

(1986)

سپریم کورٹ رپورٹس

290

14 مارچ 1961

از عدالت الاعظمیٰ

مرتبجئے پانی و دیگر

بنام

نرمنڈا بالاساسمل و دیگر

(کے۔ سباراؤ اور راگھوبردیال، جسٹسز)

رہن۔ فک رہن۔ مقدمہ، جب برقرار رکھا جا سکے۔ راہن اور مرہن رکھنے والا۔
قانونی حیثیت۔ انڈین ٹرسٹ ایکٹ، 1882 (11 آف 1882)، دفعہ 90۔

رہن مع قبضہ بانڈ اپیل کنندہ کے والد کے حق میں نافذ کیا گیا تھا جسے رہن شدہ جائیداد کے قبضے میں رکھا گیا تھا۔ رہن مع قبضہ کی شرائط میں سے ایک یہ تھی کہ رہن دہندہ کے ذریعہ کرایہ کی ادائیگی میں ناکامی کی صورت میں، رہن دہندہ کو مکان مالک کو کرایہ کے بقایا ادا کرنا تھا، جس ذمہ داری کا رہن دہندہ احترام نہیں کرتا تھا جس کے نتیجے میں جائیداد کو فروخت میں لایا گیا اور بالآخر رہن دہندہ نے اسے خرید لیا۔

رہن رکھنے والے نے رہنی، اپیل کنندہ کے والد کے خلاف، رہن کی تلافی اور قبضہ کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ دفاع دیگر باتوں کے ساتھ یہ تھا کہ رہن دار نے کرایہ کے حکم نامے پر عمل درآمد کرتے ہوئے چھٹکارے کی ایکویٹی خریدی تھی اور یہ کہ رہن دار کو اب اس پر چھٹکارے کے لیے مقدمہ کرنے کا کوئی حق نہیں ہے اور ان کا علاج، اگر کوئی ہو تو، دھوکہ دہی کی بنیاد پر یا دوسری صورت میں فروخت کو الگ کرنے کے لیے مقدمہ کرنا تھا۔

مانا جاتا ہے کہ ٹرسٹ ایکٹ کا وہ دفعہ 90 جسے مثال (سی) کے ساتھ پڑھا جاتا ہے اس اصول کو بیان کرتا ہے کہ کسی کو بھی اپنے غلط کام سے فائدہ اٹھانے کی اجازت نہیں دی جاسکتی۔

مزید کہا گیا کہ رہن دار اور رہن لینے والے کے حوالے سے قانونی حیثیت یہ تھی کہ :-

- (1) حکومتی اصول یہ ہے کہ "ایک بار گروی رکھنے والا ہمیشہ گروی رکھنے والا" جب تک کہ گروی خود فریقین کے ایکٹ کے ذریعے، انضمام کے ذریعے یا عدالت کے حکم سے ختم نہ ہو جائے۔
- (2) جہاں کوئی رہن دار عدالت کی اجازت سے اپنے رہن کے فرمان پر عمل درآمد کرتے ہوئے یا کسی تیسرے فریق کے ذریعے حاصل کردہ رہن یا منی فرمان پر عمل درآمد کرتے ہوئے چھٹکارے کی ایکویٹی خریدتا ہے، تو چھٹکارے کی ایکویٹی ختم ہو سکتی ہے؛ اور، اس صورت میں، گروی رکھنے والا فروخت کو الگ کیے بغیر چھٹکارے کے لیے مقدمہ نہیں کر سکتا؛ اور
- (3) جہاں کوئی رہن دار اپنی طرف سے کیے گئے ڈیفالٹ کی وجہ سے رہن والی جائیداد خریدتا ہے تو رہن ختم نہیں ہوتا ہے اور اس کے بعد بھی رہن دار اور رہن دار کا رشتہ برقرار رہتا ہے، کیونکہ اس کی چھٹکارے کی ایکویٹی کی خریداری صرف رہن دار کے لیے اعتماد میں ہے۔

فوری صورت میں رہن کو چھڑانے کا حق ختم نہیں ہوا تھا اور قانون کی نظر میں، کرایہ کی فروخت میں خریداری گروی رکھنے والے کے لیے ٹرسٹ میں کی گئی سمجھی جاتی تھی اور چھٹکارے کا مقدمہ قابل عمل تھا۔

سدا کمل نین بنام بیرانا تک، اے آئی آر 1954 ایس سی 336، پر بھروسہ کیا۔

ملکا ارجن بن شدرمپا پاسارے بنام نرہری بن شیوپا، (1900) ایل آر، 27 آئی اے 216،

ممتاز۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار : 1957 کی دیوانی اپیل نمبر 119۔

1950 کی اپیل نمبر 593 میں اٹریسہ ہائی کورٹ کے 3 مارچ 1955 کے فیصلے اور فرمان سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

آر۔ پٹنہ، اپیل گزاروں کے لیے۔

ڈی، این مکھرجی، جواب دہندگان کے لیے۔

14 مارچ 1961 عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا۔

جسٹس سباراؤ۔ یہ 3 مارچ 1955 کے اٹریسہ کے ہائی کورٹ آف جوڈیکچر کے فیصلے کے خلاف خصوصی اجازت کی طرف سے اپیل ہے، جس میں ڈسٹرکٹ جج، میورنج کی عدالت کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا گیا ہے، اور ماتحت جج، بالاسور کو بحال کیا گیا ہے۔

اس اپیل تک پہنچنے والے حقائق کو مختصر طور پر بیان کیا جاسکتا ہے۔ متنازعہ زمین اصل میں کسی بھگوان پریداکتی تھی۔ 16 جولائی 1924 کو انہوں نے ایک پرینا تھ ساسمل کے حق میں 2,000 روپے کے عوض ایک رجسٹرڈ جے کبالا پر عمل درآمد کیا۔ 2 جون 1928 کو پرینا تھ ساسمل نے ایک یوز فرچوری مارچ۔ گچ بانڈ (Ex.B) یہاں اپیل گزاروں کے والد لکشمی نارائن پانی کے حق میں 1,500 روپے کے لیے۔ مذکورہ، استعمال شدہ رہن کی شرائط کے تحت، رہن شدہ جائیداد کو رہن دار کے قبضے میں رکھا گیا تھا۔ رہن دستاویز کی شرائط میں سے ایک یہ تھی کہ کرایہ کی ادائیگی کی ابتدائی ذمہ داری رہن دار کی تھی اور یہ کہ اگر کسی وجہ سے اس نے کرایہ کے بقایا ادائیگی نہیں کیے تو رہن دار واجب الادا تھا کہ وہ مکان مالک کو بقایا ادا کرے اور ادائیگی کو تسلیم کرتے ہوئے رسید حاصل کرے۔ رہن دار نے کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی نہیں کی، جس کے نتیجے میں مذکورہ جائیداد کو کرایہ کے بقایا جات کے لیے فروخت کیا گیا اور بالآخر رہن دار نے 22 ستمبر 1936 کو 300 روپے کی رقم میں خریدا۔ فروخت کی تصدیق 4 نومبر 1936 کو ہوئی، اور رہن دار نے 21 دسمبر 1938 کو عدالت کے ذریعے قبضہ کر لیا۔ گروی رکھنے والے نے گروی رکھنے والے کے خلاف ماتحت جج، بالاسور کی عدالت میں گروی رکھنے اور اس پر قبضہ کرنے کے لیے

مقدمہ دائر کیا۔ چونکہ مقدمہ دائر کرنے کے بعد گروی رکھنے والے کی موت ہو گئی، اس لیے اس کی بیوہ اور بیٹے کو اس کے قانونی نمائندوں کے طور پر ریکارڈ پر لایا گیا۔ اس مقدمے میں اپیل گزاروں کا دفاع یہ تھا کہ رہن دستاویز کی شرائط کے تحت قبضہ ان کے والد، رہن دار کو نہیں پہنچایا گیا تھا، کہ قرض ادا کر دیا گیا تھا، کہ ان کے والد نے کرایہ کے فرمان پر عمل درآمد میں چھٹکارے کی ایکویٹی خریدی تھی، اور یہ کہ رہن دار کو اب اس پر چھٹکارے کے لیے مقدمہ کرنے کا کوئی حق نہیں ہے۔ علمی ماتحت جج اور، اپیل پر، ضلعی جج نے بیک وقت پایا کہ حقیقت میں قبضہ رہن دستاویز کی بنیاد پر رہن دار کو پہنچایا گیا تھا اور یہ کہ خارج کرنے کی درخواست درست نہیں تھی۔ لیکن، جب کہ ٹرائل کورٹ نے فیصلہ دیا کہ رہن دار کی طرف سے جائیداد کی خریداری کے بعد کرایہ کے حکم نامے پر عمل درآمد کرتے ہوئے وہ صرف رہن دار کی طرف سے جائیداد رکھتا تھا، اپیلٹ کورٹ اس نتیجے پر پہنچی کہ مذکورہ خریداری کے بعد رہن دار اور رہن دار کا رشتہ ختم ہو گیا۔ اس کے نتیجے میں ٹرائل کورٹ نے مقدمہ اور اپیلٹ کورٹ نے اس حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے مقدمہ خارج کر دیا۔ گروی رکھنے والے کے قانونی نمائندوں نے ضلعی جج کے فیصلے اور فرمان کے خلاف ہائی کورٹ میں دوسری اپیل کو ترجیح دی۔ ہائی کورٹ کے ڈویژن بنچ نے ٹرائل کورٹ کے نتیجے سے اتفاق کیا، ڈسٹرکٹ کورٹ کے فرمان کو کالعدم قرار دیا اور ٹرائل کورٹ کے حکم کو بحال کیا۔ اس لیے موجودہ اپیل۔

اپیل گزاروں کے معروف وکیل یعنی رہن دار کے قانونی نمائندوں نے دعویٰ کیا کہ کرایہ کے حکم نامے پر عمل درآمد میں رہن دار چھٹکارے کی ایکویٹی کا خریدار بن گیا، جس کے نتیجے میں رہن دار اور رہن دار کا رشتہ ختم ہو گیا اور اس وجہ سے، جواب دہندگان چھٹکارے کے لیے مقدمہ نہیں کر سکتے اور ان کا مقدمہ، اگر کوئی ہو تو، دھوکہ دہی کی بنیاد پر یا دوسری صورت میں فروخت کو الگ کرنے کے لیے مقدمہ کرنا تھا۔

دوسری طرف، جواب دہندگان کے وکیل نے دعویٰ کیا کہ چونکہ فروخت لین دین کی شرائط کے ذریعہ رہن دار پر عائد ڈیوٹی کی واضح غفلت کا نتیجہ ہے، اس لیے رہن دار کی طرف سے خریداری صرف رہن دار کے لیے اعتماد میں ہوگی اور اس لیے، چھٹکارے کا مقدمہ قابل قبول تھا۔

حریف تنازعات کی تعریف کرنے کے لیے اس موضوع پر قانون کو مختصر طور پر نوٹ کرنا ضروری ہے۔ کیس کے حقائق کو کنٹرول کرنے والا متعلقہ دفعہ انڈین ٹرسٹ ایکٹ 1882 (1882 کا 26) کی دفعہ 90 ہے۔ دفعہ کا مادی حصہ پڑھتا ہے،

”جہاں کوئی رہن دار اس طرح اپنے عہدے کا فائدہ اٹھاتے ہوئے جائیداد میں دلچسپی رکھنے والے دوسرے افراد کے حقوق کی توہین میں فائدہ اٹھاتا ہے، اسے اس طرح حاصل ہونے والا فائدہ، اس طرح دلچسپی رکھنے والے تمام افراد کے فائدے کے لیے، رکھنا چاہیے، لیکن اس طرح کے افراد کی طرف سے مناسب طریقے سے کیے گئے اخراجات کے اپنے واجب حصہ کی ادائیگی اور اسی افراد کی طرف سے مناسب طریقے سے معاہدہ شدہ واجبات کے خلاف معاوضے کے تابع، اس طرح کا فائدہ حاصل کرنے کے لیے۔

اس حصے کی مثال (ج) میں کہا گیا ہے،

"بی کوزین گروی رکھنا، جو بی کے قبضے میں آتا ہے، حکومت کے محصولات کو بقایا ہونے کی اجازت دیتا ہے کیونکہ زمین کو فروخت کے لیے رکھا جا رہا ہے اور وہ خود اس کا خریدار بن جاتا ہے۔ زمین اسی کے مطابق بی کو فروخت کی جاتی ہے۔ رہن پر واجب الادا رقم کی ادائیگی اور رہن دار کے طور پر اس کے مناسب اخراجات کے تابع، بی اے کے فائدے کے لیے زمین رکھتا ہے۔

انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 کو کسی معاملے پر لاگو کرنے سے پہلے درج ذیل تین شرائط کو پورا کیا جائے گا: (1) رہن دار رہن دار کی حیثیت سے اپنے عہدے کا فائدہ اٹھائے گا؛ (2) وہ فائدہ حاصل کرے گا؛ اور (3) حصول جائیداد میں دلچسپی رکھنے والے دوسرے افراد کے حق کی توہین میں ہونا چاہیے۔ مثال (سی) کے ساتھ پڑھے جانے والے حصے میں واضح طور پر کہا گیا ہے کہ جہاں رہن دار پر کوئی ذمہ داری عائد کی جاتی ہے اور مذکورہ ذمہ داری کی خلاف ورزی کرتے ہوئے وہ اپنے لیے جائیداد خریدتا ہے، وہ جائیداد کے مالک کے فائدے کے لیے اس طرح خریدی گئی جائیداد کے سلسلے میں مخلصانہ تعلقات میں کھڑا ہوتا ہے۔ یہ اچھی طرح سے طے شدہ اصول کی صرف ایک اور مثال ہے کہ ٹرسٹی کو ٹرسٹ سے منافع کمانے کی اجازت نہیں ہونی چاہیے۔ یہی اصول لاطینی میکسم کموڈم ایکس انجور یا سوا نیمو ہپیری ڈیبیٹ پر مشتمل ہے، یعنی کسی فریق کو اس کی اپنی غلطی سے سہولت حاصل نہیں ہو سکتی۔ دوسرے لفظوں میں، کسی کو بھی اپنے غلط عمل سے فائدہ اٹھانے کی اجازت نہیں دی جاسکتی۔ اس عدالت کو سدھا ہمل نین بنام بیرانا تک (اے آئی آر 1954 ایس سی 336) میں اسی طرح کے مسئلے سے نمٹنے کا موقع ملا۔ وہاں، جیسا کہ یہاں، کرایہ دار کے سود کے قبضے میں رہن رکھنے والے نے مکان مالک کی طرف سے حاصل کردہ کرایہ کے بقایا جات کے حکم نامے پر عمل درآمد میں مذکورہ سود خریدا۔ وہاں یہ دعویٰ کیا گیا تھا، جیسا کہ یہاں

یہ دعویٰ کیا گیا ہے کہ مدعا علیہ، قبضے میں رہن دار ہونے کے ناطے، کرایہ ادا کرنے کا پابند تھا اور اس لیے وہ اپنے ڈیفالٹ کا فائدہ نہیں اٹھا سکتا اور رہن رکھنے والوں کو ان کے سود سے محروم نہیں کر سکتا۔ عدالت کی طرف سے بات کرتے ہوئے، جے بوس نے صفحہ 337 پر اس طرح مشاہدہ کیا :

"ہماری رائے میں، پوزیشن بہت واضح ہے اور اس کے برعکس کسی خاص قانونی شق کی عدم موجودگی میں ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 کے تحت حکومت کی جاتی ہے۔ مدعا علیہ ایک رہن دار ہے اور، خصوصی قوانین کے علاوہ، واحد طریقہ جس میں رہن کو فریقین کے درمیان ختم کیا جاسکتا ہے وہ خود فریقین کے عمل کے ذریعے، انضمام کے ذریعے یا عدالت کے حکم کے ذریعے ہے۔ میکسم "ایک بار رہن ہمیشہ (1900) ایل آر 27 آئی اے 216) رہن" لاگو ہوتا ہے۔"

لہذا، جب مدعی قبضے میں داخل ہوا تو وہ وہاں رہن دار کے طور پر تھا اور رہن دار ہونے کے ناطے مدعی کو چھڑانے کا حق حاصل ہے جب تک کہ فریقین کے درمیان کوئی معاہدہ یا انضمام یا ان پر پابندی لگانے کے لیے کوئی خصوصی قانون نہ ہو۔"

یہ مشاہدات اس مفروضے پر کیے گئے ہوں گے کہ کرایہ ادا کرنا رہن دار کا فرض تھا اور اس نے ایسا کرنے میں ڈیفالٹ کیا اور ہولڈنگ کی نیلامی فروخت کی جو اس کی خریداری پر ختم ہوئی۔ انڈین ٹرسٹ ایکٹ کے دفعہ 90 کا حوالہ اس مفروضے کی تائید کرتا ہے۔

اپیل گزاروں کے فاضل وکیل نے ملکارجن بن شدرمپا پاسارے بنام نرہری بن شیوپا (1900) ایل آر 27 آئی اے 216) میں عدالتی کمیٹی کے اس فیصلے پر انحصار کیا جس میں اس کی اس دلیل کی حمایت کی گئی تھی کہ ایک گروی رکھنے والا پہلے فروخت کو الگ کیے بغیر چھٹکارے کی راحت نہیں لے سکتا۔ وہاں، گروی رکھنے والے کے خلاف حکم نامے پر عمل کرتے ہوئے ایک گروی رکھی ہوئی جائیداد فروخت کی گئی اور مدعی نے اسے نظر انداز کیا یا دعا کرنے سے انکار کر دیا کہ اسے الگ کر دیا جائے۔ عدالتی کمیٹی نے فیصلہ دیا کہ عملدرآمد کی فروخت کو کالعدم نہیں سمجھا جاسکتا اگر اسے فروخت کرنے والی عدالت کے پاس ایسا کرنے کا دائرہ اختیار ہو اور اسے اس مقصد کے لیے اٹھائے گئے مسئلے اور فیصلے کے قرض دہندہ کے ساتھ بطور فریق تحقیقات کے بغیر بے قاعدگی کے طور پر الگ نہیں کیا جاسکتا۔ یہ ایسا معاملہ نہیں

تھا جہاں رہن دار جس پر رہن دستاویز کے تحت ادائیگی کرنے کی ذمہ داری تھی اس نے ڈیفالٹ کیا جس کے نتیجے میں جائیداد خود رہن دار نے فروخت اور خریدی تھی۔ عدالتی کمیٹی کی طرف سے پیش کردہ تجویز اس معاملے پر لاگو ہوگی جہاں عدالتی فروخت سے چھٹکارے کی مساوات ختم ہوگئی تھی۔ یہ اس معاملے پر لاگو ہو سکتا ہے جہاں رہن دار، بولی لگانے کی اجازت حاصل کرنے کے بعد، اپنے فرمان یا کسی تیسرے فریق کے ذریعہ حاصل کردہ فرمان پر عمل درآمد کرتے ہوئے فروخت پر خریداری کرتا ہے۔ ایسی صورت میں اس دلیل کے لیے گنجائش ہو سکتی ہے کہ چھٹکارے کی مساوات ختم ہوگئی ہے اور اس لیے، گروی رکھنے والے کو اس وقت تک راحت نہیں مل سکتی جب تک کہ فروخت کو قانون کے مطابق الگ نہیں کر دیا جاتا۔ لیکن جب فروخت رہن دار کے ڈیفالٹ کی وجہ سے کی جاتی ہے، تو رہن ختم نہیں ہوتا ہے اور رہن دار اور رہن دار کا رشتہ برقرار رہتا ہے اور اس لیے فروخت کو الگ کرنے کی کوئی ضرورت نہیں ہوگی۔

قانونی حیثیت اس طرح بیان کی جاسکتی ہے: (1) گورنگ اصول یہ ہے کہ "ایک بار رہن ہمیشہ رہن ہوتا ہے" جب تک کہ رہن خود فریقین کے ایکٹ کے ذریعے، انضمام کے ذریعے یا عدالت کے حکم سے ختم نہ ہو جائے۔ (2) جہاں کوئی رہن دار عدالت کی اجازت سے اپنے رہن کے فرمان پر عمل درآمد کرتے ہوئے یا کسی تیسرے فریق کے ذریعہ حاصل کردہ رہن یا منی فرمان پر عمل درآمد کرتے ہوئے چھٹکارے کی ایکویٹی خریدتا ہے، تو چھٹکارے کی ایکویٹی ختم ہو سکتی ہے؛ اور، اس صورت میں، رہن رکھنے والا فروخت کو الگ کیے بغیر چھٹکارے کے لیے مقدمہ نہیں کر سکتا۔ (3) جہاں کوئی رہن دار اپنی طرف سے کیے گئے ڈیفالٹ کی وجہ سے رہن شدہ جائیداد خریدتا ہے تو رہن ختم نہیں ہوتا ہے اور اس کے بعد بھی رہن دار اور رہن دار کا رشتہ برقرار رہتا ہے، کیونکہ اس کی چھٹکارے کی ایکویٹی کی خریداری صرف رہن دار کے لیے اعتماد میں ہوتی ہے۔

آئیے اب ہم مذکورہ بالا اصولوں کو درج ذیل عدالتوں کے ذریعے حاصل کردہ مشترکہ نتائج پر لاگو کرتے ہیں۔ تمام عدالتوں نے بیک وقت پایا کہ حقیقت میں قبضہ رہن دار کو رہن دستاویز، سابق کی بنیاد پر پہنچایا گیا تھا۔ ب۔ انہوں نے یہ بھی پایا ہے کہ اپیل گزاروں کی طرف سے خارج کرنے کی درخواست درست نہیں تھی۔ ہائی کورٹ نے پایا کہ رہن دستاویز کے تحت رہن دار کا فرض تھا کہ وہ مکان مالک کو کرایہ کے بقایا جات ادا کرے، لیکن اس نے مذکورہ بقایا جات کی ادائیگی میں غلطی کی۔ ہائی کورٹ نے مزید کہا کہ

فروخت لین دین کی شرائط کے ذریعے رہن دار پر عائد ڈیوٹی کی واضح غفلت کا نتیجہ ہے۔ مذکورہ نتائج واضح طور پر انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 کی دفعات کو راغب کرتے ہیں۔ مذکورہ بالا اصولوں کے پیش نظر، رہن کو چھڑانے کا حق ختم نہیں ہوا ہے اور قانون کی نظر میں کرایہ کی فروخت میں خریداری کو گروی رکھنے والے کے لیے ٹرسٹ میں کیا گیا سمجھا جانا چاہیے۔ احاطے میں، ہائی کورٹ کا یہ فیصلہ درست تھا کہ چھٹکارے کا مقدمہ قابل سماعت ہے۔

ہمارے سامنے کوئی اور بات نہیں اٹھائی گئی۔ اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے ساتھ مسترد کر دی جاتی ہے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔