

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 22 مارچ، 1995

پہچان شرما

بنام

باسودیو پرساد جاگنانی ودیگراں

[کے رامسوامی اور ایس صغیر احمد، جسٹس صاحبان]

جائیداد کی منتقلی ایکٹ 1882:

دفعات 58(d)، 76 اور 79-انتقاعی رہن-زمین کی آمدنی ادا کرنے کے لیے رہن دار-
رہن دار کی طرف سے ادائیگی میں کوتاہی-راہن کی جانب سے معاوضے کے لیے دائر بقایا
مقدمہ کی وصولی کے لیے نیلامی میں فروخت کی گئی جائیداد-قرار پایا گیا کہ: راہن وقت
گزرنے کے ساتھ اپنے چھٹکارے کے حق سے محروم نہیں ہوتا ہے۔

اپیل کنندہ-مدعی کے والد نے 261 روپے کی رقم کے لیے 10.7.1911 پر انتقاعی رہن
کے ذریعے کچھ جائیداد رہن پر دی۔ ان قیود میں سے ایک یہ تھی کہ رہن دار کو اراضی کی آمدنی ادا
کرنی چاہیے۔ ادائیگی میں کوتاہی تھا اور اس کی وصولی کے لیے جائیداد کو فروخت پر لایا گیا تھا۔ جواب
دہندگان میں سے ایک 'R' نے جائیداد خریدی۔

اپیل کنندہ نے رہن کی جائیداد کے چھٹکارے کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ ٹرائل کورٹ نے
مقدمہ خارج کر دیا۔ لیکن اپیلٹ عدالت نے اس نتیجے پر مقدمہ خارج کر دیا کہ اپیل کنندہ نے اپنا حق
کھو دیا ہے کیونکہ جائیداد نیلامی کی فروخت میں 'R' کو فروخت کی گئی تھی، اور اس لیے اپیل کنندہ
جائیداد کو چھڑانے کا حقدار نہیں تھا۔ دوسری اپیل خارج کر دی گئی۔ اس لیے یہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار پایا گیا کہ: 1. جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 76(c) کے عمل کے ذریعے، رہن دار کو حکومت کو اراضی کی آمدنی ادا کرنے کا حکم دیا جاتا ہے اور رہن دار کی طرف سے کیے گئے کوتاہی کے لیے، جب جائیداد فروخت کی گئی تھی، تو راہن نے رہن دار کے طرز عمل اور اقدامات سے چھٹکارے کا اپنا حق نہیں کھویا تھا۔ اگر دستاویز کرایہ یا منافع کی تلافی یا ترتیب کے لیے وقت دیتا ہے اور قانون کی متعلقہ توضیحات کے ساتھ پڑھے گئے معاہدے کے قیود سے واجبات ختم ہو جاتے ہیں، تو چھٹکارے کی حد رہن نامہ میں طے شدہ تاریخ سے چلتی ہے۔ بصورت دیگر، انتفاعی رہن کے چھٹکارے کی کوئی حد نہیں ہے۔ انتفاعی راہن وقت گزرنے کے ساتھ جائیداد یا چھٹکارے کے حق سے اپنا حق نہیں کھوتا ہے۔

2. دفعہ 76 کے آخری پیرا گراف کے عمل سے، راہن اس کے ہونے والے نقصان کا حساب کتاب کرنے کا حقدار ہے۔ زیادہ سے زیادہ نیلامی کا خریدار، چھٹکارے پر، اس رہن دار کی طرف دیکھے گا جس نے رہن کے قیود میں کوتاہی کی تھی اور عدالت اس سلسلے میں مناسب ہدایت دے گی۔ خریدار کا قبضہ رہن دار کی جانب سے ہونا چاہیے اور حساب فہمی وغیرہ کا ذمہ دار بن جاتا ہے۔ اس کے بجائے، عدالت نے فیصلہ دیا کہ راہن کی طرف سے کی بد عملی کی وجہ سے راہن نے اپنا حق کھو دیا اور جائیداد اس کی وجہ سے تیسرے فریق کو فروخت کر دی گئی۔ عدالت عالیہ نے محدود مدت میں اپیل کو خارج کرنے میں قانون کی سنگین غلطی کی ہے۔ پہلی اپیل عدالت نے بھی صحیح قانونی حیثیت کی تعریف کیے بغیر ٹرائل کورٹ کی ڈگری کو تبدیل کرنے میں قانون کی وہی غلطی کی۔

3.1 یہ کہا گیا ہے کہ اپیل کنندہ پہلے ہی 261 روپے کی رقم جمع کر چکا تھا۔ لہذا ٹرائل کورٹ کو ہدایت دی جاتی ہے کہ وہ اس بات کی تصدیق کرے کہ مذکورہ رقم جمع کی گئی ہے یا نہیں۔ اگر رقم جمع کی جاتی ہے، تو رہن کو چھڑانے کے لیے ایک ڈگری ہوگی۔ اگر رقم جمع نہیں کی گئی یا جمع کی گئی ثابت نہیں ہوئی تو جمع کرنے کے لیے تین ماہ کا وقت دیا جائے گا اور اس کے جمع ہونے پر رہن دار ایک ماہ کے اندر رہن نامہ اور دستاویزی حقیقت عدالت میں جمع کرے گا۔ اس کے بعد عدالت حتمی ڈگری پاس کرے گی۔

3.2 نیلامی کے خریدار کی طرف سے ادا کی جانے والی فروخت قیمت کی حد تک پہلے مدعا علیہ رہن دار کے خلاف زر ڈگری ہوگی۔

3.3 نیلامی کا خریدار نیلامی کی فروخت میں ادا کی گئی رقم پہلے مدعا علیہ سے وصول کرنے کا حقدار ہے۔

3.4 سند فروخت اپیل کنندہ کو پابند نہیں کرتا ہے اور اس لیے فروخت کی وجہ سے رہن ختم نہیں ہوتا ہے۔ یہ اپیل کنندہ کے خلاف غیر فعال ہے۔

3.5 پہلے مدعا علیہ یا 11 ویں مدعا علیہ یا قبضے میں موجود کسی بھی شخص کے ذریعے جائیداد کی ملکیت اپیل گزار کو فیصلے کی وصولی یا حتمی ڈگری پاس کرنے کی تاریخ سے تین ماہ کی مدت کے اندر پہنچانے کی ہدایت ہوگی۔

3.6 رہن دار اس کے ذریعے حاصل ہونے والے منافع یا فوائد کا حساب انتفاعی رہن کے قیود سے دے گا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1046، سال 1979۔

پٹنہ ہائی کورٹ کے فیصلے اور حکم نمبر 17.7.78 سے دوسری اپیل نمبر 562، سال 1977 میں۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ان کے ساتھ ایس این مشرا، منیش مشرا اور ڈی پی مکھرجی۔

۔ جواب دہندہ کے لیے ڈی گو بردھن۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل پٹنہ عدالت عالیہ کے دوسرے اپیل نمبر 77/762 مورخہ 17.7.78 کے فیصلے سے پیدا ہوتی ہے، جسے سرے سے خارج کر دیا گیا تھا۔ اپیل گزار۔ مدعی کے والد نے 10.7.1911 پر 261 روپے کی رقم کے لیے انتفاعی رہن کے ذریعے 5.5 گھا 3 کھٹا 16 ڈور کی متداعیہ شیڈول پر اپرٹی کو رہن پر دیا۔ رہن کی قیود میں سے ایک، جیسا کہ نچلی عدالتوں نے پایا، یہ تھی کہ پہلے مدعا علیہ۔ رہن دار کو زمین کی آمدنی ادا کرنی چاہیے۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ رہن دار نے وصولی کے لیے اپنی ادائیگی میں کوتاہی کا ارتکاب کیا جس کی جائیداد فروخت کے لیے لائی گئی تھی۔ نمائش C-II مورخہ 3.8.46 کے تحت، جائیداد 11 ویں مدعا علیہ / 19 ویں مدعا علیہ رام تھل سنگھ نے خریدی تھی۔ اگرچہ ٹرائل کورٹ نے مقدمے کو خارج کر دیا، لیکن اپیلیٹ کورٹ نے ٹائٹل

اپیل نمبر 8/71 میں فیصلے اور ڈگری تاریخ 28.7.77 کے ذریعے اس نتیجے پر مقدمہ خارج کر دیا کہ جائیداد فروخت ہونے کے بعد سے اپیل کنندہ اپنا حق کھوپکا ہے اور رام تھہل سنگھ نیلامی کی فروخت میں جائیداد کا مالک بن گیا ہے۔ نتیجتاً، اپیل کنندہ جائیداد کو چھڑانے کا حقدار نہیں ہے۔

غور کے لیے جو واحد سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا رام تھہل سنگھ کی طرف سے نیلامی کی خریداری کی وجہ سے، اپیل کنندہ نے رہن شدہ جائیداد کو واگزار کرنے کا حق کھو دیا ہے؟ جائیداد کی منتقلی کی دفعہ 58(d) کے تحت، (مختصر طور پر، 'ایکٹ') جہاں راہن انتفاعی راہن کو قبضہ فراہم کرتا ہے، مؤخر الذکر اس طرح کی جائیداد کا قبضہ برقرار رکھنے کا مجاز ہے جب تک کہ رہن کی رقم کی ادائیگی نہ ہو اور جائیداد سے یا اس طرح کے کرایوں اور منافع کے حصے میں جمع ہونے والے کرایے اور منافع کو حاصل کرنے اور اسے سود کے بدلے یا جزوی طور پر رہن رقم کی ادائیگی کے بدلے میں رہن نامہ میں مذکور قیود و ضوابط کے تابع استعمال کرنے کا مجاز ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 76 میں رہن کے جاری رہنے کے دوران انتفاعی رہن دار کو حکم دیا گیا ہے کہ وہ رہن والی جائیداد کے قبضے میں رہے، بشرطیکہ وہ اس کا انتظام کرے، جیسا کہ کوئی عام سمجھدار شخص، جیسے کہ وہ اس کا اپنا ہو، اس میں تصور کردہ شرائط کے تابع ہو۔ اگر دفعہ 79 کے ذریعہ اس پر عائد کردہ کسی بھی فرض کی انجام دہی میں ناکامی کی وجہ سے نقصان ہوا ہے، تو اسے جائیداد کو چھڑاتے وقت یا بصورت دیگر اس کا حساب کتاب کرنے کا حکم دیا جاتا ہے یا عدالت کو ایکٹ کے تحت حساب کتاب کے لیے ڈگری بنانے کا اختیار دیا جاتا ہے اور/یا ڈگری کے مطابق اس کی ناکامی سے ہونے والے نقصان کو اس کے کھاتے میں گھٹا دیا جائے گا۔

یہ دیکھا جائے گا کہ رہن کے لحاظ سے، قبضہ پہلے مدعا علیہ کو اس سے لطف اندوز ہونے کے لیے انتفاعی رہن کے تحت اس کے چھٹکارے تک دوسرے قیود کے تابع پہنچایا گیا تھا۔ جب اسے پہلے مدعا علیہ کی جانب سے زمین کے محصولات کی ادائیگی کے لیے کیے گئے کوتاہی کی وجہ سے ہونے والی بد عملی کی وجہ سے ناجائز فائدہ اٹھانے کا حکم دیا گیا تو جائیداد کو فروخت کے لیے لایا گیا۔ اگرچہ اس مقدمے کے مقصد کے لیے اس سوال میں جاننا ضروری نہیں ہے کہ آیا رام تھہل سنگھ پہلے مدعا علیہ کے لیے بے نامیدار ہے، لیکن یہ بیان کرنا کافی ہے کہ دفعہ 76(c) کے عمل سے، اسے حکومت کو زمینی محصول ادا کرنے کا حکم دیا گیا ہے اور رہن دار کی طرف سے کیے گئے کوتاہی کے لیے، جب جائیداد فروخت کی گئی تھی، تو راہن نے رہن دار کے طرز عمل اور اقدامات سے چھٹکارے کا اپنا حق نہیں کھویا تھا۔ اگر دستاویز کرایہ یا منافع کی تلافی یا ترتیب کے لیے وقت دیتا ہے اور قانون کی متعلقہ

توضیحات کے ساتھ پڑھے گئے معاہدے کے قیود سے واجبات ختم ہو جاتے ہیں، تو چھٹکارے کی حد رہن نامہ میں طے شدہ تاریخ سے چلتی ہے۔ بصورت دیگر، انتفاعی رہن کے چھٹکارے کی کوئی حد نہیں ہے۔ انتفاعی رہن وقت گزرنے کے ساتھ جائیداد یا چھٹکارے کے حق سے اپنا حق نہیں کھوتا ہے۔ دفعہ 76 کے آخری پیرا گراف کے عمل سے، رہن اس کے ہونے والے نقصان کا حساب کتاب کرنے کا حقدار ہے۔ زیادہ سے زیادہ نیلامی کا خریدار، چھٹکارے پر، اس رہن دار کی طرف دیکھے گا جس نے رہن کے قیود میں کوتاہی کی تھی اور عدالت اس سلسلے میں مناسب ہدایت دے گی۔ خریدار کا قبضہ رہن دار کی جانب سے ہونا چاہیے اور حساب فہمی وغیرہ کا ذمہ دار بن جاتا ہے۔ اس کے بجائے، عدالت نے فیصلہ دیا کہ رہن کی طرف سے کی بد عملی کی وجہ سے رہن نے اپنا حق کھو دیا اور جائیداد اس کی وجہ سے تیسرے فریق کو فروخت کر دی گئی۔ اس کے مطابق، ہمارا خیال ہے کہ عدالت عالیہ نے اپیل کو سرے سے خارج کرنے میں قانون کی سنگین غلطی کی ہے۔ اپیلٹ عدالت نے بھی صحیح قانونی حیثیت کی تعریف کیے بغیر ٹرائل کورٹ کی ڈگری کو تبدیل کرنے میں قانون کی وہی غلطی کی۔ اس کے مطابق، اپیل کی اجازت ہے۔ ڈگری اس طرح ہوگی:

1. بار بھر میں کہا گیا ہے کہ اپیل کنندہ پہلے ہی 261 روپے کی رقم جمع کر چکا ہے۔ لہذا ٹرائل کورٹ کو ہدایت دی جاتی ہے کہ وہ اس بات کی تصدیق کرے کہ مذکورہ رقم جمع کی گئی ہے یا نہیں۔ اگر رقم جمع کی جاتی ہے، تو رہن کو چھڑانے کے لیے ایک ڈگری ہوگی۔ اگر رقم جمع نہیں کی گئی یا جمع کی گئی ثابت نہیں ہوئی تو، جمع کرنے کے لیے تین ماہ کا وقت دیا جائے گا اور اس کے جمع ہونے پر، رہن دار اس کے بعد ایک ماہ کے اندر رہن نامہ اور دستاویزی حقیقت عدالت میں جمع کرے گا۔ اس کے بعد عدالت حتمی ڈگری پاس کرے گی۔

2. نیلامی کے خریدار۔ مدعا علیہ نمبر 11، رام تھل سنگھ کی طرف سے ادا کردہ فروخت قیمت کی حد تک پہلے مدعا علیہ۔ رہن دار کے خلاف رقم کی ڈگری ہوگی۔

3. مدعا علیہ نمبر 11 پہلے مدعا علیہ سے نیلامی کی فروخت میں ادا کی گئی رقم کی وصولی کا حقدار ہے۔

4. فروخت کا سرٹیفکیٹ، نمائش C-II اپیل کنندہ کو پابند نہیں کرتا ہے اور اس لیے، فروخت کی وجہ سے رہن ختم نہیں ہوتا ہے۔ یہ اپیل کنندہ کے خلاف غیر فعال ہے۔

5. پہلے مدعا علیہ یا 11 ویں مدعا علیہ یا قبضے میں موجود کسی بھی شخص کے ذریعے جائیداد کی ملکیت اپیل گزار کو فیصلے کی وصولی یا حتمی ڈگری پاس کرنے کی تاریخ سے تین ماہ کی مدت کے اندر فراہم کرنے کی ہدایت ہوگی جیسا کہ شق (1) میں مذکور ہے۔

6. رہن دار اس کے ذریعے حاصل ہونے والے منافع یا فوائد کا حساب انتفاعی رہن کے قیود سے دے گا۔

ان حالات میں، فریقین کو ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ پورے وقت میں اپنے اخراجات خود برداشت کریں۔

اپیل منظور کی گئی۔