

मकानों के खिरीदने व बेचनो से सम्बन्धित नए मसाइल

आज दिनां 27-11-2017 को युक्तियाँ निर्माण समीति अर्थात "तजावीज़ साज़ कमेटी"

की बैठक में भाग लेने वालों ने निम्न सुझावों पर इत्तिफ़ाक़ किया:

1-झोंपडी के रहने वालों का बिल्डर या दूसरे से ममान का फाइल चार्ज लेना जाइज़ है, परन्तु शर्त यह है कि क़ानून के खिलाफ़ न हो।

2-झोंपडी के रहने वालों के लिए मकान बनने के बाद मकान न0 के सुनिश्चित होने से पहले बेचना सही है, जबकि उसमें कोई झगडा न हो।

3-मकान पूरा तैयार हो जाए और हक़दार के क़ब्ज़े में आजाए तो उसके बाद भी सरकारी क़ानून की खिलाफ़ वर्ज़ी करते हुए उसको खरीदना व बेचना सही नहीं है, किन्तु खरीदने व बेचने का मामला कर लिया तो बैय नाफ़िज़ (लागू) रहेगी।

4-बिल्डर के लिए फ़र्ज़ी झोंपडियों की फ़ाइल बेचना ना जाइज़ है और जानते बूझते उनसे खरीदना भी ना जाइज़ है।

5-सरकार की ओर से सहयोग के रूप में कम क़ीमत पर बेचे गए मकान के मालिक को सरकार के क़ानून का पालन करना चाहिए लेकिन अगर बेच ही दे तो बैय लागू रहेगी।

6-शर्तों पर पूरा न उतरने की हालत में फ़र्ज़ी काग़ज़ात और सरकारी अफ़सरान को रिश्वत देकर मकान खरीदने का काम जाइज़ नहीं है।

7-ग़ैर माज़ुर (आविकलांग) का विकलांगों के पेपर की बुनियाद पर मकान खरीदना जाइज़ नहीं है, और ना ही विकलांग के लिए अपने हक़ को छोड कर उसके बदले कोई मुआवज़ा लेना सही है।

8-शरई हुदूद (सीमाओं) का ख़्याल रखने के साथ काग़ज़ी कार्यवाही आदि कराने वाले ऐजेन्ट की तय की हुई फ़ीस देना जाइज़ है।

9-बिल्डिंग में भी अपवाद मान्य है, लिहाज़ा बिल्डर का काग़ज़ी नक्शा की बुनियाद पर फ़्लैट बेचना और लोगों के लिए खरीदना जाइज़ है।

10-मकान के खरीदार के लिए मकान पर क़ब्ज़ा प्राप्त होने से पहले किसी दूसरे को बेचना जाइज़ है।

11-यह बात सही है कि सौदा या ऐग्रीमेंट के समय ही यह शर्त लगा दी जाए कि बिल्डर तय समय में मकान तैयार नहीं करेगा तो खरीदार को घाटे से बचाने के लिए असूल नुक़सान के बराबर क़ीमत में कमी कर देगा।

12-किसी उचित मज़बूरी के बिना बिल्डर की देरी से होने वाले नुक़सान से निवेशकों को बचाने की शक़ल यह है कि प्रतिदिन के हिसाब से तय रक़म के कम करने पर ऐग्रीमेन्ट के समय ही इत्तिफ़ाक़ (सहमति)

कर लिया जाए।

13-मांग के अनुसार खूबियों के साथ मकान तैयार न होने की हालत में बिल्डर का किराए पर लेना सही नहीं है, हालांकि असल नुकसान के बराबर मुआवज़े की शर्त। ऐग्रीमेन्ट के समय ही लगाना सही है और अगर ऐग्रीमेन्ट के समय शर्त न लगाई गई हो तो बाद में आपसी रज़ामन्दी से जो मुआवज़ा तय हो जाए उसके लेने की गुंजाइश है।

14-कोई ऐजेन्ट या आम आदमी बिल्डर या किसी और से तैयार किया हुआ फ्लैट खरीद कर दूसरे ग्राहक को बेच दे और किसी कारण से उसी के नाम सीधे तौर पर रजिस्ट्री करा दे तो सही है।

नोट: इख़्तिलाफ़ राय के बारे में:

तजवीज़ नं० (1) झोंपड़ी अपनी जगह पर मौजूद हो तो फ़ाइल को बेचना सही होगा, और अगर बिल्डर उसे गिरा चुका हो तो अब फ़ाइल खरीदना सही नहीं होगा (मुफ़्ती जुनैद मुहम्मद पालनपूरी)

तजवीज़ नं० (10) क़ब्ज़ा प्राप्त किए बिना दूसरे को बेचना सही है। (मौलाना मुहम्मद रज़ीब -केरला)

☆☆☆