

A

BILL

further to amend the Financial Institutions (Recovery of Finances) Ordinance, 2001 (XLVI of 2001)

WHEREAS, it is expedient further to amend the Financial Institutions (Recovery of Finances) Ordinance, 2001 (XLVI of 2001) in the manner and for the purposes hereinafter appearing;

It is hereby enacted as follows: -

1. **Short title and commencement:** (1) This Act shall be called the Financial Institutions (Recovery of Finances) Amendment Act, 2025.

(2) It shall come into force at once.

2. **Amendment of section 15, Ordinance XLVI of 2001.**- In the Financial Institutions (Recovery of Finances) Ordinance, 2001 (XLVI of 2001), hereinafter referred to as the said Ordinance in section 15,-

(a) for sub-section (1) after the rider clause the following new clause shall be inserted namely:-

“(a) “Deputy Commissioner” means the Deputy Commissioner of the District concerned, having territorial jurisdiction over the mortgaged property.”;

(b) the existing clauses (a), (b), (c) and (d) shall be renumbered as (b), (c), (d) and (e), respectively;

(c) for sub-section (2) the following shall be substituted, namely:-

“(2) Where a customer defaults in the payment of the mortgage money, the financial institution may send a first notice in writing upon the mortgagor, demanding payment of the outstanding mortgage money within a period of not less than fourteen days from the date of service of such notice. If the mortgagor fail to make payment within the stipulated period, the financial

institution shall, upon expiry of that period, serve a second notice in writing to him, demanding payment within a further period of not less than fourteen days from the date of service thereof; and if the mortgagor continue to remain in default upon expiry of the period specified in the second notice, the financial institution shall serve a final notice in writing upon the mortgagor, demanding payment of the outstanding mortgage money within a period of not less than thirty days from the date of service of such final notice. In case of default in payment by a customer after service of the final notice, the financial institution may proceed for the sale, subject to the following conditions, namely: —

- (i) all notices under sub-section (2) have been duly served upon the mortgagor, and the mortgagor has remained in default of payment of the mortgage money, or any part thereof, for a period of at least sixty days from the date of service of the first notice; or
- (ii) there has been a breach of the mortgage deed or any provision of this Ordinance.”;

(d) for sub-section (7), the following shall be substituted, namely:—

“(7) Where the mortgagor or his agent or servant or any person put in possession by the mortgagor or on account of the mortgagor does not voluntarily give possession of the mortgaged property sought to be sold or sought to be purchased or purchased by the financial institution, the financial institution may take possession of the mortgaged property:

Provided that the financial institution may not order eviction of a person who is in occupation of the mortgaged property or any part thereof under a bona fide lease, except on expiry of the period of the lease, or on payment of such compensation as may be agreed between the parties.

Explanation.- Where the lease is created after the date of the mortgage and it appears to the financial institution that the lease was created so as to adversely affect the value of the mortgaged property or to prejudice the rights and remedies of the financial institution, it shall be presumed that the lease is not bona fide, unless proved otherwise.”;

(e) for sub-section (13), the following shall be substituted, namely:-

“(13) The Banking Court shall not grant an injunction to restrain any sale or proposed sale of mortgaged property, until and unless, the financial institution is put on notice and is heard, and the Banking Court is, -

(a) satisfied that no mortgage in respect of the immovable property has been created; or

(b) satisfied that there is a proven fraud in the proposed mode, conduct or method of the sale, and that the applicant has sustained substantial injury by reason of such fraud and such injury cannot be compensated by damages; or

(c) satisfied that all moneys secured by mortgage of the mortgaged property have been paid; or

(d) the mortgagor or objector deposits in the Banking Court, in cash, the outstanding amount.”;

(f) **Insertion of new sub-section.**— after sub-section (14), the following new sub-sections (15), (16) and (17) shall be inserted, namely:-

“(15) Where a financial institution is required to take possession of any mortgaged property, or to sell or transfer such property under the provisions of this Ordinance, it may, for the purpose of obtaining possession or control of the mortgaged property, make a written request to the concerned Deputy Commissioner or an officer nominated by him or a

designated authority as notified by the Federal Government in the official Gazette. Such request shall be made to the concerned Deputy Commissioner or an officer nominated by him having jurisdiction over the mortgaged property or any documents related thereto or the designated authority. Upon receipt of the request, the concerned Deputy Commissioner or an officer nominated by him or the designated authority shall:-

(a) take possession of mortgaged property and documents relating thereto; and

(b) forward such mortgaged property and documents to the financial institution.

(16) Subject to subsection (15), the concerned Deputy Commissioner or an officer nominated by him or the designated authority, may take such steps and use such force as it deems necessary.

(17) No act of the concerned Deputy Commissioner or an officer nominated by him or the designated authority, in pursuance of sub-section (15), shall be called in question in any court or before any authority.”;

(g) the existing sub-sections (15), (16) and (17) shall be renumbered as sub-sections “(18), (20) and (21)” respectively;

(h) in the renumbered sub-section (18), for the word "twenty-five", the word "fifty" shall be substituted;

(i) after the renumbered sub-section (18), the following new sub-sections (19) shall be inserted, namely:-

Muhammed Arslan SO-Banking-II Friday, 09 January, 2026, 11:15:58 AM

“(19) No suit, prosecution or other legal proceedings shall lie against any financial institution or any of its officers or managers exercising any of the rights of the financial institution for anything done or to be done in good faith under this Ordinance.”;

3. **Amendment of Section 22, Ordinance XLVI of 2001.**- In the said Ordinance, in section 22, sub-section (6), for the word “sub-section (11)” the word “sub-section (12)” shall be substituted.”.

Muhammad Arslan
SO-Banking-II
Friday, 09 January, 2026, 11:15:58 AM

Muhammad Arslan
SO-Banking-II
Friday, 09 January, 2026, 11:15:58 AM

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Financial Institutions (Recovery of Finances) Ordinance, 2001 ("the Ordinance") provides the legal framework for the recovery of finances by financial institutions, including enforcement of mortgage rights. Over time, practical experience and judicial interpretation have highlighted the need to strengthen and clarify certain provisions to ensure timely recovery, fair treatment of mortgagors, and effective enforcement of secured interests.

2. The Financial Institutions (Recovery of Finances) Amendment Act, 2025 seeks to introduce procedural refinements and enforcement mechanisms to enhance the efficiency and transparency of the recovery process. The amendment further safeguards bona fide leaseholders, clarifies the limited circumstances in which injunctive relief may be granted by Banking Courts, and prescribes specific conditions for such relief to prevent abuse of process.

3. A significant feature of the amendment is the introduction of a statutory mechanism empowering financial institutions to seek assistance from the concerned authorities for taking possession of mortgaged property, thereby addressing implementation challenges and ensuring swift enforcement. The amendment also provides legal protection for acts done in good faith under the Ordinance, increases the penalty for certain violations, and updates cross-references for legislative consistency.

4. The proposed amendments aim to strike a balance between the rights of financial institutions and the protection of legitimate interests of borrowers and occupants, thereby promoting confidence in secured lending, reducing non-performing loans, and strengthening the overall credit environment in Pakistan.

5. The Financial Institutions (Recovery of Finances) Amendment Bill, 2025 is designed to achieve the aforementioned purposes.



Senator Muhammad Aurangzeb
Minister for Finance and Revenue

مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) آرڈیننس، ۲۰۰۱ء میں مزید ترمیم کرنے کا بل

ہر گاہ کہ، یہ قرین مصلحت ہے کہ بعد ازیں ظاہر ہونے والی اغراض کے لیے اور ایسے طریقہ کار میں مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) آرڈیننس، ۲۰۰۱ء (نمبر ۴۶ مجریہ ۲۰۰۱ء) میں مزید ترمیم کی جائے۔ بذریعہ ہذا حسب ذیل قانون وضع کیا جاتا ہے:-

۱۔ مختصر عنوان اور آغاز نفاذ:- (۱) یہ ایکٹ مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) ترمیمی ایکٹ، ۲۰۲۶ء کے نام سے موسوم ہوگا۔

(۲) یہ فی الفور نافذ العمل ہوگا۔

۲۔ آرڈیننس نمبر ۴۶ مجریہ ۲۰۰۱ء کی دفعہ ۱۵ کی ترمیم:- مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) آرڈیننس، ۲۰۰۱ء (نمبر ۴۶ مجریہ ۲۰۰۱ء) میں، بعد ازیں جس کا حوالہ مذکورہ آرڈیننس کے طور پر دیا گیا ہے کی دفعہ ۱۵ میں،

(الف) فقرہ بالائی کے بعد ذیلی دفعہ (۱) میں، حسب ذیل نئی شق کو شامل کر دیا جائے گا یعنی:-

” (الف) ”ڈپٹی کمشنر“ سے متعلقہ ضلع کا ڈپٹی کمشنر مراد ہے، جو رہن شدہ جائیداد پر علاقائی اختیار سماعت رکھتا ہو۔“

(ب) موجودہ شقات (الف)، (ب)، (ج)، (د)، اور (د) کو، بالترتیب، (ب)، (ج)، (د) اور (ه) کے طور پر دوبارہ نمبر دیا جائے گا؛

(ج) ذیلی دفعہ (۲) کو، حسب ذیل سے تبدیل کر دیا جائے گا، یعنی:-

” (۲) جہاں کوئی صارف رہن کی رقم کی ادائیگی سے قاصر تو، مالیاتی ادارہ راہن کو تحریری طور پر پہلا نوٹس ارسال کر سکے گا، جو مذکورہ نوٹس کی فراہمی سے چودہ ایام کی مدت کے اندر رہن میں رکھی گئی واجب الادا رقم کی ادائیگی کا مطالبہ کر رہا ہو۔ اگر راہن مقررہ مدت کے اندر ادائیگی کرنے میں ناکام ہو جائے تو، مالیاتی ادارہ اس مدت کے اختتام پر، اسے تحریری طور پر

دوسرا نوٹس جاری کرے گا، جس میں اس کی فراہمی کی تاریخ سے مزید کم از کم چودہ ایام کی مدت کے اندر ادائیگی کا مطالبہ کر رہا ہو؛ اور اگر راہن دوسرے نوٹس میں مصرحہ مدت کے اختتام پر بھی نادرہندہ رہے تو، مالیاتی ادارہ راہن کو تحریری طور پر حتمی نوٹس جاری کرے گا، جو مذکورہ حتمی نوٹس کی ترسیل کی تاریخ سے کم از کم تیس ایام کی مدت کے اندر راہن رکھی گئی واجب الادا رقم کی ادائیگی کا مطالبہ کر رہا ہو۔ حتمی نوٹس کی فراہمی کے بعد کسی صارف کی جانب سے ادائیگی میں نادرہندگی کی صورت میں، مالیاتی ادارہ حسب ذیل شرائط کے تابع، فروخت کے لیے کارروائی کا آغاز کر سکے گا، یعنی :-

(اول) ذیلی دفعہ (۲) کے تحت تمام نوٹسز باضابطہ طور پر راہن کو جاری کیے جا چکے ہوں، اور راہن رہن کی رقم، یا اس کے کسی بھی حصے کی ادائیگی میں پہلے نوٹس کی فراہمی کی تاریخ سے کم از کم ساٹھ ایام کی مدت تک نادرہندہ رہا ہو؛ یا

(دوم) رہن نامہ یا اس آرڈیننس کے کسی بھی احکام کی خلاف ورزی کر چکا ہو۔“

(د) ذیلی دفعہ (۷) کو، حسب ذیل سے تبدیل کر دیا جائے گا، یعنی :-

” (۷) جہاں راہن یا اس کا کارندہ یا کوئی بھی ملازم جسے راہن کی جانب سے یا راہن کے بموجب قبضہ دیا گیا ہو، رضا کارانہ طور پر رہن شدہ جائیداد کا قبضہ نہیں دیتا ہو جسے فروخت کرنا یا خریدنا یا مالیاتی ادارے کی جانب سے خریدنا مطلوب ہو تو، مالیاتی ادارہ رہن شدہ جائیداد کا قبضہ حاصل کر سکے گا:

مگر شرط یہ ہے کہ مالیاتی ادارہ کسی شخص کو بے دخل کرنے کا حکم نہیں دے گا جس کے قبضے میں رہن شدہ جائیداد ہو یا حقیقی پٹے کے تحت اس کا کوئی بھی حصہ ہو، ماسوائے پٹے کی مدت کے اختتام پر، یا ایسے معاوضے کی ادائیگی پر جیسا کہ فریقین کے درمیان اتفاق کیا گیا ہو۔

وضاحت۔ جہاں پٹہ رہن کی تاریخ کے بعد عمل میں آیا ہو اور یہ مالی ادارے کو

معلوم ہو کہ پٹہ اس مقصد کے لیے عمل میں لایا گیا ہے کہ رہن شدہ جائیداد کی مالیت کو ناموافق طریقے سے متاثر کرے یا مالیاتی ادارے کے حقوق اور چارہ جوئیوں کے برعکس ہو تو، یہ فرض کیا جائے گا کہ یہ نیک نیتی پر مبنی نہیں ہے، تاوقتیکہ اس کے برعکس ثابت نہ کر دیا جائے؛“

(۵) ذیلی دفعہ (۱۳) کو حسب ذیل سے تبدیل کر دیا جائے گا، یعنی :-

” (۱۳) بینکنگ کورٹ رہن شدہ جائیداد کی فروخت یا مجوزہ فروخت کو روکنے کے لیے حکم امتناعی صادر نہیں کر سکے گی، تا وقتیکہ، مالی ادارے کو نوٹس نہ دے دیا جائے اور اس کی شنوائی نہ کر لی جائے، اور بینکنگ کورٹ،۔

(الف) کو اطمینان ہو کہ غیر منقولہ جائیداد کی نسبت میں کسی رہن کو وجود میں نہیں لایا گیا؛ یا
 (ب) کو اطمینان ہو کہ فروخت کے مجوزہ طرز، انصرام یا طریقہ کار میں دھوکہ دہی کی گئی ہے، اور یہ کہ درخواست گزار نے مذکورہ دھوکہ دہی کی وجہ سے موجود فی الحقیقت
 مضرت برداشت کی ہے اور مذکورہ مضرت کی نقصان کے ذریعے تلافی نہیں کی
 جاسکتی ہے؛ یا

(ج) کو اطمینان ہو کہ رہن شدہ جائیداد کی رہن کے عوض واجب الادا تمام رقوم کی
 ادائیگی ہو چکی ہے؛

(د) راہن یا عذر دار واجب الادا رہن کی رقم بینکنگ کورٹ میں نقد جمع کروائے گا۔“
 (و) نئی ذیلی دفعہ کی شمولیت۔ ذیلی دفعہ (۱۴) کے بعد، حسب ذیل نئی ذیلی دفعات (۱۵)،
 (۱۶) اور (۱۷) شامل کر دی جائیں گی، یعنی:-

” (۱۵) جہاں کسی مالی ادارہ کو کسی جائیداد رہن پر قبضہ حاصل کرنے یا اس جائیداد کو اس
 آرڈیننس کے احکامات کے تحت فروخت کرنے یا منتقل کرنے کو کہا جائے تو وہ،
 جائیداد رہن کا قبضہ حاصل کرنے یا اس کا کنٹرول لینے کی غرض سے، متعلقہ
 ڈپٹی کمشنر یا اس کے نامزد کردہ افسر یا سرکاری جریدے میں وفاقی حکومت کی
 جانب سے صراحت کردہ کسی متعین اتھارٹی کو تحریری درخواست دے گا۔ ایسی
 درخواست وہ متعلقہ ڈپٹی کمشنر یا اس کے نامزد کردہ افسر جس کو رہن جائیداد یا اس
 سے متعلقہ دستاویزات یا مجاز اتھارٹی پر دائرہ اختیار حاصل ہو کو، دے گا،
 درخواست وصول ہونے پر متعلقہ ڈپٹی کمشنر یا اس کے نامزد کردہ افسر حسب ذیل
 اقدامات کرے گا:-

(الف) جائیداد رہن اور اس سے متعلقہ دستاویزات کو قبضے میں لے لے گا؛ اور

(ب) مذکورہ جائیداد رہن اور اس کی دستاویزات کو مالی ادارے کے حوالے کر دے گا؛

(۱۶) ذیلی دفعہ (۱۵) کے مطابق، ڈپٹی کمشنر یا اس کی جانب سے نامزد کردہ کوئی افسر یا متعین کردہ اتھارٹی،

ذیلی دفعہ (۱۵) کی پیروی میں، ایسے اقدامات کریں گے اور ایسی طاقت استعمال کریں گے جیسا کہ وہ ضروری متصور کریں۔

(۱۷) متعلقہ ڈپٹی کمشنر یا اس کی جانب سے نامزد کردہ کوئی افسر یا متعین کردہ اتھارٹی کو، ذیلی دفعہ (۱۵) کی

پیروی میں، کسی بھی عدالت میں یا کسی بھی اتھارٹی کے روبرو، کسی بھی فعل کے لیے طلب نہیں کیا جائے گا۔

(ذ) موجودہ ذیلی دفعات ”(۱۵)، (۱۶) اور (۱۷)“ کو بالترتیب ذیلی دفعات ”(۱۸)،

(۲۰) اور (۲۱)“ کے مطابق دوبارہ نمبر دے دیا جائے گا؛

(ح) دوبارہ نمبر دی گئی ذیلی دفعہ (۱۸) میں لفظ ”پچیس“، کو لفظ ”پچاس“ سے تبدیل کر دیا جائے گا؛

(ط) دوبارہ نمبر دی گئی ذیلی دفعہ (۱۸) کے بعد، حسب ذیل نئی ذیلی دفعات (۱۹) شامل کر دی جائے

گی، یعنی:-

” (۱۹) کسی بھی مالی ادارے یا اس کے کسی افسر یا منیجر کے خلاف کوئی مقدمہ، استغاثہ یا

دیگر قانونی کارروائی عمل میں نہیں لائی جائے گی جو اس آرڈیننس کے تحت نیک نیتی سے

کیے گئے یا کیے جانے والے کسی بھی کام کے لیے مالی ادارے کے کوئی بھی حقوق

استعمال کر رہے ہوں۔“

۳۔ آرڈیننس نمبر ۴۶ مجریہ ۲۰۰۱ کی دفعہ ۲۲ کی ترمیم:- مذکورہ آرڈیننس کی، دفعہ ۲۲ کی

ذیلی دفعہ (۶) میں لفظ ”ذیلی دفعہ (۱۱)“، کو لفظ ”ذیلی دفعہ (۱۲)“ سے تبدیل کر دیا جائے گا۔“

بیان اغراض ووجوہ

مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) آرڈیننس، ۲۰۰۱ء (آرڈیننس) مالیاتی ادارہ جات کو ان کی مالی رقوم کی وصولی بشمول رہن شدہ املاک سے متعلق حقوق استعمال کرنے کا قانونی ڈھانچہ فراہم کرتا ہے۔ تاہم، وقت کے ساتھ ساتھ، عملی تجربے اور عدالتی تشریحی نے اس امر کو نمایاں کیا ہے کہ بعض احکامات کو مزید موثر اور واضح کرنے کی ضرورت ہے، تاکہ بروقت وصولی، راہن کنندہ (مقروض) کے ساتھ منصفانہ سلوک، اور رہن شدہ مفادات کے موثر نفاذ کے امر کو یقینی بنایا جاسکے۔

۲۔ مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) ترمیمی ایکٹ، ۲۰۲۵ء میں وصولی کے عمل کے طریقہ کار میں بہتری اور موثریت کے نئے طریقے متعارف کروائے جا رہے ہیں، تاکہ رقم کی وصولی کا عمل زیادہ موثر اور شفاف بنایا جاسکے۔ یہ ترمیم حقیقی پٹے داروں کو مزید تحفظ فراہم کرتی ہے، اور واضح کرتی ہے کہ بینکنگ عدالتیں کن حالات میں عارضی حکم امتناعی جاری کرسکتی ہیں، اور اس طرح کے عمل کے غلط استعمال کی روک تھام کے لیے مخصوص شرائط عائد کرتا ہے۔

۳۔ اس ترمیم کی ایک نمایاں خصوصیات یہ ہے کہ ایک ایسا قانونی طریقہ کار متعارف کروایا جا رہا ہے، جس کے تحت مالی اداروں کو باختیار بنایا جا رہا ہے تاکہ وہ متعلقہ اتھارٹیز سے رہن شدہ املاک پر قبضے کے لیے معاونت طلب کرسکیں۔ اس سے عملدرآمد میں آنے والی مشکلات کا تدارک کیا جاسکے گا اور فی الفور قبضہ حاصل کرنا ممکن ہو سکے گا۔ اس ترمیم سے اس آرڈیننس کے تحت نیک نیٹی سے کیے گئے کاموں کی نسبت قانونی تحفظ بھی فراہم کیا گیا ہے۔ بعض خلاف ورزیوں پر جرمانے میں اضافہ کیا گیا ہے، اور قانونی مطابقت کے لیے حوالہ جاتی ترمیم بھی کی گئی ہیں۔

۴۔ مجوزہ ترمیم کا مقصد مالی اداروں کے حقوق و قرض داروں اور پٹے دار کے جائز مفادات کے درمیان توازن قائم کرنا ہے۔ اس سے محفوظ قرض دہی پر اعتماد میں اضافہ ہوگا۔ ناقابل واپسی قرضوں میں کمی آئے گی، اور پاکستان میں مجموعی قرضہ جاتی ماحول کو اعتماد حاصل ہوگا۔

۵۔ مالیاتی ادارہ جات (مالیات کی وصولی) ترمیمی بل، ۲۰۲۵ء کو مذکورہ بالا اغراض کے حصول کے لیے وضع کیا گیا ہے۔

سینیٹر محمد اورنگزیب

وزیر برائے خزانہ و محاصل