

[1996] سپریم کورٹ ریپوسٹ 9.S.C.R

ازعدالت عظمیٰ

والیکٹ تھیکداتھ والاپیل لکشمی کٹی اماں اور دیگران

بنام

والیکٹ تھیکداتھ والاپیل دیمودر مینن اور دیگران

29 نومبر 1996

[کے رامسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹسز]

جائیداد کی منتقلی ایکٹ، 1882 دفعہ 92

رہن والی جائیداد۔ متبادل 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 جوتوں 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 عظمیٰ کے سامنے اپیل۔ منعقد، 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 جوتوں 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 آ گیا تھا، یعنی گروی کے طور پر ترواڑ کے ان کے کاروان، وہ رہن کی رقم کے متعلقہ حصص 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۔

والیما چمپرکا پٹی بنام شیوا تھنوپٹی اور دیگر [1979] 4 ایس سی سی 429، ناقابل اطلاق قرار دیا گیا۔

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



"ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کی متعلقہ توضیحات 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 پراپرٹی ایکٹ نافذ نہیں تھا، ایک چھٹکارا پانے والا شریک رہن والا پورے رہن کے قرض کو ادا کر رہا 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 ماننا تھا۔ ہائپوتھک 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 مقروض 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 دہندہ کے پاس موجود سیکورٹیز 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 جائیداد کی منتقلی کا قانون نافذ نہیں ہے اور قبضہ کے ساتھ رہن دو افراد کے ذریعے بنایا جاتا ہے، جن میں سے ایک صرف مشترکہ رہن کے پورے قرض کو چھڑاتا ہے، تو اس کے ایکویٹی میں دو الگ 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 ہائپوتھک کے حصص کے مؤخر الذکر کے حصے پر قبضہ کرنے کا حق۔ دوسرا، ہائپوتھک 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 دہندہ دوسرے شریک رہن دہندہ کے خلاف پورے رہن قرض کی ادائیگی کر کے حصے ڈالنے کا حق حاصل کرتا ہے، وہاں ایک مربوط حق مؤخر الذکر کو بھی حاصل ہوتا ہے کہ وہ جائیداد کے اپنے حصے کو چھڑائے اور اس کا قبضہ حاصل کرے۔ اس کے مطابق اور چھٹکارا پانے والے شریک رہن دار سے اس کی جائیداد کا قبضہ حاصل کرنا، اس وقت تک برقرار رہتا ہے جب تک کہ مؤخر الذکر کا حصہ ڈالنے کا حق برقرار رہتا ہے۔ نان ریڈیمنگ شریک رہن کا یہ حق، جیسا کہ عدالت عالیہ کے فاضل چیف جسٹس نے اپنے اہم فیصلے میں صحیح طور پر نشاندہی کی ہے، خالصتاً ایک مساوی حق ہے، جو اس بات سے قطع نظر موجود ہے کہ آیا شراکت 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 دہندہ کی ذیلی تفتیش اسے اصل رہن کے تحت یہ حق دے گی کہ وہ غیر چھٹکارا پانے والے شریک رہن دہندہ کی جائیداد کو ضمانت کے طور پر رکھے تا 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 دہندہ کے ذریعے اس کے حصے یا جائیداد 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 دائر کیا جاسکتا ہے۔ دوسرے شریک رہن کے خلاف چھٹکارا پانے والے شریک رہن کے ذریعے شراکت کے لیے مقدمے کے لیے مقرر کردہ مدت۔"

اب یہ قانونی حیثیت طے ہو گئی 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 جوتوں 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 حصص 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 ترواڑ کے ان کے کاروانوں کے حصے کی حد تک قبضے میں آیا تھا۔ وہ رہن کی رقم کے متعلقہ حصص کی حد تک ادائیگی کرنے کے حقدار ہیں اور رہن کے چھٹکارے کی تاریخ سے 12 سال کے اندر شریک رہن دہندہ یعنی اپیل کنندہ سے قبضہ حاصل کرنے کے حقدار ہیں۔ ان حالات میں، جائیداد کی تقسیم کے لیے حد کے اندر مقدمہ دائر کیا گیا ہے اور ابتدائی فرمان اپیل کنندہ کو ان کے حصص کی حد تک رہن کی رقم کی ادائیگی کے تابع ہوگا۔

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

ٹی۔ این۔ اے

اپیل مسترد کر دی گئی۔