Presented by:

Pro Bono Law Alberta
Paths to possibilities

THE CANADIAN BAR ASSOCIATION
Alberta Branch

گروی کی ضبطی کے معاملات

(مشورے اور معلومات)

(یہ مقدمات کوئینز بینچ اور ماسٹرز چیمبرز میں قابلِ سماعت ہیں)

گروی کی ضبطی کے معاملات پر اس فلم میں خوش آمدید۔ آپ انٹرنیٹ پر گروی کی ضبطی کے طریقہ کار کے متعلق معلومات حاصل کر سکتے ہیں۔
اس فلم کے آخر میں ہم آپ کو ایک فہرست فراہم کریں گے جہاں سے آپ یہ معلومات حاصل کر سکتے ہیں۔

اگر آپ یہاں گروی کی ضبطی کے معاملے کی وجہ سے موجود ہیں تو عین ممکن ہے آپ اپنی مارٹگیج کی ادائیگی میں تاخیر کا شکار ہوں جو آپ نے بینک کو ادا کرنی ہوتی ہے۔
بینک اب آپ کو عدالت میں لے آیا ہے تاکہ اپنی رقم حاصل کر سکے۔

ایسے موقع پر چند اہم نکات یاد رکھنا ضروری ہیں۔ عدالت میں بینک کا وکیل پہلے بات کرے گا۔ آپ اس کے بعد بات کریں گے۔ جب جج اپنا فیصلہ دے چکیں تو آپ کمرہ عدالت کے باہر بینک کے وکیل سے بات کرنے کی کوشش کریں۔ وکیل آپ کو وضاحت کرے گا کہ جج نے کیا فیصلہ دیا ہے اور اب آپ کو کیا کرنا ہے۔

مارٹ گیج کیا ہے؟

• مارٹ گیج ایک معاہدہ ہے جو آپ نے رقم قرض لینے کے لئے کسی بینک سے کیا ہوتا ہے۔

زیادہ تر لوگوں کو گھر خریدنے کے لئے ایک بڑی رقم درکار ہوتی ہے اس لئے وہ مارٹگیج حاصل کرتے ہیں۔ بعض لوگ بینک سے یہ قرض نہیں لیتے بلکہ خریدی جانے والی جائیداد کے مالک کی پچھلی مارٹگیج کا قبضہ لے لیتے ہیں۔

مارٹ گیج کی دو اقسام ہوتی ہیں:

- روایتی مارٹگیج
- بیمہ شدہ مارٹگیج

بیمہ شدہ مارٹ گیج کیا ھے؟

اگر آپ نے اپنے گھر کی قیمتِ خرید کا 20 فیصد سے کم ادا کیا ہے تو آپ کی مارٹ گیج بیمہ شدہ ہوسکتی ہے. اگر آپ کی مارٹ گیج بیمہ شدہ ہے جسے آپ ادا کرنے سے قاصر ہیں تو بینک آپ کا گھر فروخت کر کے اپنی رقم حاصل کر سکتا ہے.

اگر مارٹ گیج بیمہ شدہ ہو اور گھر اُس رقم سے کم میں فروخت ہو جو بینک کو ادا کی جانی ہے تو آپ بینک کو مارٹ گیج پر باقی رہ جانے والی رقم کے زاتی طور پر ذمّے دار ہونگے.
اگر آپ نے اپنا گھر فروخت کیا اور گھر خریدنے والے کو اپنی مارٹ گیج منتقل کی اور اگر وہ شخص اپنی مارٹ گیج ادا کرنے میں ناکام رہا تو اُس رقم کی ادائیگی کے بھی آپ زاتی طور پر ذمّے دار ہونگے. ایسی صورت میں ہوسکتا ہے بینک آپ سے مارٹ گیج کی رہ جانے والی رقم کا آپ کو حقیقی مارٹ گیج حاصل کرنے والا شخص تصور کر کے واپسی کا تقاضا کرے.

روایتی مارٹ گیج کیا ہے؟

آپ کی مارٹ گیج روایتی مارٹ گیج ہوسکتی ہے اگر آپ نے گھر کی خریداری کے وقت 20 فیصد یا اس سے زیادہ رقم ادا کی ہو. اگر آپ کی روایتی مارٹ گیج ہے اور آپ اسے نہیں کر سکتے تو بینک اپنی رقم حاصل کرنے کے لیے آپ کا گھر لے سکتا ہے یا فروخت کر سکتا ہے. بیمہ شدہ مارٹ گیج کے اُلٹ، آپ روایتی مارٹ گیج میں بینک کی جانب سے گھر کی فروخت کے بعد بینک کو کسی بھی رہ جانے والی رقم کی ادائیگی کے ذمّے دار نہیں ہوتے.

اس کا مطلب یہ ہے کہ بینک کی جانب سے آپ کا گھر لے لئے جانے یا فروخت کر دیے جانے کے بعد آپ بینک کو اپنی مارٹ گیج پر کسی بھی رقم کی ادائیگی کے ذمّے دار نہیں ہوتے.

اگر آپ اپنی مارٹ گیج کی اقساط کی ادائیگی نہ کر سکیں تو کیا ہوگا؟

اگر آپ اپنی مارٹ گیج کی اقساط کی ادائیگی نہ کر پا رہے ہوں تو بینک کا وکیل آپ کے خلاف بیانِ مطالبہ داخل کر سکتا ہے. بیانِ مطالبہ ایک قانونی دستاویز ہے جو بینک اپنی رقم کی واپسی کے لئے آپ کے خلاف قانونی کارروائی کیلئے استعمال کرتا ہے. اگر آپ بینک کو واپس رقم ادا نہیں کر سکتے تو عدالت یا تو آپ کو غیر ادا شدہ مارٹ گیج اقساط کی ادائیگی کیلئے وقت دے سکتی ہے یا پھر آپ کے گھر کو فروخت کرنے کا حکم دے سکتی ہے. اسے واپس خریدنے کا حکم (Redemption Order) کہا جاتا ہے.

واپس خریدنے کا حکم (Redemption Order) کیا ہوتا ہے؟

واپس خریدنے کا حکم آپ کو یا تو اپنی مارٹ گیج کی غیر ادا شدہ اقساط ادا کرنے کا وقت دیتا ہے یا پھر گھر فروخت کرنے کا حکم دیتا ہے. جج آپ کو کتنا وقت دیتے ہیں یہ آپ کے ذاتی حالات اور اُس رقم پر مُنحصر ہوتا ہے جو آپ نے بینک کو اپنی مارٹ گیج کی مد میں ادا کرنی ہے. جج آپ کو زیادہ سے زیادہ 6 ماہ کا وقت اپنی مارٹ گیج کی رقم کی ادائیگی یا گھر کی فروخت کیلئے دے سکتے ہیں.

اِس وقت کے دوران آپ اپنے گھر میں رہ سکتے ہیں. جج کے دیے گئے وقت کے دوران اگر آپ اپنی غیر ادا شدہ مارٹ گیج کی اقساط کی ادائیگی یا گھر کی فروخت میں ناکام رہتے ہیں تو پھر بینک آپ کا گھر لے لے گا یا فروخت کر دے گا اور آپ کو گھر خالی کرنا پڑے گا.

اگر آپ اپنی مارٹ گیج کی اقساط کی ادائیگی میں کامیاب رہتے ہیں تو کیا ہوگا؟

اگر آپ جج کی طرف سے دی جانے والی میعاد میں بینک کو ادائیگی کر دیتے ہیں تو آپ کے خلاف کی جانے والی قانونی کارروائی ختم کر دی جائے گی۔ بہرحال آپ کو اس بات کو یقینی بنانا ہوگا کے آپ مستقبل میں بینک کو مارٹ گیج کی اقساط کی ادائیگی کرتے رہیں ورنہ بینک آپ کو دوبارہ عدالت میں کھینچ لائے گا۔

اگر آپ دی گئی میعاد میں مارٹ گیج کو ادا نہیں کر پاتے تو بینک جج سے آپ کے گھر کو فروخت کرنے یا خریدنے کی درخواست کرسکتا ہے۔ بینک آپ کے گھر کو خریدنے کی بھی درخواست کرسکتا ہے تا کہ اپنی رقم کی وصولی کر سکے۔ اگر بینک آپ کا گھر خرید لے یا فروخت کر دے تو عام طور پر آپ کے پاس گھر خالی کرنے کے لئے 30 روز ہونگے، لیکن اگر آپ کو مزید وقت درکار ہو تو آپ اسکے لئے درخواست کر سکتے ہیں۔

یاد رہے کہ بیمہ شدہ مارٹ گیج میں اگر گھر فروخت کرنے کے بعد بھی بینک کی رقم آپ کی طرف واجب الادا ہے تو بینک آپ سے اِس رقم کی وصولی کیلیئے قانونی چارہ جوئی کرسکتا ہے۔

یہ فلم دیکھنے کیلیئے آپ کا شکریہ۔

Supported by:

Alberta LAW FOUNDATION

Government of Alberta

alberta law libraries