

## از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 24 اپریل، 1964

سیلا چند سیکھرام

بمقابلہ

رام چند رسا ہو

(کے سباراؤ، کے سی داس گپتا اور رگھو بردیال، جسٹسز)

مخصوص کارکردگی --- فروخت کے معاہدے کے بعد ٹائٹل کا مکمل ہونا۔ دفعہ 18 (a) کا اطلاق۔ بعد میں فروخت یا لیز پر، جس کا مطلب مخصوص ریلیف ایکٹ، 1877 (1877 کا ایکٹ 1) سیکشن ہے۔ دفعہ 18 (a) مدعا علیہ نے خاندان کی ضروریات کو پورا کرنے کے لئے اپنے گھر کو اس شرط پر فروخت کرنے کا معاہدہ کیا کہ وہ اور اس کی والدہ اپیل کنندہ کے حق میں فروخت کی دستاویز پر عمل کریں گے۔ بعنا منہ پر عمل درآمد میں ناکامی پر اپیل کنندہ نے معاہدے کی مخصوص کارکردگی کے لئے مقدمہ قائم کیا۔ ٹرائل کورٹ نے کہا کہ فروخت قانونی ضرورت کے لئے نہیں تھی اور اس لئے اس نے جزوی طور پر مقدمہ کا حکم دیا کہ مدعا علیہ پورے گھر میں اپنے مفادات کو الگ کرنے کے لئے فروخت کے دستاویز پر عمل درآمد کرے گا اور درخواست گزار مدعا علیہ کی والدہ کے ساتھ مشترکہ طور پر اس کا قبضہ حاصل کرنے کا حقدار ہوگا۔ درخواست گزار نے ہائی کورٹ میں اپیل کی اور اس کے زیر التوا رہنے کے دوران مدعا علیہ کی والدہ کا انتقال ہو گیا اور اس لئے اپیل گزار کی طرف سے صرف ایک ہی سوال پوچھا گیا کہ مدعا علیہ نے پورے گھر کو اپنا حق مکمل کرنے کے بعد اسے فروخت کرنے پر مجبور کیا۔ ہائی کورٹ نے اس دلیل سے اتفاق نہیں کیا اور کہا کہ مخصوص ریلیف ایکٹ کی دفعہ 18 (a) معاہدے کے حقائق پر لاگو نہیں ہوتی ہے کیونکہ یہ فروخت ہونے کے بعد نافذ العمل ہے۔ خصوصی اجازت کے

ذریعے اپیل پر:

حکم ہوا: ہائی کورٹ نے معاملے کے حقائق پرایکٹ کی دفعہ 18 (a) کی دفعات کا اطلاق نہ کرنا غلط تھا۔

دفعہ 18 (a) میں 'بعد میں فروخت یا لیز' کا مطلب ہے کہ بعد میں فروخت یا اجازت دینے کے معاہدے کا مطلب ہے۔ اس شق کو اس کے اطلاق میں ان معاملات تک محدود نہیں کیا جاسکتا جہاں جائیداد کی حقیقی فروخت یا لیز ہوئی تھی۔ کلیان پور لیم ورکس لمیٹڈ بمقابلہ ریاست بہار۔ [1954] ایس سی آر 958، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

سول اپیلیٹ دائرہ اختیار اپیلیٹ دیوانی: سال 1962 کی سول اپیل نمبری 398-7 جنوری کے فیصلے اور فرمان سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل کی جائے گی۔ 1953 کے اصل ڈگری نمبر 57 سے اپیل میں اڑیسہ ہائی کورٹ کی طرف سے 1959۔ درخواست گزار کی طرف سے بی آر ایل آئنگر، ایس کے مہتا اور کے ایل مہتا۔ جواب دہندہ کی طرف سے کے بھیم شنکر، بی پارتھاسار تھی، جے بی داداچھی، اوسی ماتھر اور رویندر نارائن شامل ہیں۔

24 اپریل 1964۔ عدالت کا فیصلہ اس نے سنایا رگھوبر دیال، جسٹس۔ یہ اپیل، خصوصی اجازت کے ذریعے، اس کی صحیح تشریح پر سوال اٹھاتی ہے۔ مخصوص ریلیف ایکٹ، 1877 (1877 کا ایکٹ 1) کی دفعہ 18 (a) کو بعد میں ایکٹ کہا جاتا ہے۔

مدعا علیہ رام چندر نے 21 فروری 1951 کو درخواست گزار کے حق میں گھر فروخت کرنے کا معاہدہ کیا۔ معاہدے میں کہا گیا ہے کہ وہ اس گھر کے واحد مالک اور لطف اندوز ہیں جو ان کی آبائی ملکیت ہے، وہ خاندان کے مینجنگ ممبر اور کارتا ہیں اور خاندانی ضروریات کو پورا کرنے اور کچھ قرضوں کی ادائیگی کے لئے انہوں نے اپنے غیر

متنازعہ گھر کو 6000 روپے/ میں فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہے کہ وہ اور ان کی والدہ ایک گھر کے حوالے سے درخواست گزار کے حق میں فروخت کی دستاویز پر عمل کریں گے۔ معاہدے کے معاہدے پر عمل درآمد کی تاریخ سے ایک سال کی مدت۔ رام چندر نے فروخت کے دستاویز پر عمل درآمد نہیں کیا اور اپیل کنندہ نے معاہدے کی مخصوص کارکردگی کے لئے مقدمہ دائر کیا۔

ٹرائل کورٹ نے کہا کہ فروخت قانونی ضرورت کے لئے نہیں تھی اور اس لئے اپیل کنندہ کی طرف سے روپے کی رقم جمع کرانے پر مقدمہ کا جزوی طور پر فیصلہ سنایا گیا۔ روپے کی رقم 6,000/- کم ہے۔ فروخت کے معاہدے پر عمل درآمد کے وقت سب رجسٹرار کے سامنے 300/- ادا کیا گیا اور ایک ماہ کے اندر رام چندر کے خلاف اپیل کنندہ کو دی گئی لاگت کی رقم کو کم کیا گیا اور مدعا علیہ نمبر 2 کو ہدایت دی گئی۔ معاہدے کے تحت پورے گھر میں اس کے مفادات کو الگ تھلگ کرنے کے لئے میں اس کی فروخت کے دستاویز کو پسند کروں گا اور یہ کہ سادہ جھگڑے کو رام چندر کی ماں مدعا علیہ نمبر 2 کے ساتھ مشترکہ طور پر اس کا قبضہ حاصل کرنے کا حق حاصل ہوگا۔

درخواست گزار نے آدھے گھر کی فروخت کے سلسلے میں اپنا مقدمہ خارج کرنے کے خلاف ہائی کورٹ میں اپیل دائر کی تھی۔ اپیل زیر التوا رہنے کے دوران رام چندر کی والدہ کا انتقال ہو گیا اور اس لئے اپیل کی سماعت کے دوران اپیل کنندہ کی طرف سے صرف ایک ہی سوال پوچھا گیا کہ مدعا علیہ رام چندر، جس نے پورے گھر کو اپنا حق مکمل کر لیا ہے، اسے فروخت کرنے پر مجبور کیا جائے۔ ہائی کورٹ نے اس دلیل سے اتفاق نہیں کیا اور کہا کہ ایکٹ کی دفعہ 18(a) معاہدے کے حقائق پر لاگو نہیں ہوتی ہے کیونکہ یہ فروخت ہونے کے بعد نافذ العمل ہے۔ لہذا ہائی کورٹ نے اپیل خارج کر دی۔ اس حکم کے خلاف یہ اپیل دائر کی گئی ہے۔

ایکٹ کی دفعہ 18(a) میں کہا گیا ہے:

"اگر کوئی شخص کسی خاص جائیداد کو فروخت کرنے یا چھوڑنے کا معاہدہ کرتا ہے، جس کے پاس صرف ایک نامکمل ملکیت ہوتی ہے، تو خریدار یا کرایہ دار (سوائے اس باب کے فراہم کردہ) کے مندرجہ ذیل حقوق ہیں:

(a) اگر فروخت کنندہ یا کرایہ دار نے بعد میں فروخت یا لیز پر کوئی سود حاصل کر لیا ہو تو خریدار یا کرایہ دار اسے اس سود سے معاہدہ کرنے پر مجبور کر سکتا ہے۔ سوال یہ ہے کہ کیا بعد میں فروخت یا لیز کا مطلب یہ ہے کہ بعد میں فروخت یا اجازت دینے کا معاہدہ کیا جائے یا اس کا مطلب فروخت کنندہ یا کرایہ دار کی جانب سے بعنا منہ یا پٹہ نامہ پر عمل درآمد ہو، جیسا کہ فروخت یا اجازت دینے کے معاہدے کی پیروی میں ہو سکتا ہے۔ درخواست گزار کی طرف سے یہ دلیل دی جاتی ہے کہ اس اظہار کا مطلب بعد میں فروخت یا اجازت دینے کے معاہدے سے ہے، جبکہ مدعا علیہ کے لئے دلیل یہ ہے کہ اس کا مطلب اصل فروخت یا لیز کے بعد ہے۔ ہم اپیل کنندہ کی دلیل سے متفق ہیں۔

یہ معاملہ ایک طرح سے کلیان پور لیم ورس لمیٹڈ بمقابلہ ریاست بہار کی اس عدالت کے فیصلے سے ختم ہوتا ہے۔ اس معاملے میں حکومت کلیان پور لیم ورس لمیٹڈ کو پہاڑیوں کی لیز دینے پر راضی ہو گئی، لیکن لیز پر عمل درآمد نہیں کیا جاسکا کیونکہ پچھلے لیز دار کی لیز ضبط کرنے کو عدالت نے غیر قانونی قرار دیا تھا۔ جب پچھلے لیز دار کی لیز کی میعاد ختم ہو گئی تو کلیان پور ورس لمیٹڈ چاہتا تھا کہ لیز پر اس مدت کے لئے عمل درآمد کیا جائے جس کے دوران اگر یہ 1934 میں دی گئی ہوتی تو اسے لیز جاری رہتی۔ اس عدالت نے کہا کہ یہ معاملہ ایکٹ کی دفعہ 18(a) کے تحت آتا ہے۔ صفحہ 972 میں کہا گیا ہے:

ہم ہائی کورٹ سے اتفاق کرتے ہیں کہ مخصوص ریلیف ایکٹ کی دفعہ 18(a) اس معاملے پر لاگو ہوتی ہے۔ اس دفعہ میں کہا گیا ہے کہ اگر کوئی شخص کسی ایسی جائیداد کو فروخت کرنے کا معاہدہ کرتا ہے جس کا صرف نامکمل مالکانہ حق ہوتا ہے، اگر بیچنے والے یا کرایہ دار نے بعد میں جائیداد میں کوئی سود حاصل کیا ہے تو خریدار یا لیز دار اسے اس سود

سے معاہدہ کرنے پر مجبور کر سکتا ہے۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ جب حکومت نے 1934 میں لیم کمپنی کو لیز دینے کا معاہدہ کیا تھا تو اس کا ٹائٹل نامکمل تھا، کیونکہ وہ کچوار کمپنی کے حق میں پچھلی لیز کی موجودگی کے دوران کسی کو بھی نئی لیز نہیں دے سکتی تھی۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ حکومت نے سوچا کہ اسے ان لیزوں کو ضبط کرنے کا حق حاصل ہے اور حقیقت میں اسے ضبط کرنے کا حکم دیا تھا لیکن یہ پایا گیا تھا۔ اس کے بعد کہ ضبطی قانونی طور پر غیر قانونی تھی، پچھلے لیز داروں کے حقوق بحال کر دیئے گئے۔ جیسا کہ پہلے ہی بتایا گیا ہے کہ یہ عنوان کی عدم موجودگی کا معاملہ نہیں ہے بلکہ نامکمل عنوان میں سے ایک ہے اور اسی وجہ سے دفعہ 18 کے معنی میں آتا ہے۔ 31 مارچ 1948 کے بعد جب کچوار کمپنی کے حق میں لیز کی مدت ختم ہو گئی تو حکومت کی جانب سے جائیداد کی لیز دینے کی راہ میں حائل رکاوٹیں دور ہو گئیں اور لیز حاصل کرنے کا لائیم کمپنی کا حق اپنے حق میں بحال ہو گیا۔ مدعی کے اس حق کی حکومت نے مخالفت کی اور دوسری طرف مدعا علیہ نمبر 2 کو لیز دے دی۔

پٹنہ ہائی کورٹ نے صحیح موقف اختیار کیا کہ دفعہ 18 (a) اس معاملے کے حقائق پر لاگو ہوتی ہے اور اگرچہ مدعا علیہ نمبر 1 دفعہ 18 (a) کا اطلاق ہوتا ہے۔ میں اس حالت میں نہیں تھا کہ لیز دے سکوں، اب اس رکاوٹ کو دور کیا جا رہا ہے اور مخصوص کارکردگی پر پابندی نہ لگانے کا مقدمہ لائیم کمپنی اس ریلیف کے لیے مقدمہ دائر کرنے کی حقدار ہے۔ ہم پہلے ہی ہائی کورٹ کے نقطہ نظر سے اتفاق کر چکے ہیں کہ دفعہ 18 اس کیس کے حقائق کی طرف راغب ہے، اور جس معاہدے کے تحت مدعی کے حق میں مخصوص کارکردگی کا فیصلہ کیا جاسکتا ہے وہ نمایاں 22 اور 22 (a) میں شامل ہے۔"

مدعا علیہ سے درخواست کی جاتی ہے کہ اس معاملے میں عدالت کے سامنے یہ دلیل نہیں دی گئی کہ دفعہ 18 (a) معاملے کے حقائق پر لاگو نہیں ہو سکتی کیونکہ کلیان پور لائیم ورکس لمیٹڈ کے حق میں کوئی لیز پر عمل درآمد نہیں کیا گیا تھا اور اس لئے اب ہمارے سامنے

اس سوال پر تبادلہ خیال نہیں کیا گیا تھا۔ یہ بھی زور دیا جاتا ہے کہ پٹنہ ہائی کورٹ نے اصل میں قانون کا اطلاق نہیں کیا تھا۔ دفعہ 18 (a) نے معاملے کے حقائق کے مطابق معاہدے کی مخصوص کارکردگی کا فیصلہ اس عمومی اصول کی بنیاد پر کیا تھا کہ کیس کے حالات میں کیے گئے فروخت کے معاہدے میں خریدار اس طرح کے مفادات کے خلاف مخصوص کارکردگی کے لئے مقدمہ کرنے کا حق دار تھا جو فروخت کنندہ بعد میں جائیداد میں حاصل کر سکتا ہے اور فرائی کی 'مخصوص کارکردگی' میں آرٹیکل 994 میں جو کچھ کہا گیا ہے اس میں حمایت پائی گئی ہے۔ پانچواں ایڈیشن۔ ان حالات میں، ہم براہ راست اپنے سامنے موجود سوال پر غور کرنا چاہیں گے۔

ایکٹ کے باب دوم کی دفعہ 12 سے 20 تک ان معاہدوں سے متعلق ہیں جو خاص طور پر نافذ کیے جاسکتے ہیں۔ دفعہ 18 (a) خریدار یا کرایہ دار کے حقوق سے متعلق ہے جہاں فروخت کنندہ کے پاس اس جائیداد کا نامکمل مالکانہ حق ہے جسے فروخت کرنے یا چھوڑنے کا معاہدہ کیا گیا ہے۔ ظاہر ہے کہ یہ خریدار یا کرایہ دار کے حقوق سے متعلق ہونا چاہئے، نہ کہ ان لوگوں کے جو پہلے ہی فروخت یا اجازت دینے کے معاہدے کی تعمیل میں جائیداد کی فروخت یا لیز حاصل کر چکے ہیں۔ اگر فروخت کرنے یا فروخت کرنے کا معاہدہ کرنے والے شخص نے فروخت یا لیز لین دین مکمل کر لیا ہے، تو معاہدے کی مخصوص کارکردگی کے ذریعہ دکاندار یا کرایہ دار کے لئے تلاش کرنے کے لئے کچھ بھی نہیں بچا ہے۔ یہ تب ہوتا ہے جب وہ خود معاہدے کے مطابق کام کرتا ہے۔ اگر وہ معاہدے کے مطابق کام نہیں کرتا ہے تو، جس شخص نے جائیداد خریدنے یا لیز پر لینے پر اتفاق کیا ہے اسے عدالت کے ذریعہ معاہدے کے نفاذ کی درخواست کرنی ہوگی اور پھر یہ ہو سکتا ہے کہ عدالت معاہدے کو نافذ نہ کرے۔ عدالت ذیلی دفعات 14 سے 17 تک کے پیش نظر ایسا نہیں کرے گی۔ اس جائیداد کے حوالے سے بھی معاہدے کو نافذ کرنے کے قابل ہوں گے جس پر

فروخت کرنے یا چھوڑنے والے شخص کے پاس کامل ملکیت تھی، سوائے کچھ خاص حالات کے، جس سے ذیلی دفعات 14، 15 اور 16 میں نمٹا گیا ہے۔

دفعہ 14 ایسے معاملات سے متعلق ہے جہاں معاہدے کا وہ حصہ جو انجام نہیں دیا جاسکا اس کی قیمت میں صرف ایک چھوٹا سا حصہ ہوتا ہے اور رقم میں معاوضے کا اعتراف کیا جاتا ہے۔ دفعہ 16 معاہدے کے کسی حصے کی مخصوص کارکردگی سے متعلق ہے جب وہ اسی معاہدے کے دوسرے حصے سے الگ اور آزاد بنیادوں پر کھڑا ہوتا ہے جسے خاص طور پر انجام نہیں دیا جاسکتا ہے یا نہیں کیا جانا چاہئے۔ ان دونوں دفعات کے تحت آنے والے معاملوں سے ایسے حالات پیدا ہونے کی توقع نہیں ہے جن میں دفعہ 18 کی ذیلی شق (a) کی دفعات کا اطلاق کیا جاسکے۔ دفعہ 15 ایک معاہدے کی مخصوص کارکردگی سے متعلق ہے جہاں غیر کارکردگی والا حصہ بڑا ہے۔ ایسے حالات میں عدالت کو صوابدید حاصل ہے کہ وہ کوتاہی کرنے والے فریق کو ہدایت دے کہ وہ معاہدے کے اتنے زیادہ حصے کو انجام دے جو وہ انجام دے سکتا ہے بشرطیکہ مدعی مزید کارکردگی کے تمام دعووں کو پورا کرے، اور یا تو کوتاہی کے لئے، یا مدعا علیہ کی کوتاہی کے نتیجے میں ہونے والے نقصان یا نقصان کے لئے معاوضے کا پورا حق حاصل ہو۔ جب کوئی عدالت دفعہ 15 کے تحت کسی معاملے کو نمٹا چکی ہے تو دفعہ 18 (a) کے تحت کارروائی کا سوال ہی پیدا نہیں ہوتا۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ جب کوئی شخص فروخت کرنے یا خود کو معاہدہ کرنے کی اجازت دیتا ہے اور جب اسے عدالت کی طرف سے مکمل یا جزوی طور پر معاہدہ انجام دینے پر مجبور کیا جاتا ہے تو اس جائیداد کے حوالے سے معاہدے کی مخصوص کارکردگی کے لئے درخواست دینے کا موقع ملتا ہے جس پر فروخت کرنے والے شخص کو اصل میں نامکمل لقب دیا گیا تھا، سوال ہی پیدا نہیں ہوتا۔ یہ اس نتیجے کی طرف اشارہ کرتا ہے کہ اس شق کو اس کے اطلاق میں ان معاملات تک محدود نہیں کیا جاسکتا ہے جہاں جائیداد کی حقیقی فروخت یا لیز ہوئی تھی۔

اگر دفعہ 18 کی شق (a) کا اطلاق فروخت یا لیز کی تکمیل کے بعد ہوتا ہے اور

فروخت کنندہ یا کرایہ دار پر اس جائیداد میں سود حاصل کرنے پر ہوتا ہے جس میں اس کے پاس نامکمل ملکیت تھی، تو دفعہ 18 کی شق (a) اور ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 43 کی شقوں کے درمیان کافی حد تک ہم آہنگی ہوگی۔

ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 43 اس وقت نافذ ہوتی ہے جب کوئی شخص دھوکہ دہی یا غلطی سے یہ ظاہر کرتا ہے کہ وہ کچھ غیر منقولہ جائیداد منتقل کرنے کا مجاز ہے اور اس طرح کی جائیداد کو غور کے لئے منتقل کرنے کا دعویٰ کرتا ہے، جبکہ سیکشن 18 کی شق (a) اس وقت عمل میں آئے گی جب نامکمل عنوان والے شخص نے جائیداد فروخت یا لیز پر دی ہو۔ جب بھی کوئی شخص جائیداد فروخت کرتا ہے یا لیز پر دیتا ہے تو کسی نہ کسی طرح کی نمائندگی ہوتی ہے۔

نمائندگی پوشیدہ ہو اور اس اثر کے لئے کہ وہ جائیداد کو فروخت کرنے یا چھوڑنے کا اہل ہے۔ اس طرح دونوں دفعات کی دفعات کو بڑھا چڑھا کر پیش کیا جاتا ہے۔ تاہم دفعہ 43 اور دفعہ 18 کی شق (a) کے تحت ٹرانسفر کرنے والے کا اصل حق مختلف زبانوں میں بیان کیا گیا ہے۔ ایسے معاملات میں جہاں دفعہ 43 کام کرتا ہے، منتقلی کرنے والا، اپنے اختیار پر، کسی بھی سود پر منتقلی کا کام کر سکتا ہے جو منتقلی کرنے والا کسی بھی وقت جائیداد میں حاصل کر سکتا ہے جس کے دوران منتقلی کا معاہدہ برقرار رہتا ہے۔ سیکشن کی مثال سے پتہ چلتا ہے کہ ٹرانسفر کرنے والے کو حاصل کردہ جائیداد کو منتقل کرنے کی ضرورت ہو سکتی ہے۔ دوسری طرف خریدار یا کرایہ دار، دفعہ 18 کی شق (a) کے تحت کام کرتے ہوئے، بیچنے والے یا کرایہ دار کو اس طرح کی دلچسپی سے معاہدہ کرنے پر مجبور کر سکتا ہے۔ دونوں دفعات میں فرق یہ ہے کہ دفعہ 43 کے نفاذ کے معاملے میں عدالت کا سہارا لینے کی ضرورت نہیں ہے۔ منتقلی منتقل شدہ جائیداد پر کام کرتی ہے اور منتقلی کرنے والا ٹرانسفر کرنے والے کو جائیداد فراہم کرنے کے لئے کہہ سکتا ہے۔ دفعہ 18 کی شق (a) میں مذکور حق رکھنے والے خریدار یا ٹھیکہ دار کو عدالت میں جانا ہوگا تا کہ فروخت کنندہ یا کرایہ دار کو بعد

میں حاصل کردہ سود سے معاہدہ کرنے پر مجبور کیا جاسکے۔ خریدار یا کرایہ دار معاہدے کو نافذ کرنے کے لئے عدالت میں جاتا ہے اور دفعہ 18 کی شق (a) میں معاہدے کو فروخت یا چھوڑنے کے معاہدے سے رجوع کرنا چاہئے نہ کہ فروخت یا لیز کے معاہدے سے، جو، جیسا کہ پہلے اشارہ کیا گیا ہے، اگر رضا کارانہ طور پر، فروخت یا لیز پر دی جانے والی پوری جائیداد کا احاطہ کرے گا، اور اگر عدالت کے ذریعے مجبور کیا گیا تو دفعہ 18 کی شق (a) پر عمل درآمد کا کوئی موقع پیدا نہیں ہوگا۔

دفعہ 18 کی شق (a) کے اظہار کو ترجیحی طور پر اس طرح سمجھا جانا چاہئے کہ اس شق کی دفعات اور جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 43 کے درمیان کوئی ہم آہنگی نہ ہو، کیونکہ عام طور پر متقنہ اسی طرح کے حالات کے لئے نقلی اہتمام کرنے کا ارادہ نہیں رکھتی ہے۔

شق (a) میں 'فروخت کنندہ یا کرایہ دار' کے الفاظ کا استعمال اس نتیجے کی طرف کوئی واضح اشارہ نہیں ہے کہ 'بعد میں فروخت یا لیز' کے اظہار کو 'بعد میں اصل فروخت یا لیز' کا مطلب دیا جائے۔

دفعہ 18 سے پہلے کے سیکشن عام طور پر معاہدوں کی مخصوص کارکردگی سے متعلق ہیں اور اس وجہ سے معاہدے کے فریق کا لفظ استعمال کرتے ہیں۔ دفعہ 18 فروخت یا اجازت دینے کے معاہدوں کے معاملات سے متعلق ہے اور اس وجہ سے جائیداد خریدنے یا لیز پر لینے پر رضامند ہونے والے فریق کے حوالے سے سادہ لفظ 'وینڈر' یا 'لیزر' کا استعمال مناسب طور پر کیا گیا ہے۔ اس طرح کے تاثرات کو استعمال کرنے میں کوئی تضاد نہیں ہے جب تک کہ کسی کو معلوم ہو کہ وہ تاثرات کس کی طرف اشارہ کرتے ہیں۔

درحقیقت لفظ 'خریدار' یا 'کرایہ دار' مناسب طور پر ان افراد پر لاگو کیا جاسکتا ہے جو جائیداد کو لیز پر خریدنے یا لینے پر رضامند ہیں۔

اس سلسلے میں دفعہ 18 کی شق (d) کا بھی حوالہ دیا جاسکتا ہے جس میں 'وینڈر' یا 'لیزر' کے الفاظ استعمال کیے گئے ہیں اور یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ جہاں دکاندار یا کرایہ دار

معاهدے کی مخصوص کارکردگی کے لئے مقدمہ دائر کرتا ہے اور مقدمہ اس کے نامکمل عنوان کی بنیاد پر خارج کر دیا جاتا ہے تو مدعا علیہ اس کی جمع شدہ کی واپسی کے حق کے طور پر ..... اور اس طرح کے جمع شدہ کے لئے ایک قرض، ..... جائیداد میں فروخت کنندہ یا کرایہ دار کے مفاد پر جو فروخت یا اجازت دینے پر راضی ہے۔ یہ واضح ہے کہ اس شق میں وینڈر یا لیسر کے الفاظ سے مراد وہ شخص ہے جو جائیداد کو فروخت کرنے یا چھوڑنے کا معاہدہ کرتا ہے اور جس نے معاہدے کے اپنے حصے کو انجام نہیں دیا۔

ایکٹ کی دفعہ 25 میں 'وینڈر یا لیسر' کا لفظ بھی استعمال کیا گیا ہے جس نے اصل میں جائیداد فروخت یا لیز پر نہیں دی ہے۔ اس میں دیگر باتوں کے ساتھ ساتھ یہ بھی کہا گیا ہے کہ جائیداد کی فروخت یا اجازت دینے کا معاہدہ خاص طور پر اس دکاندار یا کرایہ دار کے حق میں نافذ نہیں کیا جاسکتا جو شقوں (a) سے (c) کی شقوں کی دفعات کے اندر آتا ہے۔۔ دفعہ 27A کی دفعات میں معاہدے سے متعلق شقوں کے سلسلے میں 'ٹھیکہ دار اور کرایہ دار' کا لفظ بھی استعمال کیا گیا ہے تاکہ جب اصل میں کوئی لیز پر عمل درآمد نہ کیا جائے۔

دفعہ 18 کی شق (a) میں 'فروخت یا لیز' کی اصطلاح استعمال کرنے کی ایک اور وجہ بھی ہو سکتی ہے۔ دفعہ 13 اور مثال (a) میں لکھا ہے:

"13 انڈین کنٹریکٹ ایکٹ کی دفعہ 56 میں کچھ بھی موجود ہونے کے باوجود، ایک معاہدہ کارکردگی کا مکمل طور پر ناممکن نہیں ہے کیونکہ اس کے موضوع کا ایک حصہ، جو اس کی تاریخ پر موجود تھا، کارکردگی کے وقت موجود نہیں ہے۔"

### مثالیں

(a) A، ایک گھر B کو ایک لاکھ روپے میں بیچنے کا معاہدہ۔ معاہدہ ملنے کے اگلے دن، گھر ایک سمندری طوفان سے تباہ ہو جاتا ہے۔ B، خریداری کی رقم ادا کر کے معاہدے کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لئے مجبور کیا جاسکتا ہے۔

پولاک اینڈ ملا کے 'مخصوص ریلیف ایکٹ' کے آٹھویں ایڈیشن میں دفعہ 13 کے تحت ایک نوٹ ہے:

"مثال (a) یہ فرض کرتی ہے کہ گھر کی فروخت کا معاہدہ اپنے آپ میں گھر میں موجود فائدہ مند سود کو خریدار کو منتقل کرتا ہے، اور انگریزی جملے میں اسے ایکویٹی میں مالک بنا دیتا ہے۔ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کے نافذ ہونے سے پہلے بھی یہی قانون تھا۔ اس ایکٹ کی دفعہ 54 کے تحت یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کا معاہدہ بذات خود ایسی جائیداد میں کوئی دلچسپی یا چارج پیدا نہیں کرتا ہے۔ دفعہ 55 (5) کے تحت یہ نافذ کیا گیا ہے کہ تباہی کا خطرہ خریدار کو صرف اس تاریخ سے برداشت کرنا پڑتا ہے جب ملکیت فروخت کنندہ کی طرف سے مناسب نقل و حمل پر عمل درآمد پر منتقل ہوتی ہے [دیکھیں 55 (1) (d)]۔ لہذا ایسا لگتا ہے کہ اس مثال کا اطلاق اب وہاں نہیں کیا جا سکتا جہاں جائیداد کی منتقلی کا قانون نافذ ہے۔"

یہ ہو سکتا ہے کہ جس طرح ایکٹ میں دفعہ 13 کی مثال (a) جاری ہے، اسی طرح دفعہ 18 کی شق (a) میں 'فروخت یا لیز' کا لفظ جاری ہے کیونکہ جب دفعہ 18 کی شق (a) اصل میں نافذ کی گئی تھی تو اس شخص کو کسی قسم کا فائدہ مند مفاد دیا گیا تھا جو صرف فروخت کے معاہدے کے ذریعہ جائیداد خریدنے پر رضامند تھا، فریقین کے درمیان بات چیت ہوئی۔

مدعا علیہ پر یہ بھی زور دیا گیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 18 کی شق (a) کا اطلاق صرف اس صورت میں ہوتا ہے جب بیچنے یا چھوڑنے کا معاہدہ کرنے والے شخص کے پاس جائیداد کا نامکمل مالکانہ حق ہو اور جب وہ جائیداد کا حقدار نہ ہو جیسا کہ اس مقدمے میں ہے، کیونکہ رام چندر کے پاس آدھے گھر کا کوئی مالکانہ حق نہیں تھا۔ ہم اس سوال کا فیصلہ کرنا ضروری نہیں سمجھتے کیونکہ ہماری رائے ہے کہ یہ نہیں کہا جا سکتا کہ رام چندر کو آدھے گھر میں کوئی دلچسپی نہیں تھی۔ ان کی دلچسپی پورے گھر میں تھی اور ان کی والدہ کو بھی،

حالانکہ اصل تقسیم کی صورت میں ہر ایک کا مفاد آدھا مقرر کیا جاتا تھا۔ اگر رام چندر اپنی والدہ کی زندگی کے دوران پورے گھر کے حوالے سے ٹائٹل پاس کرنے کے قابل نہیں تھے، تو کہا جاسکتا ہے کہ ان کے پاس اس کا نامکمل لقب تھا۔

لہذا ہماری رائے ہے کہ ماں کی موت کے بعد رام چندر نے گھر کے اس حصے کا مالکانہ حق اور دلچسپی حاصل کی جو رام چندر اور ان کی والدہ کے درمیان فروخت کے معاہدے کے بعد نجی تقسیم پر ہوا تھا اور اس لیے انہیں فروخت کے معاہدے کے بعد حاصل کی گئی جائیداد میں سے اپنا ٹھیکہ بنانا ہوگا۔

مدعا علیہ کی طرف سے یہ دلیل دی گئی ہے کہ یہ ماننے کی ضرورت نہیں ہے کہ رام چندر کو اس جائیداد کا مالکانہ حق ملا ہے جو اس کی والدہ کی ملکیت ہے کیونکہ یہ ہوسکتا ہے کہ ماں نے کسی وصیت پر عمل کیا ہو۔ ایسا کوئی الزام ہائی کورٹ کے سامنے نہیں لگایا گیا ہے جہاں اس بات پر زور دیا گیا تھا کہ رام چندر نے گھر کے اس حصے کا مالکانہ حق حاصل کیا تھا۔ اس الزام کو مد نظر رکھتے ہوئے اپیل گزار نے اس بنیاد پر اپیل پر بحث نہیں کی جو اپیل کے میمورنڈم میں لی گئی تھی، بنیاد یہ تھی کہ رام چندر نے قانونی ضرورت کی وجوہات کی بنا پر فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی تھی۔ لہذا ہم اس بحث میں کسی طاقت پر غور نہیں کرتے۔

ہمارا ماننا ہے کہ ہائی کورٹ نے معاملے کے حقائق پر ایکٹ کی دفعہ 18 کی شق (a) کی دفعات کا اطلاق نہ کرنا غلط تھا۔ لہذا ہم اپیل کی اجازت دیتے ہیں، مندرجہ ذیل عدالتوں کے احکامات کو رد کرتے ہیں اور مدعی کے مقدمے کا فیصلہ سناتے ہیں اور حکم دیتے ہیں کہ فروخت کے معاہدے پر عمل درآمد کے وقت مدعا علیہ کو 6000 تفریق 300/- روپے کی ادائیگی پر اور اس طرح کے دیگر اخراجات جن پر درخواست گزار کو ٹیکس عائد کیے جانے کی تاریخ سے ایک ماہ کے اندر حق دار ہونا چاہیے، مدعا علیہ کو ہدایت کی جائے گی کہ وہ درخواست گزار کے حق میں معاہدے کے تحت پورے گھر کی فروخت کی

دستاویز پر عمل درآمد کرے۔ اپیل گزار کو ٹرائل کورٹ کے اخراجات، جیسا کہ اس عدالت نے حکم دیا ہے، اور اس عدالت میں اپیل کے اخراجات فریقین کو ملیں گے، جو ہائی کورٹ میں اپیل کے اپنے اخراجات خود برداشت کریں گے۔ اگر درخواست گزار مقررہ وقت کے اندر مذکورہ رقم جمع کرانے میں ناکام رہتا ہے تو اس کا مقدمہ تمام اخراجات کے ساتھ خارج کر دیا جائے گا۔

اپیل کی اجازت ہے۔