

1 ایس۔سی۔ آر سپریم کورٹ رپورٹس 1966

سچدانند پرساد

بنام

بابوشیو پرساد سنگھ

6 مئی 1965

کے۔ سباراؤ، راگھو بردیال اور آر۔ ایس۔ بچاوت، جسٹسز

انڈین ٹرسٹ ایکٹ، 1882 (ایکٹ 2 آف 1882)، دفعہ 90 مثال (c)۔ رہن دار کے ذریعے پورا کرایہ ادا کرنا اور رہن دار کے کرایہ کے فرمان اور فروخت کے ذریعے کرایہ کا ایک چھوٹا سا حصہ ادا کرنے میں کوتاہی۔ مالک رہن زمین خریدتا ہے۔ اگر رہن دار چھڑانے کا حقدار ہے۔

اپیل گزاروں کے آباؤ اجداد نے مدعا علیہ کے حق میں استعمال شدہ رہن بنائے۔ گروی رکھی ہوئی جائیداد ایک بڑی ملکیت کا حصہ تھی۔ رہن رکھنے والا مدعا علیہ پورے جاگیر کے کرایے کا ایک حصہ ادا کرنے پر راضی ہو گیا تھا، اور رہن رکھنے والے اس سلسلے میں واجب الادا بقایا کرایہ ادا کرنے پر راضی ہو گئے تھے۔ رہن دہندگان کئی سالوں تک کرایہ کی ادائیگی میں ناکام رہے۔ زمین دار نے کرایہ کی تقریباً پوری رقم ادا کی لیکن ایک چھوٹی سی رقم کی ادائیگی میں ناکام رہا۔ مکان مالک نے کرایہ کے بقایا جات کے لیے حکم نامہ حاصل کیا، اور کرایہ کی فروخت پر رہن دار نے زمینیں خرید لیں۔ اپیل کنندگان۔ رہن دہندگان نے رہن کی تلافی کے لیے مقدمہ دائر کیا، جس کا فیصلہ ٹرائل کورٹ نے کیا۔ رہن دار نے اپیل کی، جسے جزوی طور پر صرف اس بنیاد پر ایک چھوٹے سے پلاٹ کے چھٹکارے کا حکم نامہ منظور کرنے کی اجازت دی گئی تھی کہ زمین کا یہ حصہ کرایہ کی فروخت پر فروخت نہیں کیا گیا تھا۔ ہائی کورٹ میں رہن داروں کی اپیل مسترد کر دی گئی۔ خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں، رہن داروں نے دعویٰ کیا کہ کرایہ کی فروخت اور ٹھوٹکیٹ کی فروخت پر خریداری رہن دار نے اپنے عہدے سے فائدہ اٹھاتے ہوئے کی تھی جیسے کہ انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 اور اس کی مثال (c) کو مد نظر رکھتے ہوئے، رہن داروں کے فائدے کے لیے کی گئی خریداری اور وہ پوری رہن والی زمینوں کو چھڑانے کے حقدار ہیں۔

منعقد: کرایہ کا وہ حصہ جو رہن دار ادا کرنے میں ناکام رہا وہ اتنا چھوٹا تھا کہ یہ کہنا ناممکن تھا کہ جائیداد کو اس کے لیے فروخت کیا گیا تھا یا یہ کہ اس کی کوتاہی کسی بھی حقیقی معنوں میں جائیداد کی فروخت کا ایک

معاون سبب تھا۔ یہ نہیں دکھایا گیا تھا کہ رہن دار کی طرف سے معمولی رقم کی عدم ادائیگی کو بد نیتی سے بنایا گیا تھا یا جائیداد کو فروخت کے لیے رکھا گیا تھا اور وہ اس کا خریدار بن گیا تھا۔ رہن دار کو اس طرح کے طور پر اپنے عہدے سے فائدہ اٹھانے یا اس کے کوتاہی کی وجہ سے پیدا ہونے والی صورتحال سے کوئی فائدہ نہیں ہوا۔ فروخت کی اصل مؤثر وجہ صرف رہن دہندگان کا انحراف تھا۔ (161E-G)

ان حالات میں، انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 اور مثال (c) اس کی عکاسی کو راغب نہیں کیا گیا، اور رہن دار کی طرف سے خریداری رہن داروں کے فائدے کے لیے نہیں تھی۔ کرایہ کی فروخت اور ٹیٹھ کیٹ کی فروخت نے چھٹکارے کے حق کو ختم کر دیا۔ (161G-H)

باسمت دیوی بنام چروساؤ، اے۔ آئی۔ آر۔ 1964 ایس۔ سی۔ 1707، حوالہ دیا گیا۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار: 1963 کی دیوانی اپیل نمبر 180۔

1954 کے اپیلٹ فرمان نمبر 919 کی اپیل میں پٹنہ ہائی کورٹ کے 19 فروری 1958 کے فیصلے

اور فرمان سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل گزاروں کے لیے سر جو پرساد اور بی پی جھا۔

جواب دہندہ کے لیے اے وی وشونا تھ شاستری، بی کے پی سنہا اور اے جی رتنا پارکھی۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

بچاوت، جسٹس، مدعی اپیل گزاروں نے 1950 کا ٹائٹل سوٹ نمبر 91 قائم کیا، جس میں سے یہ

اپیل مدعی نمبر 1 اور مدعی نمبر 2 سے 6 کے آباؤ اجداد کی طرف سے 5 جولائی 1927 اور 15 اپریل 1928

کو مدعا علیہ کے حق میں بالترتیب 1,000 روپے اور 1,300 روپے کے لیے بنائے گئے رہن قبضہ کے حق

کرنے کے لیے اٹھتی ہے۔ 5 جولائی 1927 کو رہن 7.20 ایکڑ اراضی کے قبضے کے حوالے سے تھا، جو

نکری راج کے تحت گاؤں ہچاپور میں چار پلاٹوں نمبر 149، 155، 155 اور 957 پر مشتمل تھا۔ رہن والی

ارضی کھٹا نمبر 59 کے تحت 23.69 ایکڑ کی بڑی ملکیت کا حصہ تھی، اور پورے جاگیر کا سالانہ کرایہ روپے

153-3-0 تھا۔ رہن دستاویز میں یہ شرط رکھی گئی تھی کہ رہن دار مکان مالک کو ادا کیے جانے والے کل کرایے

میں سے روپے 33-14-9 ادا کرے گا اور رہن رکھنے والے بقایا کرایہ ادا کریں گے۔ کئی سالوں سے کرایہ

کی ادائیگی میں کوتاہی تھا۔ مکان مالک نے کرایہ کے بقایا جات کے لیے حکم نامہ حاصل کیا، اور 18 جون

1934 کو کرائے کی فروخت پر، رہن دار مدعا علیہ نے ہچاپور کی زمینیں دو ارکلال کے فرزی نام سے

خریدیں۔

15 اپریل 1928 کارہن کہان محل کے تحت گاؤں اترین میں 17.20 ایکڑ اراضی کے حوالے سے تھا۔ رہن والی اراضی کھٹا نمبر 269 میں 19.88 ایکڑ کی بڑی ملکیت کا حصہ تھی۔ پورے جاگیر کا کرایہ روپے 155-4-0 تھا۔ رہن کے دستاویز میں یہ شرط رکھی گئی تھی کہ رہن دار کل کرایہ میں سے روپے 9-10-68 ادا کرے گا اور بقایا کرایہ رہن دہندگان کے ذریعے ادا کیا جائے گا۔ کئی سالوں سے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی تھا۔ کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لیے ٹیٹو فیکٹ کی کارروائی شروع کی گئی، اور 22 جنوری 1934 کو منعقدہ منتقلی سیل میں، اترائن کی زمینیں مدعا علیہ نے دینارائن کے فرزی نام سے خریدی تھیں۔

ایسا معلوم ہوتا ہے کہ ہچاپور کی زمینوں کے کرایے کی وجہ سے رہن دار کی طرف سے سالانہ قابل ادائیگی روپے 9-14-33 کی رقم میں سے، رہن دار مستقل طور پر سالانہ 33 روپے ادا کرتا تھا، لیکن 14 اپنا 9 پائی کی بقایا رقم ادا نہیں کرتا تھا، جبکہ رہن دہندگان کل کرایہ کی وجہ سے سالانہ قابل ادائیگی روپے 3-4-119 کی رقم کی ادائیگی میں مستقل طور پر ناکام رہے۔ یہ بھی ظاہر ہوتا ہے کہ اترین زمینوں کے کرایے کی وجہ سے رہن دار کی طرف سے سالانہ قابل ادائیگی روپے 9-10-68 کی رقم میں سے، رہن دار مستقل طور پر سالانہ 68 روپے ادا کرتا تھا لیکن 10 سال 9 پیسوں کی بقایا رقم ادا نہیں کرتا تھا، جبکہ رہن دہندگان مسلسل رقم کی ادائیگی میں ناکام رہے: کل کرایہ کی وجہ سے ان کے ذریعہ سالانہ قابل ادائیگی روپے 3-9-89 کا۔

ٹرائل کورٹ نے مقدمے کا فیصلہ سنایا۔ پہلی اپیلٹ عدالت نے جزوی طور پر اپیل کی اجازت دی، صرف اس بنیاد پر پلاٹ نمبر 955 کے 13.93 ایکڑ کے چھٹکارے کا حکم نامہ منظور کیا کہ زمین کا یہ حصہ کرایہ کی فروخت پر فروخت نہیں کیا گیا تھا اور مدعا علیہ کو 5 جولائی 1927 کو رہن کے سلسلے میں مدعی کی طرف سے جمع کردہ 1,000 روپے نکالنے کی اجازت دی۔ ہائی کورٹ نے مدعیوں کی طرف سے پیش کردہ دوسری اپیل کو مسترد کر دیا۔ مدعی اب خصوصی اجازت کے ذریعے اس عدالت میں اپیل کرتے ہیں۔

مدعیوں کا دعویٰ ہے کہ کرایہ کی فروخت اور ٹیٹو فیکٹ کی فروخت پر خریداری رہن دار نے اپنے عہدے سے فائدہ اٹھاتے ہوئے کی تھی اور انڈین ٹرسٹ ایکٹ دفعہ 90 اور ایبلسٹریشن (c) کو مد نظر رکھتے ہوئے، مدعیوں کے فائدے کے لیے کی گئی خریداری اور وہ پوری رہن والی زمینوں کو چھڑانے کے حقدار ہیں۔ مدعا علیہ رہن دار اس تنازعہ سے اختلاف کرتا ہے، اور دعویٰ کرتا ہے کہ مذکورہ فروخت نے چھٹکارے کی مساوات کو ختم کر دیا ہے۔

انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 اور اس کی ایبلسٹریشن (c) مندرجہ ذیل ہیں:

"جہاں زندگی بھر کا کرایہ دار، شریک مالک، رہن دار یا کسی جائیداد کا دیگر اہل مالک ہو۔ اس طرح اپنے عہدے سے خود کو فائدہ اٹھانے سے، جائیداد میں دلچسپی رکھنے والے دوسرے افراد کے حقوق کی توہین میں فائدہ حاصل ہوتا ہے، یا جہاں کوئی ایسا مالک، جو اس طرح کی جائیداد میں دلچسپی رکھنے والے تمام افراد کی نمائندگی کرتا ہے، کوئی فائدہ حاصل کرتا ہے، اسے اس طرح حاصل ہونے والا فائدہ، تمام دلچسپی رکھنے والے 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 کے تابع، اور اسی افراد کی طرف سے مناسب طریقے سے معاہدہ شدہ واجبات کے خلاف معاوضہ، اس طرح کا فائدہ حاصل کرنے میں۔

B A(C) کو زمین گروی رکھ دیتا ہے، جو قبضہ کر لیتا ہے۔ بی حکومت کے محصولات کو بقایا ہونے کی اجازت دیتا ہے تاکہ زمین کو فروخت کے لیے رکھا جائے اور وہ خود اس کا خریدار بن جائے۔ زمین اسی کے مطابق **B** کو فروخت کی جاتی ہے۔ رہن پر واجب الادا رقم کی ادائیگی اور رہن دار کے طور پر اس کے مناسب اخراجات کے تابع، **B A** کے فائدے کے لیے زمین رکھتا ہے۔

باسمت دیوی بنام چروساؤ میں، ایک پورے جاگیر کا ایک حصہ گروی رکھا گیا تھا، گروی رکھنے والا اور گروی رکھنے والا دونوں جاگیر کا کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار تھے، دونوں کرایہ کی ادائیگی میں ناکام رہے، دونوں کے کوتاہی نے کرایہ کے حکم نامے کی منظوری اور حکم نامے پر عمل درآمد میں جاگیر کی فروخت میں حصہ ڈالا، گروی رکھنے والے کا ڈیفالٹ کافی تھا، اور گروی رکھنے والے نے عملدرآمد کی فروخت پر جاگیر خریدی۔ ان حقائق پر، اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ رہن دار نے واضح طور پر اپنے عہدے سے فائدہ اٹھا کر فائدہ اٹھایا، اور انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 کو مدنظر رکھتے ہوئے اس کی خریداری کو رہن دار کے فائدے کے لیے یقینی بنانا چاہیے، اور رہن دار رہن والی جائیداد کو چھڑانے کا حقدار ہے۔ اس معاملے میں، داس گپتا، جے نے مشاہدہ کیا:

"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 میں فروخت کرنے کا امکان نہیں ہے، ہمارے لیے موجودہ معاملے میں فیصلہ کرنا غیر ضروری ہے۔"

داس گپتا، جسٹس کی طرف سے کھلا چھوڑا گیا سوال موجودہ معاملے میں فیصلے کے لیے پیدا ہوتا ہے۔ یہ ایک ایسا معاملہ ہے جہاں گروی رکھی ہوئی جائیداد ایک بڑے ہولڈنگ کا حصہ ہے، گروی رکھنے والا پورے جاگیر کے کرایے کا ایک حصہ ادا کرنے پر راضی ہو جاتا ہے، اور گروی رکھنے والے اس کے سلسلے میں

واجب الادا بقایا کرایہ ادا کرنے پر راضی ہو جاتے ہیں۔ رہن دہندگان نے اپنے واجب الادا کرایہ کی ادائیگی میں غلطی کی۔ رہن دار نے کرایہ کی تقریباً پوری رقم ادا کی جو اس کی طرف سے قابل ادائیگی تھی لیکن ایک چھوٹی سی رقم کی ادائیگی میں ناکام رہا۔ کرایہ کا وہ حصہ جو رہن دار ادا کرنے میں ناکام رہا وہ اتنا چھوٹا ہے کہ یہ کہنا ناممکن ہے کہ جائیداد کو اس کے لیے فروخت کیا گیا تھا یا یہ کہ اس کا کوتاہی کسی بھی حقیقی معنوں میں جائیداد کی فروخت کا ایک معاون سبب تھا۔ یہ نہیں دکھایا گیا ہے کہ رہن دار کی طرف سے معمولی رقم کی عدم ادائیگی کو بد نیتی سے بنایا گیا تھا یا جائیداد کو فروخت کے لیے رکھا گیا تھا اور وہ اس کا خریدار بن گیا تھا۔ رہن دار کو اس طرح کے اپنے عہدے سے فائدہ اٹھانے یا اپنے کوتاہی کی وجہ سے پیدا ہونے والی صورتحال سے کوئی فائدہ نہیں ہوا۔ فروخت کی اصل مؤثر وجہ صرف رہن دہندگان کا کوتاہی تھا۔ ان حالات میں، انڈین ٹرسٹ ایکٹ کی دفعہ 90 اور اس کی رابلسٹریشن (c) اس کی طرف راغب نہیں ہوتی ہے، اور رہن دار کی طرف سے خریداری رہن داروں کے فائدے کے لیے نہیں ہوتی ہے۔ کرایہ کی فروخت اور ٹیٹو کلیٹ کی فروخت نے چھٹکارے کے حق کو ختم کر دیا۔ نتیجتاً، گروی رکھنے والوں کی طرف سے گروی رکھی ہوئی جائیداد کے چھٹکارے کا مقدمہ خارج ہونے کے قابل ہے۔

تاہم، پہلی ایپیلٹ عدالت نے ہچاپور گاؤں میں 13,93 ایکڑ کے پلاٹ نمبر 955 کو چھڑانے کا حکم دیا اور رہن دار کو ہچاپور کی زمینوں کے رہن کے سلسلے میں مدعیوں کی طرف سے جمع کردہ 1,000 روپے کی پوری رقم واپس لینے کی آزادی دی۔ ہائی کورٹ کے سامنے مدعیوں نے پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ 1882 کے دفعہ 60 کے آخری پیرا گراف پر انحصار کرتے ہوئے دعویٰ کیا۔، کہ وہ 5 جولائی 1927 کے رہن کے تحت قابل ادائیگی رہن کی رقم کی مناسب رقم کی ادائیگی پر مذکورہ بالا 393 ایکڑ اراضی کو چھڑانے کے حقدار تھے۔ ہائی کورٹ نے اس دلیل کو مسترد کر دیا۔ درج ذیل عدالتوں نے مشاہدہ کیا کہ 18 جون 1934 کو ہونے والی فروخت میں ہچاپور کی زمینوں کے 13,93 ایکڑ اراضی نمبر 955 کو بالکل بھی فروخت نہیں کیا گیا تھا، لیکن بالکل متضاد طور پر، درج ذیل عدالتوں نے یہ بھی مشاہدہ کیا کہ 18 جون 1934 کو ہونے والی مذکورہ فروخت کرایہ کی فروخت تھی اور کرایہ کے حکم نامے پر عمل درآمد میں کی گئی تھی۔ دونوں فریقوں کی جانب سے فاضل وکیل نے ہمارے سامنے تسلیم کیا کہ جاگیر کے ایک حصے کے سلسلے میں کرایہ کی فروخت نہیں ہو سکتی۔ یہ ہو سکتا ہے کہ کرایہ کی فروخت ہوئی ہو، اور غلطی سے، فروخت کے ٹیٹو کلیٹ میں پلاٹ نمبر 955 کے 13.93 ایکڑ کا ذکر کرنا چھوڑ دیا گیا ہو۔ متعلقہ دستاویزات کاغذی کتاب میں چھاپے نہیں جاتے ہیں۔ متنازعہ موضوع کی اہمیت کو مدنظر رکھتے ہوئے، اس نکتے پر نئی تلاش کا مطالبہ کرنا مناسب نہیں ہے۔ اس لیے ہم نے

اس دلیل کے دوران دونوں فریقوں کے وکیل کو اشارہ کیا کہ ہم اس اپیل کا فیصلہ اس بنیاد پر کریں گے کہ 18 جون 1934 کو ہوئی فروخت کرایہ کی فروخت تھی اور پوری اترین اراضی مدعا علیہ نے کرایہ کی فروخت پر خریدی تھی۔ اس بنیاد پر، ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کے دفعہ 60 کے آخری پیرا گراف کا کوئی اطلاق نہیں ہو سکتا۔ مدعی۔ اپیل کنندگان اب ہیچا پور کی زمینوں کے کسی بھی حصے میں چھٹکارے کی ایکویٹی کے مالک نہیں ہیں۔ لہذا، نیچے کی عدالتوں کو ملک الرہن کے لیے پورے مقدمے کو خارج کر دینا چاہیے تھا، اور رہن کی رقم کی مناسب رقم کی ادائیگی پر جائیداد کے ایک حصے کے ملک الرہن کا سوال اس معاملے میں مناسب طریقے سے پیدا نہیں ہوتا ہے۔ تاہم، پہلی اپیلٹ عدالت نے مذکورہ بالا 3.93 ایکڑ اراضی کے چھٹکارے کا حکم دیا۔ ہائی کورٹ نے اس فرمان کی توثیق کی، اور مدعا علیہ۔ مدعا علیہ کی طرف سے کوئی کراس اپیل نہیں ہے۔ ان حالات میں، نیچے دی گئی عدالت کے ذریعے منظور کردہ فرمان کو برقرار رکھنا ضروری ہے۔

نتیجے میں، اپیل کو اخراجات کے ساتھ مسترد کر دیا جاتا ہے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔