

از عدالت عظمیٰ
 باسستی دیوی
 بنام
 چمیر وساؤ اور دیگران

[کے سبباً راؤ، کے سی داس گپتا اور راگھو بردیال، جسٹس۔]

رہن۔ رہن بانڈز کا نفاذ۔ راہن اور مرہن دونوں کو کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری۔ کرایہ کی ادائیگی نہ کرنے پر بیچی گئی رہن والی اراضی۔ رہن رکھنے والوں کے ذریعے خریداری۔ اگر چھڑانے کا حق موجود ہے۔ اگر ٹرسٹ ایکٹ کے سیکشن 90 کا اصول لاگو ہوتا ہے۔ ٹرسٹ ایکٹ، سیکشن 90۔

مدعی نے مدعا علیہان کے حق میں بڑی تعداد میں سود پر مبنی رہن کی تلافی کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ مدعی کا معاملہ یہ تھا کہ رہن بانڈ کی شرائط کے تحت رہن دار زمیندار کو کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار تھے۔ تاہم، رہن رکھنے والے کچھ سالوں کے لیے کرایہ کی ادائیگی میں ناکام رہے۔ کرایہ کے بقایا جات کے لیے زمیندار نے مقدمہ دائر کیا اور حکم نامہ حاصل کیا۔ حکم نامے پر عمل کرتے ہوئے زمینیں فروخت کر دی گئیں۔ مدعی کے مطابق، گروی رکھی ہوئی زمینوں کے خریدار صرف مدعا علیہان 1 اور 2 اور دیگر گروی رکھنے والوں کے بے نامیدار تھے۔ مدعی نے دعویٰ کیا کہ عدالت کی فروخت سے چھٹکارے کا حق متاثر نہیں ہوا کیونکہ خریداری مدعی کے فائدے کے لیے تھی۔ اس مقدمے کا مقابلہ صرف مدعا علیہان 1 اور 2 نے کیا تھا۔ ان کا مقدمہ یہ تھا کہ عدالتی فروخت سے چھٹکارے کا حق ختم ہو گیا تھا؛

کہ خریدار مدعا علیہان کے بے نامیدار نہیں تھے۔ ٹرائل کورٹ نے مقدمہ خارج کر دیا۔ اپیل پر، ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے ٹرائل کورٹ کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا اور چھٹکارے کے لیے ابتدائی حکم نامہ منظور کیا۔

اس حکم نامے کے خلاف دونوں مدعا علیہان نے ہائی کورٹ میں اپیل کی۔ اس اپیل کی سماعت ڈویژن بیچ نے کی۔

ہائی کورٹ نے موجودہ معاملات میں یہ فیصلہ دیا۔ دفعہ 90 ٹرسٹ ایکٹ کا اطلاق اس لیے نہیں ہوا کیونکہ کورٹ سیل رہن رکھنے والے کے ساتھ ساتھ رہن رکھنے والوں کے کوتاہی کی وجہ سے ہوئی تھی۔ اس نظریے میں ہائی کورٹ نے پہلی اپیل کورٹ کے فرمان کو کالعدم قرار دے دیا اور ٹرائل کورٹ کے فرمان کو بحال کر دیا۔

منعقد: حقیقت یہ ہے کہ گروی رکھنے والے نے کوتاہی کی تھی، اس پوزیشن کو تبدیل نہیں کرتا ہے جو گروی رکھنے والے نے کرایہ ادا کرنے میں بھی کوتاہی برتی جو وہ ادا کرنے کا ذمہ دار تھا۔ اپنے کوتاہی سے اس نے اس موقف میں حصہ ڈالا ہے کہ کرایہ کے بقایا جات کے لیے مقدمہ لانا پڑتا ہے، اور بالآخر اس پوزیشن پر کہ مقدمہ میں حاصل حکم نامے پر عمل درآمد میں جائیداد کو فروخت کیا گیا تھا۔ فروخت لانے میں یہ تعاون رہن دار کے طور پر ان کی مسئلہ کا براہ راست نتیجہ تھا۔ اس لیے جب اس نے کرایہ کے حکم نامے پر عمل کرتے ہوئے خود فروخت پر جائیداد خریدی تو اس نے رہن دار کے طور پر اپنے عہدے سے فائدہ اٹھا کر واضح طور پر فائدہ اٹھایا۔ یہ قانون کی حیثیت ہے یہاں تک کہ اگر رہن دار کی ذمہ داری جائیداد کے کرایے کے بڑے حصے سے بھی کم ادا کرنا ہو۔ اس نظریے میں ٹرسٹ ایکٹ کا دفعہ 90 اس معاملے کے حقائق پر لاگو ہوتا ہے۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار: 1961 کی سول اپیل نمبر 241-1952 کے اپیلٹ فرمان نمبر 1335 سے اپیل میں پٹنہ ہائی کورٹ کے 4 مارچ 1958 کے فیصلے اور فرمان سے اپیل۔

اپیل گزاروں کی طرف سے آرائس سنہا اور آر سی پرساد۔
سر جو پرساد اور بی پی جھا، جو اب دہندگان کے لیے نمبر 1 اور 2۔
3 اپریل 1964۔ عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

داس گپتا، جے۔ اپیل بڑی تعداد میں استعمال شدہ رہن کے چھٹکارے کے مقدمے سے پیدا ہوتی ہے۔ مدعا علیہان کا حق۔ مدعی جس کے پاس 11.67 ایکڑ اراضی تھی جو کھاتہ 56 میں درج کی گئی تھی اور 10.56 کھاتہ 56 گاؤں صریف آباد میں ہے کھاتہ 57 میں 11.27 ایکڑ اور کھٹا 57 میں سے 18.24 ایکڑ اراضی مختلف رہن بانڈ کے ذریعے متعدد مدعا علیہان کو رہن میں دی گئی۔ بقیہ زمین کا کچھ حصہ اس نے بیچ دیا اور باقی اس نے بٹائی شرائط پر پہلے مدعا علیہ کے ساتھ آباد کیا۔

مدعی کا معاملہ یہ ہے کہ رہن بانڈ کی شرائط کے تحت رہن رکھنے والے زمیندار کو کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار تھے۔ تاہم رہن رکھنے والے کچھ سالوں تک کرایہ کی ادائیگی میں ناکام رہے۔ کرایہ کے بقایا جات کے لیے مکان مالک کے ذریعے مقدمہ دائر کیا گیا اور حکم نامہ حاصل کیا گیا۔ حکم نامے پر عمل کرتے ہوئے زمینیں فروخت کر دی گئیں۔ خریدار ایک بیسولال اور مسما تہ کیرتی کیورتھے، جو مدعی کے مطابق تھے۔ مدعا علیہان 1 اور 2 اور دیگر رہن داروں کے صرف بے نامیدار تھے۔ یہ اس کا معاملہ ہے کہ یہ خریداری رہن دار کے فائدے کے لیے کی گئی تھی، یعنی۔ مدعی، اور اس لیے رہن داروں کے حکم رہن کا حق

متاثر نہیں ہوا ہے۔ استدعا میں ایک اعلامیے کے لیے تھیں: کہ خریداری مدعی کے فائدے اور رہن داروں کے حکم رہن کے لیے تھی۔

اس مقدمے کا مقابلہ صرف مدعا علیہان 1 اور 2 نے کیا تھا۔ ان مدعا علیہان میں سے چاموروسا و خریدار ہے، اور بیسولال، مدعا علیہان 2 دوسرے خریدار مسماۃ کیرتی کیور کا بیٹا ہے۔ انہوں نے اس الزام کی تردید کی کہ بیسولال اور مسماۃ کیرتی کیوران کے بے نامیدار تھے اور دعویٰ کیا کہ عدالتی فروخت سے چھٹکارے کا حق ختم ہو گیا ہے۔

ٹرائل کورٹ نے فیصلہ دیا کہ مدعی یہ ظاہر کرنے میں ناکام رہا ہے کہ نیلامی کے خریدار رہن داروں کے بے نامیدار تھے اور اس خیال میں مقدمہ خارج کر دیا گیا۔

اپیل پر، ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج، پٹنہ، ایک متضاد نتیجے پر پہنچے۔ انہوں نے مؤقف اختیار کیا کہ خریداری، اگرچہ بیسولال اور مسٹر کیرتی کیور کے نام پر، واقعی پہلے اور دوسرے مدعا علیہان کی طرف سے کی گئی تھی۔ انہوں نے سادہ جھگڑے کے معاملے کو بھی قبول کیا کہ رہن بانڈ کی شرائط کے تحت رہن دار کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار تھے اور رہن دار اور رہن دار کی نادرہنگی کی وجہ سے کرایہ کی فروخت کی گئی تھی جس کی وجہ سے انہیں فائدہ اٹھانے کی اجازت نہیں دی جاسکتی تھی۔ لہذا، فاضل جج کے مطابق، مدعی کے حق میں حکم رہن کی مساوات اب بھی برقرار تھی اور وہ رہن والی جائیداد کو حکم رہن دینے کا حقدار تھا۔ اس کے مطابق، اس نے ٹرائل کورٹ کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا اور حکم رہن کے لیے ایک ابتدائی فرمان منظور کیا۔

اس حکم نامے کے خلاف دونوں مدعا علیہان نے پٹنہ کی ہائی کورٹ میں اپیل

کی۔ یہ اپیل پہلی بار سنگل جج (مسٹر جسٹس سہائی) کے سامنے سماعت کے لیے آئی۔ شواہد پر غور کرنے پر، اس کی رائے تھی کہ 2.67 ایکڑ کے کرایے کی ذمہ داری مدعا علیہ 1 پر تھی اور اس کے کرایے کی ادائیگی۔ 187 ایکڑ جو خریدا گیا تھا اور 1.76 ایکڑ جو اجراء میں لیا گیا تھا، کل 2.43 ایکڑ تھا، مدعا علیہ 2 پر تھا، کہ 13.83 ایکڑ کرایہ کی ادائیگی کے لیے دوسرے مدعا علیہ ان پر تھا، اور مدعی کھٹا نمبر 56 کے 1.67 ایکڑ اور کھٹا نمبر 57 کے 110.65 ایکڑ کے پورے رقبے میں سے صرف 13.39 ایکڑ کا کرایہ ادا کرنے کا ذمہ دار تھا۔ اس لیے جو سوال پیدا ہوا وہ یہ تھا کہ کیا ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 ایسے معاملات میں حکم رہن کی ایکویٹی کو زندہ رکھنے کے لیے کام کرے گی جہاں گروی رکھنے والے کے ساتھ ساتھ گروی رکھنے والوں کی طرف سے ڈیفالٹ ہونے کی وجہ سے فروخت ہوئی تھی، گروی رکھنے والوں کی طرف سے ڈیفالٹ، جنہوں نے فروخت میں جائیداد خریدی تھی وہ بھی کافی تھی۔ فاضل جج نے اس نکتے کو فیصلے کے لیے ڈویژن بنچ کو بھیج دیا۔

ہائی کورٹ کے ڈویژن بنچ نے فیصلہ دیا کہ ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 ان حالات پر لاگو نہیں ہوتی۔ اس نظریے میں ہائی کورٹ نے اپیل کی اجازت دی، پہلی اپیل عدالت کے فرمان کو کا لعدم قرار دیا اور ٹرائل کورٹ کے فرمان کو بحال کیا۔

مسماہ باسستی دیوی کی موجودہ اپیل، جو اصل مدعی کی قانونی نمائندہ ہے جسے اس کی جگہ متبادل لایا گیا تھا، ہائی کورٹ کے مقدمے کو مسترد کرنے کے فیصلے کے خلاف ہے۔

اس نتیجے پر پہنچتے ہوئے کہ ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 ان معاملات پر لاگو نہیں ہوتی جہاں گروی رکھنے والے کے ساتھ ساتھ گروی رکھنے والے کی نادرہنگی کی وجہ سے فروخت ہوئی تھی، ایسا لگتا ہے کہ ہائی کورٹ نے اسی ہائی کورٹ کے کئی پچھلے فیصلوں کی

پیروی کی ہے۔

اپیل کی حمایت میں یہ زور دیا جاتا ہے کہ موجودہ معاملے میں ہائی کورٹ کا نظریہ اور ساتھ ہی پٹنہ ہائی کورٹ کے پچھلے فیصلے غلط ہیں اور انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 کے مقصد کو ناکام کرتے ہیں۔ انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 ان الفاظ میں ہے:-

"جہاں زندگی بھر کا کرایہ دار، شریک مالک رہن یا کسی جائیداد کا دوسرا اہل مالک، اس طرح اپنے عہدے سے فائدہ اٹھاتے ہوئے، جائیداد میں دلچسپی رکھنے والے دوسرے افراد کے حقوق کے برعکس میں فائدہ اٹھاتا ہے، یا جہاں ایسا کوئی مالک، اس طرح کی جائیداد میں دلچسپی رکھنے والے تمام افراد کو دوبارہ پیش کرنے کے طور پر، کوئی فائدہ حاصل کرتا ہے، تو اسے اس طرح حاصل ہونے والا فائدہ، تمام دلچسپی رکھنے والے افراد کے فائدے کے لیے، رکھنا چاہیے لیکن اس طرح کے افراد کے ذریعے مناسب طریقے سے کیے گئے اخراجات کے اپنے واجب حصہ کی ادائیگی کے تابع ہونا چاہیے، اور اسی افراد کے ذریعے مناسب طریقے سے معاہدہ شدہ واجبات کے خلاف معاوضہ، اس طرح کا فائدہ حاصل کرنے میں۔"

غور طلب سوال یہ ہے کہ کیا موجودہ حالات میں جہاں حکم نامہ اور اس پر عمل درآمد میں فروخت گروی رکھنے والے اور گروی رکھنے والے دونوں کے نادہندہ کی وجہ سے کی جاتی ہے، کہا جاسکتا ہے کہ گروی رکھنے والے نے جائیداد خرید کر اپنی پوزیشن کا فائدہ اٹھایا ہے۔ ایسا لگتا ہے کہ ہائی کورٹ یہ سوچتی ہے کہ جب تک کہ فروخت صرف رہن دار کے نادہندہ کی وجہ سے نہیں کی گئی تھی، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ رہن دار نے خریداری کرنے میں اپنی پوزیشن کا فائدہ اٹھایا ہے۔ ایسا لگتا ہے کہ فاضل ججوں کے ساتھ جس چیز کا وزن تھا وہ یہ

ہے کہ اگر رہن دار کرایہ ادا کر کے اپنا فرض ادا کر چکا ہوتا تو بھی فروخت ہوتی کیونکہ رہن دار کرایہ کا وہ حصہ ادا نہیں کرتا تھا جو وہ ادا کرنے کا ذمہ دار تھا۔ لہذا، انہوں نے سوچا کہ اگر چہ رہن رکھنے والوں نے اس حقیقت کا فائدہ اٹھایا کہ جائیداد کو فروخت کے لیے لایا گیا تھا، لیکن یہ نہیں کہا جاسکتا کہ انہوں نے رہن رکھنے والوں کی حیثیت سے اپنی پوزیشن سے فائدہ اٹھایا ہے۔

اس نظریے کے ساتھ ہم متفق نہیں ہو سکتے۔ ہماری رائے میں، یہ حقیقت کہ گروی رکھنے والے نے ناہندہ رہے اس پوزیشن کو تبدیل نہیں کرتا ہے کہ گروی رکھنے والے نے بھی کرایہ ادا کرنے میں کوتاہی کی جو وہ ادا کرنے کا ذمہ دار تھا۔ اپنے کوتاہی سے اس نے اس موقف میں حصہ ڈالا ہے کہ کرایہ کے بقایا جات کے لیے مقدمہ لانا پڑتا ہے اور بالآخر اس پوزیشن پر کہ مقدمہ میں حاصل حکم نامے پر عمل درآمد میں جائیداد کو فروخت کیا گیا تھا۔ فروخت لانے میں یہ تعاون رہن دار کے طور پر ان کی حثیت کا براہ راست نتیجہ تھا۔ اس لیے جب اس نے کرایہ کے حکم نامے پر عمل کرتے ہوئے خود فروخت پر جائیداد خریدی تو اس نے رہن دار کے طور پر اپنے عہدے سے فائدہ اٹھا کر واضح طور پر فائدہ اٹھایا۔

یہ، ہماری رائے میں، قانونی حیثیت ہے یہاں تک کہ اگر رہن دار کی ذمہ داری ہولڈنگز کے کرایے کے بڑے حصے سے بھی کم ادا کرنا تھی۔ کیا یہ سچ ہوگا یہاں تک کہ جہاں وہ حصہ جو رہن دار ادا کرنے کا ذمہ دار ہے اتنا چھوٹا ہے کہ جائیداد کو عام طور پر اس رقم کے لیے فروخت کرنے کا امکان نہیں ہے، ہمارے لیے موجودہ معاملے میں فیصلہ کرنا غیر ضروری ہے۔

موجودہ معاملے میں، نتیجہ یہ ہے کہ مدعا علیہان 1 اور 2 کی ذمہ داری کرایہ کا کافی حصہ ادا کرنا تھا۔ ایسے حالات میں یہ کہنا کہ انہوں نے رہن یافتگان کی حیثیت سے اپنے عہدے سے فائدہ نہیں اٹھایا، مکمل طور پر غیر حقیقی ہے۔ اس طرح کی تعمیر رہن یافتگان کی طرف سے بے ایمانی پر ایک پرییم ڈال دے گی جب بھی کرایہ کی ادائیگی کا پورا بوجھ رہن یافتگان پر مکمل طور پر نہیں چھوڑا گیا جیسا کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 76 کی شق کے تحت ہے۔

جواب دہندگان کی جانب سے ہمارے سامنے پیش ہوئے مسٹر سر جو پرساد نے ہمیں قائل کرنے کی کوشش کی کہ کھٹا نمبر 57 میں درج زمینوں کے حوالے سے سادہ جھگڑے کا مقدمہ کسی بھی صورت میں ناکام ہو جانا چاہیے۔ جیسا کہ، ان کے مطابق، یہ رہن دار اس جائیداد کے کرایے کا کوئی حصہ ادا کرنے کے لیے بالکل ذمہ دار نہیں تھے۔ اس نے اس سلسلے میں ہماری توجہ Ex. 12 کی طرف مبذول کرائی۔ چارموساؤ کے حق میں جاری کردہ رہن بانڈ، اور اس میں دیے گئے بیان کے لیے: "زمیندار کو ادا کیا جانے والا سالانہ کرایہ میرے لیے تشویش کی بات ہے۔" یہ دلیل اس بنیاد پر آگے بڑھتی ہے کہ کھٹا نمبر 57 میں درج جائیداد کھاتا نمبر 56 سے الگ اور الگ رہی۔ اس طرح یہ ان مدعا علیہان کے تحریری بیان میں ان کی درخواست سے براہ راست متضاد ہے کہ دونوں ہولڈنگز کو ایک کرایہ کے ساتھ ایک ہولڈنگ میں ضم کر دیا گیا تھا۔ چونکہ اپیل میں تیار کی گئی پیپر بک پر زبانی اور دستاویزی شواہد واضح طور پر یہ نہیں دکھاتے تھے کہ آیا یہ دونوں ہولڈنگز ایک ہو گئی ہیں یا نہیں، اس لیے ہم نے دستاویزات میں سے ایک، ایکس بی طلب کیا، جس سے اس معاملے پر کچھ روشنی پڑنے کا امکان تھا۔ دستاویز اب موصول ہو چکی ہے۔ یہ ان فریقین کے درمیان مقدمے کے فیصلے کی نقل ہے جس میں یہی سوال ہے۔ دونوں ہولڈنگز کو ایک میں ضم کیا گیا تھا یا نہیں، اس میں اضافہ کیا گیا۔ یہ فیصلہ کیا گیا کہ اس طرح کا

استحکام ہوا تھا۔ یہ واضح ہے کہ اس طرح کے استحکام کے بعد ہی اس مجموعی ہولڈنگ کے سلسلے میں دوسرا کرایہ کا مقدمہ لایا گیا تھا اور یہ وہ مجموعی ہولڈنگ تھی جو فرمان کے نفاذ میں فروخت کی گئی تھی۔ لہذا یہ واضح ہے کہ رہن بانڈ 2 EX جس میں رہن دہندہ نے کھٹا نمبر 57 میں رہن کی گئی زمین کے سلسلے میں زمیندار کو کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری قبول کی تھی، ہائی کورٹ کے اس نتیجے کی درستگی کو متاثر نہیں کرتا ہے کہ جو ہولڈنگ فروخت کی گئی تھی اس کا کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری جزوی طور پر رہن دہندہ اور جزوی طور پر رہن دہندگان کی تھی اور یہ کہ یہ رہن دہندہ اور رہن دہندگان دونوں کا کوتاہی تھے جس کی وجہ سے فروخت ہوئی۔

اس کے مطابق، ہم اپیل کی اجازت دیتے ہیں، ہائی کورٹ کے فیصلے اور فرمان کو کالعدم قرار دیتے ہیں اور ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج، پٹنہ کے ذریعے دیے گئے فرمان کو بحال کرتے ہیں۔ حکم نامے کی تاریخ پر مدعا علیہان کو واجب الادا رقم کا حساب لینے کے لیے اس تاریخ سے دو ماہ کے اندر موجودہ اپیل کنندہ کی طرف سے 50 روپے بطور فیس جمع کرانے پر ٹرائل کورٹ کے ذریعے پلیڈر کمشنر کا تقرر کیا جائے گا۔ چھٹکارے کے لیے ابتدائی فرمان معمول کی شرائط میں منظور کیا جائے گا۔

چونکہ مقدمہ اور ضلعی جج کے سامنے اپیل کو بھی مفلسی کی شکل میں لایا گیا تھا، ہائی کورٹ نے ایک حکم دیا جس میں مدعی کو شکایت کے ساتھ ساتھ اپیل کی یادداشت پر عدالت کی فیس ادا کرنے کی ہدایت کی گئی۔ اس حکم کو الگ کر دیا جاتا ہے۔ اس کے بجائے، ہم مقدمے میں پہلے اور دوسرے مدعا علیہان کو حکم دیتے ہیں کہ وہ شکایت پر قابل ادائیگی عدالتی فیس کے ساتھ ساتھ اپیل کی یادداشت پر بھی ادا کریں۔ اس عدالت میں موجودہ اپیل بھی اپیل کنندہ کے ذریعے بطور مفلسی لائی گئی ہے۔ چونکہ وہ اپیل میں کامیاب ہو چکی

ہے، ہم مقابلہ کرنے والے مدعا علیہان یعنی پہلے اور دوسرے مدعا علیہان کو حکم دیتے ہیں کہ وہ اس عدالت میں اپیل کی یادداشت پر قابل ادائیگی عدالتی فیس ادا کریں۔ اپیل کنندہ اپنے اخراجات پہلے اور دوسرے مدعا علیہ شروع سے آخر تک حاصل کرے گا۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔