

میرے گھر کا کیا ہوگا؟



Awarded for excellence



INVESTOR IN PEOPLE

میرے گھر کا کیا ہوگا؟

آپ کے گھر سے متعلق اطلاع بینکرپٹ ہو جانے کی صورت میں

اس کتابچہ میں آپ کے مکان سے متعلق ان تمام سوالات کو شامل کیا گیا ہے جن کے جوابات آپ جاننا چاہیں گے اگر آپ بینکرپٹ ہو گئے ہیں:

- کیا میں اپنے مکان سے محروم ہو جاؤں گا؟
- آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی میرے مکان کو کب فروخت کریگا؟
- کیا آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کو میرا مکان فروخت کرنے سے روکنے کے لئے کچھ کیا جا سکتا ہے؟
- میرے مکان میں میرے اپنے "نفع بخش حق" سے کیا مراد ہے؟
- جب میں بینکرپٹ بنا دیا جاتا ہوں تو میرے نفع بخش حق اور میرے مکان کی قانونی حیثیت کو کیا ہوتا ہے؟
- بینکرپٹسی امتناعی نوٹس کیا ہے؟
- فارم ل رسٹرکشن کیا ہے؟
- ٹرسٹی کے دعوے کی قیمت کیسے لگائی جائے گی؟
- صرف مشترک ملکیت والی جائداد:
- اگر کوئی شخص ایک شراکت دار کی جائیداد میں نفع بخش حق خریدنا چاہتا ہے تو اسے کیا کرنا چاہئے؟
- مطلق ملکیت والی جائداد:
- اگر کوئی شخص کسی مطلق مالکانہ جائیداد میں نفع بخش حق کو خریدنا چاہتا ہے تو کیا کرنا چاہئے؟
- اگر نفع بخش حق کو کوئی بھی نہیں خریدنا چاہتا ہے تو کیا ہوتا ہے؟
- اگر میں اپنے مکان کو کرایہ پر دیتا ہوں تو کیا ہوتا ہے؟
- میں مزید صلاح کہاں سے حاصل کر سکتا ہوں؟

کیا میں اپنے مکان سے محروم ہو جاؤں گا؟

آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی (اگر آفیشیل رسیور کی جگہ کسی انسالوینسی پریکٹشنر کو مقرر کیا گیا ہو) آپ کے بینکرپٹسی کے قرضوں کی ادائیگی کے لئے، آپ کے مکان کو بیچ سکتا ہے۔ اس کا انحصار اس بات پر ہے کہ کیا آپ کے مکان کی ملکیت مطلق یا پٹہ پر ہے یا یہ پوری یا مشترکہ ملکیت ہے۔

براہ مہربانی توجہ دیں کہ اگر آپ کا مکان گروی رکھا گیا ہے اور آپ باقاعدہ ادائیگی نہیں کر رہے ہیں، تو آپ کا قرض دہندہ آپ کے مکان کو فروخت کر سکتا ہے۔ آپ کو چاہئے کہ آپ اپنے قرض دہندہ سے اپنی بینکرپٹسی اور رہن کی ادائیگی کے بارے میں رابطہ کریں۔

آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی میرے مکان کو کب فروخت کریگا؟

ٹرسٹی آپ کے مکان کو فروخت کریگا اگر کریڈیٹرز کو انکی رقم لوٹانے کا واحد راستہ یہی ہے۔

اگر آپ کے شوہر، بیوی یا بچے آپ کے ساتھ رہ رہے ہیں تو یہ ممکن ہو سکتا ہے کہ فروخت کو آپ کے بینکرپٹسی کے پہلے سال کے خاتمے تک ملتوی کر دیا جائے۔ اس سے انکو متبادل رہائشی انتظامات کرنے کے لئے وقت مل جائے گا۔

اسکے بعد اگر آپ کے مکان میں ٹرسٹی کا حصہ باقی ہے تو عدالت غیر معمولی حالات کے بناء پر فروخت کا حکم دینے سے انکار کریگی۔ سوائے کچھ حالات میں یا ملکیت میں آپ کا حصہ 1,000 پاؤنڈ قیمت سے کم ہو۔

کیا آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کو میرا مکان فروخت کرنے سے روکنے کے لئے کچھ کیا جا سکتا ہے؟

آپ کے شوہر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست آپ کے مکان میں آپ کے نفع بخش حق کو خریدنے کے قابل ہو سکتے ہیں۔ یہ بعد میں آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کو آپ کا مکان بیچنے سے باز رکھے گا۔

میرے مکان میں میرے نفع بخش حصہ کا مطلب کیا ہے؟

فروخت کی گئی جائیداد کی رقم میں یہ آپکا انٹرسٹ ہے۔ یہ جائیداد کی قانونی حیثیت سے مختلف ہے، جو کہ مالک کے قبضے میں ہے۔

اگر آپ مالک مطلق ہیں، نفع بخش حق جائیداد کی کل قیمت ہوگی۔

اگر جائیداد کے مشترک مالکان ہیں نفع بخش حق عام طور پر قیمت کا مساوی حصہ ہے۔

(اگر رہن پر کوئی رقم واجب الادا ہے یا مکان پر دوسرے قرضے ہیں، تب یہ سب سے پہلے فروخت سے حاصل کی گئی رقم سے ادا کر دی جائے گی۔ اس قسم کی رقموں کو گھٹا کر نفع بخش حق کونکا لاجائے گا۔)

جب میں بینکرپٹ بنا دیا جاتا ہوں تو میرے نفع بخش حق اور میرے مکان کی قانونی حیثیت کو کیا ہوتا ہے؟

آپ کے نفع بخش حق کو ہمیشہ آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کو منتقل کیا جاتا ہے۔ اگر آپ کی مطلق ملکیت ہے تو قانونی حیثیت آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کے پاس منتقل ہو جائے گی۔ اگر مکان کی ملکیت شراکت میں ہے تو قانونی حیثیت آپکے پاس اور مشترک مالک کے پاس رہتی ہے؛ لیکن آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی جائیداد کے سلسلے میں کوئی ایکشن لے سکتے ہیں (جیسے کہ کسی آرڈر، قبضے یا فروخت کے لئے درخواست کرنا)۔

آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کو نفع بخش کی رقم اکٹھا (یا فروخت) کرنے اور کریڈیٹرز کو انکی رقم ادا کرنے کے واسطے، وصولی کرنا چاہئے۔ اسکا ایک طریقہ یہ ہے کہ نفع بخش حق کو آپکے شوہر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست کو فروخت کر دینا چاہئے۔

بینکرپٹسی امتناعی نوٹس کیا ہے؟

بینکرپٹسی امتناعی نوٹس زمین کی رجسٹری میں جائیداد کے خلاف ایک اندراج ہے جو کہ مطلق طور پر بینکرپٹ کی ہے۔ ایک امتناع خود بخود جاری ہو جاتا ہے جب بینکرپٹسی حکم نامہ صادر کیا جاتا ہے۔ یہ ایک ریکارڈ ہے کہ بینکرپٹ اب جائیداد کا قانونی مالک نہیں ہے اور نہ اسے جائیداد فروخت کرنے کا حق ہے یا جائیداد کے سلسلے میں کسی اور قسم کا کوئی بھی معاملہ کر سکتا ہے - صرف ٹرسٹی ایسا کر سکتا ہے۔

امتناع کو رد نہیں کیا جا سکے گا جب تک کہ ٹرسٹی کو جائیداد میں اس کا قانونی اور نفع بخش حق ادانہیں کر دیا جاتا۔ اگر جائیداد میں آپکا حق واپس کر دیا جائے (دیکھئے اگر کوئی بھی نفع بخش حق کو نہیں خریدتا تو کیا ہوتا ہے؟) تو ٹرسٹی چیف لینڈ رجسٹرار کو بتائے گا کہ جائیداد آپکی پہر سے ہو گئی ہے۔

فارم ل رسٹرکشن کیا ہے؟

فارم ل رسٹرکشن لینڈ رجسٹری میں ایک انٹری ہے، جو کہ ٹرسٹی کی جانب سے بینکرپٹ کی مشترکہ طور پر خریدی گئی جائیداد کے خلاف درخواست پر بنائی گئی ہے۔ یہ بینکرپٹ کے جائیداد میں نفع بخش حق کا ریکارڈ ہے۔ لیکن بینکرپٹسی امتناعی نوٹس کی طرح یہ قانونی حق پر اثر انداز نہیں ہوتی۔ اسکا مطلب یہ ہے کہ جائیداد کے کسی معاملے سے نمٹنے کے بارے میں لینڈ رجسٹری کو ٹرسٹی کو ضرور بتانا چاہئے۔

فارم ل رسٹرکشن چارج سے الگ ہٹ کر ہے، جسکا تعلق کسی خاص رقم کے دعوے سے ہے۔

کسی بینکرپٹ کا مشترکہ جائداد میں قانونی حصہ ٹرسٹی کو منتقل نہیں ہوتا۔ اس لئے بینکرپٹ اور مشترک مالکان اس جائداد کو اب بھی بیچ سکتے ہیں، لیکن ٹرسٹی کو فروخت سے نفع بخش حصہ ضرور ادا کیا جانا چاہئے۔

فارم ل رسٹرکشن صرف اسی وقت ہٹائی جائے گی جب ٹرسٹی کو جائداد کا نفع بخش حصہ ادا کر دیا جائے۔

اگر جائداد بیچ دی گئی، تو ٹرسٹی جائداد کے خلاف دعویٰ کرے گا۔

ٹرسٹی کے دعوے کی قیمت کیسے لگائی جائے گی؟

ٹرسٹی کے دعوے کی قیمت، جبکہ فارم ل رسٹرکشن درج کی جا چکی ہو ٹرسٹی کے جائداد میں نفع بخش حصہ کی قیمت ہوگی۔ اسکی قیمت بدل سکتی ہے اسکا انحصار جائداد کی قیمت یا رهن پرلی رقم یا گھر پر دوسرے محفوظ چارجز پر ہوگا

تاہم اگر نفع بخش حصہ کی رقم قیمت، فیس یا بینکرپٹسی میں لئے قرضے سے زیادہ ہے تو ٹرسٹی نفع بخش حصہ کی پوری رقم کا دعویٰ کر سکتا ہے۔ کیونکہ کریڈیٹیٹرز ہیں کہ قرضوں پر حصہ کے حقدار ہیں، جبکہ بینکرپٹسی میں زیادہ اثاثے ہوں۔

اگر نفع بخش حق کی قیمت اخراجات، فیس اور ان قرضوں سے کم ہے جو کہ آپ کے بینکرپٹ ہونے پر واجب الادا ہیں تو اس صورت میں ٹرسٹی کو صرف ل فارم رجسٹریشن جاری کرنے کے لئے نفع بخش حق کی قیمت ہی ادا کرنے کی ضرورت ہے۔

صرف مشترک ملکیت والی جائداد:
اگر کوئی شخص ایک شراکت دار کی جائیداد میں نفع بخش
چاہتا ہے تو اسے کیا کرنا چاہئے؟

اگر ایک انسالوینسی پریکٹشنر آپ کے بینکرپٹسی کے معاملات کو دیکھ رہا ہے، آپ کا شوہر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست کو چاہئے کہ اپنے انسالوینسی پریکٹشنر سے اطلاع حاصل کرے کہ نفع بخش حق خریدنے کے لئے کیا کرنا چاہئے۔

اگر آفیشیل رسیور آپ کے بینکرپٹسی کے معاملات کو دیکھ رہا ہے، تو آپ کا شوہر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست کو چاہئے کہ آفیشیل رسیور سے رابطہ قائم کرے۔ وہ دستاویز نویسی اسکیم میں حصہ لے سکتے ہیں جو کہ انسالوینسی سروس اور سالیسیٹروں کی فرم کے ذریعہ چلائی جا رہی ہے۔

اس اسکیم کے تحت، نفع بخش حق آپ کو واپس منتقل کیا جا سکتا ہے یا نفع بخش حق یا قانونی حیثیت آپ کے شوہر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست کو منتقل کیا جاسکتا ہے۔

براہ مہربانی توجہ دیں ان پرواجب الادا ہوگا:

- سالیسیٹریا لائسنس یافتہ دستاویز نویس کو ان کے لئے قانونی کارروائی میں کام کرنے کے لئے؛
- (جیسا کہ اپریل 2004 میں ہے) آفیشیل رسیور کے قانونی مصارف کو پورا کرنے کے لئے 211 پونڈ کا خرچ ہے۔ اس رقم کو پیشگی ادا کر دینا چاہئے۔ اس میں اخراجات کے لئے وہ بہتے بھی شامل ہیں جو کہ کارروائی کے دوران صرف ہو سکتے ہیں۔ اگر بہتے پوری طرح استعمال نہیں کئے گئے ہیں تو وہ اسکو واپس وصول کریں گے؛
- ایک آزادانہ مالیت کی قیمت لگوانے کا خرچ جب تک کہ آپ نے جائیداد آزادانہ تازہ مالیت پہلے ہی نہ لگوائی ہو؛
- نفع بخش حق کے لئے متفقہ قیمت خرید جو کہ اس کی مالیت پر مبنی ہو۔ اگر آپ کے مکان کی قیمت آپ پر واجب الادا رقم سے کم ہے تو اس صورت میں نفع بخش حق 1 پونڈ پر معین ہوگا۔

انہیں آفیشیل رسیور کو تمام رقموں کی تحریری طور پر تفصیل فراہم کرنا ہوگی جو کہ رهن کی پوری ادائیگی کے لئے اور جائیداد پر دوسرے مصارف دینے کے لئے ضروری ہوگی۔

اگر آپ کا شوهر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست اس وقت اس اسکیم کے مصارف برداشت نہیں کر سکتے تو ابھی بھی وہ کسی دوسری بعد کی تاریخ میں حصہ لے سکتے ہیں۔ انہیں چاہئے کہ وہ اس سلسلے میں آفیشیل رسیور سے رابطہ کریں۔

اگر کسی بعد کی تاریخ میں نفع بخش حق خریدنے کے لئے آفیشیل رسیور سے رابطہ کیا جاتا ہے اور جائیداد کی مالیت بڑھ چکی ہے تو اسکا امکان ہے کہ قیمت خرید 1 پونڈ سے زیادہ ہوگی۔

اگر مکان کو رهن رکھ دیا گیا ہے، قرض دہندہ اسکی فروخت کے لئے راضی ہو سکتا ہے۔ اس صورت میں سالیسیٹر یا لائسنس یافتہ دستاویز نویس جو کہ اس کارروائی سے وابستہ ہے اس سلسلے میں مشورہ دے سکے گا۔

مطلق ملکیت والی جائداد:
اگر کوئی شخص کسی مطلق مالکانہ جائیداد میں نفع بخش حق کو خریدنا چاہتا ہے تو کیا کرنا چاہئے؟

آفیشیل رسیور یا دوسرا ٹرسٹی، دونوں نفع بخش حق اور قانونی حیثیت کو آپ کو (عموماً جب آپ بینکرپٹسی سے بری ہو جائیں) یا آپ کے شوهر، بیوی، شریک، عزیز یا دوست کو منتقل کر سکتا ہے لیکن کارروائی بے حد پیچیدہ ہوگی اگر جائیداد مطلق ملکیت ہے۔ اگر آپ چاہتے ہیں کہ ایسا ہو تو براہ مہربانی آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی سے تفصیلات کے لئے رابطہ کریں۔

اس قسم کی کارروائی میں، کوئی بھی معینہ قیمت کی جائیداد دستاویز نویسی اسکیم موجود نہیں ہے۔ لیکن اوپر دی گئی قیمت ادا کرنی ہوگی۔

اگر کوئی بھی نفع بخش حق کو نہیں خریدتا تو کیا ہوتا ہے؟

یہ آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کے پاس رہتا ہے۔ لیکن کچھ مدت کے لئے (نیچے دیکھیں) یہ آپکے بینکرپٹسی سے بری ہونے پر بھی آپ کو واپس نہیں لوٹایا جاتا۔ نفع بخش حصہ کی قیمت وقت کے ساتھ بڑھ سکتی ہے اگر آپکے مکان کی بازاری مالیت بھی بڑھتی ہے۔

کسی بھی بڑھوتری کا مالیاتی فائدہ آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی کو آپ پر واجب الادا قرضے دینے کے لئے ہوگا، باوجود اسکے کہ مکان کو آپکے بری ہونے کے بعد کسی وقت بیچا گیا ہے۔ آپ اور آپکے خاندان کو باہر نکلنا ہوگا اگر آپکے مکان کا آپکے کریڈیٹرز کو ادائیگی کے لئے بکن ضروری ہو گیا ہے۔

زیادہ تر معاملوں میں، اگر آپکے گھر میں آپکا نفع بخش حصہ یا آپکی بیوی یا سابقہ بیوی کا گھر آپکی بینکرپٹسی کے بعد کے تین سالوں تک نہیں بیچا جاتا ہے (یا 1 اپریل 2007 تک، جو کہ اسکے بعد ہے)، تو یہ آپکی بینکرپٹسی کا حصہ نہیں ہوگا اور آپکو لوٹا دیا جائے گا۔

مندرجہ ذیل صورتیں اس سے الگ ہیں:

● اگر آپکے ٹرسٹی نے گھر بیچنے کے آرڈر کے لئے درخواست دے رکھی ہے؛

● اگر آپکے ٹرسٹی نے گھر پر قبضے کے آرڈر کے لئے درخواست دے رکھی ہے؛

● اگر آپکے ٹرسٹی نے گھر پر چارج لگانے کے آرڈر کے لئے درخواست دے رکھی ہے؛
یا

● اگر آپ اور آپ کا ٹرسٹی اس بات پر راضی ہو جاتے ہیں کہ نفع بخش حصہ کی قانونی ذمے داری آپ اپنے اوپر لیں گے۔

اگر، ٹرسٹی کو جائداد میں آپکے نفع بخش حصہ کا علم نہیں جاننے بعد اسکے پاس انٹرسٹ سے نمٹنے کے لئے اس تاریخ ہے۔ اسے سے 3 سال کا وقت ہوگا (بطور مثال، اسے بیچنے کا)۔

اگر میں مکان کو کرائے پر لیتا ہوں تو کیا ہوتا ہے؟

اگر آپ اپنے کرایہ سمجھوتے سے متعلقہ شرطوں کو نبھانے میں، جیسے کہ کرایہ نہ ادا کرنے میں ناکام ہو جاتے ہیں، مالک مکان آپ کے خلاف کارروائی کر سکتا ہے۔ آفیشیل رسیور متولی یا ٹرسٹی کو آپ کے کریڈیٹرز کے فائدے کے لئے آپ کے مکان کو بیچنے میں کوئی دلچسپی نہ ہو گی، زیادہ تر معاملوں میں آفیشیل رسیور یا ٹرسٹی آپ کے مالک مکان کو صرف اتنا بتائے گا کہ آپ بینکرپٹ ہو چکے ہیں۔ ہماری تجویز ہے کہ آپ قانونی صلاح لیں کہ آپ کی کرایہ داری کے تحت کیا ہو سکتا ہے۔

میں مزید صلاح کہاں سے لے سکتا ہوں؟

یہ کتابچہ صرف عام رہنمائی کے لئے ہے۔ اگر اپنے مکان اور بینکرپٹسی کے بارے میں آپ کے پاس مزید سوالات ہیں تو آپ اپنے پیشہ ور مشیر سے یا ٹرسٹی سے رابطہ کریں جو کہ آپ کے بینکرپٹسی سے متعلقہ معاملوں کو دیکھ رہا ہے۔

براہ مہربانی توجہ دیں کہ انسالوینسی سروس اور آفیشیل رسیور قانونی یا مالی صلاح فراہم نہیں کر سکتے۔ آپ اس طرح کی صلاح کیلئے کسی سٹیزن ایڈوائس بیورو، کسی سالیسیٹر، ایک قابل اکاؤنٹنٹ، ایک منظور شدہ انسالوینسی پیشہ ور، ایک لائسنس یافتہ دستاویز نویس یا ایک شہرت یافتہ مالی مشیر یا مشاورتی مرکز سے رابطہ کریں۔

بینکرپٹسی سے متعلقہ مزید معلومات مندرجہ ذیل انسالوینسی سروس کی اشاعتوں میں فراہم کی گئی ہیں:

- گائڈ برائے بینکرپٹسی
- میری بینکرپٹسی کب ختم ہوگی؟
- بینکرپٹسی سے بری ہونے سے متعلق معلومات
- کیامیری بینکرپٹسی منسوخ کی جاسکتی ہے؟
- بینکرپٹسی تفسیحی حکمنامہ سے متعلقہ معلومات۔

آپ اس کتابچے کی مزید مندرجہ ذیل ویب سائٹ سے حاصل کر سکتے ہیں:

<http://www.dti.gov.uk/publications>

آپ ہماری اشاعتوں کی کاپی کا آرڈر بذریعہ فون پبلیکیشنز آرڈر لائن 0845 015 0010 (اس نمبر پر کال کا چارج قومی شرح پر کیا جاتا ہے) پر کال کر کے دے سکتے ہیں۔ آرڈر لائن 0845 015 0020 پر اپنا آرڈر فیکس کر سکتے ہیں۔ آپ منیکام کا استعمال کرنے والے اس نمبر پر فون کر سکتے ہیں 0845 015 0030۔

یہ اشاعتیں ہماری ویب سائٹ پر بھی دستیاب ہیں
www.insolvency.gov.uk