SCAN TO VERIFY
LAW DEPARTMENT
GOVERNMENT OF SINDH
www.sindhlaws.gov.pk

سندھ آرڈیننس نمبر XVII مجریہ ۱۹۷۹
SINDH ORDINANCE NO.XVII OF 1979
سندھ کرائے پر دیئے گئے گھر آرڈیننس، ۱۹۷۹
THE SINDH RENTED PREMISES ORDINANCE, 1979
(CONTENTS) فہرست

(Preamble) تمہید
(Sections) دفعات
۱۔ مختصر عنوان اور شروعات
Short Title and Commencement
۲۔ تعریف
Definitions
۳۔ نافذ ہونا
Applicability
۴۔ کنٹرولر
Controller
۵۔ مالک اور کرائے دار کے مابین معاہدہ
Agreement between landlord and Tenant
۶۔ کرائے داری کی مدت
Tenure of Tenancy
۷۔ کرایہ زائد نہیں لیا جائے گا
Higher rent not chargeable
۸۔ مناسب ریٹ
Fair rent
۹۔ مناسب کرائے کی حد
Limit of Fair rent
۱۰۔ کرائے کی ادائیگی
Payment of Rent
۱۱۔ سہولتوں اور خدمات کا تسلسل نہ ہونا
Discontinuance of amenities and services
۱۲۔ مرمت

Repairs
۱۳۔ خالی کروانا
Eviction
۱۴۔ خالی قبضے کی فراہمی
Delivery of vacant possession
۱۵۔ کنٹرولر کی درخواست
Application to Controller
15.A۔ ذاتی استعمال کے علاوہ گھروں کے استعمال پر جرمانہ
Penalty for use of premises other than personal use
۱۶۔ کرائے کے واجبات ۔ بقایاجات
Arrears of Rent
۱۷۔ پریشان کن بیدخلی
Compensation for vexatious eviction
۱۸۔ مالکان کی تبدیلی
Change of Ownership
۱۹۔ طریقہ کار
Procedure
۲۰۔ سول کورٹ کا اختیار
Power of Civil Court
۲۱۔ اپیل
Appeal
۲۲۔ احکامات پر عملدرآمد
Execution of orders
۲۳۔ عدالتی کاروائیاں
Judicial Proceedings
۲۴۔ جرم کا ازالہ
Cognizance of offences
۲۵۔ ضمانت
Indemnity
۲۶۔ قواعد
Rules
۲۷۔ منسوخی
Repealed

سندھ آرڈیننس نمبر XVII مجریہ ۱۹۷۹

SINDH ORDINANCE NO.XVII OF 1979

سندھ کرائے پر دیئے گئے گھر آرڈیننس، ۱۹۷۹

THE SINDH RENTED PREMISES ORDINANCE, 1979

[۲۱ نومبر، ۱۹۷۹]

تمہید (Preamble)

آرڈیننس جس کے ذریعے شہری علائقوں میں دیئے گئے گھروں کے سلسلے میں مالکان اور کرائے داروں کے مفادات کو تحفظ دینے کے لیئے ان کے مابین رشتے کے لیئے کار آمد گنجائشیں بنائی جائیگی؛

جیسا کہ شہری علائقوں میں کرائے پر دیئے گئے گھروں کے سلسلے میں مالکان اور کرائے داروں کے مفادوں کو تحفظ دینے کے لیئے ان کے مابین رشتے کے لیئے کارآمد گنجائشیں بنانا ضروری ہوگیا ہے؛

لہذا اس لیئے ۵ جولائی ۱۹۷۷ کے اعلان کے مطا بق، قانون (نافذ ہونے والے تسلسل) حکم ، ۱۹۷۷ کی روشنی میں، سندھ کے گورنر نے مندرجہ ذیل آرڈیننس بنا کر نافذ کرنا فرمایا ہے:

اس کو اس طرح سے عمل میں لایا جائیگا۔

مختصر عنوان اور شروعات
Short Title and Commencement

۱۔ (۱) اس آرڈیننس کو سندھ کرائے پر دیئے گئے گھر آرڈیننس، ۱۹۷۹ کہا جائیگا۔

(۲) یہ فی الفور نافذ ہوگا۔

تعریف
Definitions

۲۔ اس آرڈیننس میں جب تک کچھ مضمون یا مفہوم کے متضاد نہ ہو تب تک:

(a) ”بلڈنگ“ سے مراد کوئی عمارت یا اس کا کوئی حصہ اس میں لگے ہوئے تمام سامان سمیت، اگر کچھ ہو یا جس میں شامل ہے باغ، گیراج، آئوٹ ہائوس اور

اس کے ساتھ ملحقہ اوپن ایریا؛

(b) ’’کنٹرولر‘‘ سے مراد دفعہ ۴ کے تحت مقرر کیئے گئے کنٹرولر اور اس میں شامل ہے وہ شخص جو اس آرڈیننس کے نافذ ہونے سے پہلے ہی کنٹرولر کے طور پر کام کر رہا ہو؛

(c)’’مناسب کرایہ‘‘سے مراد اس آرڈیننس کے تحت کنٹرولر کی طرف سے کسی جگہ کا طے کیا گیا مناسب کرایہ؛

(d) ’’ حکومت‘‘سے مراد سندھ حکومت؛

(e) ’’زمین‘‘ سے مراد زمین یا اوپن ایریا کھلی جگہ، جو زرعی زمین نہ ہو یا کسی عمارت سے ملحقہ زمین ہو؛

(f) ’’مالک‘‘سے مراد گھر کا مالک اور جس میں شامل ہے وہ شخص جسے عارضی طور پر بااختیار بنایاگیا ہو یا جسے کرایہ لینے کا اختیار حاصل ہو؛

(g) ’’ذاتی استعمال‘‘ سے مراد مالک یا اس کی بیوی یا (خاوند) یا بیٹا یا بیٹی کی طرف سے گھر کا استعمال؛

(h) ’’جگہ‘‘سے مراد عمارت یا زمین ، کرائے پر دی گئی پر جس میں ہوٹل شامل نہیں ہیں؛

نافذ ہونا
Applicability

(i) ’’کرایہ‘‘ جس میں شامل ہے پانی، بجلی، اور دوسری ادائیگیاں جو کرائے دار سے قابل ادائیگی ہیں پر ادا نہیں کی گئی ہیں؛

(j) ’’کرائے دار‘‘سے مراد کوئی ایسا شخص جس جو اس کی طرف سے یا اس کی جگہ پر کسی دوسرے شخص کی طرف سے کسی جگہ کے قبضے یا تحویل میں ہونے پر کرایہ ادا کرنے کا پابند ہو اور جس میں شامل ہے:

کنٹرولر
Controller

(i) کوئی شخص جو جگہ کی کرائے داری کی مدت ختم ہونے کے بعد بھی قبضہ یا رہائش جاری رکھے ہوئے ہو؛

(ii) کرائے دار کی فوتگی کے بعد جگہ کا قبضہ یا رہائش رکھے ہوئے کرائے دار کے وارث؛ اور

(k) ’’شہری ایراضی‘‘ سے مراد ایراضی جو ٹائون

کمیٹی، میونسپل کمیٹی، میونسپل کارپوریشن یا میٹرو پولیٹن کارپوریشن کے دائرہ اختیار میں ہو۔

مالک اور کرائے دار کے مابین معاہدہ
Agreement between landlord and Tenant

۳۔ (۱)جب تک کچھ کسی وقتی طور پر لاگو کسی قانون کے خلاف نہ ہو، تب تک تمام ایسی جگہیں سوائے ان کے جو کسی مالک کی زیر سرپرستی میں ہو یا کسی قانون کے تحت درخواست کی گئی ہو۔ وفاقی حکومت یا صوبائی حکومت کی طرف سے یا اس کے بجائے جو شہری حدود میں واقع ہو، وہ اس آرڈیننس کی گنجائشوں کے تحت ہوگی:

[***][1]

(۲) حکومت نوٹی فکیشن کے ذریعے جگہوں کو کسی درجے یا کسی علائقے میں تمام جگہوں کو اس آرڈیننس کی تمام گنجائشوں کے تحت یا کچھ کے تحت آپریشن سے چھوٹ دے سکتی ہے۔

کرایہ زائد نہیں لیا جائے گا
Higher rent not chargeable

۴۔ (۱) حکومت کسی ضلعے میں ایک یا ایک سے زائد کنٹرولر مقرر کر سکتی ہے اور اگر اسی علائقے میں ایک سے زائد کنٹرولر مقرر کیئے گئے ہیں۔ حکومت ہر ایک کی مقامی حدود بیان کرے گی، جس کے تحت ہر کنٹرولر دائرہ اختیار کا استعمال کرے گا۔

بشرطیکہ اس آرڈیننس کے لاگو ہونے کے فوری بعد پہلے سے کام کرنے والے کنٹرولرز ان کے علائقائی دائرہ اختیار میں کام جاری رکھے گے، جب تک حکومت کی طرف سے تبدیل نہ کیا جائے۔

مناسب ریٹ
Fair rent

(۲) کوئی بھی شخص کنٹرورلر کے طور پر مقرر نہ کیا جائے جب تک، کہ [***][2] اس نے سول جج کے طور پر کام نہ کیا ہو یا کر رہا ہو یا تین سال کے عرصے سے مدت کم نہ ہو۔

[***"3)][3]

[1]دفعہ ۳ کی ذیلی دفعہ (۱) میں شرطیہ بیان کو سندھ آرڈیننس نمبر IV مجریہ 1984 کے تحت ختم کیاگیا،بتاریخ ۳۰ جولائی 1984۔

[2]دفعہ ۴ کی ذیلی دفعہ (۲) میں الفاظ کو سندھ آرڈیننس نمبر XIV مجریہ 2001 کے تحت ختم کیا گیا، تاریخ ۱۷اپریل 2001۔

[3]دفعہ ۴ کی ذیلی دفعہ (۳) کو سندھ آرڈیننس نمبر XIV مجریہ ۲۰۰۱ کے تحت ختم کیا گیا، تاریخ ۱۷ اپریل ۲۰۰۱۔

۵۔ تحریری معاہدہ جس کے ذریعے مالک جگہ کرائے دار کو دیتا ہےاور اگر ایسا معاہدہ عارضی طور پر لاگو کسی قانون کے تحت لازمی طور پررجسٹر ہونے کے قابل نہیں تو وہ کنٹرولر کی تصدیق ، دستخط اور مہر کے ساتھ جس کے دائرہ اختیار میں ایسی جگہ واقع ہو، یا کوئی سول جج یا فرسٹ کلاس مجسٹریٹ ان کی تصدیق، دستخط اور مہر کے ساتھ معاہدہ ہوگا۔

مناسب کرائے کی حد
Limit of Fair rent

(۲)جہاں کسی جگہ کا معاہدہ جو مالک کی طرف سے کرائے دار سے عارضی طور پر لاگو کسی قانون کے تحت لازمی طور پر رجسٹر کرنے کے لائق ہو، رجسٹرڈیڈ کی ایک نقل، ذیلی دفعہ (۱) کے تحت مکمل طور پر تصدیق شدہ اصل ڈیڈ مالک اور کرائے دار کے مابین رشتے کے ثبوت طور پیش یا قبول کی جائے گی۔

کرائے کی ادائیگی
Payment of Rent

بشرطیکہ اس دفعہ میں شامل کچھ بھی اس آرڈیننس کے لاگو ہونے کے پیشتر مالک اور کرائے دار کے مابین کئے گئے کسی معاہدے پر اثرانداز نہیں ہوگا۔

[***6][1]

۷۔ کوئی مالک کسی گھر کے سلسلے میں فریقین کے درمیاں میں مشترکہ طور پر طے کیئے گئے کرائے سے زائد کرایہ نہیں بڑھائے گا یا وصول کرے گا اور اگر مناسب کرایہ اس گھر کے سلسلے میں کنٹرولر کی طرف سے مناسب کرائے سے زائد طے کیا گیا ہو۔

سہولتوں اور خدمات کا تسلسل نہ ہونا
Discontinuance of amenities and services

۸۔ (1) کنٹرولر ، کرائے دار یا مالک کی طرف سے درخواست پر مندرجہ ذیل باتوں پر غور کرنے کے بعد جگہ کا مناسب کرایہ طے کرے گا؛

(a)ویسی ہی، برابروالی ویسی ہی قسم کی حالتوں میں واقع؛

(b) تعمیرات اور مرمتی نرخوں میں اضافہ؛

(c) کرائے داری کی شروعات کے بعد نئے ٹیکسز لگانا اگر کوئی ہوں؛ اور

(d)جگہ کی سالانہ قیمت، اگر کوئی ہو، جس پر پراپرٹی ٹیکس لگائی گئی ہے؛

(۲)جہاں کسی جگہ میں کوئی اضافہ، یا بہتری لائی جائے یا دوسرا کوئی ٹیکس یا پبلک چارج لگایا گیا اضافہ، کمی یا اس سلسلے میں ختم کیا گیا ہو، یا کچھ فکسچرز مثلا لفٹ یا بجلی یا دوسری فٹنگز فراہم کی جائیں ایسی جگہ کے سلسلے میں مناسب کرایہ طے کرنے کے لیئے مناسب کرایہ طے کرنے کے لیئے مناسب کرایہ دفعہ ۹ کی گنجائشوں سے ٹکرائو کے سوائے طے کیا جائے گا، جیسے معاملہ ہو، غور کے بعد ایسی تبدیلیوں کے بعد تبدیل کیا جائے گا۔

مرمت
Repairs

۹۔ (۱) جہاں کسی جگہ کا مناسب کرایہ مقرر کیا گیا ہے اس کے بعد اس میں اضافہ نہیں کیا جائے گا، جب تک ایسا کرایہ مقرر کرنے کو تین سال کا عرصہ مکمل نہ ہو جائے یا اس آرڈیننس کی شروعات تک، جو بعد میں ہو۔

(۲) کرائے میں اضافہ کسی بھی صورت میں موجودہ کرائے کے سالانہ دس فیصد سے زائد نہ ہوگا۔

خالی کروانا
Eviction

۱۰۔(۱) کرایہ، اس سلسلے میں پیشگی تاریخ مقرر نہ ہونے کی صورت میں مالک اور کرائے دار کے درمیاں مشترکہ معاہدہ کہ کرایہ ہر مہینے کی دس تاریخ تک ادا کیا جائے گا۔

خالی قبضے کی فراہمی
Delivery of vacant possession

(۲) کرایہ مالک کو ادا کیا جائے گا جو اس سلسلے میں تحریری صورت میں رسید دے گا۔

(۳) جہاں مالک کرایہ لینے سے انکار کرے یا پوسٹل منی آرڈر کے ذریعے اسے بھیجا جا سکتا ہے یا کنٹرولر کے پاس جمع کروایا جا سکتا ہے، جس کے دائرہ اختیار میں وہ جگہ واقع ہو۔

(۴)تحریری معلومات، پوسٹل منی آرڈر کی رسید یا کنٹرولر کی رسید ، جیسا معاملہ ہو، پیش کی جائے گی اور کرائے کی ادائیگی کے ثبوت طور قبول کی جائے گی۔

بشرطیکہ اس دفعہ میں شامل کچھ بھی اس آرڈیننس

کی شروعات کے وقت کنٹرولر کے پاس زیر التویٰ معاملات پر لاگو نہیں ہوگا۔

۱۱۔ (۱) کوئی بھی مالک بجلی، گیس یا پانی بند نہیں کرے گا یا بند کرنے کا سبب نہیں بنے گا، سوائے کرائے دار کی پیشگی اجازت یا متعلقہ اتھارٹی کی طرف سے ہدایت حاصل کرنے کے بعد۔

کنٹرولر کی درخواست
Application to Controller

(۲) جہاں مالک نے ذیلی دفعہ (۱) کے تصادم میں کسی خدمت کو بند کیا ہے یا بند کرنے کا سبب بنا ہے، کرائے دار اس کی دوبارہ بحالی کے لیئے کنٹرولر کو درخواست کر سکتا ہے۔

(۳) جہاں کنٹرولر ایسی جانچ کرنے کے بعد جیسا وہ مناسب سمجھے، مطمئن ہے کہ خدمت بنا کسی سبب کے بند کی گئی ہے، تو وہ مالک کو ہدایت کر کے خدمات دوبارہ بند کی گئی ہے ، تو وہ مالک کو ہدایت کر کے خدمت دوبارہ بحال کرنے کا حکم جاری کر سکتا ہے، ایسے عرصے کے دوراں، جیسا وہ مناسب سمجھے۔

(۴) جہاں مالک ذیلی دفعہ (۳) کے تحت کنٹرولر کی طرف سے جاری کئے گئے حکم پر عمل کرنے میں ناکام ہو چکا ہو، کنٹرولر خدمت کی بحالی کے لیئے ضروری قدم اٹھا سکتا ہے، اور ایسی بحالی پر خرچ کی گئی رقم مالک سے وصول کر سکتا ہے۔

(۵) جہاں مالک نے ذیلی دفعہ دفعہ (۱) کی گنجائش کی خلاف ورزی کی اسے سادہ قید دے جائے گی، جس کا دورانیہ چھ ماہ سے زائد نہ ہوگا یا جرمانہ یا دونوں ساتھ۔

۱۲۔ (۱) معاہدے کے مطابق اگر مالک ایسی مرمت یا جگہ کو صحیح حالت میں رکھنے کے لیئے وائیٹ واشنگ کرانے میں ناکام ہوتا ہے، جس کی ضرورت ہو تو کنٹرولر کرائے دار کی طرف سے کی گئی درخواست پر اور ایسی جانچ کے بعد جو کنٹرولر ضروری سمجھے، کرائے دار کو ایسی مرمت اور وائٹ واشنگ کرانے کی ہدایت کر سکتا ہے اور اس

کیا گیا خرچ کرائے کی مد میں کاٹا جا سکتا ہے۔
(۲) اگر عارضی طور پر قانون کے تحت بااختیار بنائی گئی اتھارٹی مالک سے ایسی مرمت کرانے کے لیئے کہہ سکتی ہے اس عرصے کے دوراں جو اس اتھارٹی کی طرف بیان کیا گیا ہو، اور مالک نے اس سلسلے میں کوتاہی کی ہے تو ایسی اتھارٹی کرائے دار کو ایسی مرمت کرانے کے لیئے کہہ سکتی ہے۔
(۳) جہاں کرائے دار مندرجہ بالا طریقے کے مطابق مرمت کروالی ہے تو مرمت کا حکم دینے والی اتھارٹی کرائے دار کی طرف سے خرچ کی تفصیلات کی تصدیق کے بعد، مرمت کی قیمت کی تصدیق کرے گی اور کرائے دار اس طرح تصدیق کے بعد مالک کو واجب الادا کرائے کی رقم میں سے کاٹ کردے گا۔

کرائے کے واجبات - بقایاجات

۱۳۔ کوئی بھی کرائے دار کو اس کے قبضے میں دی گئی جگہ سے اس آرڈیننس کی گنجائش کے سوا نہیں اٹھا یا نہیں جائے گا۔

ذاتی استعمال کے علاوہ گھروں کے استعمال پر جرمانہ
Penalty for use of premises other than personal use

۱۴۔ (۱) جب تک کچھ اس آرڈیننس یا وقتی طور لاگو کسی بھی قانون کے متضاد نہ ہو، تب تک عمارت کی مالک جو بیواہ ہو، یا نابالغ جس کے والدین فوت ہو چکے ہوں یا تنخواہ دار ملازم جو چھ ماہ میں رٹائر ہونے والا ہو یا رٹائر ہو چکا ہو یا وہ شخص جو آنے والے چھ مہینوں میں ساٹھ برس کی عمر کو پہنچے والا ہو یا ساٹھ برس کی عمر تک پہنچ چکا ہو۔ تحریر ی نوٹس کے ذریعے کرائے دار کو آگاہ کرے گا کہ اسے اس کی وہ عمارت ذاتی استعمال کے لیئے چاہیئے، اس کا قبضہ اسے اس عرصے کے دوراں دیا جائے جو نوٹس میں بیان کیا گیا ہے جو ایسا نوٹس ملنے سے دو ماہ پہلے کا نہ ہو۔
[1]["بشرطیکہ اس ذیلی دفعہ میں شامل کچھ بھی لاگو نہیں ہوگا جہاں مالک نے رٹائر ہونے کے بعد عمارت

[1] دفعہ ۱۴ کی ذیلی دفعہ (1) کے لیئے شرطیہ بیان کو سندھ آرڈیننس نمبر XII مجریہ ۱۹۸۰ کے تحت تبدیل کیا گیا، تاریخ پہلی ستمبر ۱۹۸۰۔

Arrears of Rent

کرائے پر دی ہو یا ساٹھ برس کی عمر تک پہنچ چکا ہو یا جیسا بھی معاملہ ہو، بیواہ یا یتیم ہو گیا ہو۔"]

(۲) مالک ذیلی دفعہ (۱) سے فائدہ حاصل نہیں کر سکتا ہے جب تک کہ اسکی کسی علائقے میں اپنی عمارت ہو۔

(۳) جہاں کرائے دار ذیلی دفعہ (۱) کے تحت عمارت کا قبضہ دینے میں ناکام ہوگیا ہے، کنٹرولر اس سلسلے میں مالک کی طرف سے درخواست پر کرائے دار سے عمارت خالی کرانے کا حکم دے سکتا ہے، اور اس طاقت کا استعمال کرے گا جیسا وہ ضروری سمجھے۔

[***(4)][1]

پریشان کن بیدخلی
Compensation for vexatious eviction

۱۵۔ (۱) جہاں مالک کرائے دار کو دفعہ ۱۴ کے سوا اٹھانا چاہے تو وہ کنٹرولر کو ایسی درخواست دے گا۔

(۲) کنٹرولر ایک حکم جاری کرے گا جس میں کرائے دار کو جگہ کا قبضہ مالک کو اس عرصے کے دوران دینے کی ہدایت کرے گا، جیسا کہ حکم میں بیان کیا گیا ہو، اگر وہ مطئمن ہے تو؛

[***(i)][2]

مالکان کی تبدیلی
Change of Ownership

(ii) کرائے اس کے قبضے میں جگہ کا کرایہ کرائے دار اور مالک کے درمیاں طے مقرر ہ تاریخ کے گذرنے کے پندرہ دن کے بعد بھی دینے میں ناکام ہوتا ہے، یا ایسے معاہدے کی غیر موجودگی میں، کرایہ واجب الادا ہونے کے ساٹھ دن کے بعد [":"][3]

طریقہ کار
Procedure

بشرطیکہ جہاں مالک کی طرف سے کی گئی درخواست اس شق میں بیان کی گئی بنیادوں پر کی گئی ہے اور کرائے دار سماعت کے پہلے دن پر اس کی طرف سے دعویٰ کی گئی واجب الادا ادائیگی کو قبول کرتا تو کنٹرولر اگر مطمئن ہے کہ کرائے دار ایسے بقایاجات گذشتہ اوقات پر ادا نہیں کی اور بقایاجات چھ

---

[1] دفعہ ۱۴ کی ذیلی دفعہ (۴) کے سندھ آرڈیننس نمبر II مجریہ ۱۹۸۰ کے تحت ختم کیا گیا، تاریخ ۲۱ جنوری ۱۹۸۰۔

[2] دفعہ ۱۵ کی ذیلی دفعہ (۲) کی شق (i) کے سندھ آرڈیننس نمبر IV مجریہ 1984 کے تحت ختم کیا گیا ، تاریخ ۳۰ جولائی ۱۹۸۴۔

[3] دفعہ ۱۵ کی ذیلی دفعہ (۲) کی شق (ii) میں سیمی کولن کو کولن سے تبدیل کیا گیا اور اس کے بعد شرطیہ بیان سندھ آرڈیننس نمبر XIV مجریہ 2001 تحت شامل کیا گیا، تاریخ ۱۷ اپریل ۲۰۰۱۔

ماہ سے زائد نہیں ہیں تو کرائے دار کو تمام دعویٰ کیا گیا کرایہ ادا کرنے کا حکم دے سکتا ہے اس تاریخ سےپہلے جو اس مقصد کے لیئے اس ادا ئیگی کے لیئے جو پہلے سے طے شدہ ہو اور ایسی ادائیگی پر وہ ایسی درخواست کو رد کردے گا“]

(ii)کرائے دار مالک کی تحریری اجازت کے سوائے؛

(a) جگہ کا قبضہ کسی دوسرے شخص کو دے دیا ہے؛

(b) جگہ کو دوسرے مقصد کے لیئے استعمال کیا ہے بجائے جس مقصد کے لیئے وہ لی گئی تھی؛

(c) شرائط کی خلاف ورزی کی گئی ، جن کے تحت جگہ دی گئی تھی؛

(iv) کرائے دار نے ایسے قدم اٹھائے ہیں، جو جگہ کی مادی حیثیت یا استعمال کو متاثر کر رہے ہیں:

سول کورٹ کا اختیار
Power of Civil Court

(v) کرائے دار ان سرگرمیوں میں ملوث ہے جس ے پڑوسیوں کو پریشانی ہو رہی ہے:

(vi) مالک کو جگہ کی دوبارہ تعمیر، یا از سر نو عمارت کے لیئے جگہ مسمار کرنی ہے اور مالک نے عارضی قانون کے تحت مجاز اتھارٹی سے از سر نو تعمیر اور مسمار کرنے کی اجاز ت مانگی ہے، جسے اس کی منظوری دینی ہے؛

(vii) مالک اچھی نیت کے ساتھ جگہ لے سکتا ہے کہ اس کی اپنی تحویل یا استعمال کے لیئے یا اپنی شریک حیات یا اپنے بچوں کے استعمال کے لیئے واپس لے سکتا ہے۔

اپیل
Appeal

(۳) جہاں پہ مالک اس جگہ کا قبضہ عمارت کی دوبارہ تعمیر یا نئی عمارت بنانے کے لیئے اسے گرانے کے لیئے حاصل کیا ہے۔ وہ موجودہ عمارت کو تحویل میں لینے کے چھ ماہ کے دوراں اس کو گرائے گا، یا جیسا معاملہ ہو، قبضہ حاصل کی گئی جگہ پر دو سالوں کے اندر عمارت کی تعمیر شروع کروائے گا اور کسی سبب مالک مندرجہ بالا طریقے کار کے مطابق ایسا کرنے

میں ناکام ہوتا ہے تو ، کرائے دار کو قبضہ واپس دیا جائے گا، اس مقصد کے لیئے وہ اس سلسلے میں حکم جاری کرنے کے لیے کنٹرولر سے رابطہ کر سکتا ہے۔"]

[1]([4"]) جہاں مالک مندرجہ بالا طریقے کے مطابق عمارت تعمیر کرتا ہے تو کرائے دار جسے پرانی عمارت میں سے نکالا گیا ہو، نئی عمارت کے مکمل ہونے اور اس کے قبضے سے پیشتر کنٹرولر سے رابطہ کر سکتا ہے اور کنٹرولر اپلائی کی گئی ایراضی یا چھوٹی ایراضی کے سلسلے میں حکم جاری کرے گا، نئی عمارت کرائے دار کی ضرورتوں کو مدنظر رکھتے ہوئے ، جو انصاف پر مبنی ہو اور کرائے کی ادائیگی مقامی حدود میں جاری کرائے کی بنیادوں پر طے کی جائے گی۔"]

[2]["15-A"] [3] جہاں مالک نے دفعہ ۱۴ یا دفعہ ۱۵ کی شق (vii) کے تحت جگہ کا قبضہ حاصل کیا ہو، اس قبضے کے ایک سال کے اندر وہ عمارت یا جگہ سابق کرائے دار کے سوا کسی دوسرے شخص کو دیتا ہے یا ذاتی استعمال کے سوا استعمال میں لاتا ہے تو:

(i) اسے جرمانے کے طور پر سزا دی جائے گی جو اس عمارت کے ایک سال کے کرائے سے زائد نہ ہوگی جیسا معاملہ ہو، جو قبضہ حاصل کرنے کے فوراً بعد ادائیگی کی جائیگی۔

(ii)کرائے دار جس کو جگہ سے نیکالی ملی وہ کنٹرولر کو عمارت یا جگہ جیسا معاملہ ہو، کا قبضہ دوبارہ دلانے کے لیئے حکم جاری کرنے کے لیئے درخواست کر سکتا ہے، اور کنٹرولر اس سلسلے میں

احکامات پر عملدرآمد
Execution of orders

---

[1]دفعہ ۱۵ میں سندھ آرڈیننس نمبر IV مجریہ 1984 کے تحت نئی ذیلی دفعہ شامل کی گئی، تاریخ ۳۰ جولائی ۱۹۸۴۔

[2]دفعہ 15-A سندھ آرڈیننس نمبر II مجریہ 1980 کے تحت شامل کیا گیا، تاریخ ۲۱ جنوری ۱۹۸۰۔

[3]دفعہ 15-A کو سندھ ایکٹ نمبر IV مجریہ 1984 کے تحت تبدیل کیا گیا، ۳۰ جولائی ۱۹۸۴۔

حکم جاری کر سکتا ہے۔"]

۱۶۔ (1) جہاں کرائے دار کی نیکالی کے لیئے کیس داخل کیا گیا ہو، کنٹرولر مالک کی درخواست پر اور ایسی ضروری جانچ پڑتال کرنے کے بعد، جیسا وہ مناسب سمجھے، واجب الادا کرائے کے بقایاجات طے کرے گا اور کرائے دار کو حکم ہدایت کرے گا کہ ماہوار کرایہ مستقل بنیادوں پر ہر ماہ کی دس تاریخ پر یا اس سے پہلے جمع کرائے، معاملے کو حتمی طور پر نپٹانے تک[1]["بشرطیکہ کنٹرولر ہدایت کر سکتا ہے کہ زیادہ سے زیادہ کرائے کے بقایاجات مالک کو پے آرڈر کے ذریعے ادا کیئے جائے گے یا دوسرے کسی طریقے سے جو فریقین کی طرف سے قبول کیا جائے یا جیسا کنٹرولر کی طرف سے ہدایات کی گئی ہو۔"]

(۲) جہاں کرائے دار، کرائے کے بقایاجات ادا کرنے میں ناکام ہوگیا ہو یا ذیلی دفعہ (1) کے تحت ماہوار کرایہ دینے میں ناکام ہوگیا ہو تو اس کی دفاع کو ختم کیا جائے گا اور مالک کو ایسے عرصے کے دوراں جگہ کا قبضہ دلایا جائے گا، جیسا کنٹرولر کی طرف سے اس سلسلے میں حکم کے ذریعے بیان کیا گیا ہو۔

(۳) جہاں اس دفعہ کے تحت کرایہ دیا گیا ہو، وہ اس سلسلے میں کنٹرولر کے ایسے حکم کے تحت مالک کو کیس کے اختتام کے وقت ادا کیا جائے گا یا اس تاریخ پر جو پیشگی کنٹرولر کی طرف سے طے کئی گئی ہو۔

۱۷۔ جہاں پر کنٹرولر مطمئن ہے کہ مالک کی طرف سے کرائے دار کو نیکالی کی درخواست دھو کے یا پریشان کرنے کی غرض سے ہے تو اس کرائے دار کو معاوضہ ادا کرنے کے لیئے مالک کو ہدایت کی جا سکتی ہے، جو ماہوار کرائے کے دس فیصد سے زائد نہیں ہوگی۔

عدالتی کاروائیاں
Judicial Proceedings

جرم کا ازالہ
Cognizance of offences

ضمانت
Indemnity

قواعد
Rules

منسوخی
Repealed

1

۱۸۔ جہاں کرائے دار کو قبضے میں دی گئی جگہ کی منتقلی اونرشپ، فروخت، وراثت یا ایسے کسی دوسرے طریقے سے منتقل کی گئی ہو، نیا مالک ایسی منتقلی کو تحریری رجسٹرڈ پوسٹ کے ذریعے کرائے دار کو آگاہ کرے گا اور کرائے دار کو دفعہ ۱۵ کی ذیلی دفعہ (۲) کی شق (ii) کے تحت کرائے کی مد میں بقایاجات نہیں ہونے چاہیے، اگر واجب الادا کرایہ ایسی آگاہی ملنے کے تیس دن کے اندر، عام طور پر کرائے دار کو آگاہی ملنے کے بعد ادا کرنا چاہیے۔

۱۹۔ (1) جہاں اس آرڈیننس کے تحت دفعہ ۱۴ کے سوا دوسری درخواست کنٹرورلر کو دی گئی ہو تو جب تک وہ درخواست ختم نہ کی جائے اور سبب ریکارڈ نہ کیا جائے، جوابدار کو تحریری جواب دینے کے لیئے نوٹس جاری کرے گا اگر کوئی ہو، اس عرصے کے دوراں جو نوٹس ملنے کے پندرہ دن سے زائد نہ ہو۔

(۲) جہاں جوابدار کی طرف سے تحریری جوابد دینے کے لیئے نوٹس میں طے کیئے گئے دنوں پر، نوٹس ملنے کے باوجود بنا کسی سبب یا معذرت کے ناکام ہوتا ہے تو، کنٹرولر ختم کرنے کا حکم دے سکتا ہے اور ایسا حکم جاری کرنے کے بعد کنٹرولر کو ایسے حکم سے بچانے کا اختیار نہیں ہوگا۔

(۳) جہاں جوابدار تحریری جوا ب داخل کرانے میں ناکام ہو جائے، تو کنٹرولرپہلے درخواست گذار اور اسکے گو اہاں کی گواہی حاصل کرے گا اور پھر جوابدار اور اس کے گواہاں سے گواہی لے گا۔

(۴) اس آرڈیننس کے تحت مقدمے کے فریق اپنے گواہ کی گواہی ثابت کرنے کے لیئے ایسی گواہی کا حلف نامہ جمع کرائے گی جو ایک ہی وقت میں دوسرے فریق کو فراہم کیا جائے گا اور دوسرے فریق کو ایسے حلف نامے کی گواہی کو جانچ پڑتال کرنے کا حق حاصل ہوگا اور اگر گواہی سے جانچ پڑتال ہوگئی ہو تو گواہی دینے والے فریق کی دوبارہ سے جانچ پڑتال کی جا سکتی ہے۔

(۵) کنٹرولر دونوں فریقین میں ابھرنے والے مسائل پر زبانی مصالحت کے بجائے مختصر فیصلے میں بیان کرے گا اور ایسے ہر ایک مسئلے پر الگ الگ نتائج ریکارڈ کرے گا۔

۲۰۔ (1) اس آرڈیننس کے تحت کیس کے مقاصد کے لیئے سول پروسیجر، ۱۹۰۸ (۱۹۰۸ کے ایکٹ V) کے تحت سول کورٹ کے اختیار ہوں گے، ان معاملات کی صورت میں، یعنی؛

(a) سمن جاری کرنا اور کسی شخص کی حاضری کو یقینی بنانا اور حلف نامے کی جانچ کرنا؛

(b)دستاویزات کی پیداوار یا بازیابی یقینی بنانا؛

(c)جگہ کی جانچ پڑتال کرنا؛ اور

(d) گواہاں یا دستاویز کی جانچ پڑتال کے لیئے کمیشن قائم کرنا؛

۲۱۔ (1) کنٹرولر کی طرف سے جاری کیئے گئے حکم، جو عارضی حکم نہ ہو، سے متاثرہ کوئی کوئی بھی فریق، ایسے حکم کے تیس دن کے اندر[1]["ڈسٹرکٹ جج کو اپیل کر سکتا ہے، جس کے دائرہ اختیار میں وہ ایراضی ہو، جہاں جگہ واقع ہے، جس کے سلسلے میں حکم جاری کیا گیا ہے۔"]

[2]["(1-A). ایسی اپیل پر ڈسٹرکٹ جج اس کی سماعت خود کرے گا یا اس کے نپٹانے کے لیئے ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج کی طرف بھیج سکتا ہے۔

(1-B). ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج کی طرف بھیجی گئی اپیل ڈسٹرکٹ جج دوبارہ طلب کر سکتا ہے اور سماعت خود کر سکتا ہے یا نپٹانے کے لئے دوسرے ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج کی طرف بھیج سکتا ہے۔

(1-C). اپیلیٹ اتھارٹی اپیل کے کسی بھی موقعے پر دونوں فریقین کے مابین مصالحت کی کوشش کر سکتی

[1]دفعہ ۲۱ کی ذیلی دفعہ (1) میں سندھ آرڈیننس نمبر XIV مجریہ 2001 کے تحت لفظ تبدیل کیئے جائینگے، تاریخ ۱۷ اپریل ۲۰۰۱۔

[2]دفعہ ۲۱ کی ذیلی دفعہ (1) میں سندھ آرڈیننس نمبر XIV مجریہ 2001 کے تحت ذیلی دفعات شامل کیئے جاینگے ، تاریخ ۱۷ اپریل ۲۰۰۱۔

ہے۔
(1-D). اپیلیٹ اتھارٹی، جہاں مناسب سمجھے، حتمی حکم کے جاری کرنے سے کرائے دار کو اتھارٹی کی طرف سے اضافی طے شدہ کرائے کی ادائیگی کو جاری رکھنے کی اجازت دے سکتی ہے۔
(1-E).ایک فریق کی درخواست پر اور دوسرے فریق کو نوٹس کے بعد اور ان کی خواہش کے مطابق ایسی سماعت پر یا اپنی ذاتی کی تحرک بنا پر ایسے نوٹس؛
(a) اپیلیٹ اتھارٹی کسی بھی موقعے پر کنٹرولر کے پاس زیر التویٰ درخواست سے دستبردار ہو سکتی ہے اور اس کونپٹانے کے لیئے کسی دوسرے کنٹرولر کی طرف منتقل کر سکتی ہے؛
(b)ہائی کورٹ کسی بھی موقعے پر کسی اپیلیٹ اتھارٹی کے پاس زیر التویٰ کسی اپیل کو ختم کر سکتی ہے اور اسی کو نپٹانےکے لیئے کسی دوسری اپلیلیٹ اتھارٹی کی طرف منتقل کر سکتی ہے جو اس کے نپٹانے کے لیئے مجاز ہو۔"]
(۲)اپیلیٹ اتھارٹی اپیل کے حتمی نپٹانے کے التویٰ پر مزید کاروائی کے لیئے فیصلے دے سکتی ہے یا کنٹرولر کے حکم پر قدم اٹھا سکتی ہے:
بشرطیکہ کوئی بھی فیصلہ نہیں کیا جائے گا اگر اپیل دفعہ ۱۴ کے تحت حکم کے ذریعے کی گئی ہو۔
(۳) اپیلیٹ اتھارٹی کیس کا ریکارڈ دیکھنے اور اور فریقین کو سننے کا موقعہ دینے کے بعد اگر ضروری سمجھے تو بذات خود یا کنٹرو لر کے ذریعے ایسی مزید جانچ پڑتال کرنے کےبعد کوئی حکم جاری کرے گی جو حتمی ہوگا۔
[1]["21-A. اس آرڈیننس کے تحت داخل کی گئی تمام اپیلیں اور سندھ کرائے پر دی گئی جگہیں (ترمیم) آرڈیننس ۲۰۰۱ کی شروعات سے پیشتر ہائی کورٹ میں زیر التویٰ اپیلیں ڈسٹرکٹ جج کی طرف منتقل ہو

[1]دفعہ ۲۱ کے بعد نئی دفعہ سندھ آرڈیننس نمبر XIV مجریہ ۲۰۰۱ کے تحت شامل کی گئی.تاریخ۱۷ اپریل ۲۰۰۱۔

جائیں گی۔ جس کے پاس دائرہ اختیار ہو جو اخراج کی دفعہ ۲۱ کی ذیلی دفعہ (۱) میں بیان کیا گیا ہے؛
بشرطیکہ وہ اپیلیں جو ججمنٹ کے لیئے طے کی گئی ہیں، وہ ہائی کورٹ کی طرف سے خارج کی جائیں گی [-"

[1]["22".اس آرڈیننس کے تحت جاری کیئے گئے حتمی حکم پر کنٹرولر کی طرف سے عمل درآمد کرایا جائے گا اور فریقین کے درمیاں میں عملدرآمد ڈسچارج یا مطئمن ہونے کے متعلق اٹھنے والے تمام سوالات پر کنٹرولرکی طرف سےحکم طے کیئے جائینگے تا کہ الگ مقدمے کے ذریعے طے ہونگے۔
وضاحت: اخراج کے حکم، ادائیگی نہ کرنا، سمجھوتے یا معاہدے پر عمل درآمد کے مطابق کاروائی کے سلسلے میں وہ تب کارگر ہوں گے، جب تک حکم جاری کرنے والی اتھارٹی یا اس کی اجازت سے ایسی ادائیگی، سمجھوتا یا معاہدہ کیا گیا ہو؛

۲۳۔ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کوڈ آف کرمنل پروسیجر ۱۸۹۸ کی دفعہ ۴۸۰ (۱۸۹۸ کے ایکٹ V) کے تحت سول کورٹس سمجھے جائیں گے۔

۲۴۔ کنٹرولر کی تحریری شکایت کے علاوہ اس آرڈیننس کے تحت کسی جرم پر کوئی بھی عدالت کاروائی نہیں کرے گی۔

۲۵۔ اس ایکٹ کے تحت اچھی نیت سے کیئے گئے کسی کام یا کچھ کرنے کے ارادے پر حکومت یا کسی اتھارٹی یا کسی شخص کے خلاف کوئی کیس یا قانونی کاروائی نہیں ہو سکے گی۔

۲۶۔ حکومت اس آرڈیننس کے مقصد حاصل کرنے کے لیئے قواعد بنا سکتی ہے۔

[1]دفعہ ۲۲ کے سندھ ایکٹ نمبر I مجریہ ۱۹۸۶ کے تحت تبدیل کی گئی ، تاریخ. ۱۲ مئی 12۱۹۸۶ .

۲۷۔ (۱) سندھ شہری کرائے پر پابندی آرڈیننس، ۱۹۵۹ کو منسوخ کیا جاتا ہے۔
(۲) کنٹرولر کے سامنے ذیلی دفعہ (1) میں بیان کیئے گئے آرڈیننس کے تحت ازالے یا فیصلے کے لیئے داخل کی گئی تمام اپیلیں اور اسے مقدمے جب تک منسوخ نہ ہوں، بیان کیئے گئے آرڈیننس کے تحت نمٹائے جائیں گے۔
[1]["3"] ذیلی دفعہ (1) میں بیان کیئےگئے آردیننس کے تحت داخل کیئے گئے تمام مقدمات اور اس آرڈیننس کی شروعات سے پیشتر کنٹرولر کے پاس زیر التویٰ تمام مقدمات، جب تک کہ کنٹرولر کی طرف سے کوئی دوسرا حکم جاری نہ کیا جائے اس آرڈیننس کی گنجائشوں کے تحت جاری رکھے اور نمٹائے جائیں گے اور مندرجہ بالا بیان کیئے گئے ایسے مقدمات کے سلسلے میں کی گئی کوئی کاروائی یا جاری کیا گیا حکم اس آرڈیننس کے تحت کی گئی کاروائی یا حکم کے طور پر موثر ہوگا۔
(۴) جب تک ذیلی دفعہ(۲) کی گنجائش کے تحت تمام احکامات جاری کیئے گئے ہو اور ذیلی دفعہ (۱) میں بیان کیئے گئے ہو آرڈیننس کے تحت کیئے گئے احکام، اس آرڈیننس کی شروعات سے پہلے کوئی کاروائیاں کی گئی ہو، اس آرڈیننس کے تحت کیئے گئے حکم کے طور پر موثر سمجھے جائیں گے اور دفعہ ۲۲ کی گنجائش کے تحت عمل کیا جائے گا۔"]۔

نوٹ: آرڈیننس کا مذکورہ ترجمہ عام افراد کی واقفیت کے لیئے ہے، جسے کسی کورٹ میں استعمال نہیں کیا جا سکتا۔

[1] دفعہ ۲۷ میں سندھ آرڈیننس نمبر II مجریہ ۱۹۸۰ کے تحت نئی ذیلی دفعات شامل کی گئی، تاریخ ۲۱ جنوری ۱۹۸۰۔