

[سپریم کورٹ رپوٹ 1996]

ازعدالت عظمی

والیکٹ تھیکداتھ والاپیل لکشمی کٹی امام اور دیگران

بنام

والیکٹ تھیکداتھ والاپیل دیمودر مین اور دیگران

نومبر 29 1996

[کے رامسوائی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹسز]

جاسیدا کی منتقلی ایکٹ، 1882 دفعہ 92

رہن والی جائیداد۔ تبادل رکھنے کا حق۔ شریک رہن دہندہ کے قبضے کے لیے مقدمہ۔ جائیداد کے مالکانہ رہن کے لیے محدود مدت۔ اپیل کنندہ کے ذریعے چھڑائی گئی جائیداد۔ اس کے بعد مدعی گوشوارہ جائیداد کی تقسیم کے لیے دائر مقدمہ۔ ٹرائل عدالت اور ضلع عدالت نے پایا کہ چونکہ اپیل کنندہ نے جائیداد کو چھڑایا تھا، اس نے خود کو گروی رکھنے والے کے جتوں میں ڈال دیا۔ چونکہ جواب دہندگان نے رہن کے دستاویز پر عمل درآمد کی تاریخ سے 30 سال کی مدت کے اندر رہن کو چھڑایا نہیں ہے، لہذا اپیل کنندہ جائیداد کا مطلق مالک بن گیا ہے۔ اس کے نتیجے میں، مدعی گوشوارہ جائیداد کے سلسلے میں تقسیم کا مقدمہ جھوٹ نہیں بولتا ہے۔ عدالت عالیہ نے اس نتیجے کو الٹ دیا اور کہا کہ جائیداد جزوی تھی۔ عدالت عظمی کے سامنے اپیل۔ منعقد، شریک مالکان میں سے ایک یا شریک رہن داروں میں سے ایک رہن کو چھڑا نے کا حقدار ہے اور چھکارے پر، وہ رہن داروں کے جتوں میں گھس جاتا ہے۔ رہن کے لیے اپنی ذمہ داری کی حد تک، اسے خارج کر دیا جاتا ہے اور دوسرے شریک رہن داروں کے حصص کی حد تک، وہ دوسرے شریک رہن داروں کے مقابلے میں رہن دار کے عہدے پر کھڑا ہوتا ہے۔ لہذا، یہ دوسرے رہن دہندگان کے لیے حد کی مدت کے اندر اپنے حصے کی ادائیگی کے بعد جائیداد پر قبضہ کرنے کے لیے مقدمہ کرنے کے لیے کھلا ہوگا۔ جائیداد پر قبضہ کرنے کے لیے 12 سال کی مدت حد کی مدت ہے۔ چونکہ اپیل کنندہ دوسرے شریک مالکان کے حصے کی حد تک قبضے میں آگیا تھا، یعنی گروی کے طور پر ترواڑ کے ان کے کاروان، وہ رہن کی رقم کے متعلق حصہ کی حد تک ادائیگی کرنے کے حقدار ہیں اور شریک رہن دہندہ سے قبضہ حاصل کرنے کے حقدار ہیں، یعنی، رہن کی واپسی کی تاریخ سے 12 سال کے اندر اپیل کنندہ۔ ان حالات میں جائیداد کی تقسیم کے لیے حد کے اندر مقدمہ دائر کیا گیا ہے اور ابتدائی فرمان اپیل کنندہ کو ان کے حصے کی حد تک رہن کی رقم کی ادائیگی کے تابع ہوگا۔

والیماچپ کا پلتی بنام شیواخنوپلتی اور دیگر [1979] 4 ایس سی 429، ناقابل اطلاق قرار دیا گیا۔

دیوانی اپیل کا عدالتی فیصلہ: دیوانی اپیل نمبر 15610 آف 1996۔

1985 کے ایس اے نمبر 616 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے مورخہ 22.7.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے سنخ پاریکھ

جواب دہندگان کے لیے ایم پی ونود

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف سے فاضل وکلاء کو سنا۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل کیرالہ عدالت عالیہ کے فیصلے اور فرمان کے خلاف اٹھتی ہے، جو ایس اے نمبر 616 / 85 میں 22.7.1993 پر بنایا گیا ہے۔

تسیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ مدی گوشوارہ جائیداد کی آئٹم 6 کا تعلق تاریخوں سے تھا۔ کرناوال نے نمائش بی۔ 1 کے مطابق 200 روپے کی رقم میں ملکیتی رہن پر عمل درآمد کیا تھا۔ اپیل کنندہ اخیر یادوؤی اپاچی نے رہن کے موچن کے لیے عدالت منسیف، پٹامی میں مقدمہ نمبر اوالیس 114 / 70 دائر کیا، نمائش بی۔ 1۔ جائیداد کو اپیل کنندہ نے چھڑایا تھا۔ اس کے بعد، موجودہ مقدمہ ان کے متعلق حصص میں مدی گوشوارہ جائیداد کی تقسیم کے لیے دائیں کیا گیا۔ ہم اس معاملے میں دیگر آئٹم سے متعلق نہیں ہیں۔ ہم صرف رہن کی جائیداد کے آئٹم 6 کے حوالے سے فکر مند ہیں۔ تنازعات کی بنیاد پر، ٹرائل عدالت اور ضلع عدالت نے یہ پایا اور قبول کیا کہ چونکہ اپیل کنندہ نے جائیداد کو چھڑایا تھا، اس لیے اس نے خود کورہن کے جتوں میں ڈال دیا۔ چونکہ جواب دہندگان نے نمائش بی۔ 1 پر عمل درآمد کی تاریخ سے 30 سال کی مدت کے اندر رہن کو چھڑایا نہیں ہے، لہذا اپیل کنندہ جائیداد کا مطلق مالک بن گیا ہے۔ نتیجے کے طور پر، مدی گوشوارہ جائیداد کے آئٹم نمبر 6 کے حوالے سے تقسیم کا مقدمہ جزوی نہیں ہے؛ یہ جھوٹ نہیں ہے۔ عدالت عالیہ نے مذکورہ بالامتنازعہ فیصلے میں اس نتیجے کو والٹ دیا ہے اور کہا ہے کہ آئٹم 6 بھی جزوی ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے ویلیما چمپکا پلٹی بنام شیوا تھنو پلٹی اور دیگر [1979] 4 ایس سی سی 429 پر احصار کیا اور دعویٰ کیا کہ مدعی علیہ حد کے اندر جائیداد کو چھڑانے میں ناکام رہا ہے اور اس لیے وہ تقسیم کے لیے مقدمہ دائیں نہیں کر سکتے۔ فاضل وکیل دلیل کو قبول کرنا مشکل ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ اس معاملے میں رہن داروں میں سے ایک کے ذریعے چھٹکارے کے مقدمے میں، اس نے رہن کو چھٹکارا دیا تھا لیکن قبضہ کی فرائی کے مقدمہ 50 سال کے بعد یا رہن کے چھٹکارے کی تاریخ سے 12 سال کی میعاد ختم ہونے کے بعد دائیں کیا گیا تھا۔ اس لیے سوال یہ تھا کہ قبضہ کے مقدمہ دائیں کرنے کی حد کب پیدا ہو گی؟ یہ پیرا گراف 28 میں درج ذیل منعقد کیا گیا تھا :

"ٹرانسفر آف پر اپرٹی ایکٹ 1882 کی متعلقہ تو صیuat تشریح پر پیش کیے گئے متضاد اور الجھن زدہ فیصلوں کے الجھے ہوئے جال سے صاف ہوتے ہوئے، جیسا کہ وہ 1929 کی ترمیم سے پہلے تھے، ہم فوری طور پر کہہ سکتے ہیں کہ یہاں تک کہ جہاں ٹرانسفر آف پر اپرٹی ایکٹ نافذ نہیں تھا، ایک چھٹکارا پانے والا شریک رہن والا پورے رہن کے قرض کو ادا کرنا تھا، جو کہ اس کی اور شریک رہن والے کی مشترکہ اور متعدد ذمہ داری تھی، جو ایکویٹی میں تھا، اسے چھٹکارا پانے والے کے حقوق کے ماتحت ہونے کا حق حاصل تھا اور غیر چھٹکارا پانے والے شریک رہن والے کو اس کا اپنا مانا تھا۔ ہائپوچھک میں مؤخر الذکر کے حصص کے حصے کی حد تک گروی رکھنا اور اس حصے یا حصص کو اس کی طرف سے کی گئی اضافی ادائیگی کی ضمانت کے طور پر رکھنا۔ چھٹکارا پانے والے شریک رہن دار کا یہ مساوی حق اس نظریے سے نکلتا ہے کہ وہ صرف اپنے حصص کے سلسلے میں ایک اہم مقرض تھا، اور رہن قرض میں اپنے شریک قرض دار کے حصے کے سلسلے میں اس کی ذمہ داری صرف ضمانت کی تھی؛ اور جب ضمانت دار نے پورے رہن قرض کو فارغ کر دیا تھا، تو وہ قرض دہنہ کے پاس موجود سیکیورٹیز کے ماتحت ہونے کا حقدار تھا، اس حد تک کہ وہ مشترکہ رہن قرض کو ادا کرنے کے لیے اپنے حصے سے زیادہ ادا کی گئی رقم کی ادائیگی خود کر لے۔

"اوپر جو کہا گیا ہے اس سے یہ واضح ہوتا ہے کہ جہاں جائزیاد کی منتقلی کا قانون نافذ نہیں ہے اور قبضہ کے ساتھ رہن دوافراد کے ذریعے بنایا جاتا ہے، جن میں سے ایک صرف مشترکہ رہن کے پورے قرض کو چھڑاتا ہے، تو اس کے ایکویٹی میں دوالگ الگ حقوق ہوں گے: سب سے پہلے، چھٹکارا پانے والے رہن دار کے حقوق کے تابع ہونا، غیر بازیافت کرنے والے شریک رہن دار کے مقابلے میں، بشمول ہائپوچھک کے حصص کے مؤخر الذکر کے حصے پر قبضہ کرنے کا حق۔ دوسرا، ہائپوچھک کے اس حصے یا حصے کی ضمانت پر اس کی طرف سے ادا کردہ اضافی رقم کی وصولی جو اس کا نہیں بلکہ دوسرے شریک رہن دار کا تھا۔ اس کے بعد یہ ہوتا ہے کہ جہاں ایک شریک رہن دہنہ دوسرے شریک رہن دہنہ کے خلاف پورے رہن قرض کی ادائیگی کر کے حصہ ڈالنے کا حق حاصل کرتا ہے، وہاں ایک مربوط حق مؤخر الذکر کو بھی حاصل ہوتا ہے کہ وہ جائزیاد کے اپنے حصے کو چھڑاتے اور اس کا قبضہ حاصل کرے۔ اس کے مطابق اور چھٹکارا پانے والے شریک رہن دار سے اس کی جائزیاد کا قبضہ حاصل کرنا، اس وقت تک برقرار رہتا ہے جب تک کہ مؤخر الذکر کا حصہ ڈالنے کا حق برقرار رہتا ہے۔ نان ریڈ یمنگ شریک رہن کا یہ حق، جیسا کہ عدالت عالیہ کے فاضل چیف جسٹس نے اپنے اہم فیصلے میں صحیح طور پر نشاندہ کی ہے، خالصتاً ایک مساوی حق ہے، جو اس بات سے قطع نظر موجود ہے کہ آیا شرکت کا حق جو چھڑانے والے شریک مارٹلیگر کے پاس دوسرے شریک رہن کے مقابلے میں ہے، رہن کے مترادف ہے یا نہیں۔

چونکہ چھٹکارا پانے والے شریک رہن دہنہ کی ذیلی قیمتیش اسے اصل رہن کے تحت یہ حق دے گی کہ وہ غیر چھٹکارا پانے والے شریک رہن دہنہ کی جائزیاد کو ضمانت کے طور پر کھےتا کہ وہ ذمہ داری کے اپنے حصے سے زیادہ ادا کی گئی رقم کے لیے خود کو معاوضہ دے سکے، اس کے بعد رہن قرض کی متناسب رقم کی ادائیگی پر غیر چھٹکارا پانے والے شریک رہن دہنہ کے ذریعے اس کے حصے یا جائزیاد کے حصے پر قبضہ کرنے کا مقدمہ، یا تو اصل رہن کے چھٹکارے کے مقدمے کے لیے مقرر کردہ حد کے اندر یا اصل رہن کے اندر اتر کیا جا سکتا ہے۔ دوسرے شریک رہن کے خلاف چھٹکارا پانے والے شریک رہن کے ذریعے شرکت کے لیے مقدمے کے لیے مقرر کردہ مدت۔"

اب یہ قانونی حیثیت طے ہوئی ہے کہ شریک مالکان میں سے ایک یا شریک رہن داروں میں سے ایک رہن کو چھڑانے کا حقدار ہے اور

چھٹکارے پر، وہ رہن داروں کے جتوں میں گھس جاتا ہے۔ رہن کے لیے اس کی ذمہ داری کی حد تک، وہ فارغ ہو جاتا ہے اور دوسرے شریک رہن دہندگان کے حص کی حد تک، وہ رہن کے عہدے پر کھڑا ہوتا ہے یعنی دوسرے شریک رہن دہندگان کے عہدے پر۔ لہذا، دوسرے رہن دہندگان کے لیے یہ کھلا ہوگا کہ وہ حد کی مدت کے اندر اپنا حصہ ادا کرنے کے بعد جائیداد کی ملکیت کے لیے مقدمہ کریں۔ یہ تنازعہ میں نہیں ہے کہ جائیداد پر قبضہ کرنے کے لیے 12 سال کی مدت محدود ہے کیونکہ اپیل کنندہ دوسرے شریک مالکان، یعنی گروی کے طور پر ترواث کے ان کے کاروانوں کے حصے کی حد تک قبضے میں آیا تھا۔ وہ رہن کی رقم کے متعلقہ حص کی حد تک ادائیگی کرنے کے حقدار بیں اور رہن کے چھٹکارے کی تاریخ سے 12 سال کے اندر شریک رہن دہندہ یعنی اپیل کنندہ سے قبضہ حاصل کرنے کے حقدار بیں۔ ان حالات میں، جائیداد کی تقسیم کے لیے حد کے اندر مقدمہ دائر کیا گیا ہے اور ابتدائی فرمان اپیل کنندہ کو ان کے حص کی حد تک رہن کی رقم کی ادائیگی کے تابع ہوگا۔

اپیل کو مذکورہ بالاتر امیم کے ساتھ مسترد کر دیا جاتا ہے لیکن، حالات میں، بغیر کسی اخراجات کے۔

ٹی۔ این۔ اے

اپیل مسترد کر دی گئی۔