

10 مارچ 1961

از عدالت الاعظمیٰ

بھارومل اور دیگران

بنام

کسٹوڈین جنرل، اوکیو پراپرٹی

(کے۔ سباراؤ، رگھوبردیال اور جے۔ آر۔ ڈھولگر، جسٹسز)

متروکہ جائیداد۔ متولی، اختیارات۔ کیا سمری طریقے سے کرایہ کا تعین اور وصولی کر سکتے ہیں۔
ایڈمنسٹریشن آف ایواکیو پراپرٹی ایکٹ، 1950 (31 آف 1950)، دفعہ 10۔ ایڈمنسٹریشن آف
ایواکیو پراپرٹی (مرکزی) رولز 1950، قاعدہ 10۔

درخواست گزاروں نے پاکستان میں اپنی جائیداد کا تبادلہ بھارت میں نقل مکانی کرنے والے ایک
شخص کی جائیداد سے کیا۔ انہوں نے ٹرانزیکشن کی تصدیق کے لئے درخواست دی جسے نائب متولی نے
منظوری دی۔ بعد ازاں متولی نے حکم نامے پر نظر ثانی کی اور تصدیق کو کالعدم قرار دیتے ہوئے درخواست
گزاروں کو ان جائیدادوں سے نکالنے کا حکم دیا جو تبادلے کا موضوع تھیں۔ انہوں نے مزید حکم دیا کہ وہ اس
جائیداد سے حاصل ہونے والے کرایوں اور منافع کا حساب دیں۔ درخواست گزاروں نے دلیل دی کہ متولی
کے پاس ایسا کوئی حکم جاری کرنے کا اختیار نہیں ہے جس میں انہیں کرایوں اور منافع کا حساب دینے کی
ضرورت ہو۔

انہوں نے کہا کہ انتظامیہ متروکہ املاک ایکٹ کے تحت متولی کے پاس یہ اختیار نہیں ہے کہ وہ متروکہ
املاک پر غیر مجاز قبضہ کرنے والے شخص کو قانون کے ذریعہ فراہم کردہ عام علاج یعنی مقدمہ کے ذریعے فراہم
کردہ عام علاج کا سہارا لئے بغیر اس کے کرایوں اور منافع کا حساب دینے کی ہدایت کرے۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 7 تا 9 آف 1959 -

25 جون 1955 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی رخصت کے ذریعے اپیلیں، مقدمات نمبرات
0551-R/CG/54, 0602-R/CG/54 and 0503-R/CG/54 میں دائر کی گئیں۔

اپیل کنندگان کی طرف سے اچھرورام اور بی آر ایل آئنگر۔

جواب دہندگان کی طرف سے گوپال سنگھ اور ٹی ایم سین۔

10 مارچ 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس مدھولگر: یہ اپیلیں 12 مارچ 1954 کو متروکہ وقف املاک کے متولی جنرل کی جانب سے
تین نظر ثانی درخواستوں کو نمٹانے کے حکم کے خلاف تین احکامات سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیلیں
ہیں، جن میں سے دو کو ایک بھرومل (مرنے کے بعد) اور ایک ان کی بیوی اور اب بیوہ پدمادیوی نے ترجیح دی
تھی۔ اگرچہ متولی جنرل کی طرف سے ایک مشترکہ حکم جاری کیا گیا تھا، لیکن اس عدالت کے سامنے تین
اپیلوں کو ترجیح دی گئی ہے۔

اپیلوں سے متعلق حقائق مختصر طور پر درج ذیل ہیں:

11 اپریل 1948ء کو بھارومل اور نانان بیگم کے درمیان ایک معاہدہ طے پایا جس کے تحت
پاکستان کے صوبہ سندھ کے علاقے سکھر میں بھرومال کی جائیدادوں کو لکھنؤ میں نانن بیگم کی جائیدادوں کے
لیے تبدیل کیا گیا۔ اس سے پہلے 7 اپریل 1948 کو پدمادیوی اور طاہر علی کے درمیان اسی طرح کا معاہدہ
ہوا تھا۔ یہ عام بات ہے کہ معاہدے کی پیروی کرتے ہوئے بھارومل اور پدمادیوی نے بالترتیب نانن بیگم اور
طاہر علی سے سابقہ تبدیلی میں حاصل کی گئی جائیدادوں پر قبضہ کر لیا اور بعد میں سکھر میں واقع سابق کی
جائیدادوں پر قبضہ کر لیا۔ معاہدے کی تاریخ کے دو سال کے اندر تبادلے کے معاہدے پر عمل درآمد کیا جانا
تھا۔ لیکن حقیقت میں اس پر کبھی عمل درآمد نہیں کیا گیا۔ نتیجتاً سال 1950 میں بھرومل لال اور پدمادیوی نے
مخصوص کارکردگی کے لئے تین سوٹ لگائے۔ ان مقدمات کا فیصلہ سنایا گیا اور فروری 1952 میں عدالت

نے کچھ جائیدادوں کو بھرومل اور پدمادیوی کو کچھ جائیدادوں کی فروخت کے دستاویزات پر عمل درآمد کیا۔

اکتوبر 1949 میں یوپی ایڈمنسٹریشن آف متروکہ املاک آرڈیننس 1949 (1949 کا پہلا) جاری کیا گیا اور اس کے فوراً بعد مرکزی حکومت کی طرف سے جاری کردہ متروکہ املاک کی انتظامیہ (چیف کمشنرز صوبے) آرڈیننس 1949 (1949 کا 12) کے یوپی آرڈیننس 1 کی جگہ متحدہ صوبوں تک بڑھادیا گیا۔ نانان بیگم اور طاہر علی ہجرت کر کے پاکستان آچکے ہیں، بھارول اور پدمادیوی نے سینٹرل آرڈیننس کی شق 25 (2) کے تحت ان کے حق میں تبادلوں کی تصدیق کے لیے تین درخواستیں دی تھیں۔ یہ درخواستیں 1950ء میں متروکہ وقف املاک کے نائب متولی نے منظور کی تھیں 1954ء میں متروکہ املاک کے متولی نے 1950ء میں منظور کیے گئے نائب متولی کے احکامات پر اس بنیاد پر نظر ثانی کی کہ جن معاہدوں کی بنیاد پر بھرومل اور پدمادیوی نے تصدیق کی درخواستیں دی تھیں، وہ تبادلوں کے زمرے میں نہیں آتے اور نتیجتاً ان کی تصدیق نہیں ہو سکی۔ انہوں نے یہ بھی کہا کہ عدالت سے بھرومل اور پدمادیوی کے ذریعہ حاصل کی گئی منتقلی کے دستاویزات کی متولی نے تصدیق نہیں کی تھی اور اس لئے، بھارول اور پدمادیوی کا زیر بحث جائیدادوں پر قبضہ غیر قانونی تھا۔ لہذا انہوں نے حکم دیا کہ بھارول اور پدمادیوی سے جائیدادوں کا قبضہ واپس لیا جائے اور ان جائیدادوں سے حاصل ہونے والے کرایوں اور منافع کا حساب ان سے لیا جائے۔ ان افراد نے متروکہ وقف املاک کے متولی جنرل کے سامنے نظر ثانی کی درخواستوں کو ترجیح دی۔ جیسا کہ پہلے ہی کہا جا چکا ہے، ان کی درخواستوں کو انہوں نے مسترد کر دیا تھا۔

اس عدالت میں دائر کی گئی اپیل میں واحد بنیاد یہ ہے کہ متولی کے پاس ایسا حکم جاری کرنے کا کوئی اختیار نہیں ہے جس میں اپیل کنندگان کو ان کے قبضے میں موجود جائیدادوں کے کرایوں اور منافع کا حساب دینے کی ضرورت ہو۔ ان کی طرف سے پیش ہونے والے جناب اچھروم اس موقف کو تسلیم کرتے ہیں کہ متروکہ وقف املاک کے نائب متولی کی جانب سے 1950ء میں ان کے تبادلوں کی تصدیق کے لیے جاری کیے گئے احکامات کو متولی نے نظر ثانی میں درست طور پر مسترد کر دیا تھا۔ لہذا، صرف ایک مختصر سوال کا تعین ہمیں کرنا ہے اور وہ یہ ہے کہ کیا متولی نے اپیل کنندگان کو اپنے قبضے میں موجود جائیدادوں کے کرایوں اور منافع کا حساب دینے کا حکم دینے کا صحیح حکم دیا تھا۔

ہم نے مسٹر گوپال سنگھ سے کہا، جو متولی جنرل کی طرف سے پیش ہوتے ہیں، وہ ہمیں اس قانون یا قواعد میں ایسی کوئی شق دکھائیں جو متروکہ وقف املاک کے متولی کو یہ اختیار دیتی ہے کہ وہ کسی ایسے شخص کو ہدایت دے جس پر مبینہ طور پر متروکہ املاک کا غیر مجاز قبضہ ہو، وہ قانون کے ذریعہ فراہم کردہ عام مداوا کا سہارا لئے بغیر ان مناسب رشتوں کے کرایوں اور منافع کا حساب دے۔ یعنی سوٹ کے ذریعے۔

گوپال سنگھ کا کہنا ہے کہ جیسے ہی نانن بیگم اور طاہر علی نے پاکستان ہجرت کی، ہندوستان میں ان کی جائیداد خود بخود 1949 کے یوپی آرڈیننس 1 کی شق 5(1) کے تحت متروکہ املاک کے متولی کے پاس چلی گئی اور 1949 کے مرکزی آرڈیننس نمبر 12 کے تحت برقرار رہی جس نے یوپی آرڈیننس کی جگہ لے لی۔ انتظامیہ متروکہ املاک ایکٹ 1950 (XXXI آف 1950) کی دفعہ 8 کی ذیلی دفعہ (2) کی بنیاد پر، جو 18 اپریل 1950 کو نافذ العمل ہوا، ایکٹ کے ذریعہ منسوخ کردہ کسی بھی قانون کے تحت متولی کے پاس موجود جائیداد کو ایکٹ کے معنی کے اندر متروکہ املاک سمجھا جائے گا اور اسے اس ایکٹ کے تحت مقرر کردہ متولی کے پاس سمجھا جائے گا۔ 1949 کا مرکزی آرڈیننس 12 ان قوانین میں سے ایک تھا جو اس ایکٹ کے ذریعہ منسوخ کیے گئے تھے۔ اس کے بعد انہوں نے دفعہ 10 کا حوالہ دیا اور دلیل دی کہ متولی کے تحت متروکہ املاک کے غیر مجاز قبض سے وہ کرایہ وصول کرنے کا اختیار ہے جو اس نے اپنے غیر مجاز قبضے کی مدت کے دوران وصول کیا تھا۔ دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (1) میں کہا گیا ہے: "اس سلسلے میں بنائے جانے والے کسی بھی قواعد کی دفعات کے تابع، متولی ایسے اقدامات کر سکتا ہے جو وہ کسی بھی متروکہ املاک کو محفوظ بنانے، انتظام کرنے، پیشگی خدمت کرنے اور انتظام کرنے کے مقاصد کے لئے اور عام طور پر اس مقصد کے لئے کہ وہ اس ایکٹ کے ذریعہ یا اس کے تحت اس پر عائد کردہ فرائض میں سے کسی کو بھی اطمینان بخش طریقے سے ادا کرنے کے قابل بنائے اور کر سکتا ہے، مذکورہ بالا کسی بھی مقصد کے لئے، تمام اعمال کریں اور اس کے لئے ضروری یا حادثاتی تمام اخراجات برداشت کریں۔"

ان کے مطابق کسی بھی متروکہ املاک کو محفوظ بنانے، انتظام کرنے، محفوظ کرنے اور انتظام کرنے کے مقاصد کے لیے یہ الفاظ موثر طور پر متولی کو یہ اختیار دیتے ہیں کہ وہ قبضہ میں رکھے گئے شخص سے جائیداد کے کرایوں اور منافع کی وصولی کرے۔ ان الفاظ میں ایسی کوئی چیز نہیں ہے جس سے اس قسم کی طاقت کا اندازہ لگایا جاسکے جس کے بارے میں علم کے مشورے سے استدلال کیا جاسکتا ہے۔ دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (2) میں خاص طور پر متولی کے کچھ اختیارات کا ذکر کیا گیا ہے۔ فاضل وکیل ذیلی دفعہ میں کسی ایسی بات کی نشاندہی

کرنے کے قابل نہیں تھے جو متولی کو جائیدادوں پر غیر قانونی قبضہ رکھنے والے شخص سے کرایہ اور منافع وصول کرنے کا اختیار دیتا ہے۔ اس کے بعد فاضل وکیل نے قاعدہ 10 کا حوالہ دیتے ہوئے کہا کہ یہ قاعدہ متولی کو متروکہ املاک کے غیر مجاز قابضین سے کرایوں اور منافع کا تعین اور وصولی کا حق دار بنائے گا۔ قاعدہ نمبر 10 کا ذیلی قاعدہ 1 بلاشبہ متولی کو یہ اختیار دیتا ہے کہ وہ کسی ایسے شخص سے جائیداد کا قبضہ وصول کر سکتا ہے جو اس کی طرف سے یا اس کے ماتحت ہو یا کسی اور کے پاس ہو اور اس کے قبضے کا قانونی حق نہ ہو۔ اس ذیلی قاعدہ میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جو متولی کو متروکہ املاک کے غیر مجاز قابض سے کرایوں اور منافع کا تعین کرنے اور وصول کرنے کا حق دیتا ہو۔ رول 10 کے ذیلی قاعدہ 2 میں متولی کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ متروکہ املاک پر قبضہ کرنے والے کرایہ دار یا لائسنس یافتہ شخص کو نوٹس جاری کر سکتا ہے جسے متولی باہر نہیں نکال سکتا یا باہر نہیں نکالنا چاہتا۔ ایک بات تو یہ ہے کہ یہ ذیلی قاعدہ کسی ایسے شخص پر لاگو نہیں ہو سکتا جس پر مبینہ طور پر متروکہ املاک پر غیر مجاز قبضہ ہونے کا الزام ہو۔ پھر یہ متولی کو کرایوں اور منافع کا تعین کرنے یا سمری انداز میں کرایہ وصول کرنے کا کوئی اختیار نہیں دیتا ہے۔ ان حالات میں ہمیں یہ ماننا ہوگا کہ یہ شق بھی مدعا علیہ کی مدد نہیں کرتی۔ قانونی حیثیت یہ ہے کہ ہمیں متولی کے حکم کے اس حصے کو کالعدم اور کالعدم قرار دینا چاہیے، جسے متولی جنرل نے تیار کیا تھا، جس کے تحت درخواست گزاروں کو نانان بیگم اور طاہر علی کی جائیدادوں کے حوالے سے کرایہ اور منافع ادا کرنے کی ضرورت ہوتی ہے۔ تاہم، دونوں فریق ایسے اقدامات کرنے کے لئے آزاد ہوں گے جو ان کے متعلقہ دعووں کو قائم کرنے یا نافذ کرنے کے لئے قانون میں ان کے لئے کھلے ہوں۔ اپیل کے اخراجات جواب دہندگان برداشت کریں گے۔

چونکہ اپیلوں پر ایک ساتھ بحث کی گئی تھی اس لئے صرف ایک سماعت کی فیس ہوگی۔

اپیلوں کی اجازت ہے۔