پر بطور مزارع اور قابض سامنے آئے اور وہ خریف 1971ء اور ربیع 72-1971ء میں کٹائی کے دوران ریونیو ریکارڈ کے مطابق جو مزارع جن زمینوں پر قابض تھے وہ زمین ان کے نام منتقل کی جاسکتی ہے۔

i-جو اراضی ایک مزارع کو دی گئی ہے، وہ پہلے سے اس کے زیر قبضہ زمین کو ملا کر علاقے میں کم سے کم زمین کی حد (Subsistence Holding) سے زیادہ نہیں ہونی چاہیئے۔

ii-ایک مزارع جس کے پاس اس فصل کی کٹائی کے وقت قبضہ ہے اس فرد کا قانونی وارث نہیں ہونا چاہیئے جس سے یہ زمین سرکاری تحویل میں لی گئی۔

ب: وہ مزارع علاقے میں کم از کم گزارہ زمین (Subsistence Holding) سے کم زمین رکھتے ہیں۔

ج: وہ افراد جو کم از کم گزارہ زمین کی سطح سے بھی نیچے ہیں۔

د: حکومت یہ تحویل شدہ زمین دیتے ہوئے اس پر کوئی شرائط وضوابط لاگو کرسکتی ہے۔

ہ: کم ترین زیر قبضہ زمین سے مراد بلوچستان میں 32 ایکڑ، سندھ میں 16 ایکڑ، پنجاب اور خیبر پختونخوا میں نصف مربع یا نصف مستطیل یا 12.5 ایکڑ ہے۔

بخدمت جناب ڈپٹی کمشنر
ضلع بہاولپور

22 فروری 2011ء

عنوان: درخواست برائے حصول زمین

جناب والا!

1- درخواست گزار، اللہ وسایا ولد سہو، ذات گجر ڈیرہ نواب صاحب کے خسرہ نمبر 1234 تا 1236 میں زمین کے ایک چھوٹے سے ٹکڑے جس کی پیمائش 20 کنال ہے پر کاشتکاری کر رہا ہے۔

2- درخواست گزار اس وقت ایک کنال زمین کا مالک ہے۔

3- حکومت نے 1972ء کی زرعی اصلاحات کے تحت مذکورہ بالا زمین کا ٹکڑا سرکاری تحویل میں لے لیا ہے۔

4 - محکمہ مال کے ریکارڈ 2-1971ء میں درخواست گزار کا نام بطور مزارع اور قابض درج ہے۔

5- مودبانہ گزارش کی جاتی ہے کہ مذکورہ بالا تحویل میں لی گئی زمین درخواست گزار کو دے دی جائے۔

آپ کا مخلص
دستخط
(اللہ وسایا)

(Sample)

ڈپٹی کمشنر کرک

عنوان: درخواست برائے حصول زمین

جناب عالی!

1- گزارش ہے کہ درخواست گزار سلیم الدین ولد تاج دین، رہائشی میاں خیل ایک ایکڑ زمین جو موضع کری، ضلع کرک کے خسرہ نمبر 3482 میں واقع ہے عنایت کر دی جائے۔

2- درخواست گزار 1972ء تک اس زمین پر خان مجیب الدین کے مزارع کے طور پر کاشتکاری کرتا رہا ہے۔ ریونیو ریکارڈ میں اس کا ثبوت موجود ہے جس کی نقل اس درخواست کے ساتھ لف ہے۔

3- حکومت 1972ء کی زرعی اصلاحات کے تحت اس زمین کو سرکاری تحویل میں لے چکی ہے۔

4- اس وقت درخواست گزار کی ملکیت میں سرے سے کوئی زمین نہیں۔

5- مودبانہ گزارش ہے کہ مذکورہ بالا زمین درخواست گزار کی ملکیت میں دی جائے جس پر وہ 1972-1971 تک کاشتکاری کرتا رہا ہے۔

آپ کا مخلص

سلیم الدین

(Sample)

ڈپٹی کمشنر ساہیوال

15 دسمبر 2011ء

عنوان: درخواست برائے حصول زمین

جناب عالی!

1- درخواست گزار رحمت مسیح ولد جان اینل، رہائشی چک نمبر 110، تحصیل و ضلع ساہیوال ہے۔

2- درخواست گزار ایک غریب کسان ہے اور سالانہ کی بنیاد پر کاشتکاری کرتا ہے۔

3- 1972ء کی زرعی اصلاحات کے تحت ضلع ساہیوال میں بڑے زمینداروں سے حکومت نے مختلف زمینیں تحویل میں لی ہیں۔

4- گزارش کی جاتی ہے کہ درخواست گزار چونکہ بے زمین شخص ہے اس لئے چک نمبر 110 میں اسے 13 ایکڑ زمین دی جائے جو درخواست گزار اور اس کے 6 افراد پر مشتمل خاندان کے گزارے کیلئے کافی ہوگی۔

آپ کا مخلص

دستخط

رحمت مسیح

(Sample)

باب
15

ریاست کی طرف سے حصول زمین

1- تعارف

الف: بعض اوقات ریاست کو مفاد عامہ کے کسی منصوبے کیلئے زمین کی ضرورت ہوتی ہے لیکن سرکاری زمین موجود نہیں ہوتی، اس طرح کی ناگزیر صورتحال میں ریاست کو نجی زمین اپنی تحویل میں لینی پڑتی ہے۔ آئین پاکستان کی دفعہ 24 کے تحت ریاست کو یہ اختیار ہے کہ وہ عارضی یا مستقل بنیادوں پر نجی جائیدادوں کو اپنی تحویل میں لے سکے۔

ب: یہ اختیار آئین کی دفعہ 23 کے مطابق شہریوں کو ملنے والے اس حق سے استثنیٰ ہے جس کے تحت وہ پاکستان کے کسی بھی علاقے میں جائیداد رکھ اور بیچ سکتے ہیں۔

ج: ریاست کی طرف سے تحویل زمین مفاد عامہ میں لی جانی چاہئے اور قانون کے مطابق اس کے بدلے میں ادائیگی بھی کرنا لازم ہے۔

نوٹ

2-مفادعامہ میں جائیداد تحویل میں لی جاسکتی ہے؟

جائیداد تحویل میں لی جاسکتی ہے:

- ✓ زندگی، جائیداد یا لوگوں کی صحت کو خطرے سے محفوظ رکھنے کیلئے۔
- ✓ تمام شہریوں یا کسی مخصوص طبقے کو تعلیمی یا صحت/میڈیکل کی سہولیات کی فراہمی کیلئے۔
- ✓ تمام یا شہریوں کے کسی مخصوص طبقے کو رہائشی اور مفادعامہ کی سہولیات فراہم کرنے کیلئے جیسا کہ سڑکیں، فراہمی ونکاسی آب، گیس اور بجلی۔
- ✓ بے روزگاری، بیماری، جسمانی کمزوری یا بڑھاپے کی وجہ سے جو لوگ اپنا خیال نہیں رکھ سکتے ان کی دیکھ بھال اور کفالت کیلئے۔
- ✓ ایسی جائیداد جو خلاف قانون یا کسی اور ناجائز طریقے سے ہتھیائی جائے یا از خود تحویل میں آجائے۔اور
- ✓ دشمن کی جائیداد یا متروکہ وقف املاک۔

الف: زمین کے حصول کے قانون مجریہ 1894ء Land Acquisition Act کے مطابق، مفادعامہ، کا مطلب ہے کہ زمین کے استعمال سے مجموعی طور پر زیادہ سے زیادہ لوگوں کو فائدہ پہنچے گا۔

ب: مفادعامہ کے تحت تحویل کا مطلب ہے چند انفرادی لوگوں کی بجائے بڑے پیمانے پر عوام اس سے مستفید ہوں۔

3- قابل عمل قوانین

ریاست کی طرف سے زمین کے حصول پر درج ذیل قوانین لاگو ہیں۔

الف: 1894ء کا حصول زمین کا قانون Land Acquisition Act 1984: یہ عمومی نوعیت کا قانون ہے جو پورے پاکستان میں نافذ العمل ہے اور

ب: کیپٹل ڈویلپمنٹ اتھارٹی آرڈیننس، 1960ء Capital Development Authority Ordinance:

اس قانون کے مطابق صرف وہ زمینیں تحویل میں لی جاسکتی ہیں جو کیپٹل ڈویلپمنٹ اتھارٹی اسلام آباد کے زیر تسلط ہیں۔

4- زمین کیسے تحویل میں لی جاتی ہے؟

الف: زمین کی تحویل رضا کارانہ بھی ہو سکتی ہے اور لازمی بھی۔

ب: تحویل کی کارروائی با اختیار حکام محکمہ مال کرتے ہیں۔

ج: ابتدائی طور پر زمین تحویل میں لینے کی خواہاں ایجنسی (جو زمین کا حصول چاہتی ہے) جیسا کہ وفاقی یا صوبائی سرکاری محکمہ یا پبلک کمپنی کو زمین کے حصول کا فیصلہ کرنا ہوگا اور پھر اس کیلئے فنڈز کا اہتمام کرنا پڑے گا۔

د: زمین کے حصول کی خواہاں ایجنسی اپنے ارادے سے اس علاقے کے ڈسٹرکٹ کلکٹر/ڈپٹی کمشنر کو آگاہ کرے گی جہاں یہ زمین واقع ہے اور سرکاری خزانے میں تخمینہ شدہ امدادی رقم جمع کرائے گی۔[۸۸]

(۸۸) بعض مخصوص علاقوں میں حصول زمین کیلئے بعض اقدامات کمشنر یا صوبائی حکومت کی طرف سے کئے جاتے ہیں۔

ہ: یہ محض عارضی رقم ہے اور کلکٹر با اختیار ہے کہ زمین کے حصول کے وقت اپنے حتمی فیصلے میں وہ اس قیمت میں کمی بیشی کر سکتا/سکتی ہے۔

و: کلکٹر اگر اس بات سے اتفاق کرے کہ زمین کا حصول مفاد عامہ کیلئے ہے تو وہ نوٹیفکیشن جاری کرے گا/گی اور اسے آفیشل گزٹ میں شائع کرنے کا حکم دے گا/گی۔ اس کے ساتھ ہی نوٹیفکیشن جاری ہونے کا پبلک/عوامی نوٹس بھی کرنا پڑے گا۔

ز: اس نوٹیفکیشن کے بعد محکمہ مال کا با اختیار افسر درج ذیل کام کرے گا۔

i- زمین میں داخل ہو کر اس کا سروے کرے گا۔

ii- سوراخ یا کھدائی کر کے مٹی کا جائزہ لے گا۔

iii- وہ تمام ضروری اقدامات کرے جو یہ جائزہ لینے کیلئے ضروری ہیں کہ مفاد عامہ کیلئے زمین ٹھیک ہے۔

iv- زمین کی حد بندی کرے گا

v- زمین کی نشاندہی اور حد بندی کرے گا

vi- اگر ضرورت ہو تو کھڑی فصل، دیوار یا جنگل کو کاٹ ڈالے یا اس کی صفائی کر دے گا۔[89]

ح: مذکورہ بالا اقدامات کرنے کا با اختیار افسر متاثرہ فرد کو پہنچنے والے تمام نقصان کا ازالہ کرے گا۔

ط: نقصان کی تلافی کیلئے رقم کے مناسب ہونے نہ ہونے کے بارے میں کسی جھگڑے کی صورت میں متاثرہ فرد ضلع کے چیف محکمہ مال افسر سے رجوع کر سکتا ہے جو عموماً کلکٹر ہوتا ہے۔

---

(۸۹) زمین کی تحویل کے قانون 1894ء کی شق 4، اس کے بعد آنے والے تمام شقوں کے حوالے اس قانون کی شقوں سے دیئے جائیں گے۔

ی: اس کے بعد کلکٹر تفصیلی حد بندی شروع کرتا ہے تا کہ اس بات کو یقینی بنایا جائے کہ جو زمین حاصل کی جا رہی ہے وہ مفاد عامہ کے کسی اور کام کیلئے پہلے سے تو استعمال نہیں ہو رہی جیسا کہ قبرستان، تعلیمی مرکز اور ندی یا کلکٹر کسی اور سرکاری ضرورت کے تحت قبل ازیں اس کا نوٹیفکیشن تو جاری نہیں کر چکا۔

ک: مذکورہ بالا حد بندی کے بعد کلکٹر پبلک نوٹس جاری کرے گا جو اس بات کا اعلان ہوگا کہ تجویز کردہ زمین حکومت حاصل کر رہی ہے۔

ل: اس پبلک نوٹس میں متعلقہ لوگوں، سٹیک ہولڈرز/حصہ داروں کے اعتراضات اور زر تلافی کے دعوے کلکٹر کے روبرو پیش کرنے کی دعوت بھی متعلقہ لوگوں کو دی جاتی ہے۔

م: اگر زمین کا فوری حصول ضروری ہو تو ڈویژنل کمشنر کی طرف سے گزٹ میں ایک اور نوٹیفکیشن جاری کیا جائے گا۔

ن: یہ نوٹیفکیشن مزید 15% فیصد زمین کے مالک یا مالکان کو فراہم کرتا ہے۔

5- سرکاری تحویل میں لی گئی زمین پر اعتراضات کا فیصلہ کیسے ہوگا؟

الف: کلکٹر زمین کی پیمائش اور مالیت کے حوالے سے متاثرہ لوگوں کے اعتراضات کا جائزہ لے گا۔

ب: اس کے بعد درج ذیل معاملات پر اپنے فیصلے کا اعلان کرے گا/گی۔

i- زمین کا اصل رقبہ

ii- زمین کیلئے ادا کی گئی امدادی رقوم کی تفصیل اور

iii- تمام متعلقہ افراد میں امدادی رقوم کی تقسیم کا عمل

ج: کلکٹر کا یہ ایوارڈ حتمی ہوگا۔[90]

---

(۹۰) شق 11

کلکٹر لینڈ

ضلع بہاولپور

یکم جنوری 2009

عنوان: اراضی کے مجوزہ حصول پر اعتراضات

جناب عالی!

1- میں، ملک یار محمد ولد ملک اللہ یار ذات ارائیں، ڈیرہ بکھا 30 ایکڑ اراضی جس کا خسرہ نمبر 1234 تا 1278 ہے کا مالک و رہائشی ہوں۔

2- آپ کے نوٹیفکیشن مورخہ 24 دسمبر 2008ء کے تحت میری اراضی کا کچھ حصہ جس کا رقبہ دس ایکڑ اور خسرہ نمبر 1254 تا 1275 ہے، محکمہ تعلیم پنجاب کے حاصل کرنے کی تجویز ہے۔

3- مودبانہ گزارش ہے کہ مذکورہ اراضی پر میرے خاندان کا 400 سالہ آبائی قبرستان اور سو سالہ قدیم آبائی گھر کی عمارت واقع ہے۔ یہ دونوں میرے اور اہلیان ڈیرہ بکھا کیلئے غیر معمولی اہمیت کے حامل ہیں۔

4- جناب والا آپ لوکل کمیشن مقرر کر کے آبائی گھر اور قبرستان کی تصدیق کر سکتے ہیں۔

5- استدعا کی جاتی ہے کہ مجوزہ حصول اراضی کو ختم کیا جائے اور اس اراضی کے حصول کیلئے جاری کیا جانے والا نوٹیفکیشن واپس لیا جائے۔

آپ کا مخلص

دستخط

ملک یار محمد

(Sample)

کلکٹر لینڈ

ضلع ساہیوال

30 مارچ 2011ء

عنوان: حصول اراضی کے عوض دیئے جانے والے معاوضے پر اعتراضات

جناب عالی!

1- میں، سلیم جان ولد انیس جان چک نمبر 32 ضلع ساہیوال میں 40 کنال اراضی خسرہ نمبر 5892 تا 5900 کا مالک ہوں۔

2- جناب والا کی جانب جاری ہونے والے نوٹیفکیشن مورخہ 25-03-11ء کے تحت مذکورہ اراضی اس مجوزہ اراضی کا حصہ ہے جو محکمہ صحت پنجاب حاصل کر رہا ہے۔

3- اس ضمن میں آپ کی جانب سے جاری کردہ حکم کے تحت اراضی کی قیمت ایک لاکھ روپیہ فی کنال مقرر کی گئی ہے جبکہ اراضی کی موجودہ مارکیٹ قیمت (جس روز نوٹیفکیشن کا اجرا ہوا) 2 لاکھ روپیہ فی کنال ہے۔

4- موجودہ قیمت کے حوالے سے درخواست گزار کو تقریباً 40 لاکھ روپے کا نقصان ہوگا۔

6- لہٰذا آپ سے درخواست کی جاتی ہے کہ مذکورہ اراضی کی معاوضے کی ادائیگی کی غرض سے قیمت کی درست تشخیص کی جائے۔

درخواست گزار

دستخط

سلیم جان

(Sample)

6-شکایات دور نہ ہونے کی صورت میں دادرسی

الف: میں کلکٹر کے نام ایک درخواست لکھ کر اُن سے درخواست کروں کہ معاملہ دیوانی عدالت میں بھیج دیں تا کہ کلکٹر کے فیصلے کی صحت کا فیصلہ ہو سکے۔

ب: میرا اعتراض ذیل میں سے کسی ایک سے متعلق ہو سکتا ہے:

i- زمین کی پیمائش

ii- معاوضے کی رقم

iii- معاوضے سے فائدہ اٹھانے کیلئے میرا استحقاق

iv- معاوضہ میں حصہ

ج: میری درخواست میں کلکٹر کے فیصلے/ایوارڈ پر اعتراضات کی وجوہ بھی شامل ہونی چاہئیں۔

د: میری درخواست پر کلکٹر کو درج ذیل تفصیلات کے ساتھ ریفرنس دیوانی عدالت کو بھیجنا ہوگا۔

i- زمین کی صورتِ حال اور اس کی حد

ii- زمین پر درختوں، عمارت یا کھڑی فصلوں کی تفصیل

iii- ان افراد کے نام جن کو اس زمین میں کوئی دلچسپی ہو یا ان کا مفاد ہو۔

iv- نقصان کے ازالے کیلئے ادا کی جانے والی رقم۔

v- کلکٹر کی طرف سے معاوضے کے تعین کیلئے بنیاد[91]۔

---

(۹۱) شق 18, 19

کلکٹر لینڈز

ڈیرہ مراد جمالی

20 اپریل 2010

عنوان: ایوارڈ نمبر 009 مورخہ 03-04-2010 کے بارے میں ریفرنس سول کورٹ کو بھیجنے کی استدعا

(Sample)

جناب عالی!

1- میں سلیم جان جمالی ولد میر ہزار خان جمالی، 90 ایکڑ اراضی، جس کا خسرہ نمبر 1270 تا 1305 ہے کا مالک ہوں۔

2- مذکورہ زمین کا ٹکڑا ایک پبلک لمیٹڈ کمپنی کی جانب سے تیل کی تلاش کیلئے حاصل کرنے کی تجویز ہے۔

3- اس ضمن میں آپ نے 03-04-2010 کو ایک ایوارڈ کا اعلان کیا ہے۔

4- ایوارڈ کے نتائج دیکھ کر مجھے شدید حیرانگی ہوئی ہے اور اس کے تحت معاوضے کی جو رقم آپ نے طے کی ہے اس پر مجھے شدید اعتراضات ہیں۔

5- آپ نے 03-04-2010 کے ایوارڈ میں درج ذیل عوامل پر غور نہیں کیا۔

i- حاصل کی جانے والی کل زمین کی پیمائش 85 ایکڑ بتائی گئی ہے اور 15 ایکڑ زمین کے ایک ٹکڑے کو چھوڑ دیا گیا ہے۔ آپ کی اجازت سے اس چھوڑ دیئے جانے والے ٹکڑے میں بورنگ کا کچھ کام ہو بھی چکا ہے۔

ii-زمین کی من مانی فی ایکڑ قیمت مقرر کی گئی ہے۔130 ایکڑ کی قیمت اس بات کو جواز بنا کر نصف سے بھی کم لگائی گئی ہے کہ اس میں پہاڑی علاقہ شامل ہے۔ یہ بات صریحاً غلط ہے، مذکورہ 130 ایکڑ اراضی قریبی پہاڑی کے دامن میں واقع ہے اور پچھلے 30 سال سے اس میں باقاعدگی سے کاشتکاری کی جا رہی ہے، زمین کی اوسط قیمت کی تصدیق زمینوں کے متعلقہ ریکارڈ سے کی جا سکتی ہے۔

iii-زمین پر نصب ٹیوب ویل (گہرے بور) کو بھی معاوضہ کیلئے زیر غور نہیں لایا گیا۔

iv- کسانوں کے کم از کم 6 گھر، جو پچھلے 40 سال سے رہائش کیلئے استعمال کئے جا رہے تھے، کو گرا دیا گیا ہے مگر ان کو معاوضے کے حساب کیلئے شمار نہیں کیا گیا۔

v-وہ فصلیں جو رواں سال وسط مئی تک پک کر تیار ہو جانی تھی جنوری 2010ء میں ہونے والے کام کے دوران تباہ کر دی گئی ہیں مگر معاوضے کے تعین کیلئے ان کو بھی شمار نہیں کیا گیا۔

6- درخواست گزار کے درج بالا حقائق کی حمایت میں دستاویزی ثبوت موجود ہیں اور اعتراضات داخل کئے جانے کے موقع پر آپ کو بھی یہ ثبوت پیش کئے گئے تھے۔

اوپر بیان کردہ باتوں کی روشنی میں آپ سے درخواست ہے کہ حتمی فیصلے کیلئے معاملے کو دیوانی عدالت میں بھیجا جائے تا کہ عدالت کے سامنے درخواست گزار اپنے مقدمہ کی وکالت کر سکے۔

درخواست گزار
دستخط
سلیم جان جمالی

ہ: اگر زمین کسی ایسے مقصد کیلئے حاصل کی جا رہی ہے جو عوامی نہیں ہے تو پھر ہائیکورٹ میں آئینی رٹ پٹیشن بھی دائر کی جا سکتی ہے۔

7- میں اپنے معاوضے کا اندازہ کیسے کروں گا؟

الف: حصول اراضی کیلئے دیا گیا معاوضہ موزوں ہے یا یہ کہ مجھے دیوانی عدالت میں ریفرنس دائر کرنے کیلئے درخواست دائر کرنا چاہیے اس بات کا تعین کرنے کیلئے میں درج ذیل عوامل کو مدنظر رکھوں گا:[۹۲]

i- اراضی کے حصول کیلئے جاری ہونے والے پہلے نوٹیفکیشن کے وقت زمین کی مارکیٹ قیمت کیا تھی۔

ii-لازمی حصول کے سلسلے میں کلکٹر کے ساتھ ابتدائی بات چیت میں اگر میں نے زمین دینے کی حامی نہیں بھری ہے تو زمین کی مارکیٹ قیمت کے برابر 15 فیصد زائد رقم کی ادائیگی۔

iii-حاصل کی جانے والی زمین پر درختوں یا کھڑی فصلوں کو پہنچنے والا نقصان۔

iv-میری دیگر منقولہ و غیر منقولہ جائیداد یا میری آمدنی کو ہونے والے نقصان۔

v- کیا مجھے مجوزہ حصول اراضی کی وجہ سے اپنی رہائش گاہ یا کاروبار کی جگہ تو تبدیل نہیں کرنا پڑے گی اور کیا اس تبدیلی کی وجہ سے مجھے کوئی اخراجات تو نہیں برداشت کرنا پڑیں گے۔

vi- حصول اراضی کے نوٹیفکیشن کی اشاعت کے بعد اور قبضہ لئے جانے سے قبل منافع میں کمی کی صورت میں برداشت کئے جانے والے نقصان۔

---

(۹۲) لینڈ ایکوزیشن ایکٹ شق 23

ب: حصول اراضی کے عوض معاوضے کیلئے میں درج ذیل عوامل پیش نظر نہیں رکھ سکتا۔[۹۳]

i- حصول اراضی میں عجلت۔

ii- زمین چھوڑنے میں میرا تامل یا ہچکچاہٹ۔

iii- ایسا نقصان جو مجھے کسی اور شخص کے عمل کی وجہ سے برداشت کرنا پڑے۔

iv- حصول اراضی کے اعلامیہ کے جاری ہونے کے بعد ہونے والے نقصان یا وہ کام جس کیلئے میری زمین استعمال کی جائے گی، سے ہونے والے ممکنہ نقصان۔

v- حصول اراضی کے بعد جس کام کیلئے اسے استعمال میں لایا جائے گا کی وجہ سے زمین کی قیمت میں ممکنہ اضافہ۔

vi- جو زمین حاصل کی جا رہی ہے اس کے مالک کی زیر ملکیتی کسی اور زمین کی قیمت میں ممکنہ اضافہ۔

vii- کلکٹر کی جانب سے پہلا نوٹیفکیشن جاری ہونے کے بعد زمین کی بہتری کیلئے کئے جانے والے اقدامات یا خرچ کی جانے والی رقم۔

8- دادرسی

الف: متاثرہ شخص کی حیثیت سے اگر مجھے حصول اراضی، پیمائش یا معاوضہ وغیرہ کے ضمن میں کوئی دعویٰ یا اعتراضات ہو تو میں انہیں اس وقت داخل کروں گا جب کلکٹر مجھے ایسے کرنے کیلئے کہے گا۔

(۹۳) لینڈ ایکوزیشن ایکٹ شق 24

ب: اگر کلکٹر میرے قانونی حقوق میں خلل ڈال رہا ہے یا وہ حصول اراضی کے قوانین کی خلاف ورزی کر رہا ہے تو میں اس کے خلاف ہائیکورٹ میں رٹ کر سکتا ہوں۔

ج: اگر میں کلکٹر کی جانب سے دیئے گئے ایوارڈ سے مطمئن نہیں ہوں تو پھر میں اسی کلکٹر کو درخواست دے کر اس سے دیوانی عدالت میں ریفرنس بھیجنے کی استدعا کر سکتا ہوں۔

9- مشقیں

الف: حصول اراضی ایکٹ کے تحت کون اراضی حاصل کر سکتا ہے؟

ب: کیا کوئی شخص نجی حیثیت میں یا کوئی نجی کمپنی لازمی حصول اراضی کا حق رکھتی ہے؟

ج: کس بنیاد پر اور کون میری زمین حاصل کر سکتا ہے؟

د: واپڈا میری زمین حاصل کر رہا ہے اور میں اسے فروخت نہیں کرنا چاہتا۔ کب، کیسے اور کن بنیادوں پر میں حصول اراضی کا عمل روک سکتا ہوں؟

ہ: میری زمین حاصل کئے جانے کے عمل سے گزر رہی ہے اور کلکٹر کی جانب سے سرکاری گزٹ میں زمین ایئرپورٹ کیلئے حاصل کئے جانے کے نوٹیفکیشن کے بعد اس کی قیمت بڑھ گئی ہے۔ کیا میں اس اضافے کی وجہ سے مزید معاوضے (رقم) کا تقاضا کر سکتا ہوں؟

و: حصول اراضی کی وجہ سے مجھے فوری طور پر اپنی رہائش گاہ چھوڑنے کا نوٹس دیا گیا ہے۔ فوری طور پر رہائش گاہ چھوڑنے کے بدلے میں معاوضہ حاصل کرنے کے لئے میرے پاس کون سی متبادل صورتیں ہیں؟

باب
16

خواتین کے جائیداد کے حقوق

1-تعارف

الف: پاکستان کے قانون کے تحت خواتین جائیداد کی مالک ہونے، اسے زیر قبضہ رکھنے اور کسی اور کے نام منتقل (فروخت) کرنے کا حق رکھتی ہیں۔

ب: 1973ء کا آئین ہر شہری کو بلا امتیاز پورے ملک میں جائیداد حاصل کرنے، قبضہ میں رکھنے اور فروخت کرنے کا حق دیتا ہے۔

آئین کی دفعہ 23 کے تحت:

- ✓ دستور اور مفاد عامہ کے پیش نظر قانون کے ذریعے عائد کردہ معقول پابندیوں کے تابع، ہر شہری کو جائیداد حاصل کرنے، قبضہ میں رکھنے اور فروخت کرنے کا حق ہوگا۔

نوٹ

ج: آئین کا دفعہ 25 خواتین اور مردوں کے مساوی ہونے کو یقینی بناتا ہے تاہم ریاست خواتین کیلئے مثبت اقدام کرسکتی ہے۔

دفعہ 25 کی نمایاں خصوصیات یہ ہیں:

- ✓ تمام شہری قانون کی نظر میں برابر ہیں اور قانونی تحفظ کے مساوی طور پر حقدار ہیں۔
- ✓ محض جنس کی بنیاد پر کوئی امتیاز نہیں کیا جائے گا۔ اور
- ✓ اس دفعہ میں مذکور کوئی امر عورتوں اور بچوں کے تحفظ کیلئے مملکت کی طرف سے کوئی خاص مثبت اہتمام کرنے میں مانع نہ ہوگا۔

د: آئین کی دفعہ 3 کے تحت مملکت استحصال کی تمام اقسام کے خاتمہ اور اس بنیادی اصول کی تدریجی تکمیل کو یقینی بنائے گی تاکہ ہر کسی سے اس کی اہلیت کے مطابق کام لیا جاسکے گا اور ہر کسی کو اس کے کام کے مطابق معاوضہ دیا جائے۔

ہ: دفعہ 34 کے تحت قومی زندگی کے تمام شعبوں میں عورتوں کی شمولیت یقینی بنانے کیلئے اقدامات کئے جائیں۔

و: دفعہ 35 ہدایت دیتی ہے کہ مملکت شادی، خاندان، ماں اور بچے کی حفاظت کرے گی۔

ز: آئین کی دفعہ 38 کے تحت مملکت عام آدمی کے معیار زندگی کو بلند کرکے دولت اور وسائل پیداوار و تقسیم کو چند اشخاص کے ہاتھوں میں اس طرح جمع ہونے سے روکے گی کہ کراس سے مفاد عامہ کو نقصان پہنچے اور آجر و آجیر اور زمیندار اور مزارع کے درمیان حقوق کی منصفانہ تقسیم کی ضمانت دے کر بلالحاظ جنس، ذات، مذہب یا نسل عوام کی فلاح و بہبود کے حصول کی کوشش کرے گی۔

ح: اس طرح مسلمان خواتین وراثت، تحفہ، وصیت اور خرید کے ذریعے جائیداد حاصل کرنے کی حقدار ہیں۔ وراثت کے عمل کے ذریعے اسے ماں، بیوی، بیٹی اور بہن کی حیثیت سے اسلامی قانون/مسلم پرسنل لاء کے تحت مقرر کردہ حصوں میں سے اسے جائیداد میں سے حصہ خودبخود مل جاتا ہے۔

ط: اس کے علاوہ جائیداد حاصل کرنے کے کچھ اور ذرائع ہیں جو صرف خواتین کیلئے مخصوص ہیں، ان میں مہر اور دلہن کے تحائف جو خواتین کو شوہروں کی جانب سے ملتے ہیں اور جہیز جو روایتی طور پر خواتین کو ان کے خاندان کی جانب سے دیا جاتا ہے، کسی بھی قسم کی منقولہ، غیر منقولہ، مادی، غیر مادی اور نزولی جائیداد (جائیداد کا منافع) مہر، دلہن کو تحائف اور جہیز کی صورت میں دی جاسکتی ہے۔

ی: واضح قوانین کی موجودگی کے باوجود بسا اوقات مقامی تعصبات اور رسوم وغیرہ کی وجہ سے خواتین کو جائیداد حاصل کرنے اور اپنے تصرف میں رکھنے کے حق سے محروم رکھا جاتا ہے۔

2- مہر کیا ہے؟

الف: تعریف: اسلامی قانون/مسلم پرسنل لاء کے تحت جس کا اطلاق خاندانی معاملات پر ہوتا ہے، شادی ایک معاہدہ ہے۔ اس معاہدے کی تکمیل اور باضابطہ ہونے کیلئے شوہر کو اپنی اہلیہ کو ایک مخصوص تحفہ دینا پڑتا ہے یہ تحفہ جسے تلافی بدل بھی کہا جاتا ہے، مہر کہلاتا ہے۔

ii- بیوی بلاشرکت غیرے اس مہر کی مالک ہوتی ہے اور وہ اس کو اپنے فائدے کیلئے استعمال کرسکتی ہے۔

iii- نکاح نامہ (شادی کا معاہدہ) میں اگر مہر کی ادائیگی کا طریقہ کار درج نہیں تو خیال کیا جاتا ہے کہ مہر کی کل رقم عند الطلب ادا کی جائے گی۔ تاہم شوہر اور بیوی اپنی سہولت کے مطابق مہر کی ادائیگی کا وقت اور شرائط طے کر سکتے ہیں۔[۹۴]

iv- مہر اس نان ونفقہ کے علاوہ ہے جو عائلی زندگی کے دوران شوہر نے اپنی بیوی کو ادا کرنا ہوتا ہے۔ نان ونفقہ کی مد میں کسی قسم کی ادائیگی مہر کی ادائیگی تصور نہیں ہوتی۔

ب: کس قسم کی جائیداد مہر کے طور پر دی جا سکتی ہے؟

i- کوئی بھی ایسی چیز جس کی مالیت ہو اور اس پر حق ملکیت استعمال کیا جا سکتا ہو یا جسے فوری طور پر یا مستقبل میں قبضے میں دیا جا سکتا ہو، بطور مہر دی جا سکتی ہے۔

ii- اس میں ہر قسم کی منقولہ وغیر منقولہ جائیداد، منافع یا کسی جائیداد سے ہونے والا منافع شامل ہے۔

ج: مہر کی اقسام کیا ہیں؟

i- مہر کی اقسام دو ہیں:

- ✓ مہر موجّل۔ اور
- ✓ مہر غیر موجّل۔

ii- **مہر معجّل**: مہر معجّل فوری طور پر نکاح کے وقت یا تکمیل زناشوئی کے موقع پر ادا کیا جاتا ہے۔

iii- **مہر غیر معجّل یا مہر موجّل**: مہر غیر معجّل فریقین کے طے شدہ وقت پر ادا کیا جاتا ہے۔ عمومی طور پر

(۹۴) شق 10 مسلم فیملی لاء آرڈیننس 1961ء

یہ شادی کے خاتمے یا شوہر کی وفات کے موقع پر ادا کیا جاتا ہے تاہم اکثر مسلمان قانون دانوں کی رائے میں اس کی ادائیگی عند الطلب ہوگی۔

iv- نکاح کے موقع پر فریقین مہر کی رقم کا کچھ حصہ مہر معجّل اور کچھ مہر غیر معجّل کے طور پر طے کر سکتے ہیں۔

v- اسلامی قانون / مسلم پرسنل لاء کے تحت مہر کی رقم کی کوئی قید نہیں۔ اس کا انحصار فریقین کی سماجی و معاشی حیثیت، علاقے کے رسم و رواج کے مطابق یا جو بھی فریقین آزادانہ طے کریں پر ہوتا ہے۔

vi- اس کی کوئی زیادہ سے زیادہ حد نہیں اور فریقین اسے جتنا زیادہ چاہیں طے کر سکتے ہیں۔

vii- شوہر اور بیوی کی رضامندی سے نکاح کے بعد مہر کی رقم میں اضافہ بھی کیا جا سکتا ہے۔

viii- بیوی کو مہر کا کچھ حصہ یا تمام مہر معاف کرنے کا اختیار ہے۔

ix- طلاق ہو جانے کی صورت میں شوہر کو مہر کی واپسی کا مطالبہ کرنے کا حق نہیں ہے۔[۹۵]

د: مہر کی وصولی کے حل

i- بہتر تو یہ ہے کہ مہر کی ادائیگی اور وصولی کا معاملہ خاندان کے بزرگ یا مقامی با اثر افراد خاتون کے حقوق کا تحفظ کرتے ہوئے افہام وتفہیم و مشاورت سے حل کر لیں۔

ii- مہر یا اس سے متعلق کسی بھی معاملے کے تعین یا وصولی کیلئے خاتون فیملی جج کی عدالت میں مقدمہ دائر کر سکتی ہے۔

iii- خاتون کو جس علاقے میں وہ رہائش پذیر ہے کی حدود میں واقع عدالت میں مقدمہ دائر کرنے کا حق حاصل ہے۔[۹۶]

(۹۵) سورۃ 4، النساء آیت نمبر 20 تا 21

(۹۶) فیملی کورٹس ایکٹ 1964ء کا شق نمبر 5

iv- خاتون کو مہر کی وصولی کیلئے دائر مقدمے کیلئے کوئی عدالتی فیس ادا نہیں کرنا پڑتی۔

v- وہ اپنی وکالت خود یا کسی وکیل کے ذریعے کرسکتی ہے۔

vi- وہ مقامی بار کونسل یا انسانی حقوق کی تنظیموں سے مفت قانونی امداد حاصل کرسکتی ہے تاہم اسے ریاست کی جانب سے کوئی مفت قانونی امداد میسر نہیں ہے۔

3- جہیز

الف: تعارف

i- جہیز سے مراد وہ منقولہ وغیر منقولہ جائیداد ہے جو خاتون کے اہلخانہ یا خاندان اس کو شادی کے موقع پر دیتے ہیں۔

ii- خاتون کو اپنے خاندان سے جہیز لینے کا کوئی قانونی حق حاصل نہیں۔ یہ ایک رواج کے طور پر نئے شادی شدہ جوڑے کو اپنی نئی زندگی شروع کرنے میں سہولت بہم پہنچانے کیلئے دیا جاتا ہے۔

iii- شوہر کا خاندان بھی اپنے گھر آنے والے فرد (بیوی) کو بعض اوقات جہیز کی اشیاء دیتے ہیں۔

iv- کوئی بھی خاتون اپنے اہل خانہ سے جہیز کے طور پر جائیداد کا مطالبہ نہیں کرسکتی ہے، یہ رواجاً دیا جاتا ہے اور کوئی قانون اسے دیا جانا لازمی قرار نہیں دیتا۔

v- اگر خاتون کو کوئی جہیز دیا جاتا ہے تو وہ اس کی ملکیت ہے۔

ب: دادرسی

جہیز کی وصولی کے طریقے

i- اگر کسی موقع پر یا علیحدگی کے وقت شوہر جہیز چھین لے تو خاتون اس کو عدالت کے ذریعے واپس لینے کی حقدار ہے۔

ii- بہتر یہی ہے کہ جہیز کا معاملہ خاندان کے بزرگوں یا علاقے کے بااثر افراد کے ذریعے افہام و تفہیم سے حل کرلیا جائے۔ اس کو خاتون کے حقوق کا تحفظ کرتے ہوئے مقامی حکومت کے ثالثی عمل کے ذریعے بھی حل کیا جاسکتا ہے۔

iii- جہیز کے تعین اور وصولی کیلئے خاتون کو فیملی جج کی عدالت میں مقدمہ دائر کرنا ہوتا ہے۔

iv- اس کو اپنے رہائشی علاقے میں واقع عدالت میں مقدمہ دائر کرنے کا حق ہے۔[۹۷]

v- جہیز کی وصولی کیلئے دائر مقدمے کیلئے اسے کوئی کورٹ فیس ادا نہیں کرنا پڑتی۔

vi- وہ اپنا مقدمہ خود یا کسی وکیل کے ذریعے لڑسکتی ہے۔

4- جہیز کی وصولی کے طریقے

الف: دلہن کے تحائف وہ تحائف ہیں جو شوہر اور اس کا خاندان اپنی بہو کو نکاح کے موقع پر یا عائلی زندگی کے دوران دیتے ہیں۔

ب: تاہم قانون کے تحت دلہن کو دیئے جانے والے تحائف کی مالیت کی کچھ حد ہے۔

ج: دلہن کے تحائف بیوی کا حق ہے اور شوہر ان کا دعویدار نہیں ہوسکتا۔

---

(۹۷) فیملی کورٹس ایکٹ 1964ء کا شق نمبر 5

د: وہ دیگر تحائف کی طرح نا قابل واپسی ہیں۔

ہ: طلاق یا شادی ختم ہونے کی صورت میں بیوی یہ تحائف اپنے شوہر کو واپس کرنے کی پابند نہیں۔

و: کوئی بھی جہیز یا جائیداد جو تحفے کی صورت میں دی گئی کے حق کے تحفظ کیلئے وہ مجاز عدالت میں مقدمہ دائر کرسکتی ہے۔

5- خاتون کا حق وراثت

الف: بنیادی اصول

i- خاتون کو ماں، بیوی، بہن یا بیٹی کی حیثیت سے جائیداد میں وراثت کا حق حاصل ہے۔

ii- متوفی کے ساتھ رشتے کے حساب سے خاتون کا حصہ درج ذیل ہے:

بیوی کو کل ترکہ کا 1/8 حصہ اور بیٹی کو بیٹے سے نصف حصہ ملتا ہے۔

iii- ماضی میں خواتین کو خاندان کے مرد حضرات کے حق میں جائیداد کے حصے سے دستبردار ہونے کیلئے مجبور کیا جاتا تھا اور یہ دستبرداری مقامی رسم و رواج کے مطابق ہوتی تھی۔

iv- کسی خاتون کے متوفی کے مرد وارثوں کے حق میں جائیداد کے اپنے حصے سے دستبردار ہونے کو عوامی پالیسی کے خلاف ہونے کی وجہ سے غیر قانونی قرار دیا جاچکا ہے۔[۹۸]

v- کسی بھی عذر یا حیلہ پر اس دستبرداری کا کوئی جواز نہیں ہے۔ مثال کے طور پر عذر یہ ہوسکتے ہیں کہ مرد وارث نے خاتون وارث کی حفاظت اور ان کی دیکھ بھال پر اخراجات کیے ہیں۔[۹۹]

(۹۸) پاکستان لاء ڈیسیشنز 1990ء سپریم کورٹ صفحہ نمبر 1

(۹۹) ایضاً

باب16: خواتین کے جائیداد کے حقوق

vi- ایک پوتی جس کا والد پہلے ہی وفات پا چکا ہے دادا کی وفات پر وراثت سے اپنا حصہ لے سکتی ہے۔ مثال کے طور پر:

> مریم کے والد 2001ء میں وفات پا گئے۔ اس وقت مریم دس سال کی تھی۔ اب پچھلے ماہ اس کے دادا کا انتقال ہوا ہے۔ مریم کو دادا کی جائیداد سے اس کے والد کا حصہ ملے گا۔

ب: دادرسی

i- ایک خاتون کا شجرہ نسب جو محکمہ مال کے پاس ہوتا ہے میں وراثت میں اپنا نام شامل کرانے کیلئے محکمہ مال/ریونیو حکام کو درخواست دے سکتی ہے۔

ii- اگر شجرہ نسب میں کوئی مسئلہ ہو تو خاتون اسے درست کرنے کے لئے یا اس کا (خاتون کا) نام شامل کرنے کی درخواست دے سکتی ہے۔

iii- اگر اس کو پھر بھی حصہ نہیں ملتا تو وہ بعض مقدمات میں ہائیکورٹ میں رٹ دائر کر کے محکمہ مال/ریونیو حکام کے نام حکم جاری کرواسکتی ہے۔

iv- متوفی کی غیر منقولہ جائیداد میں حصہ لینے کیلئے خاتون مجاز عدالت میں دعویٰ دائر کرسکتی ہے۔ یہ وہ عدالت ہوگی جہاں جائیداد واقع ہے۔

v- اگر وراثتی جائیداد میں خاتون کو اپنا حصہ چھوڑنا پڑے تو وہ جہاں جائیداد یا اس کا کچھ حصہ واقع ہے عدالت کے ذریعے مقدمہ دائر کر کے لے سکتی ہے۔

vi- متوفی کی منقولہ جائیداد میں حصہ کے تعین یا اس کے دعویٰ کیلئے خاتون قانونی وارث ہونے کے سرٹیفکیٹ کے اجرا کیلئے درخواست بھی دے سکتی ہے۔

6- وصیت

الف: اپنی زندگی میں، وصیت، پر عملدر آمد کرتے ہوئے ایک عورت نافذ العمل شخصی قوانین / پرسنل لاز سے ہٹ کر اپنی جائیداد کے استعمال کی ہدایات دے سکتی ہے۔

ب: مردوں کی طرح، عورتیں بھی 'وصیت' کے ذریعے اپنی جائیداد کا مخصوص حصہ کسی کو دے سکتی ہیں اور اس طرح، وصیت، میں نامزدگی کی صورت میں استفادہ بھی حاصل کر سکتی ہیں۔

ج: ایک سنی خاتون وصیت کے ذریعے اپنی جائیداد کا ایک تہائی حصہ اپنے قانونی ورثاء کی اجازت کے بغیر کسی کو دے سکتی ہے۔ باقی جائیداد لازمی طور پر متوفی کے قانونی ورثا میں تقسیم ہوگی۔ اگر وصیت کسی ایک قانونی وارث کے بارے میں ہو تو باقی ورثاء کی اجازت ضروری ہے۔

د: ایک شیعہ عورت وصیت کے ذریعے اپنی جائیداد کا ایک تہائی حصہ دوسرے ورثاء کی اجازت کے بغیر کسی کو دے سکتی ہے اور قانونی ورثاء میں سے کسی کو اس سے زیادہ حصہ بھی دے سکتی ہے۔ دیگر ورثاء کی اجازت کے بغیر۔

ہ: 'وصیت' پر عمل درآمد کے لئے کسی خاتون کے تقرر پر کوئی پابندی نہیں ہے۔

و: وصیت میں دیئے گئے منقولہ یا غیر منقولہ جائیداد میں اپنا حق لینے کے لئے ایک عورت متعلقہ علاقے کی دیوانی عدالت / سول کورٹ میں مقدمہ دائر کر سکتی ہے۔

7- تحفہ - ہبہ

الف: 'ہبہ دستاویز' کے ذریعے پر عمل کرتے ہوئے اپنی جائیداد کے ساتھ سلوک کے بارے میں وراثتی شخصی قوانین سے مختلف ہدایات بھی دے سکتی ہے۔

ب: مردوں کی طرح عورتیں بھی اپنی جائیداد کا کوئی حصہ ہبہ کر سکتی ہیں۔

ج: وہ ہبہ کے ذریعے ملنے والی جائیداد لینے کی بھی حق دار ہیں۔

د: ایک عورت اپنی زندگی میں اپنی پوری جائیداد ہبہ کر سکتی ہے اور اس کے لئے اسے ممکنہ قانونی ورثاء کی اجازت درکار نہیں ہوتی۔

ہ: 'ہبہ' کے ذریعے ملنے والی منقولہ اور غیر منقولہ جائیداد میں اپنا حق لینے کے لئے ایک عورت متعلقہ علاقے کی دیوانی عدالت / سول کورٹ میں مقدمہ دائر کر سکتی ہے۔

8- عورتوں کے لگان داری حقوق

الف: عورتیں مردوں کی طرح ہی پٹے کے حقوق لے اور دے سکتی ہیں۔

ب: تاہم یہ رواج ہے کہ لگان داری کے حقوق مردوں کو دیئے جاتے ہیں کیونکہ عورتیں ان کے زیردست ہوتی ہیں، خصوصاً دیہی علاقوں میں۔

ج: عورتوں کو زمین کرایہ یا پٹے پر دینے پر کوئی قانونی پابندی نہیں۔

د: اگر کوئی عورت بطور لگان دار خدمات انجام دے رہی ہے لیکن اس کا نام حقوق کے ریکارڈ میں درج نہیں ہے تو وہ اس کے اندراج کے لئے مقامی محکمہ مال / ریونیو حکام کو درخواست دے سکتی ہے۔

9- سرکاری زمین کی لیز (پٹہ)

الف: نجی مالکان کے ساتھ ساتھ ریاستی زمین بھی پٹے پر دی جاتی ہے۔

ب: اگرچہ عورتوں کو ریاست کی زمین پٹہ پر دینے پر کوئی قانونی قدغن نہیں لیکن ان کو عموماً نہیں دی جاتی۔

ج: پاکستان میں کچھ سکیموں کے تحت زمین صرف عورتوں کو دی جاتی ہے۔

د: ایک عورت حکومت سے درخواست کرسکتی ہے کہ وہ چونکہ بے زمین کاشتکار ہے اس لئے اسے ریاستی زمین زرعی مقاصد کے لئے پٹے پر دی جائے۔

10- حقوق کا اندراج

الف: خواتین اگرچہ عام طور پر محکمہ مال/ریونیو افسروں کی طرف سے مرتب کئے گئے حقوق کے اندراج کا حصہ ہوتی ہیں تاہم کچھ مخصوص دستاویزات جیسا کہ رجسٹر حق داران زمین، شجرہ نسب، خسرہ گرداوری وغیرہ میں ان کا اندراج نہیں کیا جاتا۔

ب: بعض فرسودہ اور غیر قانونی روایات کی وجہ سے بعض اوقات عورتیں قانونی وارث ہونے کے باوجود جائیداد کے حصول سے محروم رہ جاتی ہیں کیونکہ ان کا نام بعض دستاویزات میں درج نہیں ہوتا۔

ج: یہ بالکل غیر قانونی عمل ہے اور عورتوں کے حقوق کا اندراج تمام دستاویزات بشمول جمع بندی، شجرہ نسب اور خسرہ گرداوری وغیرہ میں لازمی ہونا چاہئے۔

د: اگر عورت کا نام ان میں سے کسی دستاویز میں درج نہیں ہے تو وہ اس کے لئے متعلقہ محکمہ مال/ریونیو افسر کو درخواست دے سکتی ہے۔

ہ: ایک عورت ہائیکورٹ میں رٹ پٹیشن دائر کرسکتی ہے یا جہاں زمین واقع ہے اس کے علاقے کی دیوانی عدالت/سول کورٹ میں مقدمہ دائر کرسکتی ہے۔

باب16: خواتین کے جائیداد کے حقوق

11- زرعی اصلاحات کے تحت عورتوں کو زمین کی فراہمی

الف: زرعی اصلاحات کے تحت تحویل میں لی گئی سرکاری زمین عورتوں کو دینے پر کوئی قانونی قدغن نہیں۔

ب: عورتیں اگر بے زمین یا بہت کم زمین کی مالک یا بطور مزارع کام کررہی ہیں تو وہ زمین کے حصول کی درخواست دے سکتی ہیں۔

ج: سرکاری زمین کے حصول کے لئے ایک عورت متعلقہ محکمہ مال/ریونیو افسر، ڈپٹی ڈسٹرکٹ افسر (ریونیو) اسسٹنٹ کمشنر، ڈپٹی کمشنر یا کمشنر کو درخواست دے سکتی ہے۔

12- مشقیں

الف: شادی کے معاہدے کی صورت میں عورت کو کیا تحفہ/انعام ملتا ہے؟

ب: سلمٰی نے شادی کے وقت اپنے شوہر سے جہیز میں جائیداد وصول کی۔ کیا شادی ختم ہوتے وقت وہ اسے واپس کرنے کی پابند ہے؟

ج: سلمٰی کے شوہر نے شادی کے ایک سال بعد اسے سونے کے زیورات تحفے میں دیئے۔ شادی کے دوران، طلاق، یا خلع کی صورت میں کیا اس کا شوہر یہ واپس لے سکتا ہے؟

د: مریم کے شوہر نے زمینی جائیداد اور زیورات کی واپسی کا مطالبہ کردیا یا انہیں زبردستی چھین لیا۔ مریم کو کیا کرنا چاہئے؟

ہ: سلمٰی کے والدین نے جہیز اور شوہر نے جہیز میں اسے کچھ نہیں دیا۔ دونوں سے ایک مناسب رقم کا مطالبہ کرنے کے لئے اس کے پاس کون سا راستہ ہے؟

و: اپنے بھائیوں کے مطالبے پر بتول نے وراثتی جائیداد میں متوفی والد کی طرف سے ملنے والا حصہ بنا معاوضے کے چھوڑ دیا۔ کیا یہ اقدام جائز ہے؟ اگر نہیں تو پھر متوفی والد کی وراثتی جائیداد میں اپنا حصہ لینے کے لئے بتول کو کیا کرنا چاہئے؟

ز: متوفی والد کی جائیداد میں سے فاطمہ کے حصے میں دس لاکھ روپے نقد آئے۔ فاطمہ کے بھائیوں نے اس کا حق دینے سے اس لئے انکار کر دیا کہ وہ اس کی دیکھ بھال کرتے رہے ہیں۔ فاطمہ وراثتی حق کے لئے کیا کرے اور کن بنیادوں پر کرے؟

ح: سلمیٰ کی ماں نے شیعہ مسلمان ہونے کی حیثیت سے اپنی غیر منقولہ جائیداد کا ایک تہائی حصہ اپنی بیٹی سیما کو دیا، وراثت میں ملنے والا حصہ اس سے الگ ہے لیکن اس کے بھائیوں نے ماں کے انتقال کے بعد اس پر اعتراض کر دیا ہے۔ سیما کن بنیادوں پر اور کیسے اپنی جائیداد حاصل کر سکتی ہے؟

ط: پوجا اور اس کے بیٹے دادو سندھ میں کسان ہیں کیا پوجا زرعی مقاصد کے لئے سرکاری زمین پٹے پر حاصل کرنے کی درخواست دے سکتی ہے؟

ی: کیتھرین ساہیوال کی بے زمین کسان ہے، کیا وہ زرعی اصلاحات کے تحت ریاستی تحویل میں لی جانے والی زمین لینے کے لئے درخواست دے سکتی ہے؟ اگر ہاں تو پھر وہ درخواست کس کو دے؟

ک: مریم بی بی اپنے باپ کی اکلوتی بیٹی ہے جبکہ اس کے چار بھائی ہیں۔ والد کی وفات کے بعد اسے وراثتی جائیداد کا حصہ اس بنیاد پر نہیں مل سکا کہ اس کا نام کچھ دستاویزات میں درج نہیں ہے۔ مریم کو کیا کرنا چاہئے؟

باب 17

فرہنگ

1- آبادی: گاؤں کا آباد علاقہ

2- آبی: لفٹ، ٹینکی، حوض یا ندی سے پانی دی جانے والی زمین

3- اسائنڈ: عطا شدہ

4- بنجر خام: زمین جو 4 تا 11 فصلوں سے کاشت نہیں کی گئی۔

5- بنجر جدد: زمین جو 12 فصلوں سے کاشت نہیں کی گئی۔

6- بٹائی رینٹ: لگان جو پیداوار کی تقسیم سے لیا جائے

7- بنجر جدید: قابل کاشت زمین جو مسلسل چار فصلوں سے کاشت نہیں ہو سکی

8- بنجر قدیم: زمین جو مسلسل آٹھ فصلوں سے کاشت نہیں ہوئی

9- بارانی: بارش کے پانی سے سیراب ہونے والی زمین

10- **بیرون لائن:** جنگل کی حد بندی کا بیرونی حصہ۔ اینٹ اور پتھر کے ستون بنا کر پختہ لائن بنائی جاتی ہے۔

11- **چاہی:** کنوئیں کے پانی سے سیراب ہونے والی

12- **چارسالہ:** ہر چار سال بعد بننے والی زمین کے حقوق کا ریکارڈ تاکہ جمع بندی، شجرہ کشتوار اور شجرہ نسب میں تازہ ترین تفصیلات کو شامل کیا جاسکے۔

13- **دیہہ:** گاؤں یا موضع

14- **حد بندی والے جنگلات:** جنگل کی زمین یا بنجر زمین جو محکمہ جنگلات کے زیر انتظام ہوتی ہے اور اس کی چار دیواری پتھروں اور ستونوں کی مدد سے پہلے سے تیار شدہ ہوتی ہے۔

15- **فرد:** زمین کے ریکارڈ کی نقل

16- **فارم لینڈ:** یہ تقریباً مکمل طور پر نجی ملکیت میں ہوتی ہے ماسوائے ناجائز قبضہ یا ریاست کی قابل کاشت زمین پر تجاوز کی صورت میں

17- **گاہ چرائی:** مویشیوں، بھیڑوں اور دیگر جانوروں کی چارہ چرائی

18- **غیر ممکن:** نا قابل کاشت زمین جیسا کہ خشک ندی سڑک، قبرستان وغیرہ

19- **گرداور:** محکمہ مال کا وہ افسر جو اپنے حلقہ (سرکل) میں تین سے چار پٹواریوں کے کام کی نگرانی کرتا ہے

20- **گرداوری:** وقفے وقفے سے فصل کا جائزہ، پٹواری عموماً سال میں دو بار فصل کی نوعیت، ملکیت کا معائنہ کرتا ہے کہ کیا زمین اصل مالکان کے قبضے اور کاشت میں ہی ہے۔

21- **عطا کردہ:** جو تحویل میں نہیں لی جاسکتی، بالکل اسی طرح جیسے اسلامی قانون میں ہبہ کا قبضہ ایک بار کسی کو دینے کے بعد اس کی ملکیت ختم نہیں کی جاسکتی۔

22- **چرائی کی جگہ:** واجب الارض کے مطابق گاؤں کے لوگوں کا یہ پیدائشی حق ہے کہ وہ اپنے مویشی سرکاری جنگلوں میں چرائیں، تاوقتیکہ جنگل کا کوئی حصہ حیات نو کے مقصد سے بند نہ کیا گیا ہو۔ ہر گاؤں میں ایک مشترکہ زمین یا کمیونٹی لینڈ یا شاملات کو چراگاہ، قبرستان، انسانوں اور مویشیوں کے لئے پینے کے پانی کے لئے مختص کیا جاتا ہے۔ اسے چراہ گاہ کہتے ہیں۔

23- **ہیل:** آبادی (رہائشی علاقہ) کے قریب ہونے کی وجہ سے یہ بہترین قسم ہے۔

24- **جمع بندی:** حقوق کا ریکارڈ۔

25- **جنگل:** نا قابل کاشت زمین جو درختوں سے ڈھکی ہوتی ہے۔

26- **جنس وار:** فصلوں کے حساب سے۔

27- **جریب کش:** آبادکاری کے دوران ان مالکان زمین کی طرف سے فراہم کیا جانے والا کرایہ کا مزدور یا کوئی عام فرد جو زمین کی پیمائش کے لئے جریب اٹھانے کی ذمہ داری نبھاتے ہیں۔

28- **جریب:** ایک لوہے کی زنجیر جس سے آبادکاری کے دوران زمین کی پیمائش کی جاتی ہے۔

29- **کاپ:** چراگاہ اونچی نیچی اور عمودی ڈھلوان کی شکل میں ہوتی ہے۔

30- **کرم:** ہموار سطح کی پیمائش کا یونٹ جو 5 فٹ 5 انچ کے برابر ہوتا ہے۔

31- **خالی**: جہاں فصل موجود نہ ہو۔

32- **خسرہ گرداوری**: فصل کا معائنہ اوراس کا ریکارڈ۔

33- **کھاتہ / کھتونی**: ملکیت کیلئے کھیوٹ کی اصطلاح استعمال ہوتی ہے اس اصطلاح کو کھاتہ بھی کہتے ہیں اورلگان دار کے لئے کھتونی استعمال ہوتی ہے۔

34- **خسرہ نمبر**: زمین کا ایک حصہ جس کوحقوق کے ریکارڈ میں نمبر دار علیحدہ علیحدہ درج کیا جاتا ہے۔

35- **خسرہ**: ایک گاؤں میں زمینوں کی فہرست۔

36- **خالصہ زمین**: ریاست کی ملکیتی ایسی زمین جو ''خالص'' یا ''آزاد'' ہو، جس پر کوئی قبضہ نہ ہو۔

37- **خرابہ**: کاشتہ اراضی کا وہ حصہ جہاں ژالہ باری، سیلاب، قحط یا کسی اور قدرتی آفت کے باعث فصلیں تباہ ہوجائیں۔

38- **خریف**: موسم خزاں کی فصل (فصل خریف) اس کا موسم جولائی سے فروری تک ہوتا ہے۔

39- **خودکاشت**: وہ زمین جو مالک خود کاشت کرتا ہے۔

40- **نمبردار**: گاؤں کا سربراہ جو مالیہ / لینڈ ریونیو اکٹھا کرتا اور ریونیو حکام کو عمومی مدد فراہم کرتا ہے۔ پاکستان کے بعض علاقوں سے اس کا خاتمہ کردیا گیا ہے۔

41- **لٹھا**: ایک کپڑا جس پر گاؤں کی زمینوں کا نقشہ سیاہ سیاہی سے بنایا جاتا ہے اور زمینوں کی تعداد اور کناروں کی لمبائی سرخ سیاہی سے لکھی ہوتی ہے۔ یہ عموماً آبادکاری کے موقع پر تیار کیا جاتا ہے۔

42- **محال**: ایک گاؤں یا جائیداد جس کا حقوق کا ریکارڈ الگ سے تیار ہوتا ہے۔

43- **میرہ (میانی) اول/ اویال اول**: ایک ایسی زمین جس میں ریت اور پتھر نہیں ہوتے۔

44- **مائرہ (میانی) دوم/ وریال دوم**: ایسی زمین جس میں تھوڑی بہت ریت اور پتھر یا دونوں ہو سکتے ہیں۔

45- **ملگزار**: اس میں مرضی کے تابع کا مزارع شامل ہے جو ریاست کی زمین کا براہ راست مزارع ہوتا ہے اور کسی مالک کی وساطت کی بجائے براہ راست ریونیو ادا کرتا ہے۔

46- **مالیہ**: زمین کا ریونیو۔

47- **ملکیت**: ایک جائیداد کا حصہ جو ایک مالک کے قبضے میں ہوتی ہے یا مشترکہ طور پر دو یا زیادہ مالکان کے قبضے میں ہوتی ہے۔

48- **مساوی**: زمین کے نقشے یا شجرہ کشتوار کا نام ہے جو خصوصی ضخیم کاغذ پر تیار کیا جاتا ہے جس کے نیچے ململ کا کپڑا لگا ہوتا ہے۔

49- **موروثی**: مکمل طور پر ایک نسل سے دوسری نسل کو منتقل ہونے والی، لیکن عموماً مزارعوں کی طرف سے موروثی حقوق کے بارے میں استعمال ہوتی ہے اور جو مالک کی اجازت سے فروخت بھی ہو سکتے ہیں۔

50- **موضع**: ایک گاؤں، جائیداد، محل یا دیہہ۔

51- **مثل حقیت**: زمین کے حقوق کا ریکارڈ جس میں لینڈ ریونیو کا تخمینہ اور ملکیت وغیرہ درج ہوتے ہیں۔

52- **انتقال**: زمین کے کاغذات میں تبدیلی کا عمل، خصوصاً جمع بندی، زمین کے سابق مالک کی جگہ نئے مالک کے نام کا اندراج۔

53- **مزارع:** ایک کرایہ دار/لگان دار/کاشتکار۔

54- **نہری:** نہر یا تالاب سے آبپاشی کی جانے والی زمین۔

55- **نوتر کنندہ:** وہ فرد جو سرکاری زمین کو زیر کاشت لاتا ہے۔

56- **نوتار:** خالصہ زمین کو زیر کاشت لانا۔

57- **نان خالصہ زمین:** وہ زمین جو حکمران کی طرف سے انفرادی طور پر لوگوں کو دی جاتی ہے۔

58- **پٹواری:** گاؤں کا محکمہ مال کا اہلکار جو زمین کا تمام حساب کتاب رکھتا ہے۔

59- **نجی جنگل:** اس کا تعلق انفرادی لوگوں سے ہوتا ہے یا گاؤں کے لوگوں کا شاملات کے حقوق کے تحت، نجی جنگل کے مالکان 24 انچ ڈایا میٹر سے زیادہ موٹے درخت فروخت نہیں کر سکتے۔

60- **قانونگو:** پٹواریوں کا نگران/اہلکار۔

61- **ربیع:** موسم بہار کی فصل (فصل ربیع) اس کا سیزن مارچ تا اگست ہوتا ہے۔

62- **روزنامچہ:** پٹواری کی ڈائری۔

63- **شجرہ نسب:** ایک گاؤں میں مالکان کا سلسلہ نسب، آبادکاری کے وقت تیار کیا جاتا ہے۔ ہر چار سال بعد چار سالہ ریکارڈ میں اس کو تازہ کیا جاتا ہے، یہ حقوق کے ریکارڈ کا لازمی حصہ ہوتا ہے۔

64- **شاملات:** یہ سرکاری زمین ہے، جو انتقال کے بعد گاؤں کے لوگوں کو مشترکہ مقاصد یا انفرادی قبضے یا کاشتکاری کیلئے دی جاتی ہے، حقوق کے ریکارڈ میں تین قسم کی شاملات ہوتی ہیں۔

65- **تتمہ شجرہ:** کسی بھی زمین کا نظر ثانی شدہ نقشہ جو تقسیم، تبدیلی موروثیت وغیرہ کی وجہ سے تیار کیا جاتا ہے۔

66- **کاشتکار/کرایہ دار (مزارع):** ایک فرد ایسا جس کے پاس کسی دوسرے کی زمین ہوتی ہے اور خصوصی معاہدے کے تحت دوسرے فرد کو لگان/کرایہ ادا کرنے کا پابند ہوتا ہے۔

67- **تھنگھر (رکڑ):** یہ نسبتاً کم پیداوار دینے والی زمین ہے، اس میں پتھر اور ریت ہوتی ہے۔

68- **حد بندی کے بغیر جنگل:** تمام جنگلی زمین اور بنجر زمین (حد بندی جنگلات کے سوا) اور ایسی زمین جو محکمہ مال کے زیر انتظام ہوتی ہے۔

69- **واجب الارض:** ایک دستاویز ہے جو آبادکاری کے وقت تیار ہوتی ہے جس میں مالکان اور گاؤں کے دوسرے لوگوں کے مفاد کے مطابق حقوق اور فرائض کو بیان کیا جاتا ہے اور اس کے ساتھ ریاست کے حقوق اور فرائض بھی شامل ہوتے ہیں۔

نوٹ: یہاں بیان کی گئی بعض اصلاحات اس کتابچے میں شامل ہیں اور بعض اس میں استعمال نہیں کی گئیں لیکن ان کو یہاں اس لئے شامل کیا گیا ہے کیونکہ یہ پاکستان میں زمین کے حقوق سے متعلقہ دستاویزات میں استعمال ہوتی ہیں۔

نوٹ

اقوام متحدہ کا خصوصی پروگرام برائے انسانی آبادکاری (UN-Habitat) کو اقوام متحدہ کی جنرل اسمبلی سے یہ اختیار ملا ہے کہ وہ اس نصب العین کو پیش نظر رکھتے ہوئے قصبات اور شہروں میں سماجی ترقی اور ماحولیات کے تحفظ کو یقینی بنائے تاکہ انسانوں کو مناسب چھت میسر آسکے۔

یو این۔ہیبیٹیٹ پاکستان میں زمین، ہاؤسنگ ،کمیونٹی ،انفراسٹرکچر، ڈویلپمنٹ، اربن ڈویلپمنٹ، ڈیزاسٹر رسک مینجمنٹ اور بنیادی ضروریات کے خصوصی شعبوں میں کام کر رہی ہے' اس کی کوشش ہے کہ صاف پینے کا پانی، ''سینی ٹیشن'' نکاسی آب کا مناسب انتظام اور ذاتی صحت کی بہتری کو یقینی بنائے۔ جغرافیائی معلومات کا انتظام اس کی ایک اور نمایاں خصوصیت ہے یہ ادارہ لوگوں کی قیادت میں ترقی کیلئے کوشاں ہیں جس کے تحت ہے متاثرہ آبادی اپنی بہتری' بحالی اور ترقی کیلئے خود کام کرتی ہے۔

اقوام متحدہ کا ادارہ برائے انسانی آبادکاری پروگرام

جی پی او باکس 1980ء، اسلام آباد، پاکستان

ٹیلی فون:0092-518357358 ، فیکس:0092-518357359

mailbox@unhabitat.org.pk,www.unhabitat.org.pk