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

سنڌ آرڊيننس نمبر XVII مجريه 1979

SINDH ORDINANCE NO.XVII OF 1979

سنڌ پاڙي تي ڏنل گهر آرڊيننس، 1979

THE SINDH RENTED PREMISES ORDINANCE, 1979

فهرست (CONTENTS)

تمهيد (Preamble)
دفعات (Sections)
1. مختصر عنوان ۽ شروعات
Short Title and Commencement
2. وصفون
Definitions
3. لاڳو ٿيڻ
Applicability
4. ڪنٽرولر
Controller
5. مالڪ ۽ ڪرائيدار وچ ۾ معاهدو
Agreement between landlord and Tenant
6. ڪرائيداري جو مدو
Tenure of Tenancy
7. گهڻو پاڙو لڳائڻ لائق نه هوندو
Higher rent not chargeable
8. مناسب پاڙو
Fair rent
9. مناسب پاڙي جي حد
Limit of Fair rent
10. پاڙي جي ادائگي

Payment of Rent

11. سهولتون ۽ خدمتن جي اٿهوند

Discontinuance of amenities and services

12. مرمت

Repairs

13. خالي ڪرائڻ

Eviction

14. خالي قبضي جي فراهمي

Delivery of vacant possession

15. ڪنٽرولر کي درخواست

Application to Controller

15.A. ذاتي استعمال کانسواءِ گهرن جي استعمال تي ڏنڊ

Penalty for use of premises other than personal use

16. پاڙي جون رهتون

Arrears of Rent

17. منجهيل بي دخلي تي رعايت

Compensation for vexatious eviction

18. مالڪي جي تبديلي

Change of Ownership

19. طريقيڪار

Procedure

20. سول ڪورٽ جو اختيار

Power of Civil Court

21. اپيل

Appeal

22. حڪمن تي عملدرآمد

Execution of orders

23. عدالتي ڪارروايون

Judicial Proceedings

24. ڏوهه جو ازالو
Cognizance of offences
25. ضمانت
Indemnity
26. قاعدا
Rules
27. منسوخي
Repealed

سنڌ آرڊيننس نمبر **XVII** مجريه **1979**

SINDH ORDINANCE NO.XVII OF 1979

سنڌ پاڙي تي ڏنل گهر آرڊيننس، **1979**

THE SINDH RENTED PREMISES ORDINANCE,

1979

[21 نومبر 1979]

تمهيد (Preamble)

آرڊيننس جنهن ذريعي شهري علائقن ۾ پاڙي تي ڏنل گهرن جي سلسلي ۾ مالڪن ۽ ڪرائيدارن جي مفادن کي تحفظ ڏيڻ لاءِ انهن وچ ۾ رشتي لاءِ جوڳيون اثرائتيون گنجائشون جوڙيون ويندیون؛

جيئن ته شهري علائقن ۾ پاڙي تي ڏنل گهرن جي سلسلي ۾ مالڪن ۽ ڪرائيدارن جي مفادن کي تحفظ ڏيڻ لاءِ انهن وچ ۾ رشتي لاءِ جوڳيون اثرائتيون گنجائشون جوڙڻ ضروري ٿي پيو آهي؛

مختصر عنوان ۽ شروعات
Short Title and Commencement

هاڻي تنهن ڪري، 5 جولاءِ 1977 جي اعلان موجب، قانون (نافذ هئڻ وارو تسلسل) حڪم، 1977 جي روشني ۾، سنڌ جي گورنر هيٺيون آرڊيننس جوڙي نافذ ڪرڻ فرمايو آهي:

ان کي هن ريت عمل ۾ آندو ويندو:

1.(1) هن آرڊيننس کي سنڌ پاڙي تي ڏنل گهر آرڊيننس، 1979 سڏيو ويندو.

(2)هي فوري طور لاڳو ٿيندو.

وصفون
Definitions

2.هن آرڊيننس ۾ جيستائين ڪجهه مضمون يا مفهوم جي متضاد نه هجي تيستائين:

(a)"بلڊنگ" مطلب ڪا عمارت يا ان جو ڪو حصو، ان لڳل سموري سامان سميت، جيڪڏهن ڪو هجي ۽ جنهن ۾ شامل آهي باغ، گيريج، آئوٽ هائوس ۽ ان سان گڏ ڪليل جڳهه يا ان سان گڏيل جڳهه؛

(b)"ڪنٽرولر" مطلب دفعه 4 تحت مقرر ڪيل ڪنٽرولر ۽ ان ۾ شامل آهي اهو شخص جيڪو هن آرڊيننس جي لاڳو ٿيڻ کان اڳ ڪنٽرولر طور ڪم

ڪري رهيو هجي؛

(c)"مناسب پاڙو" مطلب هن آرڊيننس تحت ڪنٽرولر طرفان ڪنهن جڳهه جو طئي ڪيل مناسب پاڙو؛

(d)"حڪومت" مطلب سنڌ حڪومت؛

(e)"زمين" مطلب زمين يا ڪليل جڳهه، جيڪا زرعي زمين نه هجي يا ڪنهن عمارت سان گڏيل زمين يا ڪليل جڳهه نه هجي؛

(f)"مالڪ" مطلب گهر جو مالڪ ۽ جنهن ۾ شامل آهي اهو شخص جيڪو وقتي طور بااختيار بڻايو ويو هجي يا اهڙي گهر جو پاڙو وٺڻ جو اختيار ڏنو ويو هجي؛

(g)"ذاتي استعمال" مطلب مالڪ يا ان جي گهر واري (يا مڙس)، يا پٽ يا ڌيءَ طرفان گهر جو استعمال؛

(h)"جڳهه" مطلب عمارت يا زمين، پاڙي تي ڏنل پر جنهن ۾ هوٽل شامل ناهي؛

(i)"پاڙو" جنهن ۾ شامل آهن پاڻي، بجلي ۽ ٻيون اهڙيون ادائگيون جيڪي ڪرائيدار طرفان ادائگي لائق آهن پر ادا ڪيل نه آهن؛

(j)"ڪرائيدار" مطلب ڪو شخص جيڪو سندس طرفان يا سندس جاءِ تي ڪنهن ٻئي شخص طرفان ڪنهن جڳهه جي قبضي يا تحويل ۾ هئڻ تي پاڙو ادا ڪرڻ جو پابند هجي ۽ جنهن ۾ شامل آهي:

لاڳو ٿيڻ
Applicability

(i)ڪو شخص جيڪو جڳهه جي ڪرائيداري ختم ٿيڻ کانپوءِ به ان جو قبضو يا رهائش جاري رکي ٿو؛

(ii)ڪرائيدار جي فوتگي بعد جڳهه جو قبضو يا رهائش رکندڙ ڪرائيدار جا وارث؛ ۽

(k)"شهري ايراضي" مطلب ايراضي جيڪا ٽائون ڪميٽي، ميونسپل ڪميٽي، ميونسپل ڪارپوريشن يا

ميٽروپوليٽن ڪارپوريشن جي دائره اختيار ۾ آهي.

3.(1) جيستائين ڪجهه ڪنهن وقتي طور لاڳو ڪنهن قانون خلاف نه هجي، تيستائين سموريون اهي جڳهون سواءِ انهن جي جيڪي مالڪي هيٺ هجن يا ڪنهن قانون تحت درخواست ڪئي وئي هجي، وفاقي حڪومت يا صوبائي حڪومت طرفان يا انهن جي بدران، جيڪي شهري حدن ۾ واقع هجن، اهي هن آرڊيننس جي گنجائش تحت هونديون:

[***][1]

(2)حڪومت نوٽيفڪيشن ذريعي جڳهن جي ڪنهن درجي، يا ڪنهن علائقي ۾ سمورين جڳهن کي هن آرڊيننس جي سمورين گنجائش تحت يا ڪجهه تحت آپريشن کان چوٽ ڏئي سگهي ٿي.

ڪنٽرولر
Controller

4.(1) حڪومت ڪنهن ضلعي ۾ هڪ يا وڌيڪ ڪنٽرولر مقرر ڪري سگهي ٿي ۽ جيڪڏهن ساڳئي ضلعي ۾ هڪ کان وڌيڪ ڪنٽرولر مقرر ڪيا ويا آهن، حڪومت هر هڪ جون مقامي حدون بيان ڪندي، جنهن تحت هر ڪنٽرولر دائره اختيار استعمال ڪندو.

مالڪ ۽ ڪرائيدار وچ ۾ معاهدو
Agreement between landlord and Tenant

بشرطيڪ هن آرڊيننس جي لاڳو ٿيڻ کان فوري اڳ ڪم ڪندڙ ڪنٽرولرز انهن جي علائقائي دائره اختيار ۾ ڪم جاري رکندا جيستائين حڪومت طرفان تبديل نه ڪيو وڃي.

(2)ڪو به شخص ڪنٽرولر طور مقرر نه ڪيو ويندو جيستائين ان سول جج طور ڪم نه ڪيو هجي

[1]دفعه 3 جي ذيلي دفعه (1) ۾ شرطيه بيان کي سنڌ آرڊيننس نمبر IV مجريه 1984 تحت ختم ڪيو ويو. تاريخ 30 جولاءِ 1984.

يا ڪري رهيو هجي، يا [***][1] ٽن سالن جي عرصي کان گهٽ نه هجي.

[***"3)][2]

5. لکت ۾ معاهدو جنهن ذريعي مالڪ ڪا جڳهه ڪرائيدار کي ڏئي ٿو ۽ جيڪڏهن اهڙو معاهدو وقتي طور لاڳو ڪنهن قانون تحت لازمي طور رجسٽر ٿيڻ لائق ناهي ته اهو ڪنٽرولر جي تصديق، صحيح ۽ مهر سان، جنهن جي دائره اختيار ۾ اهڙي جڳهه واقع هجي، يا ڪو سول جج يا فرسٽ ڪلاس مئجسٽريٽ انهن جي تصديق، صحيح ۽ مهر سان معاهدو ٿيندو.

ڪرائيداري جو مدو
Tenure of Tenancy

(2)جتي ڪنهن جڳهه جو ڪو معاهدو جيڪو مالڪ طرفان ڪرائيدار سان وقتي طور لاڳو ڪنهن قانون تحت لازمي طور رجسٽر ڪرڻ لائق هجي، رجسٽرڊ ڊيڊ جي هڪ نقل، ذيلي دفعه (1) تحت مڪمل طور تصديق ٿيل اصل ڊيڊ، مالڪ ۽ ڪرائيدار وچ ۾ رشتي جي ثبوت طور پيش يا قبول ڪئي ويندي.

گهڻو ڀاڙو لڳائڻ لائق نه هوندو
Higher rent not chargeable

مناسب ڀاڙو
Fair rent

بشرطيڪ هن دفعه ۾ شامل ڪجهه به هن آرڊيننس جي لاڳو ٿيڻ کان فوري اڳ مالڪ ۽ ڪرائيدار وچ ۾ ٿيل ڪنهن معاهدي تي اثرانداز نه ٿيندو.

[***6][3]

---

[1] دفعه 4 جي ذيلي دفعه (2) ۾ لفظن کي سنڌ آرڊيننس نمبر XIV مجريه 2001 تحت ختم ڪيو ويو. تاريخ 17 اپريل 2001.

[2] دفعه 4 جي ذيلي دفعه (3) کي سنڌ آرڊيننس نمبر XIV مجريه 2001 تحت ختم ڪيو ويو. تاريخ 17 اپريل 2001.

[3] شرطيه بيان سميت دفعه 6 سنڌ آرڊيننس نمبر IV مجريه 1984 تحت ختم ڪيو ويو. تاريخ 30 جولاءِ 1984.

7. ڪو مالڪ ڪنهن گهر جي سلسلي ۾ ڏرين وچ ۾ گڏيل طور طئي ٿيل پاڙي کان وڌيڪ پاڙو نه لڳائيندو يا وصول ڪندو ۽ جيڪڏهن مناسب پاڙو اهڙي گهر جي سلسلي ۾ ڪنٽرولر طرفان مناسب ڪرائي کان وڌيڪ اڳهه تي طئي ڪيو ويو هجي.

مناسب پاڙي جي حد
Limit of Fair rent

8.(1) ڪنٽرولر، ڪرائيدار يا مالڪ طرفان درخواست تي هيٺين شين تي غور ڪرڻ بعد جڳهه جو مناسب پاڙو طئي ڪندو:

(a)ساڳي يا پرسان واري ساڳئي قسم جي حالتن ۾ واقع ساڳي قسم جي جڳهه جو پاڙو؛

(b)تعميرات ۽ مرمتي اڳهن ۾ واڌ؛

(c)ڪرائيداري جي شروعات کان پوءِ نيون ٽيڪسز لڳائڻ، جيڪڏهن ڪي هجن؛ ۽

(d)جڳهه جو ساليانو ملهه، جيڪڏهن ڪو هجي، جنهن تي پراپرٽي ٽيڪس لڳائي وئي آهي.

پاڙي جي ادائگي
Payment of Rent

(2)جتي ڪنهن جڳهه ۾ ڪو واڌارو، يا بهتري آندي وڃي يا ٻي ڪا ٽيڪس يا پبلڪ چارج لڳائي وئي هجي، وڌائي، گهٽائي يا ان سلسلي ۾ ختم ڪئي وئي هجي، يا ڪي فڪسچرز جهڙوڪ لفٽ يا بجلي يا ٻيون فٽنگز فراهم ڪيون وڃن اهڙي جڳهه جي سلسلي ۾ مناسب پاڙو طئي ڪرڻ لاءِ، مناسب پاڙو دفعه 9 جي گنجائشن سان ٽڪراءَ کانسواءِ طئي ڪيو ويندو، يا جيئن معاملو هجي، غور ۾ اهڙين تبديلين کانپوءِ تبديل ڪيو ويندو.

9. (1) جتي ڪنهن جڳهه جو مناسب پاڙو مقرر ڪيو ويو آهي، ان کانپوءِ ان ۾ اضافو نه ڪيو ويندو، جيستائين اهڙو پاڙو مقرر ڪرڻ کي ٽن سالن جو عرصو مڪمل نه ٿي وڃي يا هن آرڊيننس جي شروعات تائين، جيڪو بعد ۾ هجي.

(2)پاڙي ۾ اضافو ڪنهن به صورت ۾ موجوده پاڙي جي ساليانو ڏهه سيڪڙو کان وڌيڪ نه هوندو.

سهولتون ۽ خدمتن جي اٿهوند
Discontinuance of amenities and services

10.(1) پاڙو، ان سلسلي ۾ اڳواٽ تاريخ مقرر نه هئڻ جي صورت ۾ مالڪ ۽ ڪرائيدار وچ ۾ گڏيل معاهدو ته پاڙو هر مهيني ڏهين تاريخ تائين ادا ڪيو ويندو.

(2) پاڙو مالڪ کي ادا ڪيو ويندو، جيڪو ان سلسلي ۾ لکت ۾ رسيد ڏيندو.

(3) جتي مالڪ پاڙو وٺڻ کان انڪار ڪري ٿو يا لنوائي ٿو، اهو پوسٽل مني آرڊر ذريعي سندس ڏانهن اماڻي سگهجي ٿو يا ڪنٽرولر وٽ جمع ڪرائي سگهجي ٿو، جنهن جي دائره اختيار ۾ اها جڳهه واقع هجي.

(4)لکت معلومات، پوسٽل مني آرڊر جي رسيد يا ڪنٽرولر جي رسيد، جيئن معاملو هجي، پيش ڪئي ويندي ۽ پاڙي جي ادائگي جي ثبوت طور قبول ڪئي ويندي.

بشرطيڪ هن دفعه ۾ شامل ڪجهه به هن آرڊيننس جي شروعات وقت ڪنٽرولرز وٽ التويٰ هيٺ معاملن تي لاڳو نه ٿيندو.

مرمت
Repairs

11.(1) ڪو به مالڪ بجلي، گئس يا پاڻي بند نه ڪندو يا بند ڪرڻ جو سبب نه بڻجندو، سواءِ ڪرائيدار جي اڳواٽ اجازت جي يا لاڳاپيل اٿارٽي طرفان درخواست جي منظوري بعد يا ان سلسلي ۾ ڪنٽرولر طرفان هدايت حاصل ڪرڻ کانپوءِ.

(2) جتي مالڪ ذيلي دفعه (1) سان ٽڪراءَ ۾ ڪنهن خدمت کي بند ڪيو آهي يا بند ڪرڻ جو سبب بڻيو آهي، ڪرائيدار ان جي پيهر بحالي لاءِ ڪنٽرولر کي درخواست ڪري سگهي ٿو.

(3)جتي ڪنٽرولر اهڙي جاچ ڪرڻ ڪانپوءِ جيئن اهو مناسب سمجهي، مطمئن آهي ته خدمت بنا ڪنهن جوڳي سبب جي بند ڪئي وئي آهي، اهو مالڪ کي هدايت ڪندي خدمت ٻيهر بحال ڪرڻ جو حڪم جاري ڪري سگهي ٿو، اهڙي عرصي دوران، جيئن اهو مناسب سمجهي.

(4)جتي مالڪ ذيلي دفعه (3) تحت ڪنٽرولر طرفان ڪيل حڪم تي عمل ڪرڻ ۾ ناڪام ٿي ويو هجي، ڪنٽرولر خدمت جي بحالي لاءِ ضروري قدم کڻي سگهي ٿو ۽ اهڙي بحاليءَ تي آيل خرچ جي رقم مالڪ کان اوڳاڙي سگهي ٿو.

خالي ڪرائڻ
Eviction

(5) جتي مالڪ ذيلي دفعه (1) جي گنجائشن جي پڇڪڙي ڪئي هجي، ان کي سادي قيد جي سزا ڏني ويندي، جنهن جو عرصو ڇهه مهينن کان وڌيڪ نه هوندو يا ڏنڊ يا ٻئي گڏ.

خالي قبضي جي فراهمي
Delivery of vacant possession

12. (1) معاهدي موجب جيڪڏهن مالڪ اهڙي مرمت يا جڳهه کي چڱي صورت ۾ رکڻ لاءِ وائيٽ واشنگ ڪرائڻ ۾ ناڪام ٿئي ٿو، جيڪا گهربل هجي ته ڪنٽرولر ڪرائيدار طرفان ڪيل درخواست تي ۽ اهڙي جاچ بعد جيڪا ڪنٽرولر ضروري سمجهي، ڪرائيدار ئي اهڙي مرمت ۽ وائيٽ واشنگ ڪرائڻ جي هدايت ڪري سگهي ٿو ۽ ان تي آيل خرچ مالڪ کي ادائگي لائق ڪرائي مان ڪاٽيو ويندو.

(2)جيڪڏهن وقتي طور قانون تحت بااختيار بڻايل ڪا اٿارٽي مالڪ کان اهڙي مرمت ڪرائڻ جو چئي ٿي اهڙي عرصي دوران جيئن اهڙي اٿارٽي طرفان بيان ڪيو ويو هجي ۽ مالڪ ان سلسلي ۾ ڪوتاهي ڪئي آهي ته اهڙي اٿارٽي ڪرائيدار کي اهڙي

مرمت ڪرائڻ جو چئي سگهي ٿي.
(3)جتي ڪرائيدار مٿي ڄاڻايل طريقي موجب مرمت ڪرائي چڏي آهي ته مرمت جو حڪم ڏيندڙ اٿارٽي ڪرائيدار طرفان ڪيل خرچ جي تفصيلن جي تصديق بعد، مرمت جي قيمت جي تصديق ڪندي ۽ ڪرائيدار اهڙيءَ طرح تصديق بعد مالڪ کي واجب الادا ڪرائي جي رقم مان اهڙي رقم ڪاٽي ڏيندو.

ڪنٽرولر کي درخواست
Application to Controller

13.ڪو به ڪرائيدار سندس قبضي هيٺ جڳهه مان هن آرڊيننس جي گنجائش ڪانسواءِ نه اٿاريو ويندو.
14.(1) جيستائين ڪجهه هن آرڊيننس يا وقتي طور لاڳو ڪنهن ٻئي قانون جي متضاد نه هجي، تيستائين عمارت جي مالڪ جيڪا بيواهه آهي، يا نابالغ جنهن جا ٻئي والدين فوت ٿي ويا هجن يا پگهار دار ملازم جيڪو ايندڙ ڇهه مهينن ۾ رٽائر ٿيڻ وارو هجي يا رٽائر ٿي چڪو هجي يا اهو شخص جيڪو ايندڙ ڇهه مهينن ۾ ست سالن جي عمر کي پهچي رهيو هجي يا ست سالن جي عمر کي پهچي چڪو هجي، لکت ۾ نوٽيس ذريعي ڪرائيدار کي آگاهه ڪندو ته هن کي يا ان کي اها عمارت ذاتي استعمال لاءِ گهرجي، ان جو قبضو اهڙي عرصي دوران ڪيس ڏنو وڃي، جيڪو نوٽيس ۾ ڄاڻايو ويو هجي، جيڪو اهڙو نوٽيس ملڻ کان ٻه مهينا اڳ ۾ نه هجي:
[1]["بشرطيڪ هن ذيلي دفعه ۾ شامل ڪجهه به لاڳو نه ٿيندو جتي مالڪ رٽائر ڪرڻ کانپوءِ عمارت پاڙي تي ڏني هجي يا ست سالن جي عمر کي پهچي چڪو هجي يا جيئن به معاملو هجي، بيواهه يا يتيم

[1]دفعه 14 جي ذيلي دفعه (1) لاءِ شرطيه بيان کي سنڌ آرڊيننس نمبر XII مجريه 1980 تحت تبديل ڪيو ويو. تاريخ 1 سيپٽمبر 1980.

ٿي ويو هجي.".]

(2)مالڪ ذيلي دفعه (1) جو فائدو حاصل نه ڪري سگهندو جيڪڏهن وٽس ڪنهن علائقي ۾ پنهنجي عمارت هجي.

(3) جتي ڪرائيدار ذيلي دفعه (1) تحت عمارت جو قبضو ڏيڻ ۾ ناڪام ٿي ويو آهي، ڪنٽرولر ان سلسلي ۾ مالڪ طرفان درخواست تي ڪرائيدار کان عمارت خالي ڪرائڻ جو حڪم ڏئي سگهي ٿو، اهڙي طاقت استعمال ڪندي، جيئن ضروري هجي.

[1][(4)***]

15.(1) جتي مالڪ ڪرائيدار کي دفعه 14 کانسواءِ اٿارڻ چاهي، اهو ڪنٽرولر کي اهڙي درخواست ڏيندو.

(2)ڪنٽرولر هڪ حڪم جاري ڪندو جنهن ۾ ڪرائيدار کي جڳهه جو قبضو مالڪ کي اهڙي عرصي دوران ڏيڻ جي هدايت ڪندو، جيئن حڪم ۾ بيان ڪيو ويو هجي، جيڪڏهن اهو مطمئن آهي ته:

[2][(i)***]

(ii)ڪرائيدار سندس قبضي ۾ جڳهه جو ڪرايو ڪرائيدار ۽ مالڪ وچ ۾ طئي ٿيل تاريخ گذرڻ جي پندرنهن ڏينهن کانپوءِ به ڏيڻ ۾ ناڪام ٿي ويو آهي، يا اهڙي معاهدي جي غير موجودگي ۾، ڪرايو واجب الادا ٿيڻ جي ست ڏينهن کانپوءِ.[3][":"] بشرطيڪ

---

[1]دفعه 14 جي ذيلي دفعه (4) کي سنڌ آرڊيننس نمبر II مجريه 1980 تحت ختم ڪيو ويو. تاريخ 21 جنوري 1980.

[2]دفعه 15 جي ذيلي دفعه (2) جي شق (i) کي سنڌ آرڊيننس نمبر IV مجريه 1984 تحت ختم ڪيو ويو. تاريخ 30 جولاءِ 1984.

[3]دفعه 15 جي ذيلي دفعه (2) جي شق (ii) ۾ سيمي ڪولن کي ڪولن سان تبديل ڪيو ويو ۽ ان کانپوءِ شرطيه بيان سنڌ آرڊيننس نمبر XIV مجريه 2001 تحت شامل ڪيو ويو. تاريخ 17 اپريل 2001.

جتي مالڪ طرفان ڪيل درخواست هن شق ۾ چاٽايل بنيادن تي ڪئي وئي آهي ۽ ڪرائيدار ٻڌڻي جي پهرين ڏينهن تي سندس طرفان دعويٰ ڪيل ادائگي واجب الادا هئڻ قبولي ٿو ته ڪنٽرولر جيڪڏهن اهو مطمئن آهي ته ڪرائيدار اهڙي رهت گذريل موقعي تي ادا ناهي ڪئي ۽ رهت ڇهه مهينن کان وڌيڪ نه آهي ته ڪرائيدار کي دعويٰ ڪيل سمورو ڀاڙو ادا ڪرڻ جو حڪم ڏئي سگهي ٿو اهڙي تاريخ کان اڳ جيڪا ان مقصد لاءِ اهڙي ادائگي لاءِ اڳواٽ طئي ٿيل هجي ۽ اهڙي ادائگي تي اهو اهڙي درخواست کي رد ڪري ڇڏيندو؛”]

(ii)ڪرائيدار مالڪ جي لکت اجازت کانسواءِ:

(a)جڳهه جو قبضو ڪنهن ٻئي شخص کي ڏئي ڇڏيو آهي؛

(b)جڳهه کي ٻئي مقصد لاءِ استعمال ڪيو آهي، سواءِ ان جي جنهن جي لاءِ اها ورتي وئي هئي؛

(c)شرطن جي پڇڪڙي ڪئي آهي، جن تحت جڳهه ڏني وئي هئي؛

(iv)ڪرائيدار اهڙا قدم کنيا آهن، جيڪي جڳهه جي مادي حيثيت يا استعمال کي گهٽائي رهيا آهن؛

(v)ڪرائيدار اهڙين سرگرمين ۾ لڳي ويو آهي، جنهن سان پاڙي وارن کي پريشاني ٿي رهي هجي؛

(vi)جڳهه مالڪ کي ٻيهر تعمير يا ساڳئي جاءِ نئين عمارت لاءِ ڊاهڻ لاءِ گهرجي ۽ مالڪ اهڙي ٻيهر تعمير ۽ ڊاهڻ لاءِ وقتي طور ڪنهن قانون تحت مجاز اٿارٽي کان اجازت ورتي آهي، جنهن کي اهڙي منظوري ڏيڻي آهي؛

(vii)مالڪ سٺي نيت سان جڳهه گهري سگهي ٿو ان جي پنهنجي قبضي يا استعمال لاءِ يا پنهنجي شريڪ

15.A. ذاتي استعمال کانسواءِ گهرن جي استعمال تي ڏنڊ

Penalty for use of premises other than personal use

حيات يا پنهنجي ٻارن جي قبضي ۽ استعمال لاءِ گهري سگهي ٿو.

پاڙي جون رهتون
Arrears of Rent

(3)جتي مالڪ جنهن جڳهه جو قبضو عمارت جي ٻيهر تعمير يا ڊاهي نئين عمارت ٺاهڻ لاءِ حاصل ڪيو آهي، اهو موجود عمارت کي قبضو وٺڻ جي ڇهن مهينن اندر ڊاهيندو، يا جيئن معاملو هجي، قبضو حاصل ڪيل جڳهه تي ٻن سالن جي اندر نئين عمارت جي تعمير شروع ڪندو، ۽ جي ڪنهن صورت ۾ مالڪ مٿي ڄاڻايل طريقي موجب ڪرڻ ۾ ناڪام ٿئي ٿو ته، ڪرائيدار کي جڳهه جو قبضو واپس ڏنو ويندو، ان مقصد لاءِ اهو ان سلسلي ۾ حڪم جاري ڪرڻ لاءِ ڪنٽرولر سان رابطو ڪري سگهي ٿو، [1]["۽ ان مقصد لاءِ اهو ان سلسلي ۾ حڪم جاري ڪرڻ لاءِ ڪنٽرولر سان رابطو ڪري سگهي ٿو"]

منجهيل بي دخلي تي

[2]["4") جتي مالڪ مٿي ڄاڻايل طريقي موجب عمارت تعمير ڪري ٿو ڪرائيدار جنهن کي پراڻي عمارت مان اٿاريو ويو هيو، نئين عمارت جي مڪمل ٿيڻ ۽ ان جي قبضي کان اڳ ڪنٽرولر سان رابطو ڪري سگهي ٿو ۽ ڪنٽرولر اپلاءِ ڪيل ايراضي يا ننڍي ايراضي جي سلسلي ۾ حڪم جاري ڪندو، نئين عمارت جي جاءِ ۽ نموني ۽ ڪرائيدار جي ضرورتن کي نظر ۾ رکندي، جيڪو انصاف تي ٻڌل هجي ۽ ڪرائي جي دائگي ساڳي مقامي حدن ۾ هلندڙ ڪرائي جي بنيادن تي طئي ڪئي ويندي."]

[1] دفعه 15 جي ذيلي دفعه (3) ۾ سنڌ آرڊيننس نمبر II مجريه 1980 تحت لفظ شامل ڪيا ويا. تاريخ 21 جنوري 1980.

[2] دفعه 15 ۾ سنڌ آرڊيننس نمبر IV مجريه 1984 تحت نئين ذيلي دفعه شامل ڪئي وئي. تاريخ 30 جولاءِ 1984.

رعايت
Compensation for vexatious eviction

مالڪي جي تبديلي
Change of Ownership

طريقيڪار
Procedure

[1]["15-A")] [2] جتي مالڪ جنهن دفعه 14 يا دفعه 15 جي شق (vii) تحت جڳهه جو قبضو حاصل ڪيو هجي، اهڙي قبضي جي هڪ سال اندر اها عمارت يا جڳهه اڳوٽي ڪرائيدار کانسواءِ ڪنهن ٻئي شخص کي ڏئي ٿو يا ذاتي استعمال کانسواءِ ڪتب آڻي ٿو ته:

(i)ان کي ڏنڊ جي سزا ڏني ويندي جيڪا اهڙي جڳهه جي عمارت جي هڪ سال جي پاڙي کان وڌيڪ نه هوندي، جيئن معاملو هجي، جيڪا اهڙيءَ ريت قبضو حاصل ڪرڻ کان فوري پوءِ ادائگي لائق هوندي.

(ii)ڪرائيدار جنهن کي اٿاريو ويو هجي، اهو ڪنٽرولر کي عمارت يا جڳهه، جيئن معاملو هجي، جو قبضو ٻيهر واپس ڏيارڻ لاءِ حڪم جاري ڪرڻ لاءِ درخواست ڪري سگهي ٿو، ۽ ڪنٽرولر ان سلسلي ۾ حڪم جاري ڪري سگهي ٿو."]

16.(1) جتي ڪرائيدار جي نيڪالي لاءِ ڪيس داخل ڪيو ويو هجي، ڪنٽرولر مالڪ جي درخواست تي ۽ اهڙي ضروري جاچ پڙتال ڪرڻ بعد، جيڪا هو مناسب سمجهي، واجب الادا پاڙي جون رهتون طئي ڪندو ۽ ڪرائيدار کي حڪم ڪندو ته اهي اهڙي عرصي دوران ادا ڪري جيئن ڪنٽرولر ان سلسلي ۾ طئي ڪري ۽ ڪرائيدار کي وڌيڪ هدايت ڪندو ته ماهوار ڪرايو مستقل بنيادن تي هر مهيني جي ڏهين تاريخ تي يا ان کان اڳ جمع

[1]دفعه 15-A سنڌ آرڊيننس نمبر II مجريه 1980 تحت شامل ڪيو ويو. تاريخ 21 جنوري 1980.

[2]دفعه 15-A کي سنڌ ايڪٽ نمبر IV مجريه 1984 تحت تبديل ڪيو ويو. تاريخ 30 جولاءِ 1984.

ڪرائي، معاملي کي حتمي اڪلائجي وڃڻ تائين [1]["بشرطيڪ ڪنٽرولر هدايت ڪري سگهي ٿو ته وڌ ۾ وڌ ڪرائي جون رهتون مالڪ کي پي آرڊر ذريعي ادا ڪيون ويندیون يا ٻئي ڪنهن طريقي موجب جيڪو ڌرين طرفان قبول ڪيو وڃي يا جيئن ڪنٽرولر طرفان هدايت ڪئي وئي هجي.".]

(2)جتي ڪرائيدار پاڙي جون رهتون ادا ڪرڻ ۾ ناڪام ٿي ويو هجي يا ذيلي دفعه (1) تحت ماهوار ڪرايو ڏيڻ ۾ ناڪام ٿي ويو هجي، سندس دفاع ختم ڪيو ويندو ۽ مالڪ کي اهڙي عرصي دوران جڳهه جو قبضو ڏياريو ويندو، جيئن ڪنٽرولر طرفان ان سلسلي ۾ حڪم ذريعي ڇاڻايو ويو هجي.

سول ڪورٽ جو اختيار
Power of Civil Court

(3) جتي هن دفعه تحت پاڙو ڏنو ويو هجي، اهو ان سلسلي ۾ ڪنٽرولر جي اهڙي حڪم تحت مالڪ کي معاملي جي مونجهاري وقت ادا ڪيو ويندو يا اهڙي تاريخ تي اڳواٽ جيڪا ڪنٽرولر طرفان طئي ڪئي وئي هجي.

17.جتي ڪنٽرولر مطمئن آهي ته مالڪ طرفان ڪرائيدار کي اٿارڻ جي درخواست دوکو يا پريشان ڪرڻ لاءِ آهي ته اهو اهڙي ڪرائيدار کي معاوضو ادا ڪرڻ لاءِ اهڙي مالڪ کي هدايت ڪري سگهي ٿو، جيڪو ماهوار پاڙي جي ڏهوڻ کان وڌيڪ نه هئڻ گهرجي.

اپيل
Appeal

18. جتي ڪرائيدار کي قبضي ۾ ڏنل جڳهه جي مالڪي وڪري، تحفي، وراثت يا اهڙي ڪنهن ٻئي طريقي منتقل ڪئي وئي هجي، نئون مالڪ اهڙي

1

منتقلي جي لکت رجسٽرڊ پوسٽ ذريعي ڪرائيدار کي آگاهي اماڻيندو ۽ ڪرائيدار کي دفعه 15 جي ذيلي دفعه (2) جي شق (ii) تحت ڪرائي جي مد ۾ رهت نه هئڻ گهرجي، جيڪڏهن واجب الادا ڪرايو اهڙي آگاهي ملڻ جي ٿيهن ڏينهن اندر، عام طور تي ڪرائيدار کي آگاهي ملي وڃڻ کانپوءِ ادا ڪري ڇڏڻ گهرجي.

19. (1) جتي هن آرڊيننس تحت دفعه 14 کانسواءِ ٻي درخواست ڪنٽرولر کي ڏني وئي هجي، ته اهو جيستائين اها درخواست سندس طرفان ختم نه ڪئي وڃي، ۽ سبب رڪارڊ نه ڪيا وڃن، جوابدار کي لکت جواب ڏيڻ لاءِ نوٽيس جاري ڪندو، جيڪڏهن ڪو هجي، اهڙي عرصي دوران جيڪو نوٽيس ملڻ جي پندرنهن ڏينهن کان وڌيڪ نه هجي.

(2) جتي جوابدار پاران لکت جواب ڏيڻ لاءِ نوٽيس ۾ طئي ڪيل ڏينهن تي، نوٽيس ملڻ باوجود جوابدار بنا ڪنهن سبب يا معذرت جي ناڪام ٿئي ٿو ته، ڪنٽرولر ختم ڪرڻ جو حڪم ڏئي سگهي ٿو ۽ اهڙو حڪم جاري ڪرڻ کانپوءِ ڪنٽرولر کي اهڙي حڪم کان بچائڻ جو اختيار نه هوندو.

(3)جتي جوابدار لکت جواب داخل ڪرائڻ ۾ ناڪام ٿي وڃي، ڪنٽرولر پهرين درخواست گذار ۽ ان جي گواهن جي شاهدي حاصل ڪندو ۽ پوءِ جوابدار ۽ ان جي گواهن کان شاهدي وٺندو.

(4)هن آرڊيننس تحت ڪيس جي ڌر پنهنجي گواهه جي شاهدي کي ثابت ڪرڻ لاءِ اهڙي شاهدي تي حلف نامو جمع ڪرائيندي جيڪو ٻي ڌر کي هڪ ئي وقت فراهم ڪندي ۽ ٻي ڌر کي اهڑي حلف نامي تي شاهدي جي جاچ پڙتال ڪرڻ جو حق هوندو ۽

جيڪڏهن شاهد کان جاچ پڙتال ٿي وڃي ته گواهي ڏيندڙ ڏر ٻيهر جاچ پڙتال ڪري سگهي ٿي.

(5) ڪنٽرولر ٻنهي ڏرين ۾ اپرندڙ مسئلن تي زباني ٺاهه بدران مختصر فيصلي ۾ بيان ڪندو ۽ اهڙي هر هڪ مسئلي تي الڳ الڳ نتيجا رڪارڊ ڪندو.

20. (1) هن آرڊيننس موجب ڪنٽرولر ۽ اپيليٽ اٿارٽي کي هن آرڊيننس تحت ڪنهن ڪيس جي مقصد لاءِ سول پروسيجر، 1908 (1908 جو ايڪٽ V) تحت سول ڪورٽ جا اختيار هوندا، صرف انهن معاملن جي صورت ۾، يعني:

(a)سمن جاري ڪرڻ ۽ ڪنهن شخص جي حاضري يقيني بڻائڻ ۽ حلف نامي تي جاچ ڪرڻ؛

(b)دستاويزن جي پيداوار يا بازيابي يقيني بڻائڻ؛

(c)جڳهه جي جاچ پڙتال ڪرڻ؛ ۽

(d)گواهن يا دستاويزن جي جاچ پڙتال لاءِ ڪميشن جاري ڪرڻ.

حڪمن تي عملدرآمد
Execution of orders

21.(1) ڪنٽرولر طرفان جاري ڪيل حڪم، جيڪو عارضي حڪم نه هجي، سان متاثر ٿيل ڪا به ڏر، اهڙي حڪم جي ٿيهن ڏينهن اندر [1]["ڊسٽرڪٽ جج کي اپيل ڪري سگهي ٿي، جنهن جي دائره اختيار ۾ اها ايراضي هجي، جنهن ۾ جڳهه واقع آهي، جنهن جي سلسلي ۾ حڪم جاري ڪيو ويو آهي."]

عدالتي ڪارروايون
Judicial

[2]["(1-A). اهڙي اپيل ملڻ تي ڊسٽرڪٽ جج ان جي پاڻ ٻڌڻي ڪري سگهي ٿو، يا ان کي نيڪال ڪرڻ لاءِ ايڊيشنل ڊسٽرڪٽ جج ڏانهن اماڻي سگهي ٿو.

[1]دفعه 21 جي ذيلي دفعه (1) ۾ سنڌ آرڊيننس نمبر XIV مجريه 2001 تحت لفظ تبديل ڪيا ويا. تاريخ 17 اپريل 2001.

[2]دفعه 21 جي ذيلي دفعه (1) ۾ سنڌ آرڊيننس نمبر XIV مجريه 2001 تحت ذيلي دفعات شامل ڪيون ويون. تاريخ 17 اپريل 2001.

Proceedings
ڏوهه جو ازالو
Cognizance of offences
ضمانت
Indemnity

قاعدا
Rules
منسوخي
Repealed

(1-B). ايڊيشنل ڊسٽرڪٽ جج ڏانهن اماٿيل اپيل ڊسٽرڪٽ جج پيهر گهرائي سگهي ٿو ۽ پاڻ ٻڌڻي ڪري سگهي ٿو يا نيڪال لاءِ ٻئي ايڊيشنل ڊسٽرڪٽ جج ڏانهن اماٿي سگهي ٿو.

(1-C). اپيليٽ اٿارٽي اپيل جي ڪنهن به موقعي تي ٻنهي ڌرين وچ ۾ ٺاهه جي ڪوشش ڪري سگهي ٿي.

(1-D). اپيليٽ اٿارٽي، جتي مناسب سمجهي، حتمي حڪم جاري ڪرڻ کان اڳ ڪرائيدار کي اٿارٽي طرفان طئي ڪيل وڌايل پاڙي جي ادائگي تي ڪرائيداري جاري رکڻ جي اجازت ڏئي سگهي ٿي.

(1-E).هڪ ڌر جي درخواست تي ۽ ٻي ڌر کي نوٽيس ڪانپوءِ ۽ اهڙي انهن جي خواهش موجب ٻڌڻي تي، يا پنهنجي ذاتي تحرڪ تي بنا اهڙي نوٽيس جي:

(a)اپيليٽ اٿارٽي ڪنهن به موقعي تي ڪنٽرولر وٽ التويٰ هيٺ درخواست تان هٽ ڪڻي سگهي ٿي ۽ ساڳيءَ کي نيڪال لاءِ ٻئي ڪنهن ڪنٽرولر ڏانهن منتقل ڪري سگهي ٿي؛

(b)هاءِ ڪورٽ ڪنهن به موقعي تي ڪنهن اپيليٽ اٿارٽي وٽ التويٰ هيٺ ڪنهن اپيل کي ختم ڪري سگهي ٿي ۽ ساڳي نيڪال لاءِ ٻي ڪنهن اپيليٽ اٿارٽي ڏانهن منتقل ڪري سگهي ٿي جيڪا ساڳي جي نيڪال لاءِ مجاز هجي.“.]

(2)اپيليٽ اٿارٽي اپيل جي حتمي نيڪال جي التويٰ تي وڌيڪ ڪارروائي لاءِ فيصلو ڏئي سگهي ٿي يا ڪنٽرولر جي حڪم تي قدم کڻي سگهي ٿي:

بشرطيڪ ڪو به فيصلو نه ڪيو ويندو جيڪڏهن اپيل دفعه 14 تحت حڪم ذريعي منتقل ڪئي وئي هجي.

(3) اپيليٽ اٿارٽي ڪيس جو رڪارڊ ڏسي ۽ ڏرين کي ٻڌڻ جو موقعو ڏيڻ کانپوءِ، جيڪڏهن ضروري هجي، پنهنجي سر يا ڪنٽرولر ذريعي اهڙي وڌيڪ جاچ پڙتال ڪرڻ بعد ڪو جوڳو حڪم ڪندي، جيڪو حتمي هوندو.

[1]["21-A. هن آرڊيننس تحت داخل ڪيل سموريون اپيلون ۽ سنڌ پاڙي تي ڏنل جڳهون (ترميم) آرڊيننس، 2001 جي شروعات کان فوري اڳ هاءِ ڪورٽ ۾ التويٰ هيٺ اپيلون ڊسٽرڪٽ جج ڏانهن منتقل ٿي ويندیون، جنهن وٽ اهڙو دائره اختيار هجي جيڪو نيڪال جي دفعه 21 جي ذيلي دفعه (1) ۾ ڄاڻايل آهي:

بشرطيڪ اهو ته اپيلون جيڪي ججمينٽس لاءِ طئي ڪيل آهن، اهي هاءِ ڪورٽ طرفان خارج ڪيون ويندیون.".]

[2]["22".هن آرڊيننس تحت جاري ڪيل حتمي حڪم تي ڪنٽرولر طرفان عملدرآمد ڪرايو ويندو ۽ ڏرين وچ ۾ ۽ عملدرآمد، ڊسچارج يا مطمئن هئڻ بابت اٿندڙ سمورن سوالن تي ڪنٽرولر طرفان حڪم طئي ڪيو ويندو ۽ نه ڪي الڳ مقدمي ذريعي طئي ٿيندو.

وضاحت: نيڪال جي حڪم، ادائگي نه ڪرڻ، سمجهوتي يا معاهدي تي عملدرآمد بابت ڪارروائي جي سلسلي ۾ اهي تيستائين ڪارگر هوندا، جيستائين حڪم جاري ڪندڙ اٿارٽي جي سامهون يا ان جي اجازت سان اهڙي ادائگي، سمجهوتو يا معاهدو ڪيو

[1] دفعه 21 کانپوءِ نئين دفعه سنڌ آرڊيننس نمبر XIV مجريه 2001 تحت شامل ڪئي وئي. تاريخ 17 اپريل 2001.

[2] دفعه 22 کي سنڌ ايڪٽ نمبر I مجريه 1986 تحت تبديل ڪيو ويو. تاريخ 12 مئي 1986.

ويو هجي.

23. ڪنٽرولر ۽ اپيليٽ اٿارٽي ڪوڊ آف ڪرمنل پروسيجر، 1898 جي دفعه 480 (1898 جي ايڪٽ V) تحت سول ڪورٽ سمجهيا ويندا.

24. ڪنٽرولر جي لڪت ۾ شڪايت ڪرڻ ڪانسواءِ هن آرڊيننس تحت ڪنهن ڏوهه تي ڪا به عدالت ڪارروائي نه ڪندي.

25. هن ايڪٽ تحت سٺي نيت سان ڪيل ڪنهن ڪم يا ڪجهه ڪرڻ جي ارادي تي حڪومت يا ڪنهن اٿارٽي يا ڪنهن شخص خلاف ڪو ڪيس يا قانوني ڪارروائي نه ٿي سگهندي.

26. حڪومت هن آرڊيننس جا مقصد حاصل ڪرڻ لاءِ قاعدا جوڙي سگهي ٿي.

27. (1) سنڌ شهري پاڙي تي پابندي آرڊيننس، 1959 کي منسوخ ڪيو وڃي ٿو.

(2) ڪنٽرولر سامهون ذيلي دفعه (1) ۾ ڄاڻايل آرڊيننس تحت ازالي يا فيصلي لاءِ داخل ڪيل سموريون اپيلون ۽ اهڙا ڪيس، جيستائين منسوخ نه ٿئي، ڄاڻايل آرڊيننس تحت نيڪال ڪيا ويندا.

[1][("3") ذيلي دفعه (1) ۾ ڄاڻايل آرڊيننس تحت داخل ڪيل ٻيا سمورا ڪيس ۽ هن آرڊيننس جي شروعات کان فوري اڳ ڪنٽرولر وٽ التويٰ هيٺ سمورا ڪيس، جيستائين ڪنٽرولر طرفان ڪو ٻيو حڪم نه ڪيو وڃي، هن آرڈيننس جي گنجائشن تحت جاري رکيا ۽ نيڪال ڪيا ويندا ۽ مٿي ڄاڻايل اهڙن ڪيسن جي سلسلي ۾ ڪيل ڪا ڪارروائي يا جاري ڪيل

[1]دفعه 27 ۾ سنڌ آرڊيننس نمبر II مجريه 1980 تحت نيون ذيلي دفعات شامل ڪيون ويون. تاريخ 21 جنوري 1980.

حڪم هن آرڊيننس تحت ڪيل ڪارروائي يا ڪيل حڪم طور موثر هوندا.
(4)جيستائين ذيلي دفعه (2) جي گنجائشن تحت سمورا حڪم جاري ڪيا ويا هجن ۽ ذيلي دفعه (1) ۾ ڇاڻايل آرڊيننس تحت ڪيل حڪم، هن آرڊيننس جي شروعات کان اڳ ڪي ڪارروايون ڪيون ويون هجن، هن آرڊيننس تحت ڪيل حڪم طور موثر سمجهيا ويندا ۽ دفعه 22 جي گنجائشن تحت عمل ڪيو ويندو.”.]

نوٽ: آرڊيننس جو مذڪوره ترجمو عام ماڻهن جي واقفيت لاءِ آهي، جنهن کي ڪورٽ ۾ استعمال نٿو ڪري سگهجي.