ازعدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 1اگست، 2000

رام نواس (مردہ) قانونی نمائندوں کے بذریعے

بنام

شریمتی بانو ودیگراں

[سید شاہ محمد قادری اور شیوراج بنام پاٹل، جسٹس صاحبان]

مخصوص راحت ایکٹ، 1963-دفعہ 19 (b) ؛ 20 (2)- منتقلی جائداد کا ایکٹ 1882 دفعہ 3؛وضاحت II-فروش کے ذریعے دوافراد کو دکان کی فروخت-اس شخص کے ذریعے تعمیل مختص کے لیے مقدمہ جو پہلے بیع نامہ میں داخل ہوا- حقائق پر منعقد، بیع نامہ کی صداقت اور تعمیل مختص کے راحت کا حق جس پر غور کیا جائے-عدالت عالیہ کو واپس بھیج دیا گیا۔

درخواست گزار سوٹ شاپ کا کرایہ دار تھا۔اس کے بعد انہوں نے جنوری 1978 میں 9200 روپے میں دکان خریدنے کے لئے مدعاعلیہ - فروش کے ساتھ معاہدہ کیا۔ مرافع کنندہ اور فروخت کنندہ قریبی تعلق رکھتے ہیں۔ درخواست گزار نے بیع نامہ پر عمل درآمد پر 3200 روپے اور بقیہ رقم 6000 روپے ادا کی۔ مدعاعلیہ خریداروں نے جولائی 1978 میں دکاندار سے 20,000 روپے میں دکان خریدی تھی۔ درخواست گزار نے دکاندار اور خریداروں کے خلاف تعمیل مختص کے لئے مقدمہ دائر کیا۔ شنوائی عدالت نے

مرافع کنندہ کے حق میں ڈگری دی۔ خریداروں نے عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی جسے اکلوتے جج نے منظور کر لیا۔ دو جج کی بنچ نے سنگل جج کا فیصلہ کالعدم قرار دے دیا۔

اس عدالت میں اپیل میں، مرافع کنندہ نے دعوی کیا کہ عدالت عالیہ نے پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ 1882 کی دفعہ 3 کی وضاحت II کا نوٹس لیے بغیر 'نوٹس' کی تشریح کرنے میں غلطی کی جبکہ یہ مؤقف اختیار کیا کہ خریداروں نے نیک نیتی سے اور اصل معاہدے کی اطلاع کے بغیر کام کیا۔ مخصوص راحت ایکٹ 1963 کی دفعہ 19(b) کے تحت۔

مدعاعلیہ خریداروں نے دعوی کیا کہ وہ اس حقیقت کو جانتے ہیں کہ فروش اور مرافع کنندہ کا ایک دوسرے سے گہرا تعلق تھا اور مرافع کنندہ سابقہ کا کرایہ دار تھا۔ لہذا، منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کا کوئی اطلاق نہیں ہو گا۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے عدالت نے

حکم ہوا کہ: 1.1. قیمت کے لیے منتقلی، جس نے نیک نیتی سے اور اصل معاہدے کی اطلاع کے بغیر اپنی رقم ادا کی ہے، کو مخصوص راحت ایکٹ 1963 کی دفعہ 19(b) کے دائرہ کار سے خارج کر دیا گیا ہے، جو "معاہدے کے بعد پیدا ہونے والے عنوان کے ذریعے اس کے تحت دعوی کرنے والے کسی دوسرے شخص" کے خلاف تعمیل مختص فراہم کرتا ہے۔ خارج شدہ طبقے میں آنے کے لیے، منتقلی کرنے والے کو یہ ظاہر کرنا ہو گا کہ: (a) اس نے جائیداد کی قیمت کے لیے خریدی ہے (جو معاہدہ کی تعمیل مختص کے لیے مقدمے کا موضوع ہے)؛ (b) اس نے دکاندار کو نیک نیتی سے رقم ادا کی ہے؛ اور (c) اسے فروخت کے پہلے معاہدے کا کوئی نوٹس نہیں تھا (جس کی تعمیل مختص اس کے خلاف نافذ کرنے کی کوشش کی گئی ہے)۔ مذکورہ شق انگریزی قانون کے اصول پر مبنی ہے جس نے قانونی حق

اور مساوی حق کے درمیان ترجیح مقرر کی ہے۔ یہ اصول ایکٹ کے دفعہ 19(b) میں شامل ہے۔[42 C-F]

سنیل کا ایکویٹی- تیسویں ایڈیشن- صفحہ 48، حوالہ دیا گیا۔

1.2. 'نوٹس' (i) حقیقی، (ii) تعمیری یا (iii) محسوب ہو سکتا ہے۔ منتقلی جائداد کا ایکٹ 1882 اور اس کی وضاحت II کے دفعہ 3 کے تحت، کسی بھی ایسے شخص کے خلاف 'نوٹس' کا قانونی مفروضہ پیدا ہوتا ہے جو اس شخص کی کوئی غیر منقولہ جائیداد یا اس میں کوئی حصہ یا سود، اگر کوئی ہو، حاصل کرتا ہے جو اس وقت اس کے حقیقی قبضے میں ہے۔[42 F; 43 A]

کلی ابراہیم بنام کلی غلام محدین، اے آئی آر (1921) بمبئی 459؛ مہادیو بنام ایس بی۔ کیسار کر، اے آئی آر (1972) بمبئی 100؛ تیلوک چند بنام جے بی بیٹی اینڈ کمپنی، اے آئی آر (1926) کلکتہ 204؛ پارتھا سارتھی ایئر بنام سبرائے گرامانی، اے آئی آر (1924) مدراس 67 اور ممیڈی ریڈی پاپنا گری یلا ریڈی بنام سالا سبھی ریڈی و دیگراں، اے آئی آر (1954) آندھرا 20، حوالہ دیا گیا۔

ڈینیئلز بنام ڈیوسن، [1809] 16 ویس۔ 249، حوالہ دیا گیا۔

1.3. خریداروں نے بیع نامہ کے تحت قانونی حق حاصل کر لیا ہے۔ کرایہ دار کا حق، اگر یہ درست اور درست ہے، اگرچہ وقت میں پہلے، صرف ایک مساوی حق ہے اور یہ خریداروں کو متاثر نہیں کرتا ہے اگر وہ اس مساوی حق کی اطلاع کے بغیر قیمتی غور کے لیے حقیقی خریدار ہیں۔ سنگل جج کو شواہد پر غور کرنا چاہیے تھا اور اس سوال پر نتیجہ ریکارڈ کرنا چاہیے تھا کہ آیا مرافع کنندہ کی طرف سے وینڈر کے ساتھ درج کردہ بیع نامہ ایک سچا اور

درست قرارداد تھا۔ڈویژن بنچ نے اس کا اشتہار نہیں دیا۔ سنگل جج کو اس پر نئے سرے سے غور کرنا ہوگا۔[45 G; 46 C]

1.4. عدالت عالیہ نے اس سوال پر غور کیا کہ کیا خریداروں کو پہلے کے معاہدے کا حقیقی علم تھا اور شواہد پر پتہ چلا کہ خریداروں کو اس کا کوئی علم نہیں تھا۔ منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کے شرائط، جو نوٹس کے نقطہ پر درست ہیں، پر غور نہیں کیا گیا ہے۔ منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 میں "ایک شخص کے بارے میں کہا جاتا ہے کہ اسے نوٹس ہے" کے بیان محاورہ کی تعریف سے، یہ واضح ہے کہ لفظ 'نوٹس' لفظ 'علم' سے زیادہ اہمیت کا حامل ہے۔ ہو سکتا ہے کہ کسی شخص کو کسی حقیقت کا حقیقی علم نہ ہو لیکن وہ مذکورہ بالا تعریف اور اس کی وضاحت II کے حوالے سے اس کا نوٹس لے سکتا ہے۔ اگر خریداروں نے دکاندار کے دعوے پر یا اپنے علم پر بھروسہ کیا ہے اور کرایہ دار کے قبضے کی حقیقی نوعیت کی تحقیقات کرنے سے گریز کیا ہے، تو وہ منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کے تحت سمجھے گئے نوٹس کے نتائج سے بچ نہیں سکتے۔ اس موقع پر، خریداروں کو پہلے کے معاہدے کا نوٹس سمجھا جائے گا، اگر یہ درست اور درست پایا جاتا ہے۔[46 D-G]

1.5. مقدمے کو سنگل جج کے پاس بھیج دیا جاتا ہے تاکہ یہ فیصلہ کیا جاسکے کہ آیا اپیل کنندہ-مدعی مخصوص راحت ایکٹ کی دفعہ 20(2) کے شرائط کے حوالے سے تعمیل مختص کی راحت کا حقدار ہے یا نہیں۔[47 C]

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 5129، سال 1992۔

راجستھان عدالت عالیہ کے D.B.C.S.A نمبر 27، سال 1987 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے سنجیو کے کپور، نریندر کے ورما اور پرشانت بھوشن۔

جواب دہندگان کے لیے محترمہ مدھوریما تاتیہ اور اندرا مکوانا۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس سید شاہ محمد قادری نے سنایا۔

پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کے ساتھ پڑھے جانے والے مخصوص راحت ایکٹ کے دفعہ 19 (b) کا دائرہ کار اور مخصوص کے دفعہ 20 (2) کے شرائط راحت ایکٹ، 1963، اس اپیل کے نتائج کا تعین کرتا ہے۔

مخصوص راحت ایکٹ 1963 کی دفعہ 19 (b) کے ساتھ ہماری بحث کا آغاز کرنا مناسب ہوگا جو مندرجہ ذیل شرائط میں ہے:

> "19. فریقین اور ان کے تحت آنے والے عنوان کے تحت دعوی کرنے والے افراد کے خلاف راحت - سوائے اس کے کہ اس باب کے ذریعہ دوسری صورت میں فراہم کردہ، معاہدے کی تعمیل مختص کو ان کے خلاف نافذ کیا جا سکتا ہے-
>
> (a)*******
>
> (b) کوئی دوسرا شخص جو معاہدے کے بعد پیدا ہونے والے لقب سے اپنے تحت دعوی کرتا ہے، سوائے اس کے کہ قیمت کے لیے منتقلی جس نے نیک نیتی سے اور اصل معاہدے کی اطلاع کے بغیر اپنی رقم ادا کی ہو۔
>
> (c) تا (e)******

دفعہ 19 ان افراد کے زمرے فراہم کرتا ہے جن کے خلاف معاہدے کی تعمیل مختص نافذ کی جا سکتی ہے۔ ان میں شق (b) کے تحت کوئی بھی منتقلی شامل ہے جو وینڈر کے تحت اس معاہدے کے بعد پیدا ہونے والے عنوان سے دعوی کرتا ہے جس کی تعمیل مختص طلب کی جاتی ہے۔ تاہم، قیمت کے لیے منتقلی، جس نے نیک نیتی سے اور اصل معاہدے کی اطلاع کے بغیر اپنی رقم ادا کی ہے، کو مذکورہ شق کے دائرہ کار سے خارج کر دیا جاتا ہے۔ خارج شدہ طبقے میں آنے کے لیے، ایک منتقلی کو یہ ظاہر کرنا ہوگا کہ :(a) اس نے جائیداد کی قیمت کے لیے خریدی ہے (جو معاہدے کی تعمیل مختص کے لیے مقدمے کا موضوع ہے)؛ (b) اس نے دکاندار کو نیک نیتی سے اپنی رقم ادا کی ہے؛ اور (c) اسے فروخت کے پہلے معاہدے کا کوئی نوٹس نہیں تھا (جس کی تعمیل مختص اس کے خلاف نافذ کرنے کی کوشش کی گئی ہے)۔

مذکورہ شق انگریزی قانون کے اصول پر مبنی ہے جو قانونی حق اور مساوی حق کے درمیان ترجیح طے کرتی ہے۔ اگر 'A' 'B' سے کوئی جائیداد خریدتا ہے اور اس کے بعد 'B' اسے 'C' کو فروخت کرتا ہے، تو 'A' کے حق میں فروخت، وقت سے پہلے ہونے کی وجہ سے، 'C' کے حق میں فروخت پر غالب ہوتی ہے کیونکہ 'A' اور 'C' دونوں نے قانونی حقوق حاصل کیے ہیں۔ لیکن جہاں ایک قانونی حق ہے اور دوسرا مساوی حق ہے "قیمتی غور کے لیے ایک مخلص خریدار جو اپنی خریداری کے وقت کسی مساوی حق کی اطلاع کے بغیر قانونی جائیداد حاصل کرتا ہے وہ مساوات کے ساتھ ساتھ قانون میں بھی ترجیح کا حقدار ہے۔" [سنیل کا ایکویٹی تیرہواں ایڈیشن- صفحہ 48]۔ یہ اصول مخصوص راحت ایکٹ کی دفعہ 19(b) میں شامل ہے۔

یہاں یہ نوٹ کیا جا سکتا ہے کہ 'نوٹس' (i) حقیقی، (ii) تعمیری یا (iii) عائد کیا جا سکتا ہے۔

منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 میں وضاحت کی گئی ہے، "کہا جاتا ہے کہ ایک شخص کو کسی حقیقت کا نوٹس ہے" جب وہ حقیقت میں اس حقیقت کو جانتا ہے، یا جب لیکن کسی انکوائری یا تلاشی سے جان بوجھ کر پرہیز کرنے کے لیے جو اسے کرنا چاہیے تھا، یا شدید لاپرواہی کے لیے، اسے اس کا علم ہوتا۔ اور اس تعریف کی شق سے منسلک وضاحت دوم میں کہا گیا ہے: کوئی بھی شخص جو کوئی غیر منقولہ جائیداد حاصل کرتا ہے یا ایسی کسی جائیداد میں کوئی حصہ یا سود حاصل کرتا ہے، اسے کسی بھی ایسے شخص کے حق کا نوٹس، اگر کوئی ہو، سمجھا جائے گا جو فی الحال اس کے حقیقی قبضے میں ہے۔

اس طرح، یہ دیکھا جاتا ہے کہ 'نوٹس' کا قانونی مفروضہ کسی بھی ایسے شخص کے خلاف پیدا ہوتا ہے جو اس شخص کی کوئی غیر منقولہ جائیداد یا اس میں کوئی حصہ یا سود، اگر کوئی ہو، حاصل کرتا ہے جو اس وقت اس کے حقیقی قبضے میں ہے۔

لارڈ ایلڈن نے ڈینیئلز بمقابلہ ڈیویسن (1809) 16 ویس 249 میں صفحہ 254 پر کسی بھی عنوان کے تعمیری نوٹس کا اصول مقرر کیا تھا۔ فاضل لا لارڈ نے کہا: "اس مقصد میں ایک نکتے پر میری رائے کے لئے کافی اختیار ہے۔ یعنی، جہاں لیز یا معاہدے کے تحت کوئی کرایہ دار قبضے میں ہو، وہ شخص، جائیداد کا کچھ حصہ خریدتا ہے، اس بات کا پابند ہونا چاہیے کہ وہ شخص کن شرائط پر قبضے میں ہے۔

اس اصول پر بھارت کی مختلف عدالت عالیان نے عمل کیا ہے۔ [دیکھیں: فکی ابراہیم بنام فکی غلام محدین، اے آئی آر (1921) بمبئی 459؛ مہادیو بنام ایس بی۔ کیسار کر، اے آئی آر (1972) بمبئی 100؛ تلوک چند بنام جسٹس۔ بی۔ بٹی اینڈ کمپنی، اے آئی آر (1926) کلکتہ 204؛ پارتھا سارتھی آئیر بنام سبرایا گرامانی، اے آئی آر (1924)

مدراس 67 اور ممیڈی ریڈی پاپنا گری یلا ریڈی بنام سالا سبھی ریڈی اور دیگر، اے آئی آر (1954) آندھرا 20۔

قانون میں یہ حیثیت ہونے کی وجہ سے، اب ہم اس مقدمے کے حقائق کی طرف اشارہ کریں گے۔

مرافع کندہ (جسے 'کرایہ دار' کہا جاتا ہے) اس مقدمے میں ناکام مدعی ہے جو اس اپیل کو جنم دیتا ہے۔ انہوں نے کٹلارا بازار، لوہار والی گلی، مرٹا سٹی (مختصر میں سوٹ کی دکان) میں واقع ایک دکان اس کے مالک، جواب دہندہ نمبر 5 (جسے 'وینڈر' کہا جاتا ہے) سے کرایہ پر لیا اور مٹیریل ڈیٹ پر وہ 35 روپے ماہانہ کرایہ ادا کر رہے تھے۔ 25 جنوری 1978 کو انہوں نے دعویٰ کیا کہ انہوں نے 9200 روپے میں سوٹ شاپ (نمائش 1) خریدنے کے لیے دکاندار کے ساتھ معاہدہ کیا اور 3200 روپے نقد ادا کیے اور فروخت کے معاہدے پر عمل درآمد کے وقت بقیہ 6000 روپے ادا کرنے کا عہد کیا۔ اس اپیل کے زیر التوا ہونے کے دوران ان کی موت ہوگئی اور اپیل گزاروں کو ان کے قانونی نمائندوں کے طور پر تبدیل کر دیا گیا۔ کرایہ دار اور بیچنے والے کے بارے میں کہا جاتا ہے کہ وہ قریبی رشتہ دار ہیں- وہ بھائی ہونے کے ساتھ ساتھ بہنوئی بھی ہیں۔ جواب دہندہ نمبر 1 سے 4 (جسے 'خریدار' کہا جاتا ہے) نے 24 جولائی 1978 کو نمائش 4 کے تحت 20،000 روپے کی رقم میں فروخت کنندہ سے سوٹ کی دکان خریدی۔ 12 اکتوبر 1978 کو کرایہ دار نے نمائش 1 کی تعمیل مختص کے لئے دکاندار اور خریداروں اور ان کے متعلقہ شوہروں — مدعا علیہ نمبر 6 سے 9 کے خلاف مقدمہ دائر کیا۔ خریداروں نے ایکسٹر کٹ 1 کی اصلیت سے انکار کرتے ہوئے مقدمہ کی مخالفت کی اور یہ دلیل دی کہ وہ نمائش 1 کے نوٹس کے بغیر قیمت کے لئے سوٹ

کی دکان کے حقیقی خریدار ہیں۔ عرضیوں کی بنیاد پر ٹرائل کورٹ نے ضروری معاملات طے کیے۔ مسئلہ نمبر 1 اور 10، جو موجودہ بحث سے متعلق ہیں، درج ذیل ہیں:

"1. کیا مدعا علیہ نمبر 1 نے شکایت کے پیرا گراف 2 میں لکھی گئی شرائط پر مدعی کو متنازعہ دکان 25.1.78 پر فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی تھی اور مدعی کو اس کے بدلے میں 3200 روپے لینے کے بعد مالک کے طور پر قبضے میں لے لیا تھا۔، اور اس نے اور اس کے والد کی طرف سے بیساکھی سودی 9 سموت 2029 کا لکھا ہوا کرایہ داری کا دستاویز (خط) مدعی کو سونپا؟

10. کیا مدعا علیہان نمبر 2 سے 5 نے پوری قیمت ادا کرنے کے بعد متنازعہ دکان خریدی ہے اور انہیں فروخت کرنے کے مبینہ قرارداد کا علم نہیں تھا؟"

15 دسمبر 1984 کو، اس کے سامنے رکھے گئے شواہد پر غور کرنے کے بعد، ٹرائل عدالت نے تمام معاملات مدعی کے حق میں پائے اور مقدمے کو مسترد کر دیا۔ ٹرائل عدالت کے فیصلے اور ڈگری سے ناخوش خریداروں نے جودھ پور میں راجستھان عدالت عالیہ آف جوڈیکیچر میں اپیل (ایس بی سول فرسٹ اپیل No.7/85) دائر کی۔ 4 اگست 1987 کے اپنے فیصلے کے ذریعے، عدالت عالیہ کے ایک فاضل سنگل جج نے شواہد کی دوبارہ جانچ پڑتال پر اور مخصوص راحت ایکٹ کی دفعہ 19(b) کا حوالہ دینے کے بعد کہا کہ مقابلہ کرنے والے جواب دہندگان سوٹ شاپ کے حقیقی خریدار تھے اور انہوں نے 20,000 روپے کی ادائیگی کی۔ مذکورہ قرارداد (نمائش 1) کے علم کے بغیر۔ انہوں نے

مؤقف اختیار کیا کہ خریداروں کے حق میں رجسٹرڈ بیع نامہ (نمائش 4) کو منسوخ نہیں کیا جاسکتا اور کرایہ دار کے حق میں تعمیل مختص کا راحت نہیں دیا جاسکتا۔ اس طرح 4 اگست 1987 کو اپیل کی اجازت دی گئی۔ واحد جج کے اس فیصلے کو تسلیم کرتے قابل، کرایہ دار نے عدالت عالیہ کے سامنے خصوصی اپیل No.27، سال 1987 دائر کی۔ ایک ڈویژن بنچ نے فاضل سنگل جج کے ذریعے درج کردہ تمام نتائج سے اتفاق کرتے ہوئے 29 جنوری 1990 کو اپیل کو مسترد کر دیا۔ تاہم ڈویژن بنچ نے فیصلہ دیا کہ صرف اس وجہ سے کہ کرایہ دار سے جائیداد میں اس کے حقیقی مساوی مفاد کے بارے میں انکوائری نہیں کی گئی تھی، یہ نہیں لیا جاسکتا یا یہ فرض نہیں کیا جاسکتا کہ مدعا علیہ کے فروشوں کو پہلے کے لین دین کا علم تھا اور نشاندہی کی کہ دکاندار نے بتایا کہ کرایہ دار اس کے بھائی کے ساتھ ساتھ بہنوئی کا شوہر بھی تھا اور دستاویزات اس کے پاس تھیں، جسے وہ واپس لے کر انہیں پہنچائے گا، اس لیے مزید تفتیش کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ اس نے یہ بھی فیصلہ دیا، "مدعی کے طرز عمل کو فاضل جج نے تفصیل سے نمٹا ہے اور اس بنیاد پر یہ پایا گیا ہے کہ مدعی نے جو بیان دیا ہے وہ قابل اعتماد نہیں ہے۔ اس کے علاوہ ہم یہ بھی کہہ سکتے ہیں کہ تعمیل مختص کی راحت ایک مساوی راحت ہے۔ مقدمے کے حالات میں بیع نامہ کی منسوخی کی مساوی راحت دینے میں صوابدیدی کا مناسب استعمال نہیں ہوگا۔ "اس طرح ڈویژن بنچ نے 29 جنوری 1990 کو اپیل کو مسترد کر دیا۔ ڈویژن بنچ کے اس فیصلے سے کرایہ دار کے کہنے پر خصوصی اجازت کے ذریعے موجودہ اپیل اٹھتی ہے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہوئے ماہر وکیل جناب سنجیو کے کپور نے پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ کی دفعہ 3 کی وضاحت دوم کی طرف ہماری توجہ مبذول کرائی اور کہا کہ فاضل سنگل جج کے ساتھ ساتھ ڈویژن بنچ دونوں نے مذکورہ شق کا نوٹس نہ لینے میں غلطی کی جبکہ

یہ مؤقف اختیار کیا کہ خریدار اسپیشل راحت ایکٹ 1963 کی دفعہ 19 کی شق (b) کے تحت آتے ہیں۔ کرایہ دار کے طرز عمل میں کچھ بھی نہیں ہے، فاضل وکیل نے پیش کیا، جو اسے فروخت کے معاہدے کی تعمیل مختص کی راحت سے محروم کر دے گا۔

خریداروں (مدمقابل جواب دہندگان) کی طرف سے پیش ہونے والی ماہر وکیل محترمہ مدھوریماتاتیہ نے دلیل دی کہ فروش اور کرایہ دار دونوں قریبی رشتے دار تھے اور مؤخرالذکر سابق کے کرایہ دار کی حیثیت سے قبضے میں تھا، اور یہ حقائق خریداروں کو معلوم تھے، اس لیے منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کا کوئی اطلاق نہیں ہوگا۔ وینڈر اور کرایہ دار کے درمیان قریبی تعلقات اور خریداروں کی طرف سے کی گئی درخواستوں کے پیش نظر، فاضل سنگل جج کو ثبوت پر خود غور کرنا چاہیے تھا اور مرافع کنندہ کے حق میں نتیجہ لینے اور مخصوص راحت ایکٹ 1963 کی دفعہ 19(b) کے مقاصد کے لیے حقیقی علم کے سوال کا فیصلہ کرنے کے بجائے مسئلہ نمبر 1 پر واضح نتیجہ درج کرنا چاہیے تھا۔ دوسری صورت میں بھی، اس نے دلیل دی، دونوں فاضل سنگل جج کے ساتھ ساتھ ڈویژن بینچ نے وینڈر اور کرایہ دار کے درمیان قریبی تعلقات، نمائش 1 میں مذکور قیمت اور خریداروں کی طرف سے ادا کی گئی قیمت اور کرایہ دار کے طرز عمل کو مد نظر رکھتے ہوئے تعمیل مختص کی صوابدیدی راحت دینے سے انکار کر دیا، اس لیے اس عدالت کو اپیل کے تحت فیصلے میں مداخلت کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔

مندرجہ بالا تنازعات پر جو بات غور طلب ہے وہ یہ ہے: کیا مرافع کنندہ (کرایہ دار) نمائش 1 کی تعمیل مختص کا حقدار ہے؟

خریداروں نے بیع نامہ کے تحت قانونی حق حاصل کر لیا ہے (نمائش 4)۔ نمائش 1 کے تحت کرایہ دار کا حق، اگر یہ درست اور درست ہے، اگرچہ وقت سے پہلے، صرف ایک مساوی حق ہے اور یہ خریداروں کو متاثر نہیں کرتا ہے اگر وہ اس مساوی حق کی اطلاع کے بغیر قیمتی غور کے لیے حقیقی خریدار ہیں۔

کرایہ دار کے دعوے کی بنیاد نمائش 1 کے تحت ایک مساوی حق کا وجود ہے۔ ہم نے فریقین کی استدعا، متعلقہ مسائل اور اس پہلو پر عدالت عالیان کے نتائج کا حوالہ دیا ہے۔ ٹرائل عدالت نے مدعی کے حق میں مسئلہ نمبر 1 پایا۔ فاضل سنگل جج نے تحریری بیان میں عرضی کو نوٹ کرتے ہوئے کہا کہ خریداروں نے کرایہ دار کے حق میں وینڈر کی طرف سے کسی بھی قرارداد پر عمل درآمد سے انکار کیا اور کہا کہ اس طرح کا کوئی بھی مبینہ معاہدہ جعلی تھا، مشاہدہ کیا: "یہ بات قابل ذکر ہے کہ میں نے اصل قرارداد سنبھال لیا ہے کیونکہ اگرچہ شریمتی بانو اور دیگر نے اسے اس بنیاد پر چیلنج کیا ہے کہ یہ فرضی تھا اور حقیقی نہیں تھا، لیکن مقدمے کے اس پہلو پر نچلی عدالت کا یہ نتیجہ کہ رام نارائن اور ستیہ نارائن کے درمیان فروخت کا قرارداد ہوا تھا، کسی مداخلت کا مطالبہ نہیں کرتا ہے۔" ہمیں ایسا لگتا ہے کہ اس نے ٹرائل عدالت کے نتیجے کو درست مان لیا اور اپیل کا فیصلہ کرنے کے لیے آگے بڑھا کیونکہ ممکنہ طور پر مسئلہ No.10 پر، اس نے پایا کہ خریداروں کو نمائش 1 کا حقیقی علم نہیں تھا۔ ہمارے زیر غور نظریہ میں، فاضل سنگل جج کو شواہد پر غور کرنا چاہیے تھا اور اس سوال پر اپنا مثبت نتیجہ درج کرنا چاہیے تھا کہ آیا نمائش 1 ایک درست قرارداد تھا۔ مقدمے کی اس خصوصیت کو ڈویژن بنچ نے قبول نہیں کیا۔ لہذا، ایشو نمبر 1 پر فاضل سنگل جج کو نئے سرے سے غور کرنا ہوگا۔

فاضل سنگل جج کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ کے ڈویژن بینچ کے فاضل ججوں نے اس سوال پر غور کیا کہ کیا خریداروں کو سابقہ معاہدے، نمائش 1 کا حقیقی علم تھا، اور شواہد پر پتہ چلا کہ خریداروں کو اس کا کوئی علم نہیں تھا۔ لیکن وہ منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کے شرائط کو نوٹ کرنے میں ناکام رہے جو نوٹس کے نقطہ پر درست ہے۔ در حقیقت، ایشو No.10 کو مناسب طریقے سے تیار نہیں کیا گیا تھا۔ مسئلہ میں لفظ 'نوٹس' استعمال ہونا چاہیے تھا۔ نمبر 10 'علم' کے بجائے کیونکہ دفعہ 19 (b) میں لفظ 'نوٹس' استعمال کیا گیا ہے۔ منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 میں "ایک شخص کے بارے میں کہا جاتا ہے کہ اسے نوٹس ہے" کے بیان محاورہ کی تعریف سے، یہ واضح ہے کہ لفظ 'نوٹس' لفظ 'علم' سے زیادہ اہمیت کا حامل ہے۔ ہو سکتا ہے کہ کسی شخص کو کسی حقیقت کا حقیقی علم نہ ہو لیکن وہ مذکورہ بالا تعریف اور اس کی وضاحت II کے حوالے سے اس کا نوٹس لے سکتا ہے۔ اگر خریداروں نے دکاندار کے دعوے پر یا اپنے علم پر بھروسہ کیا ہے اور کرایہ دار کے قبضے کی حقیقی نوعیت کی تحقیقات کرنے سے گریز کیا ہے، تو وہ منتقلی جائداد کا ایکٹ کے دفعہ 3 کی وضاحت II کے تحت سمجھے گئے نوٹس کے نتائج سے بچ نہیں سکتے۔ اس نکتے پر، مندرجہ بالا بحث کی روشنی میں، ہم یہ مانتے ہیں کہ خریداروں کو نمائش 1 کا نوٹس سمجھا جائے گا، اگر یہ درست اور درست پایا جائے۔

آخری نقطہ، چاہے اس معاملے کے حقائق اور حالات پر، کرایہ دار کے حق میں معاہدے کی تعمیل مختص کی صوابدیدی راحت دینا منصفانہ اور مناسب ہوگا یا خریداروں کے خلاف نمائش 1 کو نافذ کرنا غیر مساوی ہوگا؟ فیصلہ ہونا باقی ہے؟

ڈویژن بنچ نے فاضل سنگل جج کے ساتھ قرارداد ہوئے یہ نظریہ اختیار کیا کہ مدعی نمائش 1 کی تعمیل مختص سے راحت کا حقدار نہیں ہے۔ جہاں تک نمائش 1 کی صداقت اور

جواز کے سوال کا تعلق ہے، ہم اس معاملے کو فاضل سنگل جج کے پاس بھیج رہے ہیں۔ ہم اس نکتے پر کسی رائے کا اظہار کرنے کی تجویز نہیں کرتے اور مسئلہ نمبر 1 پر نتیجہ ریکارڈ کرنے کے بعد فاضل سنگل جج کے ذریعے مخصوص راحت ایکٹ کی دفعہ 20(2) کے شرائط کے حوالے سے نئے سرے سے فیصلہ کرنے پر چھوڑ دیتے ہیں۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، ہم ڈویژن بنچ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیتے ہیں جو فاضل سنگل جج کے فیصلے کی تصدیق کرتا ہے اور (i) مسئلہ نمبر 1 اور (ii) آیا مدعی قانون کے مطابق مخصوص راحت ایکٹ کی دفعہ 20(2) کی روشنی میں کسی معاہدے کی تعمیل مختص کی صوابدیدی راحت کا حقدار ہے یا نہیں، اس پر اپنے فیصلے کے لیے مقدمے کو فاضل سنگل جج کے پاس بھیج دیتے ہیں۔ اس کے مطابق اپیل کی اجازت ہے لیکن مقدمے کے حالات میں ہم اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں دیتے۔

بی۔ ایس۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔

Javeed Ahmed Geelani
2024.07.15 13:18
I am the author of this document