S_1996_5_780_784

عدالت عظمیٰ رپوٹس 1996 ایس یو پی پی 5 ایس سی آر

نرمدابین میگنلال ٹھاکیر

بنام۔

پرنجیوان داس میگنلال ٹھاکیر اور دیگران

10 ستمبر 1996

کے۔کاماسوامی، فیزان ادین اور جی۔بی۔پٹنائک، جسٹسز

جائیداد کی منتقلی کا قانون 1882:

دفعہ 122، 123–ھبہ۔ھبہ نامہ مدعا علیہ کے حق میں انجام دیا گیا-بعد کے عمل سے منسوخ-اس کے بعد اپیل کنندہ اور اس کے بھائی کے حق میں وصیت نامہ انجام دیا گیا-مشروط ھبہ-عطیہ دہندہ کی موت پر نافذ عمل ہوگا اس کی موت سے پہلے اس نے ھبہ نامہ کو منسوخ کرنے کے بعد وصیت پر عمل درآمد کیا-منعقد ہوا، گفٹ ڈیڈ غیر موثر اور غیر فعال ہو گیا تھا-منسوخی کے عمل نے ھبہ نامہ کو ختم کر دیا۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1979 کی دیوانی اپیل نمبر 3550۔

1974 کے ایف اے نمبر 421 میں گجرات عدالت عالیہ کے مورخہ 13.9.79 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے آر۔پی۔بھٹ، کے۔وی۔سری کمار، محترمہ ریما بھنڈاری، محترمہ الکا اگروال اور ایم۔این۔شراف۔

جواب دہندگان کے لیے ایس۔کے۔ڈھولکیا اور ایچ۔اے۔راچورا۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل 13 ستمبر 1979 کو ایف اے نمبر 421/74 میں گجرات عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ کے فیصلے سے پیدا ہوتی ہے۔تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ موتی لال گوپال جی بڑودہ شہر کے پرتاپ نگر علاقے میں واقع ریونیو سروے نمبر 172/8 والی جائیدادوں کے مالک تھے۔یہ جائیداد چاول کے 15 کمروں اور اس کے اردگرد ایک کھلی زمین پر مشتمل ہے۔اپیل کنندہ پہلے مدعا علیہ کی پہلی بہن ہے۔موتی لال گوپال جی نے مدعا علیہ کے حق میں 15 مئی 1965 کا گفٹ ڈیڈ، Ex.111 انجام دیا

تھا۔اس کے بعد،اس نے 9 جون 1965 کو ایک اور دستاویز، Ex.198 پر تحریر کیا، جس میں مذکورہ گفٹ کو منسوخ کر دیا گیا۔انہوں نے 17 مئی 1966 کو اپیل کنندہ اور اپیل کنندہ کے دو دیگر بھائی کے حق میں ایک وصیت پر تعمیل کی۔موتی لال گوپال جی کا انتقال اس کے دو دن بعد یعنی 19 مئی 1966 کو ہوا۔نتیجتاً، مدعا علیہ نے بڑودہ میں سول جج،سینئر ڈویژن عدالت میں جائیدادوں پر اپنے حق کا اعلان کرنے اور اپیل کنندہ اور اس کے بھائی کو کرایہ وصول کرنے سے روکنے کے حکم نامے کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ٹرائل عدالت نے مقدمے کا فیصلہ سنایا۔اپیل پر اس کی تصدیق ہوئی۔اس طرح خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش فاضل سینئر وکیل شری آر پی بھٹ نے دعوی کیا کہ ھبہ نامہ اور منسوخی کے دستاویز کو پڑھنا واضح طور پر عطیہ دہندہ اور عطیہ دہندہ کے ارادے کی نشاندہی کرتا ہے، یعنی ھبہ مکمل نہیں تھا۔ یہ ایک مشروط تھا۔اس نے جائیداد میں زندگی بھر کا مفاد محفوظ رکھا اور جائیداد کی ملکیت نہیں سونپی تھی اور نہ ہی عطیہ دہندہ نے تحفہ قبول کیا تھا،اس طرح گفٹ نامکمل تھا۔جو ھبہ باضابطہ طور پر منسوخ کر دیا گیا تھا وہ عطیہ دہندہ کی زندگی کے دوران غیر فعال ہو گیا۔عطیہ دہندہ نے ھبہ کے ایک ماہ کے اندر اسے منسوخ کر دیا تھا۔اس کے بعد،اس نے اپیل کنندہ اور اس کے بھائی کے حق میں ایک وصیت پر تعمیل و تکمیل کیا۔اس طرح، نیچے کی عدالت عالیان یہ سمجھنے میں غلط تھیں کہ گفٹ فعال ہو گیا اور 15 مئی 1965 کے ھبہ نامہ کے عمل سے عطیہ دہندہ موتی لال گوپال جی ھبہ نامہ کو منسوخ کرنے کے اختیار سے محروم تھے۔مدعا علیہ کے فاضل سینئر وکیل شری ڈھولکیا نے کہا کہ عدالت عالیہ کا نظریہ قانونی طور پر درست ہے۔یہ کہا جاتا ہے کہ موتی لال گوپال جی نے مدعا علیہ کو علامتی قبضہ پہنچایا تھا۔اس نے جو مفاد محفوظ کیا وہ صرف اپنی دیکھ بھال کے لیے کرایہ وصول کرنے کا حق تھا اور اس کے بعد اسے منسوخ کرنے کا کوئی اختیار نہیں تھا۔منسوخی کے دستاویز میں تشریح مواد نہیں ہیں۔ھبہ نامہ میں صرف تبصروں پر غور کرنا ہوگا۔اپنی اصل حثیت سے اس بات کی نشاندہی کرتے ہیں کہ موتی لال گوپال جی نے جائیداد کے حق، لقب اور مفاد سے خود کو مکمل طور پر الگ کر لیا تھا، جو کہ ھبہ کا موضوع تھا۔نتیجتاً، اس کے پاس تحفے کو منسوخ کرنے کا کوئی اختیار نہیں تھا اور موتی لال گوپال جی کی طرف سے عمل میں لائی گئی وصیت غیر فعال تھی۔ہمیں مدعا علیہ کے دلیل میں کوئی طاقت نہیں ملتی ہے۔

اب یہ اچھی طرح سے طے شدہ قانونی حثیت ہے کہ کسی دستاویز کو مجموعی طور پر ہم آہنگی سے پڑھنا پڑتا ہے جو دستاویز میں موجود تمام شقوں پر اثر انداز ہوتا ہے جو دستاویز پر عمل درآمد کرنے والے افراد کے ارادے کو ظاہر کرتا ہے۔ھبہ نامہ کا مادی حصہ درج ذیل ہے:

"مذکورہ غیر منقولہ جائیداد جیسا کہ اوپر گراؤنڈ فلور کے ساتھ بیان کیا گیا ہے نچلی منزل کے ساتھ اور

گزرنے کے راستنے اور پانی کوٹھکانے لگانے اور دیگر تمام متعلقہ حقوق کے ساتھ، آپ کولقب ھبہ میں دیا جاتا ہے اور جس کی ملکیت آپ کو درج ذیل شرائط کے تحت سونپی جاتی ہے جس کا مشاہدہ آپ اور آپ کے وارث اور قانونی نمائندے کریں گے جب تک کہ سورج اور چاند چمکتے رہیں۔لہذا، اب میرا یا میرے وارثوں یا قانونی نمائندوں کا مذکورہ جائیداد پر کوئی حق نہیں ہے۔آپ اور آپ کے وارث اور قانونی نمائندے اس کے خصوصی مالک ہیں۔آپ اور آپ کے وارث اور قانونی نمائندے اس دستاویز میں مذکور شرائط کے تحت مذکورہ جائیداد سے لطف اندوز ہونے، منتقل کرنے یا اپنی مرضی کے مطابق استعمال کرنے کے حقدار ہیں۔میرے علاوہ، مذکورہ جائیداد پر کسی کا حق، لقب، سود یا حصہ نہیں ہے: میں نے اسے کسی بھی دستاویز کے ذریعے گروی نہیں رکھا ہے۔پھر بھی کوئی بھی لڑائی کا دعوی کرنے کے لیے آگے آئے، میں اسے دور کروں گا۔

مذکورہ جائیداد آپ کو ایسی شرائط پر گفٹ میں دی جاتی ہے کہ آپ کو مذکورہ جائیداد کے ھبہ نامہ کے ذریعے ایسی شرائط پر مالک بنایا جاتا ہے کہ اس وقت مذکورہ جائیداد پر 15 کمرے ہیں۔مجھے اپنی پوری زندگی میں مذکورہ کمروں سے حاصل ہونے والے کرایے اور بہترین منافع حاصل کرنے کا حق حاصل ہے۔میں صرف اپنی زندگی تک مذکورہ جائیداد کا بہترین منافع حاصل کرنے کا حقدار ہوں۔لہذا، میں، ایگزیکٹو، اپنی پوری زندگی میں دیگر تمام انتظامات کرنے کے لیے کرایہ کی رقم حاصل کرنے کے لیے مذکورہ عمارتوں (کمروں) کو چھوڑنے کا حقدار ہوں گا۔اسی طرح مذکورہ جائیداد میری زندگی تک میرے قبضے میں رہے گی۔لہذا، میں نے اپنی پوری زندگی موجودہ کمروں کا بہترین منافع جمع کرنے کے اپنے حقوق کو مستقل طور پر محفوظ رکھتے ہوئے یہ جائیداد آپ کو ھبہ میں دی ہے۔اور اس تحفہ دستاویز کے ذریعے محدود ملکیت کا حق آپ کو میری زندگی تک دیا جائے گا۔میری موت کے بعد آپ مذکورہ جائیداد کو منتقل کرنے کے حقدار ہیں۔میں کسی بھی طرح سے کسی کو اپنا منافع جمع کرنے کا حق نہیں دوں گا۔آپ اس دستاویز کی حمایت میں مذکورہ جائیداد کو اپنے نام پر منتقل کر سکتے ہیں۔یہ گفٹ دستاویز آپ کے لیے مذکورہ بالا شرائط کے تحت انجام دی جاتی ہے۔"

منسوخی کے دستاویز کا مادی حصہ درج ذیل ہے:

"میں نے 15.5.65 پر آپ کے حق میں نو ہزار روپے کے الفاظ میں 9,000 روپے کا مشروط ھبہ نامہ کیا ہے۔مذکورہ دستاویز سب رجسٹرار، بڑودہ کے دفتر میں سیریل نمبر 2153 کتاب نمبر۔1 پر پیش کی گئی ہے اور یہ 15.5.65 پر رجسٹرڈ ہے۔مذکورہ دستاویز میں مذکور جائیداد کی تفصیل درج ذیل ہے:

"میں نے آپ کے لیے آسمان سے زمین تک مذکورہ جائیداد کا ایک مشروط تحفہ عمل میں لایا۔آپ نے مجھ سے وعدہ کیا تھا کہ ہم دونوں کے درمیان زبانی شرائط پوری کریں گے۔لیکن اسی کے مطابق ھبہ دینے کے

فورا بعد آپ نے مذکورہ شرائط کو پورا کرنے سے انکار کر دیا۔ ھبہ میں دی گئی جائیداد کی ملکیت آپ کے حوالے نہیں کی جاتی ہے۔ تو درحقیقت آپ نے جائیداد کا مشروط تحفہ قبول نہیں کیا ہے اور میں بھی مشروط گفٹ کے مطابق کام کرنے کو تیار نہیں ہوں۔ مذکورہ مشروط ھبہ دستاویز میں یہ بھی ذکر کیا گیا ہے کہ قبضہ میرے پاس رکھا جائے گا۔ اور اسی طرح میری ملکیت جاری ہے۔ میری ملکیت شروع سے ہے اور یہ مستقل ہے۔ آپ ہمارے حالات کے مطابق عمل کرنے کے لیے تیار نہیں ہیں۔ لہذا، مجھے اپنے درمیان مشروط ھبہ دستاویز کو منسوخ کرنے کے اس عمل کو فوری طور پر انجام دینا ہے۔ لہذا، میں اس طرح 9, 000 الفاظ میں نو ہزار روپے سیریل نمبر 2153 جو رجسٹریشن کے لیے سب رجسٹرار بڑودہ کے دفتر میں میں پیش کی گی کا مشروط ھبہ نامہ جس کی تاریخ 15.5.65 ہے منسوخ کرتا ہوں۔ لہذا، مذکورہ مشروط ھبہ دستاویز جس کی تاریخ 15.5.65 ہے اس طرح منسوخ اور بے معنی ہے۔ مشروط ھبہ کے تحت جائیداد آپ کے نام پر منتقل نہیں کی گئی ہے اور نہ ہی کی جانی ہے۔ یہ فی الحال اور مستقل طور پر میرے نام پر رہے گا۔"

جائیداد ایکٹ کی منتقلی کی دفعہ 122 (مختصر طور پر، "ٹی پی ایکٹ")"ھبہ" کی تعریف اس طرح کرتی ہے کہ اس کا مطلب کچھ موجودہ متحرک یا غیر منقولہ جائیداد کی منتقلی ہے جو رضا کارانہ طور پر اور بغیر کسی معاوضے کے، ایک شخص کے ذریعہ، جسے عطیہ دہندہ کہا جاتا ہے، دوسرے کو منتقل کیا جاتا ہے، جسے عطیہ دہندہ کہا جاتا ہے، اور عطیہ دہندہ کے ذریعہ یا اس کی طرف سے قبول کیا جاتا ہے۔

عطیہ دہندہ کی طرف سے یا اس کی طرف سے قبولیت عطیہ دہندہ کی زندگی کے دوران اور جب وہ دینے کے قابل ہو تب بھی کی جانی چاہیے۔

اس طرح یہ واضح ہو جائے گا کہ رجسٹرڈ ھبہ نامہ پر عمل درآمد، ھبہ کی قبولیت اور جائیداد کی ترسیل مل کر ھبہ کو مکمل کرتے ہیں۔ اس کے بعد، عطیہ دہندہ سے اس کا لقب چھین لیا جاتا ہے اور عطیہ دہندہ جائیداد کا مطلق مالک بن جاتا ہے۔ سوال یہ ہے کہ: کیا زیر بحث ھبہ ٹی پی ایکٹ کی دفعہ 123 کے تحت مکمل ہو گیا تھا؟ گفٹ ڈیڈ کی تشریح سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ موتی لال گوپال جی نے مدعا علیہ کو جائیداد تحفے میں دی تھی۔ دوسرے لفظوں میں، یہ ایک مشروط گفٹ تھا۔ قبولیت کی کوئی جواز نہیں ہے اور نہ ہی قبولیت کے ثبوت میں کوئی ثبوت ہے۔ اسی طرح، اس نے خاص طور پر کہا تھا کہ وہ جائیداد زندہ رہنے تک اس کے قبضے میں رہے گی۔ اس کے بعد، ھبہ میں دی گئی جائیداد اس کی ملکیت بن جائے گی اور وہ اپنی پوری زندگی موجودہ کمروں کے سلسلے میں بہت زیادہ منافع جمع کرنے کا حقدار تھا۔ ھبہ نامہ نے مدعا علیہ کو صرف محدود حق دیا۔ یہ ھبہ عطیہ دہندہ کی موت کے بعد فعال ہونا تھا اور اسے جائیداد کو بالکل ھبہ کے طور پر منتقل کرنے کا حق حاصل ہونا تھا یا

وہ بہت زیادہ منافع جمع کرنے کا حقدار ہوگا۔اس طرح یہ دیکھا جائے گا کہ عطیہ دہندہ نے ایک مشروط ھبہ دستاویز پرعمل درآمد کیا تھا اور اپنی زندگی کے دوران جائیداد کا قبضہ اور لطف برقرار رکھا تھا۔منسوخی کے دستاویز میں بیان ھبہ کے دستاویز میں بیان کے مطابق ہوتی ہے۔اس نے واضح طور پر کہا تھا کہ مدعا علیہ نے اسے دھوکہ دیا تھا اور اس نے ان شرائط کو پورا نہیں کیا تھا جن کے تحت ان کے درمیان زبانی مفاہمت تھی۔نتیجتاً، اس نے ذکر کیا کہ اسے دیا گیا مشروط تحفہ منسوخ کر دیا گیا تھا۔انہوں نے یہ بھی ذکر کیا کہ ملکیت اور لطف ان کی زندگی کے دوران ان کے ساتھ رہے۔انہوں نے کہا، " مجھے ہمارے درمیان مشروط ھبہ دستاویز کو منسوخ کرنے کے اس عمل کو فوری طور پر انجام دینا ہے۔لہذا میں اس طرح مشروط ھبہ نامہ کو بتاریخ 15.5.65 سیریل نمبر 2153 جو رجسٹریشن کے لیے سب رجسٹرار بڑودہ کے دفتر میں پیشکی گی تھی پیش کردہ 9000 روپے کے الفاظ میں نو ہزار روپے میں منسوخ کرتا ہوں۔لہذا، مذکورہ مشروط گفٹ دستاویز جس کی تاریخ 15.5.65 ہے اس طرح منسوخ اور بے معنی ہے۔مشروط ھبہ کے تحت جائیداد آپ کے نام پر منتقل نہیں کی گئی ہے اور نہ ہی کی جاتی ہے۔"اس طرح اس نے واضح طور پر واضح کیا کہ اس نے قبضہ مدعا علیہ کے حوالے نہیں کیا اور نہ ہی عطیہ دینے والے کی زندگی کے دوران ھبہ مکمل ہوا۔اس طرح ھبہ غیر موثر اور غیر فعال ہو گیا تھا۔اسے باضابطہ طور پر منسوخ کر دیا گیا۔پھر سوال یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ کو جائیداد کا حق ملے گا؟ یہ کوئی تنازعہ نہیں ہے کہ 9 جون 1965 کے منسوخی دستاویز پرعمل درآمد کے بعد، 15 مئی 1965 کے مشروط ھبہ دستاویز کو باضابطہ طور پر ختم کرتے ہوئے، انہوں نے 17 مئی 1965 کو اپنی آخری وصیت پر عمل درآمد کیا اور اس کے دو دن بعد ان کا انتقال ہو گیا۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت ہے۔ٹرائل عدالت اور اپیلٹ عدالت کے فیصلوں اور فرمانوں کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔نتیجتاً مقدمہ خارج ہو جاتا ہے۔بنا اخراجات کے۔

جی۔این۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔

Sheikh Javiad Alam
I am the author of this document

15.07.24