

# Before you Sign

## انخلاء

اس سے قبل کے آپ دستخط کریں، صوتی نشریات میں خوش آمدید۔ یہ صوتی نشریات اس لئے بنائی گئی ہیں تاکہ اس بارے میں آپ کی معلومات بہتر بنا سکیں کہ اونٹاریو کے صوبے میں آپ کے قانونی حقوق کیا ہیں۔ اگر آپ کو صحیح طور پر علم ہو کہ آپ کے حقوق اور ذمہ داریاں کیا ہیں تو آپ اپنے لئے چناؤ کر سکتے ہیں جو کہ کینیڈا میں آپ کی زندگی پر اثر انداز ہو سکتے ہیں۔ یہ جاننا بہت ضروری ہے کہ صوتی نشریات آپ کی صورت حال سے متعلق قانونی مشورہ کی حیثیت نہیں رکھتی، یہ محض عام قانونی مسائل سے متعلق معلومات فراہم کرنے کا ذریعہ ہیں جو آپ کی صورت حال پر لاگو ہوتے ہیں۔

آج ہم کرایہ داروں کے حقوق کے بارے میں بات کریں گے جب ان کے مالک مکان انہیں مکان سے نکلنے کی کوشش کر رہے ہوں۔

انخلاء کے مرحلے پر بات کرنے سے پہلے، یہ ذہن میں رکھنا بہت ضروری ہے کہ ایک مالک مکان اور کرائے دار کا تعلق کاروباری نوعیت کا ہوتا ہے۔ کسی بھی دوسرے بزنس کی طرح یہ اہم ہے کہ آپ اپنے اور مالک مکان کے درمیان ہونے والی تمام مالی کارگزاروں کا ریکارڈ رکھیں۔ کرایہ کی ادائیگی کا ثبوت سنبھال کر رکھنا چاہئے تاکہ آپ باسانی ثابت کر سکیں کہ آپ نے اپنا کرایہ ادا کر دیا ہے۔ مالک مکان کا نام اور پتہ جاننا بہت ضروری ہے تاکہ اس کو نوٹس بھیجا جا سکے یا اگر آپ مالک مکان کے امور واجبات پر کوئی درخواست دینا چاہتے ہیں۔ اگر آپ کو خدشہ ہے کہ آپ کے کرائے کے گھر میں کچھ ہو رہا ہے تو آپ کو یہ خدشات لکھ کر جیسے کہ خط یا ٹیکسٹ میسیج کے ذریعے دینے چاہئے۔ اور اس بات کو یقینی بنائیں کہ اس رابطے کی کاپی آپ کے پاس موجود ہے۔ اگر آپ اپنے مالک مکان سے پہلے سے طے شدہ دن کے علاوہ کسی مختلف دن کرایہ ادا کرنے پر متفق ہوتے ہیں تو اس کو تحریر میں لائیں۔ اسی طرح اگر آپ اور آپ کا مالک مکان اس بات پر راضی ہوں کہ آپ اپنی رہائش کی جگہ پر کام کر سکتے ہیں تو اس کا بھی تحریری معاہدہ ہونا چاہئے۔

اگر آپ ان بنیادی ہدایات پر عمل کریں گے تو بہت سے ان مسائل سے بچ جائیں گے جو کرایہ داروں کو مالک مکان سے معاملات طے کرتے وقت پیش آتے ہیں۔

انخلاء کے مسئلے کی طرف لوٹتے ہوئے، یہ ایک طریقہ کار ہے جس میں مالک مکان کرائے دار کو کرائے کے گھر سے نکلنے کے لئے استعمال کرتا ہے۔ (Residential Tenancies Act) رہائشی کرایہ داری قوانین، مالک مکان اور کرائے دار کے آپس کے تعلقات کا نگران ہوتا ہے اور اسی کے مطابق طے پاتا ہے کہ کب اور کیسے مالک مکان کرائے دار کو مکان سے نکال سکتا ہے۔

بہت سی ایسی وجوہات ہوتی ہیں کہ جن کی بناء پر مالک مکان کرائے دار سے گھر خالی کرانے کے لئے کوشش کرتا ہے۔ ان میں پورا کرایہ نہ دینا یا وقت پر نہ دینا، غیر قانونی سرگرمیاں، عمارت کو نقصان پہنچانا یا اسی عمارت میں دوسرے کرائے داروں کو تنگ کرنا وغیرہ شامل ہیں۔ ضرورت

## Before you Sign

سے زیادہ لوگوں کا ہجوم اکٹھے کر لینا شہر کے قانون کے خلاف ہے اس وجہ سے بھی مالک مکان کرائے دار کو انخلاء کا کہہ سکتا ہے اگر وہ خود یا اس کے رشتہ دار اسی گھر میں رہائش رکھنا چاہتے ہوں۔ اس آخری وجہ کی صورت میں مکان خالی کرانے کے لئے کچھ خاص اصول لاگو ہوتے ہیں۔ بدقسمتی سے یہ وجہ بار بار استعمال کی جاتی ہے جب مالک مکان کے پاس 5 سے کم گھروں والی عمارت ہوں۔

مالک مکان کرائے داروں کو اس وجہ سے گھر خالی کرنے کا نہیں کہہ سکتا کہ اس کے پاس پالتو جانور ہیں جب تک کہ وہ اس کی جائداد/ عمارت کو کوئی نقصان نہ پہنچائیں یا خرابی پیدا کریں۔ وہ خالی نہیں کرا سکتے اس لئے کہ کرایہ دار کرایہ داروں کی انجمن میں شامل ہو گیا / گئی ہے یا وہ مالک مکان سے یونٹ کی مرمت کے لئے کہتا/ کہتی ہے۔

مالک مکان کو کرائے دار سے گھر خالی کرانے کے لئے ایک باقاعدہ طریقہ کار اختیار کرنا ہوتا ہے، جو کرائے دار کو مکان خالی کرانے کے نوٹس سے شروع ہوتا ہے جس میں گھر خالی کرانے کی وجہ درج ہو، اور کچھ کیسز میں مسئلہ حل کرنے کا مقررہ وقت بھی درج کرنا ہوتا ہے۔ مثال کے طور پر اگر کرائے دار گھر کا کرایہ نہیں دے رہا تو نوٹس میں قابل ادائیگی رقم اور ادائیگی کا وقت مقرر کیا جاتا ہے۔ اگر کرائے دار اپنے ذمہ قابل ادائیگی کرایہ ادا کر دے تو معاملہ ختم تصور ہوگا اور نوٹس منسوخ ہو جائے گا۔

کرائے دار کے لئے یہ بات اہم ہے کہ وہ مالک مکان کی طرف سے آنے والا نوٹس ضرور پڑھے۔ اس سے طے کیا جا سکے گا کہ صحیح طریقہ کار جو تاریخ اور مسئلہ کے حل کے لئے کیا کرنا چاہئے۔ نوٹس کرایہ پر رہائش کے قانون (Residential Tenancies Act) کے عین مطابق ہونا چاہئے، مالک مکان کی طرف سے لکھا گیا سادہ سا خط جو ان ہدایات پر پورا نہیں اترتا وہ قانونی تصور نہیں ہوگا۔

اگر آپ مسئلہ حل نہ کرنے کا انتخاب کرتے ہیں تو آپ کو گھر خالی کرنے کی ضرورت نہیں اور مالک مکان (Landlord and Tenant Board) لینڈ لارڈ اور ٹیننٹ بورڈ میں درخواست دے گا تا کہ مقدمہ کی سماعت کی تاریخ طے پا سکے جہاں مالک مکان اور کرائے دار اپنی اپنی صورت حال واضح کر سکیں۔ اور اس وقت تک انخلاء ممکن نہیں جب تک کرائے دار رضاکارانہ طور پر گھر خالی کرنے کا فیصلہ نہ کر لے یا بورڈ گھر خالی کرنے کا حکم نہ دے۔

اگر مالک مکان آپ کو بورڈ کے پاس لے جائے تو آپ کو سماعت کا نوٹس ملے گا۔ جس میں مقدمہ کی سماعت کی وجہ، تاریخ، وقت سماعت اور سماعت کی جگہ طے کی گئی ہوگی۔

یہ بہت اہم ہے کہ آپ سماعت کے لئے جائیں اور مسئلے پر بات کرنے کے لئے تیار ہو کر جائیں۔ آپ کو گواہ کا بندوبست بھی کر لینا چاہئے جو آپ کے ساتھ حاضر ہو، کاغذات کی کاپیاں بنا لیں یا تصویریں دکھانے کے لئے تیار رکھیں۔ اگر آپ سماعت میں حاضر نہیں ہوتے تو بورڈ آپ کے انخلاء کا فیصلہ کر سکتا ہے۔ سماعت سے پہلے قانونی مدد حاصل کر لینا اور تیاری کر لینا بہت اچھا ہے۔ اگر آپ ایک وکیل کی فیس نہیں دے سکتے تو کمیونٹی لیگل کلینک بھی آپ کی مدد کر سکتے ہیں۔

سماعت کے وقت بورڈ ممبر سنتا ہے کہ کیوں آپ کا مالک مکان آپ کو نکالنا چاہتا ہے اور کیوں آپ کو مکان خالی نہیں کرنا چاہئے۔ بورڈ ممبران سماعت کے آخر پر فیصلہ کرتے ہیں یا اپنے فیصلہ کی تیاری سے کچھ وقت پہلے انتظار کرتے ہیں۔ فیصلہ کو "حکم" کہا جاتا ہے اور حکم کی کاپیاں آپ کو اور آپ کے مالک مکان کو بھیج دی جاتی ہیں۔ یہ جاننا بہت اہم ہے کہ انخلاء یا گھر خالی کرانا سال کے کسی بھی وقت میں ہو سکتا ہے خواہ سردیوں کا موسم ہی کیوں نہ ہو۔

بعض دفعہ آپ اپنے مالک مکان سے انخلاء رکوانے کا معاہدہ بھی کر سکتے ہیں۔ اس قسم کے معاہدے کو "تصفیہ" کہتے ہیں۔ معاہدہ بورڈ کے حکم آنے سے پہلے یا بعد کبھی کبھی کیا جا سکتا ہے۔ کسی بھی قسم کے کاغذات پر دستخط کرنے سے پہلے اپنے وکیل سے مشورہ ضرور کرنے کی کوشش کریں اور اس بات کو یقینی بنائیں کہ ہر اس کاغذات کی کاپی آپ کو مل گئی ہے جس پر آپ نے دستخط کیئے ہیں۔

اگر بورڈ کا حکم کہتا ہے کہ آپ کو گھر خالی کرنا ہے تو آپ کو لازماً حکم کے مطابق مقررہ وقت پر گھر خالی کر دینا چاہئے۔ اگر آپ ایسا نہیں کریں گے تو مالک مکان کسی پبلک افسر جسے "Sheriff" شریف کہتے ہیں کو کال کر کے آپ کو گھر سے نکال سکتا ہے۔ شریف وہ واحد شخص

## Before you Sign

یہ جو طاقت کے استعمال سے آپ کو کرائے پر حاصل کی گئی جگہ سے نکال سکتا ہے۔ آپ کا مالک مکان گھر کے تالے تبدیل نہیں کر سکتا جب تک کہ شریف نہ آجائے اور اجازت دے۔

یہی سب سے اچھا ہوگا کہ آپ گھر خالی کر دیں اور اپنی تمام اشیاء اپنے ساتھ لے جائیں۔ اگر شریف آپ سے گھر خالی کرائے تو اپنا سامان لے جانے کے لئے آپ کے پاس 72 گھنٹے ہوتے ہیں حتیٰ کہ ہفتہ کے آخر یا چھٹی کے دنوں میں بھی۔ ان 72 گھنٹوں کے دوران آپ کے مالک مکان پر لازم ہے کہ وہ آپ کا سامان اس رہائش گاہ کے اندر یا قریب سنبھال کر محفوظ رکھے اور لازماً صبح 8 بجے سے رات 8 بجے تک آپ کو اس سامان تک رسائی دے۔ یہ اصول صرف تب لاگو ہوں گے جب شریف آپ سے گھر خالی کرائے۔

ہم امید کرتے ہیں کہ آپ نے ان صوتی نشریات کو بہت مفید پایا ہوگا جیسا کہ یہ آپ کے کرائے داری کے حقوق سے تعلق رکھتا ہے جب کہ آپ انخلاء کا سامنا کر رہے ہوں اور اس بارے میں بنیادی قانونی معلومات کا اچھا ذریعہ ثابت ہوگا۔

اگر اس موضوع سے متعلق ابھی بھی آپ کے ذہن میں کوئی سوال ہے تو برائے مہربانی آپ اُس خدمت کے دفتر یا ادارے سے رابطہ کریں جس نے آپ کو اس صوتی نشریات کے بارے میں بتایا تھا۔ اگر آپ کی رسائی کمپیوٹر تک ہے تو آپ [stepstojustice.ca](http://stepstojustice.ca) یا [settlement.org](http://settlement.org) پر جا کر مزید معلومات حاصل کر سکتے ہیں۔ اگر آپ کو پہلے سے معلوم ہے کہ آپ کو قانونی مشورہ، مدد یا نمائندگی کی ضرورت ہے تو برائے مہربانی لیگل ایڈ اونٹاریو سے پیر سے جمعہ صبح 8 بجے سے شام 5 بجے (مشرقی معیاری وقت) تک اس نمبر [1-800-668-8258](tel:1-800-668-8258) پر رابطہ کر کے دنیا بھر کی 300 سے زائد زبانوں میں مدد حاصل کر سکتے ہیں۔ یہ صوتی نشریات لا فونڈیشن آف اونٹاریو (Law Foundation of Ontario) کے مالی تعاون سے پیش کی جا رہی ہیں اور وائی ڈبلیو سی اے تھامس-ایلجن (YWCA St. Thomas-Elgin) اس کے تمام مواد کی مکمل طور پر ذمہ دار ہے۔