

~~5829~~

لاء بکس سیرز

5867

ایل۔ ایل۔ بی پارٹ ون گائیڈز

قانون آسائش

Easement Act 1882

پروفیسر ڈاکٹر رشید احمد گوریجہ

ایم۔ اے ایل ایل بی۔ پی ایچ ڈی

پنجاب لاء بکس پبلشرز اردو بازار لاہور

شاکس: مجید بک ڈپو اردو بازار لاہور 355187

بھوانہ بازار فیصل آباد 34841

قصابہ 81266

قانون آسائش	نام کتاب
ڈاکٹر رشید احمد گوریجہ	نام مصنف
محمد کاشف مختار	نام پبلشرز
وحید انجم	نام کمپوزر
نیو ایر ایکپوزنگ سنٹر	کمپوزنگ سنٹر
چیمبر نمبر ۱۲ تحصیل کورٹس جڑانوالہ	
۵۰۰	تعداد
36	قیمت
	ایڈیشن

انتساب

ظہیر عابد گوریجہ

عنبرین عابد

عمار عابد

شہریار عابد

کے نام

حسن ترتیب

۹	۱	پہلا باب قانون آسائش - ابتدائیہ تعریف قانون آسائش
۱۸	۲	دوسرا باب حق آسائش کا نفاذ حصوں اور انتقال
۵۲	۳	تیسرا باب ذیلی یا ضمنی آسائشات
۷۳	۴	چوتھا باب رکاوٹ یا دست اندازی آسائش
۹۲	۵	پانچواں باب آسائش کا سقوط معطلی اور بحالی
۱۲۳	۶	چھٹا باب اجازت نامے یا لائسنس



آپس کی باتیں

» قانون آسائش کا اردو ترجمہ پیش خدمت ہے ترجمہ کے دوران میں قانون آسائش 1882 Easment Act کے بہت سے نئے پیش نظر سے ہیں میں نے سب سے استفادہ کیا اور کوشش یہ کی کہ ترجمہ محض لفظی ترجمہ نہ ہو میں نے اسے تخلیقی سطح پر لانے کی کوشش کی اس لئے آپ اسے آزاد ترجمہ بھی کہہ سکتے ہیں اردو میں یہ پہلی کاوش ہے مجھے یقین ہے میری دیگر قانونی کتب کی طرح یہ کتاب بھی قانون کے طلباء اور اساتذہ سے یکساں تحسین حاصل کرے گی۔

اس کتاب کو تیار کرتے وقت یہ حقیقت پیش نظر رہی ہے کہ اسے قانون کے طلباء نے پڑھنا ہے اس لئے بھاری بھر کم قانونی اصطلاحات کا اردو ترجمہ اس کے ساتھ انگریزی زبان کی اصطلاح دے دی گئی ہے اگر قانون کے طلباء طالبات کوئی مشکل محسوس کریں تو براہ کرم مصنف کو مطلع کریں تاکہ نقش ثانی میں ان مشکلات کو دور کیا جاسکے۔

کتاب حسب معمول سوالات جواباً ہے لیکن طلباء کی سہولت کے لئے میں نئے ہر دفعہ کے مطابق سوال کی عبارت بنائی ہے انشاء اللہ پرچہ اس گائیڈ سے ہی آتے گا۔
طلباء و طالبات سے گزارش ہے کہ گائیڈ خرید لینا کامیابی کی ضمانت نہیں گائیڈ سے امتحان کی تیاری کرنا بنیادی شرط ہے اس سال یونیورسٹی نے اس پرچہ کو دو حصوں میں تقسیم کر دیا ہے۔

قانون ٹارٹ اور قانون آسائش دونوں برابر نمبروں کے آئیں گے اس پرچہ کی دو الگ گائیڈیں پیش کرنا مجبوری تھی کیونکہ قسما مت بہت بڑھ جائے گی ورنہ باقی گائیڈوں میں خیال رکھا گیا ہے کہ سارا پرچہ ایک ہی گائیڈ میں سما جائے۔
اس کتاب کو محمد یوسف مختار احمد اور کاشف مختار نے آپ کے ہاتھوں تک

پہچانے کی سعی کی ہے خدا تعالیٰ ان کی سعی مشکور فرماتے اور آپ سب امتحان میں
نمایاں کامیابی حاصل کریں۔ آمین
مجید بک ڈپو کے مہتمم جناب محمد مختار وقت پانچکے ہیں انکو اپنی دعاؤں میں یاد
رکھیں۔

پروفیسر ڈاکٹر رشید احمد گوریجہ
گورنمنٹ کالج جڑانوالہ

دیباچہ طبع ثانی

قانون آسانس کا دوسرا ایڈیشن پیش خدمت ہے۔ پہلے ایڈیشن میں پروف کی جو اغلاط
درست ہونے سے رہ گئی تھیں وہ اب دور کر کے معنی خیز اضافے بھی کئے گئے ہیں اس سے
اب کتاب کی افادیت کئی گنا بڑھ گئی ہے۔ توقع ہے کہ طلباء و طالبات اس کتاب سے بھر
پور استفادہ کریں گے۔ اس کتاب سے صرف ہیں نمبروں کا ایک سوال حل کرنا ہو گا۔ اس
کے پیش نظر طلباء تیاری کریں۔

ایل ایل بی پارٹ ون 1993ء کا یونیورسٹی پرچہ بھی شامل کیا گیا ہے تاکہ طلباء کو پرچہ
سوالات کے اسلوب کا اندازہ ہو سکے۔ ہم محترم غلام جیلانی (الک) کے شکر گزار ہیں جنہوں نے
اس کتاب کے پروف دوبارہ پڑھے۔

ڈاکٹر رشید احمد گوریجہ
صدر شعبہ اردو

۱۵ فروری ۱۹۹۵ء

گورنمنٹ کالج جڑانوالہ ستمبر 1993ء

قانون سہولت یا آسائش۔

Easement Act 1882

ابتدائیہ

قانون آسائش یکم جولائی ۱۸۸۲ کو جاری ہوا اس قانون کے جاری کرنے کا بڑا مقصد یہ تھا کہ لوگوں کو ایک دوسرے کی جائیدادوں میں سے جو حقوق آسائش حاصل ہیں ان کو تحفظ دیا جائے چنانچہ اس غرض کے لئے اور معاصمانہ کارروائیوں کی روک تھام اور حصول انصاف کے لئے قانون آسائش نافذ کیا گیا اس قانون کے نفاذ سے پہلے سے موجود کسی قانون پر زد نہیں پڑتی نہ یہ قانون کسی دوسرے قانون کو مسترد کرتا ہے۔ حکومت کا کوئی حق جو اسے قدرتی چشموں ندیوں نالوں اور نہروں کے پانی کو تقسیم کرنے یا روک رکھنے یا ذخیرہ کرنے سے تعلق رکھتا ہو اور رفاہ عامسہی اس سے متعلق نہ ہو وہاں قانون آسائش حکومت کے حق کو تسلیم کرتا ہے تاکہ پانی کی تقسیم اور آبی ذخائر کے سلسلے میں لوگ باہم معصادم نہ ہوں۔

جائیداد غیر مستقولہ جو حکومت یا عوام یا کسی کی نجی ملکیت رکھتی ہو بشرطیکہ اس کی ذمہ دے دی گئی ہو اس پر حکومت کا حق آسائش تسلیم کیا گیا ہے۔ کوئی ایسا حق آسائش جو اس قانون کے نفاذ سے پہلے کسی کو حاصل ہوا ہے بھی غلط دیا گیا اس کا داتہ پہلے پورے ہندوستان اور اب پورے پاکستان میں ہے۔

حق آسائش کی تعریف :-

Define the right of easement and

وال :- حق آسائش کی تعریف کریں اور مثالیں دیں

جواب :- قانون آسائش کی دفعہ ۴ میں حق آسائش کی درج ذیل تعریف کی گئی ہے۔

An easement is a right which two owner or occupier of certain land possesses , is such as for the beneficial enjoyment of that land , to do and continue to do some thing or to prevent and continue to prevent , some thing being done , in or upon , or in respect of , certain other land not his own .

اس دفعہ کا مطالعہ کریں تو درج ذیل نکات سامنے آتے ہیں کہ حق آسائش وہ ہے جو کسی جائیداد کا مالک یا قابض آسائش حاصل کرنے کے لئے کوئی فعل سرانجام دیتا اور مسلسل دیتا آ رہا ہے اس فعل کو ایک عرصہ سے نہیں کر رہا ہے اور ایک ایسی زمین سے استفادہ کرتا ہے جو اسکی نہیں ہے تو مسلسل فائدہ حاصل کرنے سے اسے حق آسائش حاصل ہو گیا ہے۔

جو شخص کسی ایسی زمین یا جائیداد سے مسلسل فائدہ اٹھا رہا ہے وہ اس جائیداد سے ایک ایسا حق آسائش رکھتا ہے جس سے اسے محروم نہیں رکھا جاسکتا اس کا یہ حق موروثی حق کی طرح ہے اور ایسی زمین پر اس کی ذمہ داریاں بھی موروثی نوعیت کی ہوں گی اس طرح قابض شخص اس جائیداد سے بطور موروثی قابض حقوق سے استفادہ کرے گا۔

وضاحت :- دفعہ ۴ میں زمین کے لفظ سے ایسی جائیداد مراد ہے جو زمین سے وابستہ ہو استفادہ کرنا سے مراد ہر وہ سہولت ہے خواہ وہ بعیدی remote ہو اور خواہ صرف اس

سے لطف اندوز ہو رہا ہو یا اس زمین پر کچھ کر رہا ہو
 to do some thing سے مراد کسی باختیار قابض و معصرف شخص کسی
 دوسرے قابض و معصرف شخص کو اس جگہ سے ہٹاتے یا وہاں کوئی چیز لگاتے یا اس
 سے کوئی پیداوار یا معاش حاصل کرے۔

Illustrations

تمثیلات :-

درج ذیل تمثیلات حق آسائش کی مزید وضاحت کرتی ہیں۔

۱۔ خالد ایک مکان کا مالک ہے وہ اپنے پڑوسی نیر کے مکان سے نکلنے والا
 راستہ استعمال کرتا ہے اور ایسا وہ مدت سے کر رہا ہے۔ یہ اس کا حق آسائش ہے جس سے
 اسے محروم نہیں کیا جاسکتا۔

۲۔ حمزہ کے مکان کے ساتھ تھمبل کی زمین میں ایک قدرتی چشمہ ہے حمزہ اس
 چشمہ تک زمین سے گزر کر جاتا اور اپنے گھریلو استعمال کے لئے پانی لیکر آتا ہے یہ اس کا
 حق آسائش ہے۔

۳۔ رفیق اختر و سیم کی زمین میں بہنے والی ندی سے اپنے لئے پانی حاصل کرتا ہے
 یہ اس کا حق آسائش ہے۔

۴۔ واجد ایک مکان کا مالک ہے اس کے مویشی اس کی ملحقہ چراگاہ میں
 چرتے ہیں جو اس کے مکان سے ملحق ہے یا وہ فاروق کی زمین سے گھریلو استعمال کے
 لئے پانی لاتا ہے یا زمین پر گرے پڑے پتے اور ٹہنیاں جلانے کے لئے گھراتا ہے
 پڑوسی کی گائے کے گوبر کو ایندھن کے طور پر استعمال کرتا ہے تو یہ اس کا حق آسائش
 ہے۔

۵۔ انور اپنی زمین کو بطور گزرگاہ استعمال کرنے کی اجازت دیتا ہے یہ حق
 آسائش نہیں وہ جب جی چاہے یہ اجازت واپس لے سکتا ہے۔

۶۔ اسلم پابند ہے کہ وہ اپنی زمین سے گزرنے والے کھال کو رکاوٹوں سے پاک

رکھے تاکہ منیر کی زمین کو بلا روک ٹوک پانی مل سکے یہ حق آسائش نہیں ہے۔

طاہرہ نظر

- ۱۔ حق آسائش سے مراد یہ ہے کہ کسی جائیداد کا مالک کسی دوسری جائیداد جو سہولت حاصل کر رہا ہو اسے بلا روک ٹوک مسلسل حاصل کر رہا ہے تو یہ حق آسائش ہوگا۔
- ۲۔ کسی سہولت سے مستقل فائدہ اٹھانا بھی آسائش ہے۔
- ۳۔ کسی کی اجازت سے کوئی سہولت حاصل کرنا آسائش نہیں ہے۔

Q.No.2 What do you mean by the term that easements are either continuous or discontinuous apparent or non-apparent

سوال :- اس سے کیا مراد ہے کہ آسائشیں مسلسل یا غیر مسلسل اور ظاہر یا چھپی ہوتی ہوتی ہیں۔

جواب :- اس سوال کا جواب قانون آسائش کی دفعات ۵ تا ۱۰ میں ملتا ہے دفعہ ۵ کے مطابق مسلسل آسائش سے مراد ایسی آسائش ہے جو کسی روک ٹوک کے بغیر اور انسانی کوشش کے بغیر حاصل ہو رہی ہو جیسے

تمثیل :- عرفان کے مکان میں مشرقی سمت کی کھڑکیوں سے سورج کی روشنی اور مشرق ہوائیں آتی ہیں اور اس کے گھر کے ماحول کو تروتازہ رکھتی ہیں اگر کوئی شخص اس مکان کے ساتھ اس طرح مکان بنائے کہ عرفان کے مکان کی کھڑکیاں اس روشنی اور ہوا سے محروم ہو جائیں تو اس طرح کی تعمیر قانون آسائش کے خلاف ہوگی اور دھوپ و ہوا کی مسلسل بلا روک ٹوک آمد اس کا حق آسائش ہے جس سے اسے محروم نہیں کیا جاسکتا۔

تمثیل :- صفدر کی زمین سے یعقوب کو گزر گاہ کا حق ہے چونکہ انسان کی کوششوں سے یہ حق پیدا ہوا ہے اس لئے صفدر اسے روک بھی سکتا ہے۔

ظاہری آسائشیں & Apparent Easements سے مراد ایسی آسائشیں ہیں جو

ایک اجنبی آدمی کو بھی کسی کوشش کے بغیر واضح طور پر نظر آتیں۔
جب کہ غیر ظاہری آسائش سے مراد ایسی آسائش ہے جو بظاہر موجود نہ ہو۔

تمثیلات

نواز کی زمین چک نمبر ۲۴ گ ب میں ہے اس کے مربع نمبر ۲۹ میں سے سرکاری کھال گزر کر مقبول کی زمین واقع مربع نمبر ۲۹ کو سیراب کرتا ہے نواز کی زمین سے گزرنے والا کھال دکھائی دیتا ہے اور ذرا سی احتیاط سے دیکھنے پر یہ حق آسائش نظر آ سکتا ہے۔

۲ - سرور کے مکان سے ملحق زمین امان اللہ کی ہے سرور کو یہ حق آسائش حاصل ہے کہ امان اللہ ایسی تعمیر نہ کرے جس سے اس کے گھر کا راستہ رک جائے یہ آسائش بظاہر نظر نہیں آتی جب تک ایسی تعمیر نہ ہو جائے یہ آسائش غیر محسوس طور پر حاصل رہے گی۔

قانون آسائش کی دفعہ ۶ کے مطابق آسائش مستقل یا کسی مخصوص مدت کے لئے ہو سکتی ہے یا وقفوں کے ساتھ حاصل ہو سکتی ہے یا کسی خاص مقام پر حاصل ہو سکتی ہے یا مخصوص وقت پر یہ آسائش ملتی ہو یا کسی مخصوص مقصد کے لئے یہ آسائش حاصل ہو یا یہ آسائش اس شرط سے مشروط ہو کہ پڑوسی جب چاہے اس آسائش سے محروم کر سکتا ہے یا کسی مخصوص فعل کی مدد سے اس میں رکاوٹ ڈال سکتا ہے۔

تمثیل - عبدالغفار نے اپنے مکان کے صحن سے اس وقت تک گزرنے کی اجازت دی ہوتی ہے جب تک وہ مکان کی عقیبی دیوار نہیں بنا لیتا جو نئی دیوار بن جائے گی یہ آسائش ختم ہو جائے گی۔

۲ - انور نے اپنی دوکان پر ایسا چھپر لگوا یا ہے جس سے دوسری دوکان میں اندھیرا چھا جاتا ہے اس کے ہٹانے سے دوکان میں روشنی ہو جاتی ہے اس طرح مخصوص عمل سے حق آسائش بحال ہو جاتا ہے۔

ظاہرہ نظر

- ۱- حق آسائش مسلسل اور مستقل بھی ہوتا ہے اور غیر مسلسل اور عارضی بھی ہوتا ہے۔
- ۲- مسلسل حق آسائش انسانی کوشش کے بغیر حاصل ہوتا ہے جیسے سورج کی روشنی اور ہوا وغیرہ۔
- ۳- غیر مسلسل حق آسائش انسانی کوششوں کا مرہون منت ہے۔
- ۴- ظاہری حق آسائش سب کو ظاہری طور پر نظر آتا ہے۔
- ۵- غیر نمایاں حق آسائش محتاط معائنے سے دیکھا جاسکتا ہے۔
- ۶- آسائش مستقل عارضی یا کسی مخصوص فعل اور اوقات سے وابستہ ہو سکتی ہے۔

Q. No. 3. Does easement restrict the one or other right?

- سوال :- کیا آسائشیں کسی ایک یا زیادہ حقوق پر پابندی لگاتی ہیں؟
- جواب :- یہ سوال حقوق آسائش کے سلسلے میں بڑا اہم ہے کہ کیا ایک شخص کو حاصل ہونے والا حق آسائش کسی دوسرے شخص کے اس قسم یا کسی اور قسم کے ایک یا ایک سے زائد حقوق پر قدغن لگاتا ہے اس کا جواب قانون آسائش کی دفعہ ۷ میں ملتا ہے اس دفعہ کے مطابق اس کی درج ذیل صورتیں ہیں۔
- ۱- ہر شخص کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ مروجہ قانون کے مطابق اپنی ملکیتی غیر مستقول جائیداد کو جب چاہے جس کے ہاتھ چاہے فروخت کر سکتا ہے (حق شفعہ کے علاوہ) یہ ایک مالک و زمین وغیر مستقولہ جائیداد کا حق آسائش ہے۔
 - وضاحت :- اس سے یہ بھی مراد ہے کہ کسی غیر مستقولہ زمین کا مالک بلدیہ سے نقشہ منظور کروا کر اس پر عمارت کھڑی کر سکتا ہے۔

۱۲- اسے یہ حق حاصل ہے کہ اس کے بنے ہوئے مکان سے قدرتی ہوا اور روشنی کی گزر گاہ کو روکا نہ جائے۔

۱۳- ایک غیر مستقولہ مکان کے مالک کو یہ حق آسائش حاصل ہے کہ اس کے آرام و سکون میں کوئی شور مچا کر خلل انداز نہ ہو کسی مسجد کے سپیکر یا ڈیک کی آواز سے اگر کسی کے آرام و سکون غارت ہو تو اس کا حق آسائش مجروح ہو گا۔

تمثیل :- صیب نے ایک مکان بنایا اس کے مکان سے ملحق شخص نے ایک مارکیٹ بنائی جس کی ایک دکان و ڈیو کے کاروبار کو دے دی جس سے محلے میں ہر وقت بے ہنگم شور گونجتا رہتا ہے اس سے صیب کا حق آسائش مجروح ہوا۔

۱۴- ایک مالک مکان و جائداد کو یہ حق آسائش بھی حاصل ہے کہ اسے عمودی سطح پر روشنی اور ہوا کی سہولت حاصل رہے۔

تمثیل :- افسر علی نے ایک مکان بنایا ساتھ دوسرے مالک مکان نے ایک ایسا درخت لگایا جس کی شاخوں نے پھیل کر افسر کے مکان کو روشنی اور ہوا سے محروم کر دیا گویا افسر کے مکان کو ملنے والی روشنی اور ہوا کو عمودی سطح پر روک کر اسے قدرتی آسائش سے محروم کر دیا گیا ہے۔

۱۵- یہ حق کہ ایک شخص کی غیر مستقولہ جائداد کو دوسرے شخص کی زمین سے قدرتی سہارا حاصل رہے۔

تمثیل :- افضل کے مکان کو اشرف کے مکان کی دیوار کا سہارا ہے اشرف اپنے مکان کو اس طرح گراتا ہے کہ اس سے افضل کے مکان کے بھی گرنے کا خدشہ ہے گویا افضل کو سہارے کے حق آسائش سے محروم کرنے کی سعی ہے جو قانون حق آسائش کے تحت جرم ہے۔

ب- مروجہ قانون کے تحت حاصل ہونے والی ہر مستقولہ جائداد کے مالک کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ کسی روک ٹوک کے بغیر قدرتی آسائشوں سے لطف اندوز ہو سکے اور اس سے استفادہ کر سکے۔

وضاحت - ۱- اس سے مراد یہ ہے کہ اگر کسی شخص کو قدرتی چشمے یا ندی کا پانی لینے کا حق ہے تو اس کی اس آسائش سے کوئی شخص اس کو محروم نہیں کر سکتا۔
تمثیل - نصیب نے ایسا اس کی زمین سے متصل قدرتی چشمہ سے پانی لے کر اپنی زمینوں کو سیراب کیا ہے ایسا اس قدرتی چشمہ سے پانی لینے کے حق میں مداخلت نہیں کر سکتا۔

۲- ہر شخص کو حق حاصل ہے کہ اپنی زمین سے نکلنے والے پانی کا ذخیرہ کرے یا اسے اپنی مرضی سے استعمال کرے بشرطیکہ وہ پانی کسی کھال کے ذریعے کسی دوسرے شخص کی زمین کو سیراب نہ کرتا ہو۔

تمثیل - افضال کی زمین میں ٹیوب ویل لگا ہے افضال جس طرح چاہے اس سے لطف اندوز ہو سکتا ہے اس کے اس حق میں کوئی مداخلت نہیں کر سکتا۔

۳- اگر کسی شخص کی زمین کو کسی دوسرے شخص کی زمین میں واقع قدرتی ندی سے پانی کی سہولت حاصل ہے تو یہ اس کا حق آسائش ہے اسے کسی طرح بھی اس سے محروم نہ کیا جاتے نہ اس کے بہاؤ نہ ٹمپریچر نہ اس کے رخ کو تبدیل کر کے اسے اس حق سے استفادہ کرنے سے روکا جاسکتا ہے۔

۴- بالائی سطح پر واقع زمین سے اگر زیریں سطح کی زمین کو پانی ملتا ہو تو زیریں سطح کی زمین کے مالک کو یہ حق حاصل ہے کہ اس کو پانی حاصل کرنے کی آسائش کو کسی طرح بھی نہ روکا جائے۔

۵- کسی شخص کی غیر مستقولہ جائداد میں اگر کوئی قدرتی چشمہ، ندی یا تلاب ہو تو اسے یہ حق حاصل ہے کہ وہ اس پانی کو جانوروں کو پلاتے گھریلے استعمال اپنے کارخانے اور زمین کو سیراب کرنے کے لئے استعمال کرے اس کے اس حق آسائش کا یہ مطلب نہیں کہ وہ اس طرح کے دوسرے حق رکھنے والوں کو اس سے محروم کر رہا ہے قدرتی ذخیرہ آب سے مراد زمین کے اوپر اور زمین کی سطح کے نیچے ایسا آبی ذخیرہ ہے جو قدرتی طور پر بنتا ہے اور اس میں انسانی کوششوں کو دخل حاصل نہیں ہے۔

طاہرانہ نظر

۱۔ کسی ایک شخص کی غیر منتقلہ جائداد کو پہنچنے والے حق آسائش کا مطلب کسی دوسرے شخص کے حق آسائش کو چھیننا نہیں ہے۔

۲۔ ہر شخص کو یہ مکمل حق حاصل ہے کہ اپنی ملکیتی زمین کو فروخت کر سکتا، اس پر عمارت تعمیر کر سکتا ہے۔

۳۔ ہر مالک جائداد کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ قدرتی آسائشات سے نطف اندوز ہو اس سے اس کے حق میں کوئی شخص مداخلت نہیں کر سکتا۔

متوقع سوالات

- Q 1 What is right of easment explain it fully. م
- Q 2 Write short notes on : Continuous easement 2: Discontinuous easement
- Q 3 What is natural right of easement . How it is acquired. م
- Q 4 What are the easments which restricts other's right of easement. م

۱۔ حق آسائش کیا ہے اسکی وضاحت کریں۔ م

۲۔ درج ذیل پر مختصر نوٹ لکھیں م

۱۔ مسلسل حق آسائش ۲۔ غیر مسلسل حق آسائش

۳۔ قدرتی حق آسائش کیا ہے اسے کیسے حاصل کیا جاتا ہے۔ م

۴۔ کون سی آسائشات دوسروں کے حق آسائش کو متاثر کرتی ہیں۔ م

حق آسائش کا نفاذ حصول اور انتقال

The Imposition, Acquisition and Transfer of Easement

Q. No. 4. How the right of easement is imposed.

Explain it and illustrate.

سوال :- حق آسائش کس طرح نافذ ہوتا ہے تمثیلات سے واضح کریں؟
جواب :- حق آسائش کے سلسلے میں ایک اہم نکتہ یہ ہے کہ اس کا نفاذ کب کیوں اور کیسے ہو سکتا ہے۔ ان سوالات کے جوابات قانون آسائش کی دفعات ۸ تا ۱۱ میں ملتے ہیں۔

تعریف نفاذ حق آسائش :- قانون حق آسائش کی دفعہ ۸ کے مطابق :-
حق آسائش ہر وہ شخص استعمال کر سکتا ہے جسے موردی طور پر یہ حق منتقل ہوا ہو یا جسے کسی دیگر ذریعہ سے حق ملکیت حاصل ہوا ہو۔

وضاحت :- اس دفعہ کا مقصد یہ ظاہر کرتا ہے کہ حق آسائش حق ملکیت کے ساتھ ساتھ مالک جائداد کو منتقل ہوتا ہے یہ نہیں ہو سکتا کہ ایک غیر منقولہ جائداد کو جو حق آسائش حاصل ہے اس کی ملکیت تبدیل ہونے سے وہ حق آسائش سے محروم ہو جائے پھر یہ بھی ہے جس قدر مدت کے لئے کسی مالک کو یہ حق حاصل ہے اسی قدر مدت کے لئے دوسرے مالک کو بھی یہ حق حاصل رہے گا یہی کیفیت کرایہ دار اور مزارع کی بھی ہے اگر ایک کرایہ دار دس سال کے لئے مکان کرایہ پر حاصل کرتا ہے تو اس کا حق ہے کہ روشنی اور پانی ملنے کا وہ حق آسائش بھی استعمال کرے جو اصل مالک کو حاصل تھا۔

تمثیلات

۱۔ مسعود نے غلام علی کی زمین میں سال کے لئے ٹھیکہ پر لی اس زمین کو پانی ملائہ والی زمین سے حاصل ہوتا تھا مسعود کو یہ حق بیس سال تک اس طرح حاصل رہے گا جیسے غلام علی کو حاصل تھا۔

۲۔ واصف زندگی بھر کے لیے زور کا کرایہ وار مقرر ہوتا ہے اسے وہی حقوق آسائش حاصل رہیں گے جو تفریح کو حاصل تھے اس کا اطلاق زندگی بھر کے لیے اس وقت تک رہے گا جب تک وہ کرایہ وار ہے۔

۳۔ سلیم کریم اور ضمیمہ ایک زمین کے مشترکہ مالک ہیں سلیم اس وقت تک اس زمین کا کوئی حق آسائش استعمال نہیں کر سکتا جب تک وہ کریم اور ضمیمہ سے اس کی اجازت نہ لے لے۔

۴۔ خادم اور کرامت ایک ہی مالک کی زمین کے ٹھیکے دار ہیں خادم کے پاس مربع نمبر ۳۰ کے کیلہ جات نمبر ۱ تا ۱۲ ہیں جب کہ کرامت کے پاس اسی مربع کے کیلہ جات نمبر ۱ تا ۲۵ ہیں خادم پانچ سال کے لئے ٹھیکے دار ہے جب کہ کرامت دس سال کے لئے کرامت کا حق آسائش خادم کی نسبت زیادہ قابل نفاذ ہے کیونکہ اس کی مدت زیادہ ہے اور خادم کا ٹھیکہ پانچ سال بعد ختم ہو گا جب کہ کرامت کا ٹھیکہ دس سال تک رہے گا۔

دفعہ ۹ میں کہا گیا ہے کہ دفعہ ۸ کے مطابق ایک مالک متصرف شخص موروثی طور پر حقوق آسائش دوسرے مالک کو منتقل کرتا ہے اس کے ساتھ ہی موجودہ آسائشات بھی منتقل ہوں گی لیکن وہ ایسا کام دوسرے بااختیار مالک کی اجازت و مرضی کے بغیر نہیں کرے گا نہ وہ اس طرح پہلے سے موجود مالک کو اس کے حق آسائش سے محروم کرے گا۔

تعمیرات

۱۔ برات علی شاہ کی زمین پر قائم مل کے لئے پانی نورانی شاہ کی زمین میں واقع ندی

سے بغیر رکاوٹ دوپہر بارہ بجے تک حاصل ہوتا ہے نورانی شاہ بارہ بجے کے بعد اس ندی کا پانی کسی دوسرے کو بھی دے سکتا ہے بشرطیکہ اس سے برات علی شاہ کے حق آسائش پر زد نہ پڑے۔

۲۔ اشفاق کو زیور کی زمین سے اپنے مکان تک جانے کے راستے کی آسائش حاصل ہے زیور اس راستے پر آگے ہوتے پارہ سے حسن کے مویشیوں کے چرنے کی اجازت دیتا ہے بشرطیکہ اشفاق کے حق راستہ پر زد نہ پڑے۔

دفعہ ۱۰ بھی دفعہ ۸ کی توسیع اور وضاحت کرتی ہے کہ ایک کرایہ دار یا ٹھیکے دار مرتب ٹھیکے پر لی ہوئی یا کرایہ پر لی ہوئی جائداد مرہونہ پر ایسی آسائشات قائم کر سکتا ہے جو اس جائداد کی حفاظت کے نقطہ نظر سے اہم ہوں لیکن وہ ایسی آسائشات قائم نہیں کر سکتے جس سے جائداد کو نقصان پہنچے یا رہن کے خاتمے کے بعد ان کو ختم نہ کیا جاسکے۔

وضاحت - اس دفعہ میں تاکافی حفاظت سے مراد یہ ہے کہ جائداد مرہونہ کی کل مالیت کی $1/3$ یا مکان کی صورت میں $1/2$ حصہ کی قیمت کے برابر اسکی قیمت ہو۔

دفعہ ۱۹ کے مطابق کوئی ٹھیکے دار یا مرتب اپنی زیر قبضہ جائداد میں کوئی ایسا حق آسائش پیدا نہیں کر سکتا جسے مدت کے خاتمے کے بعد وہاں سے ہٹایا نہ جاسکے کیونکہ ٹھیکے پر لی ہوئی جائداد یا جائداد مرہونہ کو اس کے مالک کو اصل حالت میں لوٹانا ہوتا ہے۔

ان دفعات کا مقصد یہ ہے کہ کوئی شخص کسی سے کوئی مکان دوکان یا زرعی زمین کرایہ پر لے کر اس میں کوئی ایسا حق آسائش قائم نہ کرے جس سے جائداد کو واگزار ہونے کے بعد نقصان پہنچے نہ وہ کسی اور شخص کو کرایہ پر لی ہوئی جائداد سے کوئی ایسا حق آسائش پیدا کرنے کی اجازت دے سکتا ہے ان دفعات کا ایک مقصد یہ بھی ہے کہ حق آسائشات سے جائداد کا اصل مالک لطف اندوز ہو رہا ہے ایسی آسائشات سے کرایہ دار، مرتب یا ٹھیکے دار بھی استفادہ کرے۔

طاہر امیر نظر

۱۔ ہر شخص کو اپنی جائداد کو پہنچنے والی آسائشوں سے لطف اندوز ہونے کا حق حاصل ہے۔

۲۔ ہر شخص کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ جائداد کو کرایہ پر دیتے وقت یا حقوق ملکیت منتقل کرتے وقت وہ آسائشوں بھی منتقل کرے جو اسے حاصل ہیں۔

۳۔ کوئی ٹھیکے والا یا مرتہن زمین میں کوئی ایسا حق آسائش پیدا نہیں کر سکتا جس سے جائداد کو نقصان پہنچے۔

۴۔ کسی کو یہ حق حاصل نہیں ہے کہ وہ مالک کی اجازت کے بغیر کوئی ایسا حق آسائش استعمال کرے جو قدیم زمانہ سے حاصل نہیں ہے۔

Q. No. 5. Who may acquire easement and what are the easements of necessity and Quasi easements? Illustrate.

سوال ۵۔ حق آسائش کون حاصل کر سکتا ہے اور حق آسائش بوقت ضرورت اور نیم

حق آسائش سے کیا مراد ہے مثالیں دے کر وضاحت کریں؟

جواب ۱۔ اس سوال کا جواب کہ حق آسائش سے کون لطف اندوز ہو سکتا ہے قانون

آسائش کی دفعہ ۲۲ میں فراہم کیا گیا ہے اس دفعہ کے مطابق ۱۔

۱۔ کسی بھی جائداد کا مالک حق آسائش استعمال کر سکتا ہے۔

۲۔ مالک کے ایما یا اس کے مفاد کے لئے کوئی بھی دوسرا قابض شخص۔

۳۔ دو یا دو سے زائد افراد اگر ایک جائداد کے مالک و قابض ہوں تو ان میں سے

ایک دوسرے مالک کی اجازت یا بلا اجازت حق آسائش سے لطف اندوز ہو سکتا ہے

کیونکہ دونوں کے حقوق یکساں ہوتے ہیں۔

۴۔ کوئی کرائے دار ایک جائداد کے حقوق آسائش کسی دوسری جائداد کے مفاد

کے لئے استعمال نہیں کر سکتا۔

تمثیلات

۱۔ سید کو اپنے مکان میں روشنی پانی دوا کے حق آسائش کے استعمال کا پورا اہل ہے۔

۲۔ نواز و جید کا کرایہ دار ہے وہ اس مکان یا زمین کو ملنے والے حقوق آسائش اس وقت تک استعمال کر سکتا ہے جب تک وہ کرائے دار ہے۔

۳۔ حسن، عمرہ اور حتان ایک عریلی کے مالک ہیں تینوں مالکان ان تمام حقوق آسائش کو حاصل کر سکتے ہیں جو اس عریلی سے منسلک ہیں اس لئے کسی کی رسمی اجازت کی ضرورت نہیں ہے۔

۴۔ اسما خلیل زمین کی زمین کا ٹھیکے دار ہے وہ اس زمین کو دوسرے شخص زمین سے ملنے والے پانی سے سیراب کر سکتا ہے اس زمین کے پانی کو اپنی زمین کے لئے استعمال نہیں کر سکتا۔

آسائش بہ ضرورت۔

Easement of Necessity

آسائش بہ ضرورت کی وضاحت قانون آسائش کی دفعہ ۳ میں کی گئی ہے۔ اس قانون کے مطابق۔

۱۔ اگر کوئی شخص اپنی ملکیتی جائداد کسی قانونی طریقہ یا وراثت کے مطابق کسی دوسرے شخص کو منتقل کرتا ہے تو

۱۔ اگر منتقل ہونے والی جائداد سے کوئی ایسا حق آسائش وابستہ ہو جو اس کے لئے خرید ہے تو وہ حقوق ملکیت کے ساتھ ہی نئے مالک کو منتقل ہو جائے گا اور آسائش بہ ضرورت کھلتے گا۔

ب۔ اگر کسی جائداد کو نمایاں طور پر مسلسل کوئی حق آسائش و منتقلی حاصل ہو اور منتقلی جائداد کے وقت اس کے برخلاف نیت ظاہر نہ کی گئی ہو تو اس جائداد کے وقت وہ حق آسائش بھی منتقل ہو جائے گا اس طرح نیا مالک جائداد کے ساتھ حق آسائش بھی حاصل کر سکتا ہے۔

ج۔ اگر کسی جائداد کے لئے کوئی حق آسائش خرید ہو تو وراثت یا دیگر طریقے سے

81266

منتقل ہونے والی جائداد کے لئے مانگ یا اس کے کارندے یا خاندان سے کو وہ حق حاصل کرنے کا اختیار ہے۔

۱- اگر کسی وراثت یا دیگر طریقے سے منتقل ہونے والی جائداد کے لئے کوئی حق آسائش خرید رہا ہو اور وہ بوقت منتقلی اس جائداد کو حاصل نہ کرے تو اسے وہ حق منتقل طور پر رہے گا بشرطیکہ وہ حق پہلے سے نمایاں اور مسلسل زیر استعمال ہو۔

۲- اگر کسی مشترک جائداد کو تقسیم کیا جائے تو حق آسائش بھی اس طرح تقسیم ہو گا کہ دونوں مالکان اس سے لطف اندوز ہو سکیں۔

۱- اگر ایک مشترک جائداد میں ایک حق آسائش ضروری ہو اور اسے تقسیم کیا جائے تو موخر الذکر کو دوسرے کے اس حق سے استفادہ کا حق ہو گا۔

ب- اگر ایسا کوئی حق آسائش ظاہر اور مسلسل ہو اور تقسیم ہونے والی جائداد کے لئے ضروری ہو تو اپنا حصہ الگ کرنے والے کو حق حاصل ہے کہ وہ اس آسائش سے استفادہ کرے جو اپنی زمین کو تقسیم کرتے وقت حاصل تھی اگر تقسیم کے وقت کوئی اس کے برخلاف کوئی اور نیت صریح یا محوی انداز میں ظاہر نہ کی گئی ہو تو جائداد تقسیم کرنے والے کو تمام حقوق آسائش حاصل رہیں گے جو اس زمین سے وابستہ ہیں۔

تمثیلات - ILLUSTRATIONS

۱- فصل نے کبیر چوہدری کو زرعی مقاصد کے لئے استعمال ہونے والی زمین فروخت کی اس زمین کو فصل کی دوسری زمین سے پانی کی سہولت حاصل ہے فرد حثلی کے بعد بھی یہ حق نظریہ ضرورت کے تحت حاصل رہے گا خواہ یہ حق کسی دوسرے آدمی کی زمین سے وابستہ ہو اسے حسب سابق کبیر استعمال کر سکے گا۔

۲- داد کے دو زرعی قطعات اراضی ہیں وہ ان میں سے ایک ساجد کے ہاتھ فروخت کر دیا ہے اس زمین کو راستہ داد کی ملحقہ زمین سے گزرتا ہے داد ساجد کو اس راستہ سے محروم نہیں کر سکتا کیونکہ وہ راستہ ہی اس زمین کو جاتا ہے کسی دیگر راستے

سے گزر کر وہاں نہیں جایا جاسکتا۔

۳۳- نوید نے ایک مکان فروخت کیا جس کی کھڑکیاں اس کے پلاٹ کی طرف نکلتی تھیں ان کھڑکیوں سے روشنی اور ہوا آتی ہے اب نوید اپنے خالی پلاٹ پر مکان اس طرح تعمیر نہیں کر سکتا جس سے فروخت شدہ مکان کا یہ حق آسائش متاثر ہو۔

۳۴- ندیم نے تنویر کو مکان فروخت کیا جس کی کھڑکیاں ندیم کے خالی پلاٹ کی طرف نکلتی ہیں جس سے اسے روشنی اور ہوا میر ہے ندیم اپنا خالی پلاٹ سعید احمد کو فروخت کر دیتا ہے سعید اس پلاٹ پر اس طرح مکان تعمیر نہیں کر سکتا جس سے تنویر کے مکان کی کھڑکیاں رک جائیں اور وہ روشنی اور ہوا کے حق سے محروم ہو جاتے۔

۳۵- نصرت ایک مکان اور اس سے ملحقہ خالی پلاٹ کا بھی مالک ہے وہ اپنا مکان جاوید کے ہاتھ فروخت کر دیتا ہے جس کا ایک دروازہ نصرت کے خالی پلاٹ کی طرف کھلتا اور آمد و رفت کا راستہ ہے نصرت وہ پلاٹ عمران کے ہاتھ فروخت کر دیتا ہے عمران جاوید کے حق آسائش یعنی راستہ کے حق کو مستقطع نہیں کر سکتا۔

۳۶- سردار نے اپنے مکان سے ملحق فیکٹری نیاز کو فروخت کی نیاز کو یہ حق آسائش حاصل ہے کہ فیکٹری کے دھوئیں وغیرہ سے فضا کو آلودہ کر سکتا ہے کیونکہ اس کے سوا کوئی چارہ نہیں یہ آسائش بہ ضرورت کی مثال ہے۔

۳۷- افتخار کے دو مکان رنگ محل اور زیب محل ملحقہ دو الگ الگ افراد کو یہ مکان فروخت کر دیتا ہے دونوں مالکان گٹر اور ٹالیوں کے حق بہولت سے استفادہ کر سکتے ہیں۔

ناصر کے پاس دو مکان ہیں دونوں ایک دوسرے سے پہلو پہلو جڑے ہوتے ہیں وہ ایک مکان فروخت کر دیتا ہے اب وہ اپنے پاس رکھے مکان کو اس طرح نہیں گرا سکتا یا اس کی تعمیر نو اس طرح نہیں کر سکتا کہ فروخت شدہ مکان پہلو کے سہارے سے محروم ہو جاتے کیونکہ سہارے کا حق بھی آسائش میں شامل ہے۔

دفعہ ۱۴ کے مطابق جب جائداد کسی قانونی طریقہ سے کسی کو منتقل ہو تو نیا مالک

غالب مالک و متصرف کی جائداد سے اس طرح یا اس زاویے سے آسائش حاصل کرے کہ اسے کسی زحمت میں مبتلا نہ ہونا پڑے کیونکہ اگر ایک شخص کی آسائش سے دوسروں کو زحمت ہو تو ایسی آسائش کی اجازت نہیں۔

طاہرانہ نظر۔

۱۰۔ دفعہ ۱۲ کے مطابق کسی شخص کو جب کسی جائداد کے حقوق ملکیت یا قبضہ و تصرف حاصل ہوتا ہے تو اس کو اس کے ساتھ ہی وہ تمام حقوق آسائش بھی حاصل ہو جاتے ہیں جو اس سے وابستہ ہوتے ہیں۔

۱۱۔ ایک ہی مالک اگر دو جائدادوں کا مالک ہو ایک جائداد فروخت کر دے تو اس کو یہ حق نہیں پہنچتا کہ وہ فروخت شدہ جائداد کے حقوق آسائش پر پابندی لگا دے۔

۱۲۔ دو یا دو سے زائد افراد اگر ایک ہی جائداد سے وابستہ ہوں تو ایک دو حصے کی اجازت یا بلا اجازت بھی اس سے وابستہ حقوق آسائش سے لطف اندوز ہو سکتے ہیں۔

۱۳۔ دفعہ ۱۳ میں آسائش ضرورت اور نیم آسائش کی وضاحت کی گئی ہے۔

۱۴۔ دفعہ ۱۴ کے مطابق ضرورت کے تحت حاصل ہونے والی آسائش دوسروں کے لئے باعث زحمت نہ بنے۔

Q. No. 6. Explain and express fully the acquisition

of easement by prescription.?

سوال۔ حق قدامت کی بنا پر حق آسائش کس طرح حاصل ہوتا ہے؟

جواب۔ قانون آسائش قدامت کی بنا پر بھی حق آسائش کو تسلیم کرتا ہے یعنی اگر

کوئی آسائش مسلسل بیس سال سے بلا روک ٹوک پر امن طریقے سے حاصل ہو رہی ہے

تو اس کو قدامت کی بنا پر حق آسائش کا حاصل ہونا قرار دیا جائے گا۔

قانون آسائش کی دفعہ ۱۵ میں کہا گیا ہے کہ اگر کسی عمارت کو روشنی اور ہوا کی

بہولت پر امن طریقے سے بلا روک ٹوک مسلسل بیس سال سے جاری ہے تو یہ اس

عمارت کا حق آسائش بر بنائے قدامت ہے یا کسی شخص کو راستے کا حق بلا روک ٹوک

پر امن طریقے سے ہیں سالوں سے مسلسل ہے تو یہ حق بھی برہنہ قدامت قابل تسلیم ہے جہاں کسی کی جائداد یا زمین کو اس کے پہلو سے کوئی سہارا انسانی کوشش یا مصنوعی طریقے سے مسلسل حاصل ہے اسے بھی برہنہ قدامت تحفظ حاصل رہے گا یہ حقوق مکمل حقوق کی حیثیت رکھتے ہیں ہیں سال کی مدت میں وہ آخری دو سال بھی شامل ہیں جب مقدمہ دائر کیا گیا۔

تشریحات :- ایسا حق جو معاہدہ کی صورت میں کسی شخص کو حاصل ہوا ہو یہ قدیم حق آسائش نہیں ہے خواہ وہ کتنی مدت سے موجود ہو اگر اسے حق آسائش کے طور پر استعمال کیا جائے تو یہ محدود مدت کے لئے ہو گا۔

۱- ایسی صورت میں حق آسائش سے لطف اندوز ہونے میں رکاوٹ نہیں سمجھی جاتے گی جب تک مدعی کو رکاوٹ بننے والے کے اقدام سے حق آسائش سے محروم ہونے کا احساس نہ ہو اور مدعی کو ایک سال سے اس کی شکایت نہ ہو۔

۲- اس دفعہ کی رو سے معاہدہ کی تعمیل میں اگر قابض و متصرف شخص کسی رکاوٹ کا باعث بنے تو یہ رکاوٹ نہ ہوگی۔

۳- پانی کی آلودگی سے حق آسائش میں رکاوٹ کے لئے ہیں سال کا عرصہ اس دن سے شمار ہو گا جس دن سے پانی کی آلودگی کا آغاز ہو۔

حکومت کی ملکیتی جائداد کی صورت میں مدت ہیں سال کی بجائے ساٹھ سال شمار ہوگی۔

تمثیلات - Illustration

۱- ایک مقدمہ ۱۹۹۳ میں عدالت کے سامنے لایا گیا جس میں مدعی نے موقف اختیار کیا کہ اسے ایک ایسے راجے کی بہوت سے محروم کر دیا گیا ہے جو حکم جنوری ۱۹۷۲ سے حکم جنوری ۱۹۹۲ تک بطور حق استعمال کرتا رہا ہے مدعا علیہ نے راستہ دینے سے انکار کر دیا مدعی کا حق عدالت نے تسلیم کر لیا۔

۱۲- ایسے ہی ایک مقدمہ میں مدعی نے اپنے راستے پر حق جتایا مدعا علیہ نے ثابت کیا کہ اس راستے پر بطور ٹھیکہ دار قابض و متصرف رہا ہے یہ حق آسائش نہیں اس لئے دعویٰ خارج ہو جائے گا۔

۱۳- ایک مقدمہ میں مدعی نے دعویٰ کیا کہ گزشتہ بیس سالوں سے وہ ایک راستے کو بطور حق آسائش استعمال کرتا رہا ہے لیکن اب اسے اس سے روک دیا گیا ہے مدعا علیہ نے ثابت کیا کہ ان بیس سالوں کے دوران میں ایک دفعہ مدعی نے راستے کو بطور حق آسائش استعمال نہ کرنے کا اظہار کیا اور اس سے باز و ممنوع بھی رہا دعویٰ خارج ہو جائے گا کیونکہ مدت کم ہے۔

اس طرح قدامت کی بناء پر حاصل ہونے والے حق آسائش کے لئے یہ ثابت کرنا ضروری ہے کہ ایسا حق مسلسل بیس سال سے بلا روک ٹوک اسے حاصل رہا ہے۔

طاہرانہ نظر

- ۱- قدامت کی بناء پر حق آسائش کی مدت بیس سال مقرر ہے۔
- ۲- اگر حق آسائش بیس سال کی مدت سے کم ہو تو وہ قابل نالیش نہیں۔
- ۳- ہر بناءتے معاہدہ فرائض انجام دینے کی بناء پر حق آسائش میں رکاوٹ باعث نالیش نہیں۔

۴- حکومت کی جائداد کی صورت میں مدت ساٹھ سال شمار ہوگی۔

Q. No. 7. Please explain the following terms of section 15 of the Easement Act 1882.

- 1: Prescription
- 2: Enjoyment
- 3: Peaceably Enjoyment
- 4: Enjoyed as an Easement
- 5: Enjoyment without Interruption
- 6: Prescriptive Continuous
- 7: Enjoyment for twenty years.

سوال - قانون آسائش ۱۸۸۲ کی درج ذیل اصطلاحات کی وضاحت کریں۔

۱- حق قدامت ۲- استفادہ کرنا ۳- پرسکون استفادہ ۴- استفادہ بطور آسائش

۵- بغیر مداخلت استفادہ ۶- مسلسل قدامت ۷- بیس سال سے استفادہ کرنا

جواب: ۱- حق قدامت ۲- Prescription

قانون آسائش کی دفعہ ۱۵ میں بہت سی اصطلاحات استعمال ہوتی ہیں ان کی وضاحت قانون کے طلباء کے لئے بہت ضروری ہے حق قدامت سے مراد ایک ایسا حق آسائش ہے جو عرصہ دراز سے جاری ہو اس سے مراد کوئی نیا حق آسائش پیدا کرنا نہیں ہے بلکہ پہلے سے موجود حق آسائش کو مستحکم کرنا ہے۔

پروفیسر گیل نے حق قدامت کی وضاحت کرتے ہوئے کہا تھا کہ قانونی طریقے کے مطابق پہلے سے موجود حق آسائش کو مسلسل استعمال کرنا حق آسائش قدیم ہے اس کے درج ذیل دو عناصر ترکیبی ہیں۔

۱- برتر قابض و متصرف کے طور پر حق کا مستقل و مسلسل استعمال۔

۲- تابع مالک کے طور پر ان حقوق کا حصول۔

اس کے لئے درج ذیل نکات ضروری ہیں۔

۱- حق قدیم زمانہ سے پر امن طریقے سے زیر استعمال ہو۔

۲- اس کا استعمال بطور حق ہو رہا ہو۔

۳- یہ حق کسی مداخلت کے بغیر قائم ہو۔

۴- حق بیس سال سے قائم اور جاری و ساری ہو۔

دفعہ ۱۵ کے پیرا گراف میں کہا گیا ہے کہ یہ حق اظہر من الشمس ہو اور کھلے طور پر زیر استعمال ہو بیس سال مسلسل بلا رکاوٹ یہ حق استعمال کرنے کے بعد بطور حق اس کا دعویٰ کیا جاسکتا ہے حق قدامت تین طرح استعمال ہوتا ہے۔

۱- قانون حق آسائش ۱۸۸۲ کے تحت جہاں قانون حق آسائش نافذ ہو۔

۲- قانون میریاد سماعت کی دفعہ ۲۶ کے تحت جہاں قانون حق آسائش نافذ نہ ہو وہاں

اس سے کام لیا جاتا ہے۔

۳- دیرینہ اجازت سے جہاں قانون حق آسائش اور میعاد سماعت کا قانون نافذ نہ ہو

۶- استفادہ Enjoyment

حق قدامت کے طور پر قانون حق آسائش دفعہ ۱۵ کے تحت بے حدود نہیں ہے بلکہ بعض پابندیاں بھی عائد ہیں۔ قانون معاہدہ کے تحت حاصل ہونے والا حق قانون آسائش کی دفعہ ۱۵ کی تعریف کی ذیل میں نہیں آتا۔

۱- حق آسائش بطور حق عطا نہ کیا گیا ہو۔

۲- حق بطور آسائش دیا گیا ہو لیکن محدود مدت کے لئے۔

۳- حق کسی شرط سے مشروط ہو۔

ان صورتوں میں قدیم زمانہ سے تعلق رکھنے کے باوجود اور مسلسل بلا رکاوٹ

استفادہ کے باوجود یہ حق آسائش کا حق نہیں چھوگا۔

پر امن استفادہ Peaceably Enjoyment

اس سے مراد یہ ہے کہ حق آسائش پر امن طور پر قدیم زمانہ سے رائج ہے یہ حق

وقت بازو سے حاصل نہ کیا گیا ہو اگر حق کے استعمال میں دوسرا شخص کہیں بھی قانونی یا

غیر قانونی ذریعے سے اس استعمال سے روکے تو پھر اس قانون کی دفعہ ۱۵ کی روح کے

مسنائی ہو گا اس کا مطلب یہ ہے کہ برتر حق رکھنے والا وقت بازو کو کام میں لائے بغیر تابع

حق رکھنے والے سے کوئی آسائش حاصل کر رہا ہو اور یہ کام عرصہ میں سال سے ہو رہا ہو

اس عرصہ کے دوران میں کسی نے مزاحمت نہ کی ہو تو یہ کہا جاتے گا کہ حق آسائش سے

پر امن طریقے سے استفادہ کیا گیا ہے۔

استفادہ بطور حق آسائش Enjoyment as an easement

یہ ضروری ہے کہ حق بطور آسائش قدیم زمانہ سے زیر استعمال ہو یہ نہ ہو کہ کچھ

عرصہ تو یہ بطور استقراری حق استعمال میں رہا ہو پھر اس کی صورت آسائش کے حق کی

ہوتی ہو ایسی صورت میں اسے حق آسائش پر سائے قدامت قرار نہیں دے سکتے حق

نوعیت کے اعتبار سے آرائش سے تعلق رکھتا ہو۔

بلا رکاوٹ استفادہ
Enjoyment without Interruption

حق آرائش برساتے قدامت ثابت کرنے کے لئے ضروری ہے کہ یہ ثابت کیا جائے کہ یہ حق بظور آرائش عرصہ میں سال سے کسی رکاوٹ کے بغیر حاصل ہے اس حق کے استعمال میں اگر وقفہ ہو خواہ تھوڑا ہو یا زیادہ مدعی کو اس حق سے محروم کرنے کا باعث بنے گا اس حق کے عدم استعمال کی کوئی مدت مقرر نہیں ہے مدعی کو یہ ثابت کرنا ہو گا کہ اگر وہ اس حق کو کچھ عرصہ استعمال نہیں کر سکا تو اس کی وجہ کوئی خارجی رکاوٹ نہیں تھی۔

مسلسل قدامت
Prescriptive Continuous

اس اصطلاح سے مراد یہ ہے کہ حق آرائش کے استعمال میں قابل ذکر وقفہ پڑا ہو یہ وقفہ کسی رکاوٹ کی بنا پر ہو یا کسی اور وجہ سے ہو اس سے برساتے قدامت حق آرائش کا حق نہیں بننا رتن لال بنام غلام حسین اور حاجی فیض اللہ بنام بدر الزمان کے مقدمات میں بمبئی ہائی کورٹ نے قرار دیا کہ اگرچہ حق مجموعی طور پر ۲۴ سال سے زیر استعمال ہے لیکن درمیان میں سات سال کا وقفہ بھی ہے جب مدعی نے کسی معقول جواز کے بغیر وہ حق استعمال نہیں کیا جب کہ حق قدامت کے طور پر ہیں سال مسلسل استفادہ ضروری ہے۔

بیس سال کا استعمال
Enjoyment for twenty years

حق آرائش برساتے قدامت کے لئے ضروری ہے کہ ایسا حق مسلسل بیس سال سے زیر استعمال ہو اس میں کوئی وقفہ یا رکاوٹ نہ پڑی ہو وقفہ ۱۴ میں البتہ کہا گیا ہے کہ اگر کسی کا حق آرائش محدود ہو اس مدت کو بیس سال کے شمار سے خارج کر دیا جائے گا جو اس نے ضائع کر دئے۔

برطانوی قانون کے تحت ہانگ پین اور ٹاہلغ کی صورت میں بیس سال کی مدت میں بحرن اور ٹاہلغ کی عمر شمار نہیں ہوتی بلکہ پاکستان میں شمار ہوتی ہے۔

وصاحت - حق قدامت کی مقررہ مدت میں سال کی تکمیل پر حق آسائش خود بخود نہیں مل جاتی خواہ مدت اس سے بھی زائد ہو جب تک کسی مقدمہ میں اس حق کو بھی پیوست نہ کر دیا گیا ہو صرف میں سال کے مسلسل استعمال سے یہ حق کسی کو بطور آسائش نہیں مل جاتا جب تک وہ اس کے لئے قانونی چارہ جوئی نہ کرے اور عدالت اس کا مطالبہ تسلیم نہ کرے ہوا اور پانی کا حق آسائش صرف عمارت سے متعلق حقوق آسائش ہیں ان کو کسی کھلی جگہ یا میدان کے لئے بطور حق طلب نہیں کیا جاسکتا عمارت کے لئے ہوا پانی روشنی کا حق آسائش پر سائے قدامت سمی حاصل ہو گا جب یہ بیس سال سے مسلسل بلاز کاوٹ حاصل ہو رہا ہو عبدالغنی بنام علی محمد کے مقدمہ میں عدالت نے قرار دیا کہ روشنی کے حق میں ایسی مداخلت جس سے کسی شخص کو کوئی بے آرامی نہ ہو حق آسائش میں مداخلت نہیں ہے۔ (1983 CLC 1982)

قانون حق آسائش کی دفعہ ۱۵ کے تحت درج ذیل حقوق آسائش کا دعویٰ کیا جاسکتا ہے ان کا ذکر اس دفعہ کے حیرا گراف: تا میں نہیں کیا گیا۔

۱۔ حق چراگاہ Right of Grazing

کسی کی زمین پر واقع مویشیوں کی چراگاہ میں اگر کوئی شخص مسلسل بیس سال سے کسی خارجی دباؤ یا رکاوٹ یا مداخلت کے بغیر اپنے مویشی چراتا رہا ہو تو اس چراگاہ میں مویشی چرانے کا حق بطور حق قدامت تسلیم کر لیا جائے گا۔

۲۔ بنجر زمین سے کھاد لینا Staking Manure

کسی بنجر زمین سے بطور کھاد کچھ حاصل کرنا بھی حق آسائش ہے بشرطیکہ یہ عمل بیس سال سے جاری ہو۔

۳۔ امر باعث تکلیف خاص Private Nuisance

حق قدامت کی بنا پر کسی راستے پر امر باعث تکلیف کا حق تسلیم نہیں کیا جاسکتا لیکن اگر امر باعث تکلیف مسلسل بیس سال سے جاری ہو تو اسے بطور حق تسلیم کیا جاسکتا ہے۔

۴۔ دیہاتیوں کا باغ میں حق آسائش

By Village Community in Archard

کسی باغ سے دیہاتیوں کا مسلسل بیس سال تک پھل لینا وغیرہ بھی حق قدامت کی بنا پر ایک حق ہے۔

۵۔ دیوار کی مرمت Repairing wall

اگر کوئی شخص بیس سال سے مسلسل کسی کے مکان کی دیوار استعمال کر رہا ہو اسکی مرمت کر دیا جاوے تو یہ حق قدامت ہے۔

۶۔ کشتی رانی و مچھلی بانی Ferry and Fishery

کسی کی جھیل وغیرہ میں کشتی رانی و مچھلی بانی کا حق اگر مسلسل بیس سال سے بلا روک ٹوک زیر استعمال ہو تو یہ حق قدامت ہے۔

۷۔ حق پردہ داری Right of Privacy

اگر کوئی شخص عرصہ بیس سال سے ایک مکان میں رہ رہا ہو پڑوسی کی دیواریں اور چھتیں اس کے مکان کے برابر ہیں۔ پڑوسی اپنے مکان پر دوسری منزل تعمیر کرتا ہے جس سے مدعی کے مکان کی پردہ دری ہوتی ہے تو پڑوسی کو بطور قدامت یہ حق حاصل نہیں کہ وہ دوسروں کی پردہ دری کرے خواہ اس سے اسے ہولت ہی کیوں نہ حاصل ہوتی ہو۔

حق آسائش کون دے سکتا ہے

Who can prescribe an easement

سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ وہ کون کون سے اشخاص ہیں جو حق قدامت کی بنا پر حق آسائش حاصل کر سکتے ہیں۔

۱۔ معین شخص Definite person

حق آسائش کوئی کسی مقرر و معین شخص یا اس کے عطا کردہ اختیار کے تحت اس

کا نمائندہ یا اصل مالک جائداد یا اس کا کرایہ دار یا ٹھیکے دار قدامت کی بنا پر حق آسائش کا دعویٰ کر سکتے ہیں گاؤں میں آباد کار اس حق کا مطالبہ نہیں کر سکتے۔

۲۔ مشترک مالک Joint Owner

کسی جائداد کے مشترک مالک بروئے دفعہ ۱۲ دوسرے پیراگراف کے مطابق کسی تیسرے شخص کی زمین سے ایسا حق آسائش حاصل کر سکتے ہیں جو اس مشترک جائداد کے لئے ضروری ہو مثلاً زرعی زمین اگر مشترک ملکیت ہے تو اس زمین کو کسی تیسرے شخص کی زمین سے پانی لے کر سیراب کیا جاسکتا ہے اور اس سے دونوں حصہ دار مشترک و مساوی طور پر لطف اندوز ہو سکتے ہیں۔

۳۔ مالک اور کرایہ دار Tenant and Landlord

سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ کیا پاکستان میں کرایہ دار اور مالک سے بطور حق کوئی آسائش طلب کر سکتا ہے یا اسی مالک کی دوسری جائداد کے کرایہ دار سے کوئی آسائش بطور حق لے سکتا ہے انگریڈ میں معاملہ واضح ہے وہاں کسی عمارت پر کرایہ دار کا قبضہ مالک کا قبضہ سمجھا جاتا ہے اس لئے کرایہ دار اگر کوئی آسائش حاصل کرتا ہے تو سمجھا جاتا ہے کہ یہ آسائش مالک ہی کو حاصل ہے۔

حق آسائش کس کے مقابلے میں مل سکتا ہے۔

Against whom can an easement be prescribed.

دفعہ ۴ سے ”حق آسائش کس کے مقابلے میں مل سکتا ہے“ کے بارے میں دو امور واضح ہوتے ہیں۔

۱۔ مالک یا فابض و منصرف شخص اپنی زمین کے لئے کسی دوسرے کی زمین جائداد سے حق آسائش لے سکتا ہے۔

۲۔ تابع مالک برتر مالک سے حق آسائش لے سکتا ہے اس کا مفہوم یہ ہے کہ

۱- برتا ملک وراثتی اور تابع ملک سے مختلف شخص ہونا چاہئے۔
 ب- تابع ملک سے بھی حق آسائش حاصل کیا جاسکتا ہے۔
 قانون میریاد سماعت پر حق آسائش کو خصوصی قانون کے طور پر برتری حاصل رہے گی۔

جائداد بلا بار Free from all encumbrance

پنی ایل ڈی ۱۹۲۲ ڈھاکہ ۱۳۵ کے مطابق

ایک جائداد متروکہ میں سے ایک دوکان مدعی کو اس جائداد سے وابستہ مکان مدعا علیہ کو منتقل ہوا جائداد کے حقوق مرکزی حکومت کو ۱۹۲۲ میں ملے مدعی نے ۱۹۵۹ میں حقوق آسائش کے لئے دعویٰ کیا ایک تو اس پر بیس سال کی مدت نہیں گزری دوسرے یہ جائداد بلا بار نہیں کیونکہ مرکزی حکومت کے بارے سے یہ جائداد آزاد نہیں ہے اس لئے مدعی کو حق آسائش نہیں مل سکتا۔

طاہرانہ نظر

۱- حق قدامت سے مراد عرصہ بیس سال سے کسی حق کا بلار کاوٹ زیر استعمال رہنا

ہے۔

۲- استفادہ کرنا سے مراد کسی خارجی دباؤ کے بغیر استعمال ہے۔

۳- پرامن سے مراد کسی جسمانی قوت کے بغیر حق آسائش ہے۔

۴- استفادہ بطور حق آسائش سے مراد کسی آسائش کا بطور حق استعمال ہے۔

۵- مداخلت کے بغیر استفادہ سے مراد کسی آسائش کا بلا وقفہ استعمال ہے۔

۶- مسلسل قدامت سے مراد حق آسائش کا مسلسل استعمال ہے۔

۷- بیس سال سے مراد ایسی مدت ہے جس میں وقفہ نہ پڑا ہو۔

۸- حق آسائش مندرجہ ذیل افراد سے ملکتے ہیں

۱- شخص معین ب- مشترک مالک ج- مالک اور کرایہ دار

۹۔ حق آسائش بعض افراد کے مقابلے میں مل سکتا ہے جن کی وضاحت دفعہ ۱۵ میں کی گئی ہے۔

Q. No. 8. What is the exception of section 15 of easement OR What do you mean by "Exclusion in favour of reversioner of servient heritage."

سوال :- عودی (یک جد) حق آسائش کا خاتمہ سے کیا مراد ہے یا

دفعہ ۱۵ قانون حق آسائش کا استثنیٰ کیا ہے۔

جواب :- جس زمین پر حق آسائش حاصل کیا گیا یا اس زمین سے حق آسائش وابستہ تھا اور اس پر کسی شخص کو مسلسل بیس سال حق آسائش حاصل رہا یا اسے ساری زندگی یہ حق حاصل رہا پھر اس کا یہ حق اس کے کسی وارث کو منتقل ہو گیا اس وارث نے بھی تین سال تک یہ حق استعمال کیا پھر اس کو اس حق سے محروم کر دیا گیا تو جتنا عرصہ اس نے یہ حق استعمال کیا صرف اتنے ہی سالوں کے لئے تصور کیا جاتے گا جب تک وہ اس کا مالک رہا ہے۔

تمثیل :- انور نے دعویٰ کیا کہ اسے زاہد کی زمین پر راستہ کا حق ہے یہ حق اسے ۲۵ سال سے حاصل ہے زاہد یہ ثابت کرتا ہے کہ ان ۲۵ سالوں میں سے دس سال تک خادم کو یہ حق حاصل رہا ہے خادم سے یہ حق انور کو منتقل ہوا ہے انور کا یہ حق تسلیم نہیں کیا جاتے گا کیونکہ یہ حق مسلسل ۲۵ سال سے حاصل نہیں رہا اس میں دس سال خادم کو بھی یہ حق حاصل ہے اس لئے انور کا حق صرف ۱۵ سال مسلسل استعمال کا ہے۔

وضاحت :- دراصل مذکورہ دفعہ ۱۵ دفعہ ۱۴ کی توسیع ہے اس دفعہ میں ایک حد حق آسائش کو عودی حق قرار دیا گیا ہے یعنی اگر کسی شخص کو وراثت میں کوئی حق آسائش حاصل ہوتا ہے تو یہ دیکھا جاتے گا کہ خود اس کے زیر استعمال کتنے عرصہ تک حق آسائش رہا ہے اس کے بعد کے استعمال میں جتنے عرصہ تک حق آسائش رہا ہے وہ کل

عرصہ سے منہا کر دیا جائے گا۔

وسعت "Scope" دفعہ ۱۴ دفعہ ۱۵ کا استثنیٰ ہے اس دفعہ کی وسعت تابع ملکیت یا شے مقبوضہ سے ہے جب کہ تابع مقبوضہ شے کسی ایسے مالک کے زیر تصرف رہی ہو جس کی محدود جائداد بطور تابع ملکیت Servient Tenement ہو یہ دفعہ حق آسائش کے حق قدامت کے بیس سالوں میں سے آنے والے سالوں کو منہا کرتی ہے جب کہ

۱- ایسا شخص جسے تاحیات مفاد حاصل ہو۔

ب- یا وہ شخص جو مسلسل تین سال سے زائد عرصہ تک بطور پٹہ یا رہن سے مالک و منتفع ہو۔

مابعد وارث "Reversioner"

وہ شخص ہے جو پٹہ کی مدت ختم ہونے کے تین سال کے اندر اندر برتر حق آسائش کا مطالبہ کرے درج ذیل صورتوں میں دفعہ ۱۴ کا اطلاق ہو گا۔

۱- برتر مالک کو بیس سال تک یا زائد مدت سے حق حاصل رہا ہو۔

۲- بیس سال کے دوران میں یا وسط یا اختتام پر تابع مالک ایک ایسا شخص ہو جس کا محدود مفاد اس سے وابستہ رہا ہو۔

۳- محدود مفاد سے مراد تاحیات مفاد، پٹہ یا رہن یا قبضہ زائد از مدت تین سال ہے۔

۴- حق آسائش سے استفادہ کسی پٹہ یا رہن یا قبضہ تین سال کے دوران میں رہا ہو۔

مقصد "دفعہ ۱۴" کا مقصد ایسے شخص کو فائدہ پہنچانا ہے جو غیر شعوری طور پر حق آسائش کا استعمال کرتا آ رہا ہو اور جس کی زمین سے وہ حق وابستہ ہو وہ جانتا ہے کہ یہ حق بطور آسائش حاصل کیا جا رہا ہے۔

محدود ملکیت "Limited Estate"

محدود ملکیت کی اصطلاح سمجھنے کے لئے درج ذیل اصطلاحات سمجھنا ضروری ہیں۔

۱۔ مفاد تا حیات Intfest for life - یہ حق بذریعہ دھبیت وجود میں آتا ہے ایسے مفاد کی صورت میں قابض شخص جائداد کا انتظام کرتا ہے وہ اس کی آمدنی کا حساب رکھتا ہے لیکن وہ کسی دوسری جائداد سے یا حق دعویٰ رکھنے والے سے اس کا تبادلہ نہیں کر سکتا اس قسم کی جائدادوں میں کسی کو حق ملکیت برائے انتظام حاصل ہوتا ہے۔ تاکہ تنازعات سے بچا جاسکے۔

۲۔ تین سال سے زائد المیعاد مفاد

Interest for a term exceeding three years

اس میں پٹ جات اور رہن آتے ہیں جو تین سال سے زائد مدت کے لئے کسی کو دئے جاتے ہیں وہ پٹ جات اور رہن جو سال بہ سال دیے جاتے ہیں ان پر دفعہ ۱۴ کا اطلاق نہیں ہوتا یہ ضروری ہے کہ شہد مع میں پٹ اور رہن کی مدت تین سال سے زائد مقرر کی جائے اگر ابتدا میں پٹ یا رہن میں سال سے کم مدت کا ہو بعد میں ایک نئے معاہدہ سے اس میں توسیع کر دی گئی ہو اور کئی مدت تین سال سے بھی زائد مدت ہو جائے تو بھی اس دفعہ کا اطلاق نہیں ہو گا۔

مثال ۱۔ احسن نے لطیف سے ایک مکان دو سال کے پٹے پر بیابعد ازاں اس مدت کے خاتمے پر ایک نئے معاہدے کے تحت لطیف نے مزید دو سال کے لئے وہی مکان احسن کو پٹے پر دے دیا تو بے شک مدت تین سال سے زائد ہو گئی لیکن اس پر دفعہ ۱۴ کا اطلاق نہ ہو گا کیونکہ تین سال سے زائد مدت کسی ایک معاہدے کے تحت نہیں مقرر کی گئی۔

۳۔ تابع مالک کی طرف سے مزاحمت ضروری ہے

Resistance by servient owner necessary

دفعہ ۱۴ سے فائدہ اٹھانے کے لئے برتر مالک کی طرف سے حق سائش میں مزاحمت ضروری ہے یہ مزاحمت تابع مالک کی طرف سے جو محدود مفاد کے تحت جائداد کا مالک بنا ہو یہ مزاحمت تین سال کے اندر اندر ہو اگر ایسا نہ ہو تو قانون یہ فرض کر لیتا ہے کہ

تابع مالک کو اس سے کوئی غرض نہیں کہ حق آسائش حاصل ہوتا ہے یا نہیں گویا اس کا سکوت حق آسائش کو پختہ کرتا ہے کیونکہ خاموشی نیم رضا سمجھی جاتی ہے۔

۴۔ پٹہ داری کا خاتمہ Termination of lease

پٹہ داری کا خاتمہ اس وقت ہو گا جب پٹہ داری کا منترہ وقت ختم ہو گا اگر کوئی شخص اس مدت کے بعد بھی زمین پر قبضہ پر قرار رکھتا ہے تو اس دفعہ کے مطابق وہ مدت اس کی پٹہ داری کی مدت میں شمار نہیں کی جائے گی اور اس پر اس دفعہ کا اطلاق نہ ہو گا۔

۵۔ شمار سے اخراج Exclusion from computation

اگر حق قدامت اس قدر طویل مدت کا ہے کہ اس میں سے دفعہ ۱۴ کے مطابق مدت خارج کرے کہ بعد بھی نہیں سال کی مدت بنتی ہو تو برتر مالک حق آسائش کا مالک ہو گا اگر تابع مالک اس حق آسائش سے مطمئن ہو جو اس دفعہ کے تحت اسے حاصل ہے تو محدود مالک کے لیے جب تک وہ پابند رہی ہو وہ حق آسائش کے استعمال یا نیم مدت سے خارج کر کے باقی مدت شمار کی جائے گی جو برتر مالک سے وابستہ رہے۔

۶۔ جانشین محدود مدتی مالک Successive limited holders

اس دفعہ کے مطابق اگر محدود مدتی مالک و قابض شخص مر جائے تو اس کے جانشین کو بھی وہی حق آسائش حاصل ہو گا جس سے قابض لطف اندوز ہو رہا تھا۔
تمثیل:- اہم نے اکر ۴ سے ایک اراضی پانچ سال کے لئے پٹہ پر لے لی اس مدت کے خاتمے کے بعد اس نے مزید پانچ سال کے لئے یہ اراضی پٹہ پر لے لی لیکن تین سال کی مدت گزرنے پر اس نے دعویٰ حق آسائش کیا تو پہلے معاہدہ کے پانچ سال کل مدت سے خارج کر دئے جائیں گے لیکن چونکہ مدت پھر بھی تین سال سے زائد ہے اس لئے اس کا دعویٰ درست ہو گا۔

طاہرانہ نظر

۱- کسی شخص کو قدامت کی بنا پر جس زمین سے حق آسائش حاصل ہے یہ حق اس کے وارث کو بھی مل جائیگا۔

۲- دفعہ ۱۴ دفعہ ۱۵ کے حکم کی وضاحت ہے۔

۳- دفعہ ۱۴ کے مطابق تابع یا محدود مالک اگر تین سال سے زائد مدت کے لئے کسی حق آسائش سے مستفید ہو رہا ہے تو بعد ازاں بھی اسے یہ حق حاصل رہے گا۔

۴- اگر اسے وراثت کے طور پر حق آسائش ملا ہو تو اس زمین سے وابستہ حق آسائش کی کل مدت سے بیس سال کی مدت خارج کر کے قدامت کا فیصلہ کیا جائے گا

۵- محدود ملکیت میں درج ذیل شامل ہے۔

۱- تاحیات استفادہ

ب- تین سال سے زائد المیرعہ پٹہ داری

ج- تابع مالک کی طرف سے مزاحمت ضروری ہے

د- شمار سے اخراج

ر- جائنشین محدود مدتی مالک

Q. No. 9. What are the rights which cannot be acquired by prescription.

سوال ۹- وہ کون سے حقوق ہیں جو بر بنائے حق قدامت حاصل نہیں کیے جاسکتے ؟
جواب ۹- دفعہ ۱۵ میں ایسے حقوق آسائش کا ذکر کیا گیا ہے بر بنائے قدامت حاصل کئے جاسکتے ہیں دفعہ ۱۴ میں اس پر بعض شرائط عائد کی گئیں جب کہ دفعہ ۱۵ میں وضاحت کی گئی ہے کہ وہ کون سے حقوق آسائش ہیں جو قدامت کی بنا پر حاصل نہیں کئے جاسکتے۔ اس دفعہ کے مطابق۔

۱- ایسا حق جس سے اس جائداد کو مکمل نقصان پہنچے جس سے وہ حق وابستہ ہو یا اس

۲- پر کوئی ذمہ داری عائد ہوتی ہو۔

ب۔ کسی کھلے پلاٹ سے روشنی اور ہوا کا حق۔
ج۔ زمین کی سطح پر ایسا پانی جو ندی کی صورت میں بہتا ہو نہ کہ کسی تالاب میں جمع کیا گیا ہو۔

د۔ زیر زمین ایسا پانی جو کسی خاص نالے یا کھال میں نہ جاری ہو۔
و سعت۔ دفعہ ۱۰ کے دو حصے ہیں

حصہ الف۔ دفعہ ۱۵ کی تائید کرتا ہے کہ بعض حقوق آسائش برساتے
قدا مت لئے جاسکتے ہیں۔

حصہ ب کے مطابق چار اقسام کے حقوق برساتے قدا مت نہیں لئے جاسکتے ان کا
ذکر اوپر آ گیا ہے جس جاتداد سے کوئی حق وابستہ ہو وہ پوری جاتداد حق آسائش کے لئے
مخصوص نہیں ہوگی بلکہ اس کا صرف جزوی حصہ بطور حق آسائش استعمال ہوگا۔

وضاحت۔ اوپر جن حقوق کا ذکر کیا گیا ہے انہیں برساتے قدا مت حاصل نہیں
کیا جاسکتا ان کی وضاحت ضروری ہے۔

الف۔ مکمل نقصان Total Destruction

اس سے مراد یہ ہے کہ اگر کسی جاتداد سے کوئی ایسا حق آسائش وابستہ ہو جس سے
پوری عمارت کو نقصان پہنچ رہا ہو تو بے شک ایسا حق زمانہ قدیم سے زیر استعمال ہو اس
کے حصول کے لئے دعویٰ نہیں کیا جاسکتا۔

تمثیل

اسحاق نے دعویٰ کیا کہ اسے اپنے پڑوسی سعید کے مکان کی چھت با لکنی اور صحن کو
استعمال کرتے ہوئے ایک عرصہ گزر گیا ہے جو میں سال سے بھی زائد ہے سعید نے
اسے یہ حق استعمال کرنے سے روک دیا ہے سعید نے بتایا کہ یہ حق اس نے بطور
پڑوسی استعمال کرنے دیا تھا اب اس کی بچیاں جوان ہیں اس طرح اس کے گھر کی بے
پردگی ہوتی ہے اس لئے اس نے چھت با لکنی اور صحن کو استعمال کرنے سے روک دیا

ہے عدالت اسحاق کو بر بنائے قدامت یہ حق آسائش نہیں دلائے گی کیونکہ اس سے سعید کی مکانیت بری طرح تباہ ہوتی ہے۔

۱۲- دفعہ ۱۰ کا اطلاق قدرتی حقوق آسائش کے سرچشموں پر نہیں ہوتا مثلاً صیب ایک ندی کا مالک ہے وہ اس ندی کا سارا پانی استعمال میں لا سکتا ہے اس کے پڑوسی کو اس پر اعتراض کا حق نہ ہو گا صیب کا یہ فعل دفعہ ۱۰ کی خلاف ورزی نہ ہو گا۔

ب۔ کھلی جگہ سے روشنی اور ہوا کا حق

Light and air to open space

ایک عمومی اصول ہے کہ کسی خالی پلاٹ سے روشنی اور ہوا کا حصول بطور حق آسائش حاصل نہیں کیا جاسکتا دفعہ ۱۰ میں کہا گیا ہے کہ اگر کسی خالی پلاٹ سے کسی شخص کو خواہ کتنے ہی قدیم عرصہ سے روشنی اور ہوا کا حق بطور آسائش حاصل ہو رہا ہو تو یہ حق ہمیشہ کے لئے تصور نہیں کیا جاسکتا خالی پلاٹ کا مالک جب چاہے وہاں ایسی عمارت تعمیر کر سکتا ہے جس سے کسی کی روشنی اور ہوا کی آسائش میں رکاوٹ پڑتی ہو۔

تمثیل ۱- طارق کا ایک پلاٹ نمبر پی بی اعرصہ ۲۵ سال سے خالی پڑا ہوا ہے اس خالی پلاٹ کی طرف تدریجاً اپنے مکان کی کھڑکیاں رکھی ہوتی ہیں جس سے اس خالی پلاٹ کی طرف سے روشنی اور ہوا کی سہولت حاصل ہے طارق اس خالی پلاٹ پر اس طرح مکان تعمیر کرتا ہے کہ تدریجاً کے مکان کو روشنی اور ہوا کی سہولت نہیں رہتی تدریجاً یہ دعویٰ نہیں کر سکتا کہ چونکہ یہ حق اسے بیس سال سے زائد مدت سے حاصل ہے اس لئے بر بنائے قدامت اسے یہ حق آسائش دلا یا جاتے کیونکہ اس طرح طارق کا حق ملکیت مجروح ہوتا ہے نہ تدریجاً کو اس بنا پر طارق کے خلاف حکم انتاعی حاصل ہو سکتا ہے۔

گاؤں میں کئی حویلیاں تین دیواروں پر مشتمل ہوتی ہیں ان کا سامنے کا حصہ کھلا ہوتا ہے جہاں سے انہیں روشنی اور ہوا میسر ہوتی ہے اس ذریعہ آسائش کو بند نہیں کیا جا

زمین کی سطح کا پانی Surface water

اس سے مراد ایسا پانی ہے جو کسی ندی میں بہہ رہا ہو یا کسی تالاب میں ذخیرہ نہ کیا گیا ہو ایسے پانی سے سب لوگ فائدہ اٹھا سکتے ہیں جو کسی تالاب میں ذخیرہ کیا گیا ہو اس قسم کے پانی کو ذخیرہ کرنے پر حق آسائش کے تحت کوئی پابندی نہیں ہے کوئی بھی شخص زمین کی سطح پر بہنے والے پانی کا رخ تبدیل کر سکتا ہے یا اسے اپنے استعمال کے لئے تالاب یا حوض میں ذخیرہ کر سکتا ہے اس ذخیرہ سے دوسروں کو حق آسائش حاصل نہ ہو گا لیکن اس کا اطلاق کھیتوں کو لگنے والے پانی پر نہیں ہوتا جو محض کھال میں بہہ کر آتا ہے اور اس سے ایک یا دو یا تین مالکوں کی زمین سیراب ہوتی ہے ایسے پانی سے آسائش حاصل کرنے کا سب کو حق ہے کوئی اس کا رخ موڑ کر صرف خود فائدہ نہیں اٹھا سکتا۔

ندی سے مراد پانی کا ایسا ذریعہ ہے جو ایک سرچشے سے آتا ہے اس کے کنارے ہوتے ہیں اس ندی کا پانی کسی تالاب حوض میں جمع کر لیتا ہے تو اس کے خلاف قانون حق آسائش کی دفعہ ۷۱ کا اطلاق نہیں ہو سکتا۔

زیر زمین پانی Underground water

وہ پانی جو زیر زمین موجود ہو اور کسی کاریز یا کھالے میں نہ بہ رہا ہو اس پر سب کو استعمال کا حق ہے کوئی شخص اس پر اپنا دعویٰ نہیں جتا سکتا مثلاً حسن کی زمین کے زیر سطح پانی کا ذخیرہ ہے حنان اپنی زمین میں اس طرح کنواں کھودتا ہے کہ حسن کی زیر سطح زمین کا پانی کھنچ کر حنان کے کنویں میں چلا جاتا ہے حنان کے خلاف حق آسائش کا دعویٰ دائر نہیں کر سکتا کیونکہ زیر سطح زمین پانی سب کی ملکیت ہوتا ہے جو چاہے اس سے استفادہ کرے کنویں سے پانی حاصل کرنا دفعہ ۱۵ کے تحت بھی جائز حق آسائش تسلیم کیا گیا ہے لیکن کسی کے ذاتی کنویں سے پانی لے کر اس وقت تک زمین کو سیراب نہیں کیا جا سکتا جب تک اس کی اجازت نہ ملے لی گئی ہو اسے بطور حق آسائش

تسلیم نہ کیا گیا ہو۔

بطور رسم کسی حق کا آسائش کے طور پر استعمال بھی تسلیم کیا گیا ہے مثلاً پارہ اور چار دیواری ایک معاشرے میں ہندسی اور ثقافتی رسم ہے اگر کسی کے حق آسائش سے کسی کی پردہ داری کو نقصان پہنچ رہا ہو تو ایسا حق آسائش تسلیم نہیں کیا جاسکتا کسی کو اذیت میں مبتلا کر کے اپنے لئے حق آسائش نہیں مانگا جاسکتا۔

طا ترانہ نظر

- ۱۔ درج ذیل حقوق آسائش بر بنائے حق قدامت حاصل نہیں کتے جاسکتے۔
- الف۔ ایسا حق جس سے اس جائداد کو نقصان پہنچے جس سے حق حاصل کیا جا رہا ہے۔
- ب۔ کھلی جگہ سے روشنی اور پانی کا حق۔
- ج۔ زمین کی زیریں سطح کا پانی۔
- د۔ زمین کی اوپر کی سطح کا پانی۔

Q. No. 10. Discuss in detail the customary easements . How they may be used . Illustrate and explain its various kinds .

سوال ۱۰۔ رواجی حقوق آسائش کیا ہیں ان کو کیسے استعمال کیا جاسکتا ہے مثالیں دیں اور اس کی مختلف قسمیں بیان کریں۔

جواب ۱۰۔ اس سوال کا تعلق آسائشات حاصل کرنے کے متعلق ہے قانون آسائش کی دفعہ ۱۸ اس سوال کا احاطہ کرتی ہے اس دفعہ میں بتایا گیا ہے کہ رواجی حق آسائش کیا ہے اسے کس طرح حاصل کیا جاسکتا ہے کیسے زیر استعمال لایا جاسکتا ہے۔

وضاحت ۱۰۔ دفعہ ۱۸ میں وضاحت کی گئی ہے کہ مقامی سطح پر مقامی رواج سے کون سی آسائشات حاصل ہو سکتی ہیں جو حق اس طرح استعمال کرنے کا دعویٰ کیا جاتے وہ مقامی رواج کے مطابق ہو ایک رواجی آسائش میں کسی قسم کی مداخلت نہیں ہو سکتی

اس کا استعمال کنندہ دوسرے حقوق آسائش رکھنے والوں سے مختلف ہوتا ہے۔
تمثیلات :-

رواج یہ ہے کہ اپنے مکان میں کوئی ایسی تہی کھرہ کی روشندان نئے سرے سے نہیں کھولا جاسکتا جس سے دوسرے شخص کی بے پردگی ہوتی ہو مثلاً
امتیاز نے انور کے مکان سے ملحق خالی پلاٹ پر مکان تعمیر کیا انور کے مکان میں
امتیاز کے پلاٹ کی طرف کوئی کھرہ کی نہیں کھلتی رواج کے مطابق امتیاز مکان کی تعمیر کے
بعد کوئی ایسی کھرہ کی بنانے کا مجاز نہیں جس سے امتیاز کے گھر کی بے پردگی ہوتی ہو یہ
سماجی آسائش ہے جو امتیاز کو حاصل ہے۔

ماجد نے ایک قطعہ اراضی گاؤں میں یا رواج یہ ہے کہ کاشتکار کے جانور ہر
کھیت میں چر سکتے ہیں ماجد کاشتکاری نہیں کرتا تاہم بعد ازاں ماجد کاشتکاری شروع
کر لیتا ہے رواجی حق آسائش کے تحت اس کو بھی حقوں گیا کہ اس کے جانور بھی گاؤں
کی چراگاہ میں چریں۔

رواج کے عناصر اور نوعیت

Essentials and nature of a custom

رواج کے عناصر اور نوعیت درج ذیل ہے۔

بنیادی ضرورت :-

رواج سے مراد کسی مقام یا علاقے کی وہ عادت ہے جسے لوگ عرصہ دراز سے
استعمال کر رہے ہوں اور اس سے کوئی حق آسائش پیدا ہوتا ہو لیکن رواج قدیم زمانے
سے اور مناسب ہو اور اس پر سختی سے عمل ہو رہا ہو۔

عوامی حقوق اور رواجی حقوق

Public rights and customary rights

عوامی حقوق اور رواجی حقوق میں زمین آسمان کا فرق ہے عوامی حقوق رواج سے جنم نہیں لیتے بلکہ قانون کے ذریعہ عطا ہوتے ہیں اور عوام ان حقوق سے بلا امتیاز مذہب و ملت علاقہ وغیرہ فیض یاب ہوتے ہیں جب کہ رواجی حقوق رواج سے لئے جاتے ہیں ان کی ادائیگی مخصوص علاقہ یا برادری سے ہوتی ہے اور ان کا ادا کرنا فرض نہیں ہے۔

رواجی حقوق اور رواجی حقوق آسائش

Customery rights and customery easements

دسبج معانی میں رواجی حقوق سے ملحق اور غیر ملحق حقوق شامل ہیں وہ رواجی حقوق جو ملحق و منسلک ہیں وہ رواجی حقوق آسائش سے متعلق ہوتے ہیں رواجی حقوق کی اصطلاح غیر منسلک حقوق سے وابستہ ہے رواجی حقوق اور رواجی حقوق آسائش میں بہت فرق ہے رواجی حقوق سے ہرگز مراد رواجی حقوق آسائش نہیں ہیں رواج دونوں میں مشترک حیثیت رکھتا ہے رواجی حق آسائش کسی زمین سے منسلک ہوتا ہے رواج ایسا طرز عمل ہے جو چند افراد ملکر کرتے ہوں ان کے پیچھے قانون کی قوت نافذہ نہیں ہوتی رواج عرصہ دراز سے جاری اس عادت کو کہتے ہیں جس پر مسلسل عمل ہو رہا ہو ایک رواج عمومی حق اور حق آسائش کو جنم دے سکتا ہے قانون آسائش کا تعلق صرف رواجی حق آسائش سے متعلق ہے رواجی قوانین سے نہیں۔

تمثیل - ایک شخص نے آبادی میں کثیر المنزلہ عمارت تعمیر کی جب کہ رواج ایک منزلہ عمارتوں کا تھا کثیر المنزلہ عمارت کی تعمیر سے دوسرے گھروں کی بے پردگی ہوتی ہے کثیر المنزلہ عمارت چونکہ رواج کے خلاف اور حقوق آسائش کو مجروح کرنے کا باعث ہے اس لئے اس کی اجازت نہیں دی جائے گی۔

خاندانی عمل اور رواج Family Usage and custom

خاندانی عمل اور رواج ایک ہی سکے کے دو رخ نہیں بلکہ الگ الگ ہیں ہر

قبیلے اور خاندان کا عمل اور عام رواج میں فرق ہوتا ہے خاندانی عمل بڑھتے پھیلنے ہوتے کئی بار رواج بن جاتا ہے لیکن خاندانی عمل بعض رواجوں سے مختلف ہو سکتا ہے

رواج کی خصوصیات

Characteristics of Custom

رواج قدیم زمانہ سے ہو۔ Custom must be ancient.

عدالتیں صرف اس رواج کو تسلیم کرتی ہیں جو قدیم عرصہ سے جاری و ساری ہو اگر قدیم زمانے سے رائج رواج حال ہی میں منسوخ ہوا ہو تو عدالت ایسے رواج سے منسلک کسی حق یا حق آسائش کو تسلیم نہ کرے گی اس لئے وقت کا تعین نہیں کیا گیا کہ رواج کتنا عرصہ پرانا ہو لیکن عام طور پر بیس سال پرانے حق آسائش کے بارے میں تسلیم کیا جاتا ہے کہ اس پر اس سے قبل کے دور سے عمل ہو رہا ہے اس کی خصوصیات درج ذیل ہیں۔

قدامت کا وقت مقرر نہیں ہے

No period of presumption fixed

عدالت نے جے جے رام بمقابلہ سنوال سنگھ میں قرار دیا کہ رواج کی کوئی مدت مقرر نہیں ہے اس مقدمہ کا فیصلہ اس بنیاد پر کیا گیا کہ قدیم رواج سے منسلک حق اگر پانچ دس سال سے زیر استعمال نہ رہا ہو پھر بھی وہ حق تسلیم کر لیا جائے گا۔

ب۔ زمانہ۔ قدیم سے استعمال = Immortal User
آسائش اتنے قدیم زمانہ سے زیر استعمال ہو جو کہ یادداشت سے باہر ہو۔ یا حق آسائش کے استعمال کا زمانہ تاریخ کے دھند لکوں میں چھپا ہو کوئی ایسا شخص موجود نہ ہو جو یہ گواہی دے سکے کہ یہ حق آسائش کس تاریخی دور سے یوں استعمال ہو تا رہا ہے یہ بھی رواجی حق کہلاتے گا۔

تمثیل = گاؤں کا کھارفتا ۳۰ برسوں سے ایک قطعہ اراضی کے بائیں طرف کے گڑھے سے مٹی لے کر برتن بنا تا رہا ہے اسے زمانہ۔ قدیم سے حق آسائش استعمال

کرنے والا کہا جائے گا۔ حالانکہ تیس سال کا عرصہ یا دوامت سے محو ہونے والا نہیں ہے۔

ج = حق کتنے عرصے سے زیر استعمال Instance = کرن سنگھ
بنام دلچند میں الہ آباد ہائی کورٹ نے قرار دیا کہ دیکھا جائے گا کہ ایک حق کو رواجی طور پر استعمال کرتے ہوئے کتنا عرصہ ہوا ہے عدالت نے اسکے لئے تیس سال کی مدت مقرر کی ہے۔

تمثیل = بشیر طاح عرصہ دراز سے گاؤں کے تالاب سے مچھلیاں پکڑ کر فروخت کرتا اور اپنی روزی کا سامان فراہم کرتا ہے۔ اگر یہ مدت تیس سال یا اس سے زائد ہے تو سمجھا جائے گا کہ اس کا مچھلیاں پکڑنے کا حق مقامی رواج کے مطابق ہے۔

۲ رواج جائز Custom Must be reasonable = رواج کی
دوسری اہم خصوصیت یہ ہے کہ رواج مناسب ہونا چاہیے۔ رواج عقل کے خلاف نہ ہو اس سے مراد کسی تعلیم یافتہ آدمی کی عقلی دلیل مراد نہیں بلکہ عام اوسط درجے کے آدمی کی عقلی دلیل مراد ہے۔ اگر اس کے خلاف کوئی قانونی استدلال نہ ہو تو یہ رواج کے اچھا ہونے کی سب سے بہتر دلیل ہے۔ یہ عدالت کا فرض ہے کہ وہ یہ دیکھے کہ رواج مناسب دلائل Resasonable ہے یا نہیں۔ کیا رواجی حق کا استعمال جائز اور مناسب ہے یا نہیں اس کا فیصلہ مقدمے کے حالات واقعات سے ہوتا ہے۔ اس

سلسلے میں کوئی متعین اصول نہیں ہے۔ تاہم درج ذیل کو جائز اور مناسب رواجی حق آسائش سمجھا جاتا ہے۔

(۱) دفن ہونے کا حق Right to Bury - گاؤں کے قبرستان میں دفن ہونے کا حق رواجی حق آسائش ہے۔ کسی شخص کو اس سے محروم نہیں کیا جاسکتا کہ وہ اپنے مردے کو اس قبرستان میں نہ دفناتے۔ یہ بھی رواجی حق آسائش ہے کہ قبرستان کے لئے زیر استعمال اراضی کسی دوسرے مقصد کے لئے استعمال میں نہ لائی جاتے۔

(۲) مویشیوں کا چرنا Graze Cattle کسی مزارع کا اپنے زمیندار کا جنگل یا چراہگاہ میں مویشیوں کا چرانا رواجی حق آسائش اور جائز تصور کیا جاتا ہے۔ اس طرح حکومت کی ملکیتی قطععات اراضی میں بھی ہر شخص کو مویشی چرانے کا حق ہے۔ یہ حق بر بنائے قدامت نہیں بر بنائے رواج حاصل ہوگا۔

(۳) دھان کے کھیتوں کی لکیروں سے گزر Walking on Ridges of paddy field دھان کے کھیتوں paddy field کے درمیان جو کھیا رباں ridges بنی ہوئی ہوتی ہیں۔ ان کے درمیان چلنے کا حق رواجی نہیں تسلیم کیا جاتا نہ یہ جائز رواجی حق ہے بلکہ اس کا تعلق اجازت لے کر کوئی حق استعمال کرنے سے ہے۔ یعنی کھیت کے مالک کی اجازت سے دھان کی فصلوں کی کھیا رباں میں سے گزرا جاسکتا ہے۔ بصورت دیگر کسی کو یہ رواجی طور پر حق حاصل نہیں ہے۔

(۴) ٹھکی ہوئی شاخیں Overhanging Branches۔ اگر اصغر کی زمین میں اس کے باپ دادا نے درخت لگائے۔ جو سلیم کی زمین کی حد کے ساتھ لیکن اصغر کی زمین کے اندر تھے بعد ازاں اصغر اور سلیم نے اپنی زمین کی چار دیواری کر لی۔ اصغر کی زمین کی درختوں کی جڑیں پھیل کر سلیم کی زمین کی طرف زیر زمین چلی گئیں۔ درختوں کی شاخیں ٹھکی کر سلیم کی زمین کی طرف جھک گئیں۔ سلیم درخت کے پھل استعمال کرتا رہا اگر اصغر سلیم کو روکے تو قانون اس کی مدد نہیں کرے گا کیونکہ زمانہ قدیم سے یہ درخت مشترکہ مقاصد کے لئے استعمال ہو رہا ہے۔ چونکہ درخت کی جڑیں دونوں زمینوں میں پھیلی ہوئی ہیں اس لئے سلیم کو بھی اس درخت سے آسائش کا حق ہوگا۔

(۵) ماہی گیریوں کا ساحل سمندر استعمال کرنا Use of Seashore by Fishermen = ماہی گیریوں کا ماہی گیری کے مقاصد کے لئے ساحل سمندر یا دریا کے ساحل کو استعمال کرنا رواجی حق آسائش ہے۔ ایک مقدمہ میں عدالت نے قرار دیا کہ ماہی گیری ساحل کو ماہی گیری۔ کشتیاں رکھنے۔ ساحل پر پھلیاں خشک کرنے کیلئے ملا روک ٹوک بطور حق آسائش استعمال کر سکتے ہیں۔

(۶) - گاؤں کی خالی زمین = Vacant Land in Village

گاؤں میں پڑی ہوئی سرکاری زمین جو کسی خاص آدمی کی کرایہ داری میں نہ ہونے اس پر کسی کی کاشت ہوئی۔ خودروسبزه ہو تو اس پر پورے گاؤں کے لوگوں کا حق آسائش ہے۔

(۷) - مذبح خانہ = Slaughter House = مسلمانوں کو اپنی آبادیوں میں

مذبح خانہ قائم کرنے وہاں بکرے گاتے، بھینس ذبح کرنے کا حق ہے اگر کسی آبادی میں ہندو مسلم رہ رہے ہوں تو مسلمانوں کے لئے مناسب ہے کہ وہ اپنا یہ حق اس قدر احتیاط سے استعمال کریں کہ اس سے ہندوؤں کی دلائل زاری نہ ہو۔ کیونکہ قانون ہر شخص کو اپنی جائداد اس طرح استعمال کرنے کی اجازت دیتا ہے جس سے اسکے پڑوسی کو تکلیف نہ پہنچے۔

(۸) - گاؤں کے کنوئیں کا مکمل استعمال Exclusive right

to the use of public well = گاؤں میں موجود کنوئیں سے کسی خاص اقلیتی ارکان کو پانی نہ بھرنے دینے کا یہ مطلب نہیں کہ گاؤں کے کنوئیں پر کسی خاص ذات والوں کا حق فائق ہے۔ کیونکہ مفاد عامہ عام استعمال کی چیزوں پر کوئی پابندی عائد نہیں کر سکتا۔

(۹) = ذخیرہ اندوزی Holding of Market :- پاکستان میں

ذخیرہ اندوزی کی اجازت نہیں ہے تاہم اگر کوئی اپنی جگہ یا کوئی جگہ کرائے پر لے کر ذخیرہ اندوزی کرتا ہے تو اس کے اس حق پر پابندی نہیں لگائی جاسکتی۔

۳ - گزرگاہ کا حق = Right of Way = دیہاتوں میں گزرگاہ کی تین

اقسام ہیں۔

۱ - کسی جائیداد میں بنی ہوئی عام گزرگاہ Public right of Way

۲ - عام لوگوں کے لئے بنائی گئی گزرگاہ Way made for public use.

۳ - کسی شخص کی ذاتی گزرگاہ Privates right of way.

یہ مدعی کا فرض ہے کہ وہ ثابت کرے کہ کوئی مخصوص گزر گاہ رسمی رواجی طور پر لوگوں کی عام شاہراہ ہے اس کے لئے کوئی متعین اصول نہیں ہیں۔ اسے کسی بھی طرح ثابت کیا جاسکتا ہے۔ مدعا علیہ یہ جواز اختیار کر سکتا ہے کہ اگر اس کی زمین میں بنی ہوئی گزر گاہ کو اسی طرح استعمال کیا جاتا رہا تو وہ اپنی قانونی جائیداد سے محروم ہو جائیگا۔ نجی گزر گاہ پر عام لوگوں کی آمد و رفت روکی جاسکتی ہے البتہ عام لوگوں کے لئے بنائی گئی شاہراہ پر کوئی شخص پابندی نہیں لگا سکتا۔ اگر کوئی ایسی پابندی لگاتے گا اور اس سے کسی کے حقوق مجروح ہوں گے تو وہ رکاوٹ ڈالنے والے کے خلاف مقدمہ کر سکے گا

گاؤں میں بنے ہوئے راستے میں اگر رکاوٹ ڈالی جائے تو خصوصی نقصان ثابت کرنا ضروری نہیں از خود یہ باور کر لیا جائے گا کہ ایسا نقصان ہوا ہے۔

۴۔ پردہ داری کا حق Right of Privacy = ہر شخص کو چادر اور چار دیواری کا حق حاصل ہے جس سے اس کی پردہ داری ہو سکے اس کے اس حق میں کسی کو مداخلت کا حق نہیں پہنچتا۔ ہندو پاکستان میں یہ حق قدیم زمانے سے لوگوں کو حاصل ہے۔ عدالتیں اس رواجی حق کو بطور قانون نافذ کرتی ہیں۔ لیکن عدالتیں دیکھیں گی کہ وہاں مقامی طور پر اس کا کیا رواج ہے۔ گاؤں میں عورتیں مردوں کے شانہ بشانہ کام کرتی ہیں لیکن گھر کی چار دیواری میں عزت کی حفاظت رواجی اور قانونی طور پر ان کو حاصل ہے۔ پردہ داری کا حق دوسرے حقوق آسائش کی نسبت مختلف ہے۔ اس کا تعلق انفرادی حق سے ہے۔

۱۔ اس کا اطلاق افراد پر نہیں جائداد پر ہوتا ہے = مراد یہ ہے کہ کوئی شخص اپنے گھر کو اتنا بلند نہ بنائے

ب۔ حق قدامت = یہ حق عرصہ دراز سے یا زمانہ قدیم سے جاری ہو اور اس کی کسی خلاف ورزی نہ ہوتی ہو۔

ج۔ تعمیر و مرمت = تعمیر و مرمت کے لئے اگر کوئی شخص اپنی دیوار پھلانگ کر دوسرے شخص کے صحن میں چلا جائے تاکہ دیوار کی مرمت ہو سکے تو یہ جائز ہو گا بشرطیکہ اس کی اطلاع پڑوسی کو پہلے سے کر دی گئی ہو۔

طا ترانہ نظر

- ۱۔ دفعہ ۱۸ رواجی حقوق آسائش کی وضاحت کرتی ہے۔
 - ۲۔ رواجی حق آسائش دوسرے رواجی حقوق سے مختلف ہے۔
 - ۳۔ رواجی حق آسائش کی نوعیت قانون کی سی ہوتی ہے۔
 - ۴۔ اس کی خصوصیات درج ذیل ہیں۔
- (۱)۔ رواجی حق آسائش زمانہ قدیم سے ہو۔
- (الف)۔ اس کے لئے وقت کی حد مقرر نہیں۔ (ب)۔ حق زمانہ قدیم سے مسلسل زیر استعمال ہو۔

- (ج)۔ حق آسائش کم از کم تیس سال سے زیر استعمال ہو۔
- (۲)۔ رواج مناسب اور جائز ہو۔ اس کی درج ذیل حدیں ہیں۔

- (۱)۔ دفن ہونے کا حق۔ (۲)۔ مویشی چرانے کا حق۔ (۳)۔ دھان کی کھیت کی کیاریوں میں چلنے کا حق۔ (۴)۔ درخت کی ٹھکتی شاخیں۔ (۵)۔ ماہی گیروں کا ساحل کا استعمال۔ (۶)۔ گاؤں میں خالی زمین۔ (۷)۔ مذبح خانہ۔ (۸)۔ ذخیرہ اندوزی۔ (۹)۔ کنوئیں کا مکمل استعمال۔

(۳)۔ گزرگاہ کا حق۔ خواہ نجی ہو یا عام ہو۔

(۴)۔ پردہ داری کا حق۔

ذیلی یا ضمنی آسائشات

INCIDENTS OF EASEMENTS

Q.No.11. What do you understand "any easement must not be used for any purpose not connected with the enjoyment of the dominant heritage" Explain it please.

سوال :- اس ضابطہ سے کیا مراد ہے کہ کوئی آسائش کسی بھی مقصد کے لئے استعمال

نہیں ہوگی جو کہ برتر وصیتی آسائش سے منسلک نہ ہو۔ وضاحت کریں۔؟

جواب :- قاعدہ یہ ہے کہ برتر وصیتی مالک کو جو حق آسائش ایک دفعہ حاصل ہو گیا وہ اسے ہمیشہ کے لئے حاصل رہے گا۔ اسے کسی دوسرے مقصد کے لئے استعمال نہیں کیا جاسکے گا۔ جس شخص کو اپنے ایک کھیت کے لئے کسی کھال سے پانی کی سہولت حاصل ہے وہ اس سہولت کو اپنے دیگر کھیتوں کے لئے استعمال نہیں کر سکتا۔

تمثیلات

۱۔ یاسین ایک فارم کا مالک ہے۔ نوید کو نسیم کی زمین سے راستہ کا حق حاصل ہے۔ یاسین کے پاس ایک فارم دوسرے مربع میں ہے جس کا مفید استعمال نسیم کو نہیں ہے۔ نسیم راستہ کا یہ حق یاسین کی زمین کے دوسرے فارم سے حاصل نہیں کر سکتا۔

۲۔ اسلم ایک مخصوص مکان کا مالک ہے۔ اسے اس مکان سے گزرنے کا حق ہے۔ اس کے ملاقاتی خاندان کے افراد اور گاہک بھی اس راستے کو استعمال کرتے ہیں بعد ازاں وہ مکان کرائے پر دے دیتا ہے اسے پھر اس مکان سے وابستہ راستے کو استعمال کرنے کا حق ہے۔ ایک استعمال کنندہ درج ذیل صورتوں میں آسائش کے استعمال سے غیر وابستہ ہو جاتے گا۔

۱۔ اگر یہ جائداد وصیتی برتر جائیداد سے الگ ہو۔

ب۔ اگر یہ حق جائداد کے لئے نہیں کسی دوسرے مقصد کے لئے ہو۔
اس طرح ایک آسائش اگر جائداد سے منسلک نہ ہو تو اس کا استعمال کتنہ اس
سے محروم ہو جائیگا۔

طاہرہ نظر

۱۔ اس سوال کا مقصد یہ ہے کہ دفعہ ۱۱ کے مطابق اگر کوئی آسائش کسی جائداد سے
منسلک نہ ہو تو اسے استعمال نہیں کیا جاسکتا۔
۲۔ ایک برتر مالک کو جو آسائش کسی جائداد سے ایک مرتبہ حاصل ہو گئی وہ
ہمیشہ حاصل رہے گی۔

Q.no. Give a brief description of the confinement exercise
of easement. ۴

سوال = حق آسائش کے محدود استعمال کے بارے میں مختصر اور شنی ڈالیں۔
جواب = برتر حق آسائش رکھنے والا شخص تابع حق آسائش رکھنے والے سے اس
طرح آسائش حاصل کیے گا کہ اگر تابع حق آسائش رکھنے والے کو اس سے نقصان ہو تو
تابع حق آسائش کی درخواست پر آسائش منسوخ مقرر کی جائے جس سے اسے کم سے کم نقصان
پہنچے۔

تمثیلات

۱۔ اسلم انور کی زمین میں راستے کا حق ہے وہ اس سے کسی بھی کونے سے داخل
ہو سکتا ہے اس کے لئے وہ کوئی درمیانی راستہ اختیار نہیں کر سکتا۔
۲۔ ساجد کو حق ہے کہ وہ اپنے مکان سے منسلک گھاس یا باڑھ کو کاٹے۔ ساجد جب
ایسا حق استعمال کر رہا ہو گا تو وہ اس طرح گھاس کاٹے گا کہ اس سے پودوں کو نقصان نہ
پہنچے۔

حق آسائش کا استعمال Exercise of Right of Easement

اگر حق آسائش سے تابع مالک کے فطری حقوق پر زور پڑتی ہو تو برتر حق آسائش

رکھنے والا اپنا حق اس طرح استعمال کرے گا کہ تابع مالک کو کم سے کم نقصان یا خطرہ ہو اور پر کی دونوں مثالوں سے اس کی بخوبی وضاحت ہوتی ہے۔

یہ قاعدہ دراصل عمومی طور پر اسے کے حق آسائش سے متعلق ہے اس کا مطلب یہ ہے کہ اگر برتر حق آسائش رکھنے والا راستے کا ایسا حق رکھتا ہے جس سے تابع مالک کو نقصان ہوتا ہو تو تابع مالک ایسا راستہ پگڈنڈی بنا کر برتر حق رکھنے والے کو کہہ سکتا ہے کہ وہ راستہ یا پگڈنڈی استعمال کرے راستے کے تعین کا تعلق نظریہ ضرورت سے ہے۔ اس کی وضاحت قانون آسائش کی دفعہ ۴ میں کر دی گئی ہے۔

گاؤں میں کھیت چھوٹے قطعات اراضی پر مشتمل اور آپس میں جڑے ہوتے ہیں۔ وہاں ایک کھیت سے دوسرے کھیت کے راستے کا حق تسلیم کیا جاتا ہے تاکہ زرعی مقاصد حاصل ہو سکیں۔ راستے کا یہ حق مالک مزارع کو یا ملازموں کو حاصل ہوتا ہے اور وہ اپنے مویشی وغیرہ بھی گزار سکتا ہے اور ہل لے جا کر اپنے کھیتوں میں ہل چلا سکتا ہے لیکن یہ راستہ دوسروں کو کم سے کم نقصان پہنچا کر استعمال کیا جاسکتا ہے۔

حق آسائش کے استعمال کی حدود
Confinement of the exercise of easement

دفعہ ۲۲ کے دوسرے حصہ میں بھی یہی کہا گیا ہے کہ حق آسائش کسی دوسرے کو کم سے کم زحمت میں مبتلا کر کے استعمال کرنا چاہیے اس طرح حق آسائش کے استعمال کے مقاصد کو محدود کر دیا گیا ہے۔ اس مقصد کے لئے تابع مالک کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ اپنی جائداد کے اس حصے کا تعین کر دے جہاں سے وہ آسائش حاصل کی جاسکتی ہو۔ لیکن اس قسم کی حد بندی ایسی نہ ہو جس سے برتر مالک کو آسائش حاصل کرنے میں مشکلات کا سامنا کرنا پڑے

راستے کا حق
Right of Way

دو راستے Two Trimini = اس سے مراد یہ ہے کہ اگر دو راستے برائے دخول و خروج agrees and agrees بنا لیتا ہے تو وہ صرف اس معین راستے کو اختیار کر سکتا ہے جو تابع مالک نے اس کے لئے مقرر کر دیا ہے۔ خواہ راستے کا

حق برساتے قدامت ہو مگر بھی اسے کوئی غیر معین یا غیر مقرر راستہ اختیار کرنے کی بجائے مقررہ راستہ اختیار کرنا چاہیے تاکہ تابع مالک کو کم سے کم زحمت ہو۔

راستے کی تبدیلی Change of Path = دفعہ ۲۳ کے استثنیٰ کے ساتھ کوئی برتر مالک اس مقررہ راستے سے انحراف نہیں کر سکتا خواہ اس سے تابع مالک پر کوئی اضافی بوجھ نہ پڑتا ہو۔ لیکن دفعہ ۲۲ کے الفاظ کی رو سے تابع مالک بعض اوقات راستہ بدلنے کا اختیار لے لیتا ہے لیکن ایک مقدمہ میں عدالت نے فرار دیا کہ جو راستہ ایک دفعہ مقرر ہو گیا ہو اس سے کوئی بھی مالک نہ آسائش لینے والا نہ آسائش دینے والا انحراف نہیں کر سکتا۔ ایسا صرف اس صورت میں ہو سکتا ہے جب گزرنے کا راستہ مقرر شدہ نہ ہو۔

حد بندی Demarcation = راستہ کی حد بندی ضروری ہے لیکن اگر حد بندی نہ کی گئی ہو تو حق راستہ استعمال کرنے والا فریق دور راستوں میں سے کوئی ایک راستہ استعمال کر سکتا ہے جو اس کے لئے آسان اور قریب ترین ہو

طا ترانہ نظر

- ۱۔ حق آسائش کا استعمال کرنے والا برتر مالک اور جس کی زمین یا جائداد سے یہ حق حاصل کیا جائے وہ کمتر یا تابع مالک کہلاتا ہے۔
- ۲۔ تابع مالک کی زمین یا جائداد سے آسائش اس طرح حاصل کی جائے کہ اس سے کم سے کم نقصان پہنچے۔ یہ گویا محدود حق آسائش ہے۔
- ۳۔ حق آسائش اس طرح استعمال نہ کیا جائے کہ اس سے دوسرے مالک کے فطری حقوق متاثر ہوں۔

- ۴۔ حق آسائش کے حدود کی وضاحت درج ذیل نکات سے ہوتی ہے
 - (۱)۔ کمتر یا تابع حق ملکیت والے کو حق آسائش کی حدود مقرر کرنی چاہئیں۔
 - (۲)۔ دور راستوں میں سے صرف مقررہ راستہ اختیار کیا جاسکتا ہے۔
 - (۳)۔ داخلے اور اخراج کے اگر الگ الگ راستے ہوں اور ان کے علاوہ کوئی مقررہ راستہ بھی ہو تو صرف مقررہ راستہ استعمال کیا جائے گا۔

(۴)۔ اگر راستہ کی حد بندی نہیں کی گئی تو حق استعمال کرنے والا قریب ترین اور آسان ترین راستہ اختیار کرے گا۔

Q.No. 13. What are the exceptions of the section 22 of the easement Act of 1882 .

سوال = قانون حق آسائش مجریہ ۱۸۸۲ کی مستثنیات کون کون سی ہیں؟
 جواب = دفعہ ۲۲ کے مطابق برتر مالک اپنے راستے کو اس طرح استعمال کر سکتا ہے کہ اس نے تابع مالک پر زائد بوجھ نہ پڑے۔ دفعہ ۲۳ میں کہا گیا ہے کہ برتر مالک راستے کا حق اپنی مرضی سے اس طرح تبدیل نہیں کر سکتا۔ جس سے کمتر یا تابع مالک کو کوئی اضافی بوجھ برداشت کرنا پڑے۔

تمثیلات

۱۔ نائب ایک آبرا مشین کا مالک ہے اس کے کارخانے سے پانی نکلنے کا وہ حق تسلیم کیا جاتا ہے جو اس کے کارخانے کو چلانے کے لئے کافی ہو لیکن وہ اس آبرا مشین کی جگہ کئی مل لگا لیتا ہے تو اسے اس کی اجازت ہے بشرطیکہ اس سے اتنا ہی پانی خارج ہو جتنا آبرا مشینوں سے خارج ہوتا تھا۔

۲۔ احسن کو حق حاصل ہے کہ اپنے مکان کے حجبے کے بارش کا پانی زبرد کے مکان کی طرف گرانے تاکہ اس کا مکان بارش کے پانی سے محفوظ رہے۔ لیکن وہ حجبے کو اس طرح نہیں بڑھا سکتا کہ اس سے زبرد پر اضافی بوجھ پڑے۔

۳۔ فصل ایک کاغذ کی مل کا مالک ہے اسے حق ہے کہ کاغذ کی مل کا استعمال شدہ پانی ندی میں ڈالے اب وہ مل میں بھوسے سے کاغذ بنانے کی بجائے ہانس سے کاغذ بنانے لگے جس سے مل تیزابی پانی پیدا کرنے لگے تو فصل کو اس کا حق نہیں کہ تیزابی پانی ڈال کر ندی کو گندہ کرے وہ اپنی مل کو اس طرح تبدیل نہیں کر سکتا۔

۴۔ دریا کے کنارے پر ایک آبرا مشین کا مالک ٹکڑی کا بڑا وہ ندی میں پھینکتا ہے وہ ایسا نہیں کر سکتا کہ بڑا وہ کی بجائے تیزابی پانی ندی میں ڈالنے لگے۔

دفعہ ۲۳ دراصل ۲۲ کا تتمہ ہے۔ دفعہ ۲۲ میں دو طرح کی تعریفیں ہیں۔ دفعہ ۲۳ میں بھی دو طرح کی تعریفیں ہیں۔ ان سے تصادم کا امکان ہے۔ اگر دونوں سے الگ الگ نتائج نکلتے ہوں تو دفعہ ۲۲ کے نتائج کو تسلیم کیا جائے گا اور اسے دفعہ ۲۳ پر بالا تری حاصل ہوگی۔ لیکن ایسا کبھی کبھار ہی ہوتا ہے کہ دونوں کے معانی الگ الگ نتائج رکھتے ہوں۔ اس سلسلے میں درج ذیل نکات قابل غور ہیں۔

حق آسائش کے استعمال کی تبدیلی

Alteration in the mode of enjoyment.

عام اصول یہ ہے کہ کوئی حق آسائش اسی طرح استعمال کیا جائے جیسا کہ شروع دن سے استعمال ہوتا رہا ہے جو حق ایک دفعہ میں مقصد کے لئے حاصل ہو گیا ہے پھر اس میں تبدیلی ممکن نہیں۔ اسے اسی طرح استعمال کیا جائے گا (دفعہ ۲۲) لیکن دفعہ ۲۳ بعض شرائط کے تحت اس کی تبدیلی کی اجازت دیتی ہے۔ حق آسائش کی نوعیت وہی رہے گی صرف استعمال بدلے گا۔ مثلاً راستہ۔ بیل گاڑی سے سامان لے جانے کے لئے استعمال ہوتا ہے۔ اسے ٹرکوں کے ذریعے مال لے جانے کے لئے استعمال کیا جانے لگے۔ اوپر دفعہ ۲۳ کی چار مثالیں دی جا چکی ہیں راستے کا حق چھ طرح سے محدود ہے۔

۱۔ مقصد۔ ۲۔ وقت۔ ۳۔ راستے کی چوڑائی۔ ۴۔ گزرنے والے افراد۔ ۵۔ راستے سے گزرنے کا مقام۔ ۶۔ راستے کی اطراف۔ ان میں سے کسی ایک کی تبدیلی کو راستے کے استعمال کے طریقے mode کی تبدیلی سمجھا جائے گا۔

۲۔ تابع وراثتی مالک پر اضافی بوجھ نہ ہو No Additional

burden on the Servient Heritage.

دفعہ ۲۳ حق آسائش کے استعمال کے طریقے کی اجازت دیتی ہے لیکن اس کے ساتھ ہی ساتھ وہ یہ بھی سفارش کرتی ہے کہ اس سے تابع مالک پر کوئی اضافی بوجھ نہ پڑے۔ اگر ایسا ہو تو تبدیلی کی اجازت نہیں ملے گی۔ اس سے مراد غیر معمولی زحمت بھی

ہے جو تابع وراثتی مالک کو اٹھانی پڑے اس سے کسی دوسرے کے حق آسائش پر زور نہ پڑتی ہو۔

۳۔ راستے کا حق Right of Way = دفعہ ۲۳ کے مطابق برتر مالک راستے میں کوئی تبدیلی نہیں کر سکتا جس سے تابع وراثتی مالک کی ذمہ داریوں میں اضافہ ہوتا ہو دوسری طرف کہا گیا ہے کہ وہ راستہ اس طرح تبدیل کر سکتا ہے کہ اس سے

تابع وراثتی مالک Servient Heritage پر اضافی بوجھ نہ ڈالے۔
تمثیل = ماجد کے گھر ایک خاکروب ماجد کی زمین پر سے گزر کر صفائی کرنے آتا ہے۔ ماجد دوسری جگہ نیا گھر بنا لیتا ہے۔ خاکروب مہر بھی وہ گزر گاہ نئے گھر میں جانے کے لئے استعمال کرتا ہے۔ تو یہ کہا جائے گا کہ اس سے ماجد پر کوئی اضافی ذمہ داری یا بوجھ نہیں پڑا۔ سب کچھ حسب سابق رہا ہے۔

پانی کا حق

Right to Water

پانی بہانے کا حق Right to Flow Water = دفعہ میں کہا گیا ہے کہ اگر کوئی شخص اپنی زمین یا مکان کے پانی کا نکاس اس طرح کرتا ہے کہ اس سے دوسرے شخص کو نقصان نہ ہو نہ اس پر کوئی اضافی بوجھ پڑے تو وہ پانی کے نکاس کا متبادل راستہ بھی اختیار کر سکتا ہے۔ نیز ایسا کاروبار تبدیل کر سکتا ہے جس سے پانی کی مقدار بڑھ جاتے لیکن شرط وہی ہے کہ تابع وراثتی مالک کو اس سے زحمت نہ ہو۔ قانون آسائش کسی ایک کو آسائش سے دوسرے کو اس سے محروم نہیں کرتا ہے۔ اگر بالائی سطح پر واقع زمین کا مالک فطری طریقے سے زمین کو پانی لگاتے یا پانی فطری انداز میں بہہ کر نشیب میں واقع زمین پر آتے تو برتر مالک یعنی بلند سطح زمین رکھنے والا ذمہ دار نہ ہو گا لیکن اگر وہ کارخانہ لگا کر پانی کا نکاس نشیبی زمین کی طرف کر دیتا ہے۔ جس سے نشیبی زمین تباہ ہو سکتی ہے تو نشیبی زمین کا مالک بلند سطح زمین کا مالک کے خلاف چارہ جوئی کا حق رکھتا ہے۔

۲۔ پانی کے نکاس کا حق Right of Drainage

پانی کے نکاس کی اس وقت تک اجازت ہے جب تک اس سے تابع وراثتی ملک پر اضافی بوجھ کا باعث نہ بنے اگر ایسا ہو تو حق آسائش نکاس آب چھن جائے گا۔
 تمثیل = روڈا بنام گوردوت رام مقدمے میں عدالت نے یہ اصول وضع کیا تھا۔
 قدمے کے واقعات یہ تھے کہ مدعی روڈا کے گھر سے پانی بارش و دیگر پانی کا نکاس ایک نالی کے ذریعے ہوتا تھا جو کہ مدعا علیہ گوردوت رام کی زمین پر جا کر ختم ہوتی تھی۔
 مدعی نے گھر میں کنواں لگایا جس سے پانی کا نکاس بڑھ گیا گوردوت نے نالی بند کر دی
 اس پر مدعی نے عدالت سے رجوع کیا عدالت نے اسے اس قاعدے کی رو سے آسائش
 دینے سے انکار کر دیا کہ اس سے مدعا علیہ پر اضافی بوجھ پڑتا تھا۔

۳۔ چھجے کا استعمال Right of Project Eaver = دفعہ ۲۳ کے

مطابق کوئی شخص اپنے مکان کا چھجہ اتنا بڑھا سکتا ہے جس قدر تابع وراثتی ملک پر اضافی
 بھرنہ پڑتا ہو۔ اگر چھجہ کے ذریعے بارش کا پانی پڑوس کے مکان کے صحن میں گرتا ہو تو
 درست ہے لیکن اگر وہ چھجہ اتنا بڑھالے کہ اس سے پانی پڑوسی کی چھت پر گرنے لگے
 جس سے اس کے مکان کو خطرہ ہو تو چھجے میں ایسی توسیع کی اجازت نہ ہوگی کیونکہ اس
 سے تابع وراثتی ملک پر اضافی بوجھ پڑا ہے۔

۴۔ حق آبیاشی Right to Irrigation = کھیتوں کی آبیاشی کا حق

بطور آسائش تسلیم کیا گیا ہے لیکن ایک شخص کے کھیتوں کی آبیاشی ایک ایسے کھال
 سے ہوتی ہے جو پڑوسی کے کھیت سے گزر کر آتا ہے۔ اب صرف اس کھیت کی
 آبیاشی جائز ہے جس کی آبیاشی اسے بطور حق ملکیت وصول ہوتی ہے۔ وہ اس کھال
 کے ذریعے اپنی دیگر زمینوں کو سیراب نہیں کر سکتا اور بطور حق آسائش اس کا دعویٰ
 کر سکتا ہے۔ زمین کی ملکیت کی منتقلی کے ساتھ حق آسائش بھی منتقل ہوتا ہے لیکن وہ
 اسے کسی دوسرے مقصد کے لئے استعمال نہیں کر سکتا۔

۵۔ پانی کی آلودگی Pollution of Water = کارخانے کے گندے

پانی سے کسی ندی، نہر یا دریا کے پانی کو آلودہ کرنے کی اجازت حق قدامت کے طور
 حاصل ہے مثلاً ایک کپڑے کی رنگائی کی مل سے نکل کر آلودہ کرنے والا پانی
 خطرناک ہو گا۔ نسبت تیزاب مل سے نکلنے والے پانی سے۔ چنانچہ جو نمی پانی کی آلودگی
 کی نوعیت تبدیل ہوگی یہ آسائش چھن جائے گی اور کارخانہ دار کو پانی کے نکاس
 کوئی اور انتظام کرنا ہو گا۔

۶۔ روشنی اور ہوا کا حق = Right to light and air = قاعدہ
 ہے کہ کسی شخص کو قدرتی ہوا اور روشنی سے نہیں روکا جاسکتا۔ کوئی بھی شخص
 کھڑکیاں چاہے قائم کرے روشندان بناتے کھڑکیوں کو کھلا یا تنگ کرے کسی کو اس
 پر اعتراض نہیں ہو سکتا بشرطیکہ اس کے ایسا کرنے سے کسی دوسرے شخص کے ایسے
 ہی حقوق پر زد نہ پڑتی ہو۔ یا اس پر زائد بوجھ نہ پڑتا ہو اس طرح کوئی شخص اپنے گھر کی
 دیواروں کو جس قدر چاہے بلند کرے لیکن اگر اس سے کسی شخص کے روشنی اور ہوا کے
 قدیم حق پر زد پڑتی ہے تو اسے دیواریں، صرف اس قدر بلند کرنے کی اجازت ہوگی جس
 سے دوسروں کا روشنی اور ہوا کا حق آسائش متاثر نہ ہوتا ہو۔

طا ترانہ نظر

- ۱۔ قانون حق آسائش کی دفعہ ۲۳ اس قانون کی دفعہ ۲۲ کی مستثنیات میں سے ہے۔
- ۲۔ اس دفعہ کے مطابق جو حقوق تسلیم کئے گئے ہیں وہ اس کے تحت پانی کا حق۔
 پانی کے بہانے کا حق۔ پانی کے نکاس کا حق۔
- ۳۔ اس میں آبپاشی کا حق بھی شامل ہے یعنی ایک کی زمین سے دوسرا شخص
 آبپاشی کا حق حاصل کر سکتا ہے۔
- ۴۔ پانی کو آلودہ کرنے کی اس حد تک اجازت ہے جس حد تک اس کی قدیم
 ضرورت تھی۔ کام کی نوعیت تبدیل کر کے پانی کو نئے سرے سے آلودہ نہیں کیا
 جاسکتا۔

Q. How the right of easement be enjoyed securely. ?

۱۔ محفوظ طریقے سے حق آسائش کس طرح استعمال کیا جاسکتا ہے؟
 جواب ۱۔ اس سوال کا جواب دفعہ ۲۴ قانون حق آسائش مجریہ ۱۸۸۲ سے ملتا ہے۔
 دفعہ کے مطابق برتر مالک کو تابع وراثتی مالک پر یہ حق حاصل ہے کہ وہ ایسے
 نوع طریقے سے حق آسائش حاصل کرے کہ اس سے تابع مالک کم سے کم متاثر ہو یا
 سے کم سے کم زحمت ہو۔ ایسا کرتے ہوئے اگر تابع مالک کی زمین یا جائداد کو نقصان
 پہنچے تو وہ اس کی مرمت کروا کر دے گا۔
 وہ اقدامات جن کے تحت حق آسائش محفوظ طریقے سے استعمال کیا جاتے مشترکہ
 نوع Accessory Rights کہلاتے ہیں۔

مشترکہ حقوق کی وضاحت :-

Explanation of Accessory Rights

انگلیڈ میں اس سے مراد کسی برتر مالک کا کسی تابع مالک سے اپنا حق آسائش
 محفوظ طریقے سے استعمال کرنا ہے جس سے اسے کم سے کم زحمت Inconvenience ہو
 حق آسائش کی اجازت Grant دراصل ہر بات کی اجازت ہوتی ہے۔ آبائی حق
 آسائش دراصل واضح طور پر ان کے حقوق کے استعمال کی اجازت ہوتی ہے۔

نمٹیلات

۱۔ زمین کو دلشاد کی زمین سے پائپ گزارنے کا حق ہے۔ پائپ کسی وجہ سے بند
 ہو جاتا ہے تو وہ دلشاد کی زمین میں جا کر زمین کھود کر پائپ درست کر سکتا ہے لیکن درستی
 کے بعد اسے زمین کو حسب سابق ہموار کرنا ہو گا۔

۲۔ سعید کو بہت حاصل ہے کہ وہ عنایت کی زمین سے گزرنے والی نالی میں سے
 اپنا پانی گندے نالے میں ڈالتا ہے جس گندے نالے سے وہ نالی منسک ہے اس گندہ

نازہ کی جگہ تبدیل ہو جاتی ہے اب سعید عنایت کی زمین میں جا کر نالی کا رخ گندے نالے کی طرف موڑ سکتا ہے۔

۳- حاد کے گھر کا راستہ حمزہ کی زمین سے ہو کر گزرتا ہے۔ راستہ ناہموار اور مرمر طلب ہے یا راستے پر درخت گر گیا ہے جس سے راستہ بند ہو گیا ہے حاد حمزہ کی زمین میں داخل ہو کر راستہ مرمت کر سکتا ہے یا وہاں سے درخت ہٹا سکتا ہے۔

۴- شہود ایک قطعہ اراضی کا مالک ہے اسے اکرم کی زمین پر راستے کا حق ہے وہ ناقابل استعمال بنا دیتا ہے اب شہود راستے سے ہٹ کر اکرم کی طمق زمین میں داخل ہو سکتا ہے بشرطیکہ راستہ ترک کرنا جائز و مناسب ہو۔

۵- اکبر ایک مالک مکان ہے اسے بشیر کی زمین سے گزرنے کا حق حاصل ہے اس پر ایک بھاری پتھر پڑا ہے اکبر راستے سے پتھر کو ہٹا سکتا ہے۔

۶- ابرار شاہ کے مکان کو وقار حیدر شاہ کے مکان کی دیوار کا سہارا ہے یہ دیوار جاتی ہے ابرار وقار کی زمین میں جا کر دیوار کو مرمت کر سکتا ہے۔

مشترکہ حق کے عناصر ترکیبی

Essentials of Accessory Rights

۱- تابع مالک کیلئے کم زحمت

Cause Least inconvenience to the Servient

Owner

مشترکہ حق کا پہلا عنصر یہ ہے کہ حق اس طرح استعمال کیا جائے جس سے تابع مالک (جس کی زمین سے حق حاصل کیا جائے) کو کم از کم زحمت برداشت کرنی پڑے اور اس سے اس پر کم سے کم اضافی بوجھ پڑے اور اس کی تمثیلات میں سے پہلی تمثیل اس کی مثال ہے۔ لیکن یہ حق آسائش اس طرح حاصل نہ کیا جائے جس سے تابع مالک جائداد سے محروم ہو جائے یا اس کی جائداد کو ناقابل تلافی نقصان پہنچے۔

۲۔ نقصان کی مرمت :- Repair of Damage

اگر کوئی حق آسائش حاصل کرتے ہوئے تابع مالک کی جائداد کو کوئی نقصان پہنچ جائے تو آسائش حاصل کرنے والے شخص کا فرض ہے کہ وہ اس کی اس طرح مرمت کروا کے دے جس سے وہ اس حالت میں آجائے جس حالت میں نقصان پہنچنے سے قبل تھی مثلاً پانی لائن کی مرمت کرتے ہوئے اگر پڑوسی کا فرش اکھاڑنا پڑا ہے تو پائپ مرمت کے بعد فرش کی مرمت بھی اس طرح کروا کے دی جائے کہ وہ اپنی اصل حالت میں آجائے۔ برتر مالک کو گزر گاہ راستہ چلنے کے قابل رکھنا ہے اگر پڑوسی کی طرف کوئی رکاوٹ ہو تو اس رکاوٹ کو اس طرح دور کرنا ہے کہ اس سے اس کی جائداد کو کوئی نقصان نہ پہنچے اگر ایسا ہو تو برتر مالک اس کی مرمت کروا کر دے گا۔

۳۔ راستے کا حق Right of Way

راستے کو بطور مشترک حق استعمال کرنے کی وضاحت دفعہ ۲۴ میں کی گئی ہے۔ تمثیلات ۳، ۴، ۵ اس کی وضاحت کرتی ہیں اگر کوئی تابع مالک راستے کو بند کر دے تو برتر مالک اسے کھولنے کا مجاز ہے اس کے لئے وہ تابع مالک کی زمین میں بھی داخل ہو سکتا ہے۔

۴۔ دیواروں اور چھت کی مرمت کا حق :-

Right of Repair walls and Roofs

اگر کسی چھت کا چھبہ دوسرے شخص کی زمین یا صحن تک پھیلا ہوا ہو تو اس شخص کو اپنی چھت اور مشترکہ دیواریں اس طرح مرمت کرنے کی اجازت ہے جس سے دوسروں کے حقوق متاثر نہ ہوں کیونکہ ایک کا حق آسائش دوسرے کو حق سے محروم نہیں کر سکتا اکثر مکانوں کی دیواریں مشترکہ ہوتی ہیں اس لئے اگر کوئی شخص دیوار کو پلستر کرنا چاہے تو وہ پڑوسی کے مکان کی حدود میں اس کی اجازت سے داخل ہو سکتا ہے۔ اجازت اس لئے ضروری ہے کہ اس کو مناسب طور پر آگاہ کر دیا جائے اور وہ پڑوسی کا اہتمام کرے۔

وضاحت :- دفعہ ۲۴ مشترکہ حق کے مالکان کے بارے میں ہے اگر ایک حق دو اشخاص استعمال کرتے ہوں تو مشترکہ حق آسائش کے تحت ان کے افعال آئیں گے مثلاً دیواریں باڑیں مشترکہ ہوتی ہیں باڑہ کو کترنے کے لئے دو سرے شخص کے باغ یا زمین میں داخل ہوا جاسکتا ہے تاکہ باڑہ خوبصورت لگے اسی طرح مشترکہ نالی کی مرمت گیس کے پائپ وغیرہ کی مرمت اس طرح کی جاسکتی ہے کہ اس سے تابع مالک کو نقصان نہ پہنچے۔

تمثیل :- امین کے گھر کے صحن سے ہو کر زیر زمین سونی گیس کا پائپ آتا ہے جس سے منصور کے گھر کو گیس ملتی ہے۔ وہ پائپ کسی جگہ سے پھٹ جاتا ہے تو منصور امین کے صحن کی کھدائی کر کے پائپ مرمت کروا سکتا ہے لیکن وہ مرمت کے بعد صحن کو اس کی اصلی حالت میں لاتے گا تاکہ امین کو زحمت نہ ہو۔

کوئی شخص عدالت سے ڈگری لے کر مشترکہ دیوار کو اس لئے نہیں گرا سکتا کہ اس کے حق آسائش میں رکاوٹ پڑتی ہے دیوار گرانے اور آسائش حاصل کرنے کا عمل الگ الگ ہے اسے اس کے لئے پھر عدالت سے رجوع کرنا پڑے گا کہ اس قسم کی دیوار سے اسے روشنی اور ہوا کی قدرتی آسائش سے محروم ہونا پڑے گا۔

طا ترانہ نظر

۱- دفعہ ۲۴ مشترکہ حق آسائش رکھنے والوں کا احاطہ کرتی ہے۔

۲- اس دفعہ کے مطابق برتر مالک اس طرح حق آسائش حاصل کرے کہ اس سے تابع مالک کو نقصان نہ ہو یا اس پر کوئی اضافی بوجھ نہ ہو۔

۳- مشترکہ حق آسائش کے عناصر ترکیبی درج ذیل ہیں۔

۱- تابع مالک کے لئے کم زحمت

ب- نقصان کی مرمت

ج- راسخ کاتق

دیواروں اور چھت کی مرمت کا حق

Q.No.15 What expenses are necessary and what repair is necessary for preservation of easement.

سوال :- حق آسائش کی حفاظت کے لئے کون سے اخراجات اور مرمت ضروری ہیں؟
 جواب :- اس سوال کا تعلق قانون حق آسائش کی دفعات ۲۵ اور ۲۶ میں ہے۔ دفعہ ۲۵ میں کہا گیا ہے کہ کوئی آسائش حاصل کرنے کے لئے اخراجات تعمیر و مرمت بدمہ برتر مالک ڈالی گئی ہے۔ تابع مالک پر کوئی ذمہ داری بابت اخراجات عائد نہیں ہوتی۔
 تمثیل :- حمزہ کو پانی کا پائپ پانی پہنچاتا ہے پائپ تجمل کی زمین میں سے گزر کر آتا ہے کسی وجہ سے پائپ پھٹ جاتا ہے پانی کی بہم رسانی رک جاتی ہے اب پائپ کی مرمت کر دانا حمزہ کی ذمہ داری ہے تجمل پر کوئی ذمہ داری عائد نہیں ہوتی۔
 دفعہ ۲۶ میں کہا گیا ہے کہ تعمیر و مرمت کی بنا پر اگر تابع مالک کا کوئی نقصان ہوا ہو تو برتر مالک اپنی گره سے اس نقصان کا ازالہ کرے گا۔ مثلاً واصف کے مکان کو آصف کے مکان سے دیوار کا سہارا ہے دیوار کمزور ہے جس سے واصف کے مکان کو خطرہ ہو سکتا ہے واصف اس کی مرمت اس طرح کرواتا ہے کہ دوسری طرف آصف کے کمرے کا فرش بھی خراب ہو جاتا ہے اس طرح کے نقصان کو پورا کرنا واصف کی ذمہ داری ہے۔

بعض اوقات تو ایسا ہوتا ہے کہ ایک مکان کا تہتیر یا کڑی دوسرے شخص کی دیوار پر رکھی جاتی ہیں یا دھتھی طور پر کوئی گاڈر دیوار میں گاڑ کر چان بنا دیا جاتا ہے کام مکمل ہونے کے بعد جس جگہ گاڈر گاڑا تھا اس کی مرمت کروانے کے دینا برتر مالک کا فرض ہے بعض اوقات اس قسم کی سہولت سے تابع مالک بھی فائدہ اٹھا رہا ہوتا ہے اور اسے ہٹانے سے اسے نقصان ہو سکتا ہے لیکن دفعہ ۲۶ میں یہ روٹنی ڈالنے سے قاصر ہے ایسے معاملے میں برتر مالک تابع مالک کو اس کا ولس دے کہ وہ اس قسم کا سہارا ہٹا رہا ہے جس سے اسے سہولت مل رہی ہے۔

اس قسم کے حق آسائش وہاں حاصل ہوتی ہے جہاں مدعی یہ ثابت کرے کہ اسے حق کسی رکاوٹ کے بغیر حاصل ہوتا رہا ہے اور اس کے لئے اسے تابع مالک کی کسی واضح یا مستوی اجازت لینے کی ضرورت نہیں رہی۔

اس دفعہ میں یہ بھی بتایا گیا ہے کہ اپنے گھر کی دیوار وغیرہ کی مرمت کے لئے دوسرے شخص کے گھر جایا جاسکتا ہے یہ بھی ایک سہولت ہے جو برتر مالک کو حاصل ہے اس طرح کوئی برتر مالک اپنی زمین میں پانی وغیرہ ذخیرہ کر سکتا ہے۔ وہ پڑوسی کی زمین کی سطح کا پانی بھی اپنی زمین پر ذخیرہ کر سکتا ہے۔

تمثیل - احمد نے نواز سے ملحق اپنی زمین میں ٹیوب ویل لگایا پھر ٹیوب ویل کے پانی کو ذخیرہ کیا ٹیوب ویل لگنے سے نواز کی زمین کے اندر کا پانی کچھ کر احمد کے ٹیوب ویل میں چلا گیا اس پر نواز احتجاج نہیں کر سکتا کیونکہ احمد حق آسائش کے طور پر ایسا کر سکتا ہے۔

طاہرہ نظر

۱۔ برتر مالک حق آسائش کی حفاظت کے لئے تعمیر و مرمت کے اخراجات برداشت کرے گا۔

۲۔ اگر تعمیر و مرمت سے تابع مالک کی جائداد کو نقصان پہنچے تو وہ اس نقصان کو پورا کرے گا۔

۳۔ مدعی کو ثابت کرنا ہو گا کہ اسے حق کسی اجازت یا رکاوٹ کے بغیر حاصل ہو رہا ہے۔

۴۔ برتر مالک تعمیر و مرمت کے لئے تابع مالک کی زمین یا جائداد میں داخل ہو سکتا ہے۔

Q. No.16. Is Servient owner bound to do anything for the benefit of dominant owner ?

سوال - کیا تابع مالک برتر مالک کے فائدے کے لئے کوئی بھی کام کرنے

کا پابند ہے؟

جواب - دفعہ ۷ میں کہا گیا ہے کہ اگر کوئی برتاؤ کسی تابع مالک سے کوئی آسائش حاصل کر رہا ہو تو تابع مالک کو اسے آسائش بہم پہنچانے کے سلسلے میں کوئی کوشش کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔

تمثیل - نالی یا تخت کی زمین سے گزرتی ہے جس سے منیر کے مکان کا گزرا پانی بہہ کر گھریں جاتا ہے وہ نالی کسی وجہ سے رک جاتی ہے منیر کا یہ فرض نہیں کہ وہ یا تخت کو فائدہ پہنچانے کے لئے نالی کی گندگی صاف کرتا رہے یا تخت کو کوئی تکلیف ہے تو اسے خود اس رکاوٹ کو دور کرنا چاہئے۔

۲ - محمود کو حق حاصل ہے کہ اظہار کے کھیتوں کے درمیان سے جو گزر گاہ بنی ہے اس پر سے اپنے مویشی گزار سکے اور گزر گاہ پر آگے گھاس اس کے مویشی چر سکیں اظہار نہ تو رابع کو تنگی کر سکتا ہے جس سے مویشیوں کو گزرنے میں تکلیف پیش آئے نہ وہ اپنے کھیت کے سرے پر دیوار تعمیر کر کے اس راستہ کو روکے گا یعنی وہ کچھ بھی نہیں کر سکتا کوئی رکاوٹ کھڑی نہیں کر سکتا۔

۳ - وسیم کے مکان کو اشرف کے مکان سے بہا رہا ہے۔ دیوار کمزور ہے تو اس کی مرمت وسیم کرواتے اشرف کو مرمت کروانے کی ضرورت نہیں ہے لیکن وہ یہ بھی نہیں کر سکتا کہ دیوار کو گرا دے یا اسے کمزور کر دے۔

۴ - راتے اسلم کی مل کا پانی نثار کی زمین سے گزرتا ہے نثار پانی کی گزر گاہ پر کوئی رکاوٹ کھڑی نہیں کر سکتا۔

۵ - شیر کے مکان کو جعفر کی زمین سے روشنی کا حق حاصل ہے جعفر یہ نہیں کر سکتا کہ اپنی زمین پر درخت لگا کر شیر کے مکان کی روشنی میں رکاوٹ ڈالے۔

وضاحت - یہ دفعہ تابع مالک کو کسی کام کے کرنے کی تکلیف نہیں دیتی عام طور پر قانون یا تو کسی کو کام کرنے کا پابند کرتا ہے یا کسی کام سے روکتا ہے قانون

آسائش میں تابع مالک کو روکا گیا ہے کہ وہ کچھ بھی نہ کرے نہ آسائش حاصل کرنے میں مدد دے نہ اس میں رکاوٹ بنے تابع مالک جس طرح چاہے وہ خود حق آسائش حاصل کرے لیکن کسی دوسرے کے حق آسائش میں رکاوٹ نہ ڈالے۔

اس دفعہ میں جو تمثیلات بیان کی گئی ہیں اس سے واضح کا حق، پانی گزرنے کا حق، روشنی کا حق، سہارے کا حق اور شاہراہ کا حق ثابت ہوتا ہے۔

ظائرانہ نظر

۱- دفعہ ۲ تابع مالک کو برتر مالک کے حق آسائش کے حصول میں کچھ نہ کرنے کی وضاحت کرتی ہے۔

۲- تابع مالک کو کچھ نہ کرنا چاہیے۔

۳- تابع مالک خود جس طرح چاہے حق آسائش حاصل کرے۔

Q. No.17. What do you understand by the term " extent of easements " ? Explain it.

سوال - آسائشات کی حدود کی اصطلاحات سے آپ کیا مراد لیتے ہیں؟ وضاحت کریں۔

جواب - حق آسائش کی دفعہ ۲۸ میں واضح کیا گیا ہے کہ آسائش کی حدود کیا ہیں اس دفعہ کے مطابق درج ذیل طریقوں کے مطابق آسائشات کی حدود کا تعین ہوتا ہے۔

ضرورت کے مطابق آسائش

Easement of Assessment
اس سے مراد یہ ہے کہ جب آسائش پیدا ہوتی تو دیکھا جائے گا اس وقت اس کی کیا ضرورت تھی یا بالفاظ دیگر کوئی آسائش کیوں اور کن مقاصد کے لیے حاصل کی گئی کسی حق آسائش کے استعمال میں فریقین کی ضرورت اور موزونیت کو ملحوظ رکھا جائے گا تاکہ آسائش کا تعین کیا جاسکے۔

اس دفعہ میں واضح کیا گیا ہے کہ اگر کسی آسائش کے حصول کے وقت کا تعین نہ

کیا گیا ہو تو مختلف آسائشات کے معاملے میں اگر ثبوت نہ حاصل ہو تو درج ذیل طریقہ کار پر عمل کیا جائے گا

۱- راسخ کا حق - راسخ کے حق میں ذیل کے نکات قابل لحاظ امور ہیں۔
ایک قسم کے راسخ کا حق دوسری قسم کے راسخ کے لئے استعمال نہیں کیا جائے گا۔

ب- روشنی اور ہوا کا حق - یہ دیکھا جائے گا کہ روشنی اور ہوا کا حق جو کھلی جگہ سے مل رہا ہے وہ کسی وصیتی یا غیر وصیتی دستاویز کی رو سے کس قدر ہے۔ اس قدر یہ حق قائم رہے گا جو شروع دن سے ہے اگر وصیت کرنے والا مر جائے اور وہ اس وصیت نامہ میں حقوق آسائش کا ذکر نہ کرے پھر بھی ایسے حقوق تسلیم کئے جائیں گے۔

ج- روشنی و ہوا کا حق آسائش بر بنائے قدامت - قدامت کی بنا پر روشنی اور ہوا کا استعمال اتنا ہی رہے گا جتنا عرصہ قدیم سے چلا آتا ہے کھڑکی یا دروازے سے جس قدر روشنی یا ہوا زمانہ قدیم سے آرہی ہے اس قدر اس مکان کو حاصل رہے گی اس سلسلے میں اس کے مقاصد ملحوظ نہیں رکھے جائیں گے۔

د- ہوا یا پانی کی آلودگی بر بنائے قدامت - اس کا تعین پانی یا ہوا کی آلودگی کے آغاز کے دن سے ہو گا اور اس کی وہی حدود ہوں گی جو شروع دن سے مقرر تھیں اسے زیادہ نہیں کیا جاسکتا۔

س- دیگر قدیم آسائشات - قدیم زمانے سے جو آسائشات حاصل ہو رہی ہیں اس کی حدود کا تعین بھی اور استعمال کی حدود بھی اس دن سے مقرر ہوں گی جس دن سے اس کے استعمال کا آغاز ہوا۔

وضاحت :- Explanation

۱- دفعہ ۲ کا تعلق صرف آسائشات کے تعین اس کی حدود سے ہے اس کا تعلق

اس کی رکاوٹوں سے نہیں ہے۔

دفعہ ۳۳ تا ۳۵ میں یہ بتایا گیا ہے کہ آسائش میں رکاوٹ پر کیا قانونی چارہ جوئی حاصل ہوتی ہے۔

راستہ کی آسائش کے تعین کے سلسلے میں دو امور قابل غور ہیں۔

۱- تابع مالک پر اس کا کتنا بوجھ پڑا۔

۲- برتر مالک اس سے کس طرح فائدہ حاصل کرتا ہے۔

مثلاً راستے کے حق آسائش میں گزر گاہ کی سمت راستہ اور اس کی چوڑائی دیکھی جاتے گی۔

ب- راستہ کب سے کن لوگوں یا گاڑیوں کے زیر استعمال آیا۔

وضاحت ضرورت کی آسائش - ضرورت کے تحت حق آسائش کے دو پہلو ہیں ضرورت اور دوسرے آسائشات

ضرورت کی آسائش کی حدود اتنی ہی ہوں گی جس قدر ضرورت کا تقاضا ہے اگر روز آغاز آسائش ضرورت محدود تھی تو آسائش بھی محدود ہی رہے گی۔

دوسری آسائشات، Other Easements

دوسری آسائشات میں آسائشات کے مستثنیٰ کی حدود کا تعین درج ذیل نکات سے ہو گا۔

۱- فریقین کی نیت کا تخمینہ Probable Intention of the Parties

Parties

۲- مقصد جس کے لئے آسائش حاصل کی گئی Purpose of Acquisition of Easement

Acquisition of Easement

جہاں مقصد اور فریقین کی نیت واضح نہ ہو وہاں دفعہ ۲ پانچ قاعدے مقرر کرتی ہے جن کا ذکر اوپر نمبر الف تا س میں کیا گیا ہے۔

راستے کے حق کے سلسلے میں درج ذیل امور ہمیش نظر رکھے جائیں گے۔

۱۔ مقصد ۱۲ وقت ۳۔ راستے کی چوڑائی ۴۔ کون سے افراد استعمال کر سکتے ہیں
 ۵۔ جس جگہ سے وہ راستہ استعمال کر سکتے ہیں ۶۔ راستے کی سمت
 جس راستے کی حدود کا تعین ان امور کی روشنی میں کیا جائے گا تو آسانش کی حدود
 بھی اس زمرے اور حدود میں تصور کی جائے گی۔

پہلے میں راستے کی حدود کا تعین اس کے استعمال کے طریقے سے وضع کیا
 جائے گا اگر یہ واضح ہو جائے کہ ہر ترائلک کر تابع مالک کی زمین سے گزرنے کا حق ہے
 تو یہ حق غیر حدود نہیں ہو گا کہ جس جگہ سے چاہے گزرا جاسکے اس کے استعمال کے
 مقاصد کا بھی تعین ہو گا استعمال کنندہ جس طرف چاہے اسے استعمال کرنے کا مجاز نہیں
 ہے ایک قسم کے راستے کا تعین دوسری قسم کے راستے سے نہیں ہوتا جس قسم کا
 راستہ پہلے ہو گا اسی قسم کا راستہ ہی بشرط حق آسانش زیر استعمال آئے گا کوئی شخص
 تابع مالک پر اضافی بوجھ نہیں ڈال سکے گا۔

۱۲۔ روشنی اور ہوا کا بہ اجازت استعمال۔

کسی تابع مالک کی اجازت و مرضی سے ہی روشنی اور ہوا حاصل کی جاسکتی ہے۔ یہ
 اجازت کسی دستاویز یا وصیت سے حاصل کی جاسکتی ہے دستاویز کی تکمیل یا وصیت
 کرنے والے کی وفات کے ساتھ ہی آسانش حاصل ہو جائے گی جہاں دستاویز یا
 وصیت سے روشنی اور ہوا کی گزر گاہ کی حدود کا تعین نہ ہوتا ہو وہاں اتنی ہی روشنی
 حاصل ہوگی جتنی ایک کھڑکی یا دروازہ یا کسی کھلی جگہ سے مل سکے یہ روز آغاز سے
 حاصل ہوں گی لیکن اگر دستاویز یا وصیت ہو تو اس میں اس مقررہ وقت سے یہ آسانش
 حاصل ہوگی۔

ج۔ روشنی ہوا کا حق قدامت ۱۔ دفعہ ۲ کی تہج دفعہ ج میں دفعہ ۵ ہی کو بنیاد بنا کر
 واضح کیا گیا ہے کہ روشنی اور ہوا کا حق قدامت کی بنا پر حاصل ہو سکتا ہے یہ حق صرف
 عمارت کے لئے ہے کھلی جگہ کے لئے کمزری دروازہ یا کھلی جگہ سے روشنی ہوا کی گزر گاہ

کا تعین گاؤں کی صورت میں ہو سکتا ہے لیکن انگلیڈ میں رایع کو بطور حق روشنی اور ہوا استعمال نہیں کیا جاسکتا یہ حق مسلسل بلا مزاحمت میں سال سے زائد عرصہ سے زیر استعمال ہو۔

د- ہوا اور پانی کی آلودگی کا حق قدامت - دفعہ ۷ کی تحتی دفعہ میں واضح کیا گیا ہے کہ یہ حق استعمال کرنے والے نے خود ہی روز آغاز سے پہلے محدود کر دیا تھا کہ وہ اس قسم کے پانی کو اس مقدار میں آلودہ کرے گا اسے بر بنائے قدامت یہ حق اس طرح حاصل رہے گا کہ وہ بیس سال سے بلا روک ٹوک اسے استعمال کر رہا ہو اس نے اس کی نوعیت تبدیل نہ کی ہو اور اس سے کوئی زحمت پیدا نہ ہوتی ہو۔

س- دوسری آسائشات - دفعہ ۷ کی تحتی دفعہ س سے واضح ہوتا ہے کہ دیگر آسائشات کا استعمال بر بنائے قدامت نہیں بر بنائے رواج ہے مثلاً گھر سے نکلنے والا گندہ پانی اس پانی سے نہیں لایا جاسکتا جو کہ فرش دھونے کی بنا پر رہتا ہے اگر گندے پانی کے نکاس کی سہولت حاصل ہے تو دیگر پانی کے نکاس کے لئے اسے زیر استعمال نہیں لایا جاسکتا تاکہ تابع مالک پر اس کا اضافی بوجھ نہ پڑے۔

پردے کو ملحوظ رکھنے کے لئے آسائش کا استعمال ان حصوں سے ہو گا جہاں گھریلو خواتین روزمرہ کام کے لئے نہیں جاتیں تاکہ ہر شخص کی پردہ داری قائم رہے۔

طاہرانہ نظر

۱- آسائشات کی حدود دفعہ ۷ میں بیان کی گئی ہیں۔

۲- اس دفعہ کے مطابق پانچ امور قابل غور ہیں۔

۱- ضرورت کی آسائش۔

ب- رایع کا حق آسائش۔

ج- روشنی اور ہوا کا حق قدامت۔

د- ہوا اور پانی کی آلودگی کا قہریم حق۔

رکاوٹ یا دست اندازی آسائش

DISTURBANCE OF EASEMENT

Q. No.20 What right have been given to the Dominant owner in respect of the enjoyment of easement without disturbance

سوال - برتر مالک کو آسائش کے بلا روک ٹوک استعمال سے متعلق کونے

حقوق حاصل ہیں؟

جواب - دفعہ ۳۱ میں آپ نے پڑھا تھا کہ اگر برتر مالک ضرورت سے زیادہ کوئی آسائش استعمال کرے تو تابع مالک اس آسائش میں رکاوٹ ڈال سکتا ہے اب دفعہ ۳۲ تا ۳۵ میں برتر مالک کو تابع مالک کی حیرہ دستیوں سے بچانے کا اہتمام کیا گیا ہے دفعہ ۳۲ میں برتر مالک کو تحفظ فراہم کیا گیا ہے کہ وہ تابع مالک کی طرف سے کسی دست اندازی یا رکاوٹ کے بغیر آسائش سے لطف اندوز ہو سکتا ہے کسی قانونی جواز کے بغیر کسی شخص کو آسائش سے محروم کر دینا امر باعث تکلیف خاص ہے اور ایسا شخص قانون کے سامنے جوابدہ ہے جو کسی زمین یا جائداد کو پہنچنے والے فائدہ میں رکاوٹ ڈالے۔

چارہ جوئی - انگلیڈ میں کسی شخص کے حق آسائش میں مداخلت بذریعہ نالش یا خود اپنے آپ ہٹائی جاسکتی ہے گیل GALE اسکی تعریف یوں کرتا ہے۔

The remedies for any disturbance of an easement are of two kinds (1) by act of the party aggrieved ; and (2) by act of law.

پاکستان میں ایسی رکاوٹ از خود ہٹانے کی اجازت نہیں ہے صرف قانونی چارہ جوئی کے ذریعے ختم ہو سکتی ہے برتر مالک جس کے قانونی حق آسائش پر دست اندازی ہوتی

درج ذیل دائریوں میں سے کوئی ایک دائرہ ہی لے سکتا ہے۔
۱- استقرار حق

Declaration of Right

Damages or Compensation

۲- سچ جانہ یا معاوضہ

Injunction

۳- ظلم انتقامی

Who can file a suit

مدعی کون بن سکتا ہے

حق آزمائش میں رکاوٹ کی بناء پر درج ذیل افراد مدعی بن سکتے ہیں۔

۱- برتر مالک وراثتی

The owner of the dominant heritage

۲- برتر کی جگہ حقوق رکھنے والا

The occupier of the dominant

حق عودی رکھنے والا
A Reversioner

اگر رکاوٹ مستقل ہو اور ورثا کے لئے بھی اس کے جاری رہنے کا امکان ہو تو حق عودی رکھنے والا مدعی بن سکتا ہے۔

Against Whom case can be filed

کون مدعا علیہ بن سکتا ہے

filed

جو فریق حق آزمائش میں رکاوٹ ڈالے عام طور پر اس کے خلاف دعویٰ دائر ہو سکتا ہے یہ ضروری نہیں کہ ایسا فریق ضرور ہی تابع مالک ہو کوئی بھی فریق جو ایسا کرے گا اس کے خلاف دعویٰ ہو سکے گا یہ حق ورثا میں بھی منتقل ہوتا ہے اس میں مشترکہ مالکان، مشترکہ مرتکبین سبھی شامل ہیں مالک اور کرایہ دار کے سلسلے میں مالک حق آزمائش دینے کے بعد واپس نہیں لے سکتا اس سلسلے میں گیل نے درج ذیل نکات بیان کئے ہیں۔

۱۔ جہاں مالک معاہدہ کے ذریعے ایسے افعال کرنے کا حق رکھتا ہو جو امر باعث تکلیف ہو۔

۲۔ جہاں وہ مکان کرایہ پر ان مقاعد کے لئے دے جس سے امر باعث تکلیف پیدا ہو۔

۳۔ امر باعث تکلیف پیدا ہونے کے بعد اس نے مکان کرایہ پر دیا ہو۔

۴۔ جہاں مکان کرایہ پر دیا ہو اور معاہدہ کے تحت مرمت کی ذمہ داری مالک پر ہو۔

رکاوٹ (دست اندازی) کے بغیر آسائش کا استعمال

Right of enjoyment without disturbance .

دفعہ ۳۲ میں کہا گیا ہے کہ مالک کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ کسی بھی شخص کی طرف سے بلا روک ٹوک آسائش حاصل کرے۔

تمثیل :- اقبال محبوب وٹو کی زمین کی ایک گزر گاہ کو بطور راستہ استعمال کرتا ہے ناصر اس زمین میں داخل ہو کر راستہ میں رکاوٹ کھڑی کر دیتا ہے تو اقبال ناصر کے خلاف دعویٰ دست اندازی راستہ کرے گا امر باعث تکلیف کا نہیں۔ امر باعث تکلیف کا دعویٰ محبوب وٹو کر سکتا ہے اقبال ناصر سے ہرجانہ پانے کا دعویٰ کر سکتا ہے۔

یہ بات واضح رہے کہ ایک آسائش حاصل کرنے والا آسائش کا مالک نہیں اس کا استعمال کرنے والا ہوتا ہے آسائش جاہداد سے وابستہ ہوتی ہے اسکی مثال کرایہ دار کی ہے جو مکان کا مالک نہیں ہوتا لیکن مکان سے وابستہ اور روشنی کی آسائش کا استعمال کرتا ہے۔ درج ذیل افراد آسائش کا مطالبہ کر سکتے ہیں۔

۱۔ عمارت کا مالک یا وراثتی مالک

Law ful owner of the dominant Heritage

۲۔ کرایہ دار یا مرتہن

The lessee or tenant of the premises

۳۔ رہن با قبضہ The mortgage in possession

۴۔ با قبضہ اجازت یافتہ A Licensee in possession

یہ بھی واضح رہے کہ کسی کی جائداد میں بے جا مداخلت کا مرتکب کسی آسائش کا مستحق نہیں ہوتا مالک یا کرایہ دار کو جو آسائش حاصل ہوتی ہے دفعہ ۳۲ کی رو سے وہ خواہ کسی کی اجازت سے ہو یا کسی رواج یا قدامت کی بنا پر مستقل حیثیت رکھتی ہے اس کا تعلق متعلقہ جائداد سے ہو گا نا مکمل آسائش پر جب تک تابع مالک اس میں رکاوٹ نہ ڈالے عمارت کا مالک یا کرایہ دار اس وقت تک اسے استعمال کر سکتا ہے جو نہی تابع مالک نا مکمل استحقاق میں رکاوٹ پیدا کرے گا نا مکمل استحقاق والی آسائش کا خاتمہ ہو جائے گا۔

نا مکمل استحقاق

Inchoate Right

نا مکمل استحقاق سے مراد یہ ہے کہ کسی آسائش کو دوسرے حق قدامت کے طور پر بیس برس سے کم عرصہ سے استعمال کیا جا رہا ہے اس کا مطلب یہ ہوا کہ بطور حق قدامت کسی آسائش کا استعمال بیس سال سے کم مدت کی بنا پر نا مکمل استحقاق ہے مکمل استحقاق کے لئے ضروری ہے کہ استحقاق بیس سال سے زائد عرصہ کی مدت سے قائم ہو اس سے کم مدت سے زیر استعمال کو مکمل استحقاق کی حیثیت حاصل نہ ہوگی۔ قانون دیوانی کے آرڈر ۱ رولز نمبر ۹ کے تحت کسی آسائش میں رکاوٹ پیدا کرنے والے تمام فریق برابر کے ذمہ دار ہوتے ہیں لیکن ان میں بن افراد نے رکاوٹ نہیں ڈالی ہوگی وہ ضروری فریق تصور نہ ہو گا اگر کوئی تابع مالک کسی برتر مالک کو مدعا علیہ بنا کر دعویٰ کرے کہ جو آسائش وہ حاصل کر رہا ہے وہ ناجائز یا بلا ضرورت ہے تو اس قاعدے کا اطلاق اس پر نہیں ہو گا۔

جوابی دعویٰ کے طور پر قدامت کا حق اور قدرتی آسائش کے حق کو بطور متبادل دلیل پیش کیا جاسکتا ہے۔

ظائرانہ نظر

۱۔ برتر مالک کو حق حاصل ہے کہ بلا روک ٹوک آسائش سے لطف اندوز ہو۔

۲۔ اگر برتر حق کے مالک کے حق آسائش میں مداخلت ہو تو وہ درج ذیل میں سے کوئی ایک دادرسی لے سکتا ہے۔

۱۔ استقرار حق - ب - ہرجانہ یا معاوضہ ج - حکم انتہائی -

۳۔ دادرسی میں درج ذیل افراد مدعی بن سکتے ہیں -

۱۔ برتر مالک وراثتی - ۲۔ برتر کی جگہ حقوق رکھنے والا - ۳۔ حق عودی رکھنے والا -

۴۔ ہر وہ شخص مدعا علیہ ہو گا جو آسائش میں رکاوٹ ڈالے خواہ مالک ہو یا نہ ہو۔

Q. No. 21 Who has the right of suit for disturbance of easement ?

سوال - حق آسائش میں رکاوٹ پیدا کرنے والے کون لوگ دعویٰ کا حق رکھتے ہیں؟

جواب - برتر جاتداد (جو آسائش سے فائدہ اٹھا رہا ہو) (Dominante Heritage) سے جو بھی فائدہ حاصل کر رہا ہو خواہ کرایہ دار ہو یا مالک یا پٹہ دار معاوضہ کے لئے ایسے شخص کے خلاف دعویٰ کر سکتے ہیں جس نے اس آسائش کے حصول میں رکاوٹ ڈالی ہو بشرطیکہ مدعی کو حقیقی اور قرار واقعی حرج ہو رہا ہو۔

قرار واقعی حرجہ Substantial Damage

یہاں قرار واقعی حرجہ کی وضاحت ضروری ہے۔ ایسا شخص قرار واقعی حرجہ کا باعث ہو گا جس کے کسی عمل یا فعل کی وجہ سے کسی شخص کو حاصل ہونے والی آسائش

میں رکاوٹ پڑتی ہو اور اس سے اسے کوئی مادی نقصان ہو رہا ہو۔

۲- دفعہ ۳۳ میں کہا گیا ہے کہ اگر روشنی کے قدرتی حق میں رکاوٹ ڈالی جاتے تو چونکہ اس سے مادی نقصان نہیں ہو رہا اس لئے اسے قرار واقعی حرجہ نہیں کہا جائے گا جس سے قرار واقعی نقصان ہوا ہے۔

۳- اگر ہوا کی آسائش میں رکاوٹ ڈالی جاتے تو یہ قرار واقعی حرجہ ہو گا اور اس دفعہ کے تحت قابل مواخذہ ہے کیونکہ ہوا کی رکاوٹ سے صحت کو نقصان پہنچ سکتا ہے جو کہ مادی نقصان ہو گا۔

تمثیلات - نفس ایک شخص فصاحت کے گھر کی طرف جانے والے راستے پر رکاوٹ کھڑی کرتا ہے جو کہ نزاکت کے مکان میں کراتے دار ہے یہ رکاوٹ نزاکت کے حق آسائش پر رکاوٹ سمجھی جائے گی کیونکہ یہ نزاکت کے عودی حق آسائش کو روکتی ہے۔

۲- شوکت ظفر کے مکان کے ساتھ ساتھ سیر کے لئے جاتا ہے ظفر زمین سے دس فٹ کی بلندی پر چھبہ بنا لیتا ہے اس سے شوکت کی سیر کے حق پر کوئی زد نہیں اس لئے یہ قرار واقعی نقصان نہیں ہو گا اس لئے قابل مواخذہ بھی قرار نہ پائے گا۔

درج ذیل افراد حق آسائش میں رکاوٹ پڑنے پر دعویٰ دائر کر سکتے ہیں:-

۱- عمارت کا مالک۔

۲- عمارت سے تعلق رکھنے والا کوئی دوسرا شخص۔

۳- حق آسائش استعمال کرنے والا شخص۔

یہ لوگ درج ذیل مقاصد کے لئے دعویٰ کر سکتے ہیں۔

۱- رکاوٹ دور کرنے کے لئے۔

۲- آسائش کی بحالی کے لئے۔

۳- مشترکہ حق آسائش کے لئے۔

دعویٰ درج ذیل افراد کے خلاف ہو گا:-

۱- کم تر یا تابع مالک کے خلاف جس نے رکاوٹ ڈالی ہو۔

ب- کسی ایسے شخص کے خلاف جو رکاوٹ کا باعث بنا ہے۔

عمارت کا مالک کرایہ دار پٹہ دار وغیرہ سب دعویٰ کر سکتے ہیں اگر رکاوٹ مستقل نوعیت کی ہو تو حق عودی رکھنے والا بھی دعویٰ کر سکتا ہے دعویٰ صرف آسائش میں رکاوٹ پر نہیں بلکہ کسی ضروری حق میں مداخلت پر بھی کیا جاسکتا ہے دفعہ ۳۳ صرف اسی صورت میں دعویٰ کا حق دیتی ہے اگر آسائش میں رکاوٹ سے مادی نوعیت کا نقصان ہوا ہے۔ دفعات ۱۵، ۲۷، ۳۳ اور ۳۵ میں آسائش کا وہی حق پاکستان نے تسلیم کیا ہے جو انگریزوں میں تسلیم کیا گیا ہے ان دفعات کے مطابق آسائش میں رکاوٹ تین طرح کی ہو سکتی ہے۔

۱- ایسی رکاوٹ جو مادی نقصان کا باعث نہ بنے اس سے بنائے دعویٰ بروئے دفعہ ۳۳ پیدا نہیں ہوتا۔

۲- ایسی مداخلت جس سے مادی نقصان ہوا ہو لیکن عدالت میں اس پر حکم امتناعی نہیں مٹا جاتا نہ دیکھا جاتا ہے کہ مداخلت کس نوعیت کی ہے اور کن حالات کے تحت کی گئی ہے اس سے کس قسم کا حرجہ ہوا ہے۔

۳- ایسی مداخلت جس سے مدعی کو مادی نقصان ہو اور حکم امتناعی مناسب ذریعہ ازالہ ہو۔

قانون ایسے حرجہ یا مداخلت کو اہمیت نہیں دیتا جس سے مادی حرجہ نہ ہو صرف ذہنی صدمہ ہو۔

قرار واقعی نقصان
Substantial Damage

قرار واقعی نقصان کیا ہے جس کا ذکر دفعہ ۳۳ میں بار بار آیا ہے اس کے لئے ہمیں قانون آسائش کی دفعہ ۳۳ کا تفصیلی مطالعہ کرنا ہو گا اس دفعہ کے مطابق مندرجہ ذیل آسائشات شامل ہیں۔

۱- ہوا کے سوا تمام آسائشات اگر ان آسائشات میں اس طرح رکاوٹ پیدا کی جائے کہ مدعی کو اس سے واقعی نقصان پہنچے۔

۲- اس سے برتر مالک کو پہنچنے والی آسائش ختم ہو جائے۔

اس سے یہ باور کیا جائے گا کہ مدعی کو قرار واقعی نقصان ہوا ہے کوئی رکاوٹ قرار واقعی نہیں ہے جب تک وہ مدعی کو مادی طور پر نقصان نہ پہنچائے یہ رکاوٹ مادی ہونی چاہئے جس سے کوئی شخص آسائش حاصل کرنے سے قاصر رہے۔

روحانی قدرتی حق آسائش ہے اس سے کسی کو محروم نہیں کیا جاسکتا اگر روحانی اور ہوا کی آسائش کو اس طرح روکا جائے کہ اس سے معمول کا کام جاری رکھنا ممکن نہ رہے تو یہ کہا جائے گا کہ ان آسائشات کی عدم موجودگی سے قرار واقعی نقصان ہوا ہے کیونکہ روحانی اور ہوا صحت و صفائی کے لئے لازمی ہیں ان کے راستے میں رکاوٹ کھڑی کر کے مادی نقصان ہو سکتا ہے اس لئے قرار واقعی نقصان باور کیا جاتا ہے۔

اگر تابع مالک اپنی زمین سے گزرنے والے پانی کی گزر گاہ کا رخ موڑ دیتا ہے جس سے برتر مالک کو پانی کی فراہمی نہیں رہتی تو آسائش میں رکاوٹ تصور نہیں کیا جائے گا۔

طائرانہ نظر

۱- اگر آسائش میں رکاوٹ ڈالی جائے گی تو درج ذیل افراد دعویٰ کر سکتے ہیں:-

۱- مالک - ب - پٹہ دار - ج - کرایہ دار۔

۲- درج ذیل افراد کے خلاف دعویٰ ہو سکتا ہے:-

۱- تابع مالک - کوئی بھی رکاوٹ ڈالنے والا فرد

۳- اگر آسائش میں رکاوٹ سے کسی کو مادی نقصان ہو تو یہ قرار واقعی نقصان ہو

گا اور باعث ہرجانہ تصور کیا جائے گا۔

۴- قدرتی حقوق آسائش سے کسی کو محروم نہیں کیا جاسکتا۔

Q No. 22 When the cause of action arises for

removal of support - ?

سوال :- سہارا کو ہٹاتے جانے کے خلاف بناتے دعویٰ کب پیدا ہوتا ہے ؟
جواب :- بعض اوقات ایک مکان کو دوسرے مکان یا دیوار یا چھت کا سہارا
بسر ہوتا ہے قانون آسائش کی دفعہ ۳۳ میں واضح کیا گیا ہے کہ اگر کوئی ایسا سہارا ہٹا دیا
جاتے جس سے کسی برتر مالک کو تابع مالک کی طرف سے کوئی مادی نقصان پہنچے جو کہ
واقعی نقصان ہو تو تابع مالک کے خلاف بناتے دعویٰ پیدا ہو جائے گا۔

سہارا کا حق :- دفعہ ۳۳ میں سہارے کے حق کے معاوضے کا ذکر کیا گیا ہے اگر
کوئی تابع مالک جس کے مکان کا سہارا برتر مالک کو حاصل ہے اس سہارے کے
ذریعے کو ختم کر دے اور اس سے برتر مالک کو واقعی نقصان پہنچے تو وہ اس کے خلاف
دعویٰ دائر کر سکتا ہے کیونکہ سہارے کا حق سب کا برابر تسلیم کیا گیا ہے اور اس میں
قدرتی سہارا بھی شامل ہے۔

تمثیل

اصغر کے مکان کو وحید کے مکان کے صحن میں آگے ہونے درخت سے سہارا اظلا ہوا
ہے وحید اس درخت کو کاٹ کر اصغر کو سہارے کے ذریعے سے محروم کر دے تو اصغر
کو وحید کے خلاف بناتے دعویٰ پیدا ہو جائے گی۔

اگر دعویٰ پر ثبوت کر دے کہ سہارے کے ہٹاتے بنانے سے اس کے مکان کے
گرنے یا دیگر قسم کا نقصان ہو سکتا ہے تو جو نہی وہ سہارا ہٹایا جاتے گا بناتے دعویٰ
پیدا ہو جائے گی اس کے لئے ضروری نہیں کہ پہلے نقصان ہو پھر دعویٰ کیا جائے
دعوے کے لئے یہی کافی ہے کہ اس سہارے کو ہٹانے سے اس کے مکان کو ناقابل مصلافی
نقصان پہنچے گا۔

تمثیل

حادثہ کے مکان کو یاقوت کے مکان کی دیوار سے سہارا ہے یاقوت اپنی دیوار کو اس طرح ہٹاتا ہے کہ اس سے حادثہ کے مکان کو فوری طور پر کوئی خطرہ نہیں لیکن کسی بھی وقت اس سے مکان کو نقصان پہنچ سکتا ہے حادثہ فوراً ہی یاقوت کے خلاف دعویٰ دائر کر کے حکم امتناعی حاصل کر سکتا ہے اگر دیوار گر گئی ہو تو اسے دوبارہ تعمیر کرنے کے لئے کہہ سکتا ہے دونوں مکانوں کی ملحقہ دیوار پر دونوں کا حق تسلیم کیا جاتا ہے۔

اس تمثیل کی بنیاد اس قانونی مفروضے پر رکھی گئی ہے کہ اگر کسی شخص کے ایسے فعل سے کسی کے مکان کو خطرہ ہو تو عدالت اس کے حق میں حکم امتناعی جاری کر سکتی ہے یہ حکم امتناعی یا دائرہ کسی بھی نقصان سے پہلے مل سکتی ہے۔

تمثیل

شہریار نے قدرت اللہ کے مکان سے ملحق دیوار کے ساتھ سہارا دینے والی مٹی کو کھودا یا شہریار نے قدرت اللہ کے مکان کے ساتھ واقع اپنے خالی پلاٹ میں مکان بنانے کے لئے اس طرح مٹی کھودی کہ اس سے قدرت اللہ کے مکان کی بنیاد کمزور ہوتی یا اسے نقصان پہنچتا تو قدرت اللہ کسی حقیقی نقصان پہنچنے سے پہلے عدالت میں دعویٰ دائر کر سکتا ہے۔

دراصل قانون اس کا انتظار نہیں کر سکتا کہ پہلے نقصان پہنچ جاتے پھر مظلوم کی دائرہ کی جاتی بلکہ اگر نقصان پہنچتا ہو بھی نظر آتے پھر بھی قانون دائرہ کی مہیا کرتا ہے مدعی کو مدعا علیہ کے خلاف بنانے دعویٰ اس وقت پیدا ہو جاتی ہے جب مدعا علیہ کوئی ایسا اقدام کرتا ہے جس سے مدعی کی جائداد کو کوئی نقصان پہنچنے کا امکان ہو۔

طا ترانہ نظر

ہر سہارے کو ہٹانے کے سلسلے میں بنانے دعویٰ اس وقت پیدا ہو جاتی ہے جب سہارا ہٹایا جاتے گا یہ ضروری نہیں کہ مدعی کو کوئی حقیقی نقصان ہوا ہو وہ اس امکان کے تحت بھی مقدمہ کر سکتا ہے اس سہارے کو ہٹانے سے اسے نقصان پہنچ سکتا ہے۔

Q No. 23 In what circumstances injunction can be granted to restrain disturbances of an easement ?

سوال - کن حالات کے تحت کسی آسائش میں رکاوٹ پر حکم امتناعی جاری ہو سکتا ہے؟

جواب - قانون آسائش کی دفعہ ۳۵ قانون دادری خاص Specific Relief Act کی دفعات ۵۲ تا ۵۵ کا احاطہ کرتی ہے ان دفعات میں کہا گیا ہے کہ کسی آسائش میں رکاوٹ پر حکم امتناعی جاری ہو سکتا ہے بشرطیکہ -

- ۱- آسائش میں واقعی رکاوٹ پڑی ہو
 - ۲- اگر کسی آسائش میں رکاوٹ کی دھمکی دی گئی ہو پھر اس پر عمل ہوا ہو
- حکم امتناعی کی دادری قانون آسائش کی دفعہ ۳۵ ایسے حالات میں حکم امتناعی جاری کر کے دادری کی سہولت فراہم کرتی ہے جہاں کسی شخص کے حق آسائش میں رکاوٹ ڈالی گئی ہو یہ حکم امتناعی درج ذیل صورتوں میں دیا جاتا ہے۔
- ۱- جب رکاوٹ درحقیقت پیدا کی گئی ہو اور اس سے قرار واقعی نقصان ہوا ہو۔
 - ۲- جب آسائش میں رکاوٹ کی دھمکی دی گئی ہو اور اس پر عمل کیا جائے تو اس سے لازماً رکاوٹ پیدا ہوگی۔
- حکم امتناعی ایسا عدالتی عمل ہے جس میں کسی شخص کو کوئی کام کرنے یا اس سے باز رہنے کے لئے کہا جاتا ہے۔

Kinds of Injunctions

حکم امتناعی کی اقسام

Temporary Injunction

عارضی حکم امتناعی

Perpetual Injunction

دائمی حکم امتناعی

۱- عارضی حکم امتناعی

عارضی حکم انتہائی اس وقت جاری کیا جاتا ہے جب کوئی مقدمہ عدالت میں پیش کیا جاتا ہے اور اس کی درخواست جاری کی جاتی ہے تاکہ مدعی کو بڑے نقصان سے بچایا جاسکے یہ حکم مقدمہ کے فیصلہ یا تا حکم ثانی عدالت جاری رہتا ہے مدعا علیہ حکم انتہائی کی پابندی کرنے پر مجبور ہوتا ہے اگر وہ اس کی خلاف ورزی کرے تو توہین عدالت کی کارروائی ہو سکتی ہے۔

تمثیل

نیر نے اپنے مکان کی ایسی دیوار گرانے کی کارروائی کی جو حشمت کے مکان کو سہارا دیتی تھی حشمت نیر کے خلاف عارضی حکم انتہائی حاصل کر سکتا ہے اگر نیر تعمیل نہ کرے تو اس کے خلاف توہین عدالت کی کارروائی ہو سکتی ہے۔

دائمی حکم انتہائی

عدالت اگر دیکھے کہ عارضی حکم انتہائی سے آسائش میں رکاوٹ دور نہیں ہو سکتی تو دائمی حکم انتہائی جاری کرتی ہے تاکہ مدعا علیہ ہمیشہ ہمیشہ کے لئے ایسے اقدام سے بازو ممنوع رہے جس سے آسائش میں رکاوٹ پیدا ہوتی ہے تاکہ مدعی کے قانونی حقوق محفوظ ہوں اور مدعی مدعا علیہ کی شہر پزیری سے ہمیشہ کے لئے محفوظ ہو جاتے لیکن عدالت دائمی حکم انتہائی دینے سے پہلے مدعی سے کہے گی کہ وہ اپنا حق ثابت کرے

حکم انتہائی کی مزید دو اقسام

ان دو اقسام کے علاوہ حکم انتہائی کی دیگر دو اقسام بھی ہیں۔

Mandatory Injunctions

Prohibitory Injunctions

تاکیدی حکم انتہائی

انتہائی حکم انتہائی

۱۔ تاکیدی حکم انتہائی

تاکیدی حکم انتہائی میں عدالت کسی شخص کو کوئی خاص کام کرنے کے لئے حکم دیتی ہے یا خاص قسم کے فرض ادا کرنے کے کا حکم دیتی ہے اسے اس لئے تاکیدی حکم انتہائی کہا جاتا ہے کہ اس سے کسی کو کسی خاص کام کے کرنے کی تاکیدی جاتی ہے۔

انتہائی حکم انتہائی

اس سے مراد ایسا حکم انتہائی ہے جس میں کسی شخص کو کسی فعل کی انجام دہی سے روکا جانا مقصود ہو اگر کسی شخص نے کوئی ایسا کام شروع کر رکھا ہو جس سے کسی کے حق آسائش کو نقصان پہنچ رہا ہو تو مدعا علیہ کو اس کام یا اقدام سے باز و ممنوع رکھنے کے لئے حکم انتہائی جاری کیا جاتا ہے یہ اس لئے جاری کیا جاتا ہے کہ مدعی کو نقصان سے بچایا جاسکے عارضی حکم انتہائی جاری کر کے مدعی کو کہا جاتا ہے کہ وہ اپنا حق آسائش قانونی طور پر ثابت کرے اگر وہ ثابت نہ کر سکے تو حکم انتہائی خارج کر کے دیگر کارروائی جاری رکھی جاتی ہے ضابطہ دیوانی کی دفعہ ۳۹ عارضی حکم انتہائی کی سفارش کرتی ہے۔

کن حالات میں حکم انتہائی جاری ہو سکتا ہے۔

۱۔ جن مقدمات میں بذریعہ بیان حلفی یا کسی دوسرے ذریعہ سے درج ذیل حالات ثابت کئے جائیں عدالت مقدمہ کی نوعیت کے اعتبار سے عارضی یا دائمی حکم انتہائی جاری کر سکتی ہے۔

۲۔ یہ کہ مدعا علیہ نے دھمکی دی ہے نوٹس دے کر ارادہ ظاہر کیا ہے یا کسی اور طرح باور کرایا ہے کہ جائداد بغرض دھوکہ دہی قرض خواہ واپس کر رہا ہے۔

۳۔ یہ کہ مدعا علیہ مدعی کو جائداد سے محروم کرنے کی دھمکی دیتا ہے جس کا ذکر مقدمہ میں کیا گیا ہے تو عدالت حکم انتہائی جاری کر کے مدعا علیہ کو اس فعل سے باز و ممنوع رکھ سکتی ہے۔

خلاف ورزی۔ معاہدہ کا حکم انتہائی

عدالت کسی کو معاہدہ کی خلاف ورزی سے باز رکھنے کے لئے بھی حکم انتہائی جاری کر سکتی ہے تاکہ مدعی کو اس سے نقصان نہ پہنچے خواہ دعویٰ میں کسی قسم کا معاوضہ بھی طلب نہ کیا گیا ہو پھر بھی مدعی عدالت سے درخواست کر سکتا ہے کہ مدعی کے حق میں عارضی یا دائمی حکم انتہائی جاری کیا جائے۔

۲- عدالت مدعی کے حق میں ایسا حکم انتہائی جاری کر سکتی ہے جس سے اسے تحفظ ملے وہ مدعا علیہ کو حساب کتاب رکھنے کی ہدایت کر سکتی ہے یا جس قسم کا مناسب سمجھے حکم جاری کر سکتی ہے۔

شرائط

جہاں تاکیدی حکم انتہائی جاری کرنے کا حکم دیا گیا ہو اس میں آسائش میں ایسی رکاوٹ پیدا ہو چکی ہو جس سے مدعی کو قرار واقعی نقصان ہو چکا ہو اور وہ اس کے ازالے کا خواہشمند ہو۔

۲- جہاں انتہائی نوعیت کا حکم انتہائی جاری کیا جا رہا ہو وہاں ابھی آسائش میں رکاوٹ پیدا نہ ہوتی ہو اور صرف اس کی دھمکی دی گئی ہو تو مدعی ثابت کرے کہ اس دھمکی پر عمل کی صورت میں اسے واقعی نقصان ہو گا لیکن واقعی نقصان ثابت کرنا ضروری نہیں۔

طاہرانہ نظر

۱- کسی آسائش میں رکاوٹ پر دو طرح کے انتہائی حکم جاری ہو سکتے ہیں۔

ا عارضی ب دائمی

۲- عارضی اور دائمی حکم انتہائی کی مزید دو اقسام ہیں۔

۱- تاکیدی ب انتہائی نوعیت کا حکم انتہائی

۳- اگر آسائش میں رکاوٹ پیدا کی گئی ہو یا ایسا کرنے کی دھمکی دی گئی ہو تو مدعی حکم انتہائی کے لئے درخواست دے سکتا ہے اس کے لئے اسے قرار واقعی نقصان

ثابت کرنا ہو گا۔

Q. No. 24 What are the principles governing grant of injunctions.

سوال :- حکم امتناعی جاری کرتے ہوئے کن اصولوں کو ملحوظ رکھنا ہو گا؟
جواب :- عدالت مختلف مقدمات کی نوعیت کے پیش نظر مختلف حکم امتناعی جاری کرتی ہے تاکہ مدعی کو نقصان سے بچایا جاسکے اور مدعا علیہ کو کسی خاص فعل کی انجام دہی سے روکا جاسکے جو مدعی کے لئے باعث نقصان ہو یہ حکم امتناعی عارضی بھی ہوتا ہے اور دائمی بھی عدالت مقدمہ کی نوعیت کے مطابق فیصلہ کرتی ہے کہ حکم امتناعی عارضی جاری کیا جائے یا دائمی۔

عارضی حکم امتناعی :- عارضی حکم امتناعی میں عدالت حکم امتناعی جاری کرتے ہوئے درج ذیل اصولوں کو پیش نظر رکھے گی۔

۱۔ نظر بظاہر مقدمہ کا تقاضا ہے کہ ایسا حکم جاری کیا جائے۔
ب۔ اگر حکم امتناعی نہ جاری کیا گیا ہو تو اس سے مدعی کو ناقابل تلافی نقصان پہنچے گا۔

ج۔ ہوت کا توازن Balance of convenience مدعی کے حق میں

ہے۔
اگر کسی مقدمہ میں دائمی نوعیت کا حکم امتناعی جاری کرنے کا امکان نہ ہو تو مقدمہ کو ملتوی کرنے کے لئے حکم امتناعی عارضی طور پر جاری نہیں کیا جائے گا۔

دائمی حکم امتناعی :- اگر کسی کی جائداد کو نقصان پہنچانے کی دھمکی دی گئی ہو تو

درج ذیل حقائق کے پیش نظر دائمی حکم امتناعی جاری ہو سکتا ہے۔

۱۔ اگر حق بری طرح مجروح کیا گیا ہو یا اس کا امکان ہو۔

۲۔ اگر نقصان کے معاوضہ کا تخمینہ لگانا ممکن نہ ہو۔

۳۳۔ اگر معاوضے سے وادری ممکن نہ ہو۔

۳۴۔ اگر نقصان ناقابل تلافی ہو۔

۳۵۔ عدالتی عمل کو پیچیدگی سے بچانا ضروری ہو۔

دائمی حکم انتداعی میں حدود مقرر کر دی جائیں تاکہ مدعا علیہ کو اس سے کوئی نقصان نہ ہو۔

معاوضہ اور حکم انتداعی

Compensation and

Injunction

اگر آسائش میں رکاوٹ سے واقعی نقصان ہوا ہو تو اس نقصان کا ازالہ قانون آسائش کی دفعہ ۳۳ کے تحت دیا گیا ہے۔ قانون وادری خاص کی دفعات ۵۲ تا ۵۵ میں کہا گیا ہے کہ دائمی حکم انتداعی وہاں جاری کیا جاسکتا ہے جہاں اس طرح سے واقعی نقصان کا معاوضہ سے ازالہ ہو سکتا ہو لیکن عام طور پر آسائش میں رکاوٹ پر حکم انتداعی عدالتیں جاری کر دیتی ہیں تاکہ اس رکاوٹ کے جاری رہنے سے مدعی کو مزید نقصان نہ ہو اگر مدعا علیہ مسلسل کوئی مداخلت بے جا کر رہا ہے عدالتیں بلا تکلف حکم انتداعی جاری کر دیتی ہیں جہاں بارش کے پانی سے دیوار گرنے کے معاوضے کا معاملہ ہو تو عدالت حالات و واقعات مقدمہ کے مطابق ڈگری جاری کرے گی اگر مدعا علیہ کا تصور ثابت ہو جائے کہ اس کے پر بلاں کا رخ مدعی کی دیوار کی طرف تھا جس سے دیوار گر پڑی ہے تو مدعا علیہ کو معاوضہ دینا پڑے گا۔

ظائرانہ نظر

۱۔ حکم انتداعی عارضی جاری کرتے ہوئے تین اصول پیش نظر رکھے جائیں گے۔

۱۔ بادی النظر میں بظاہر یہ ضروری ہے

ب۔ حکم انتداعی جاری نہ ہونے سے نقصان تو ہو گا

ج ۱۔ سہولت کا توازن مدعی کے حق میں ہے۔
 ۲۔ دائمی حکم امتناعی میں خاص نقصان ثابت کرنا ہو گا جس کا مداو و معاوضہ سے نہ ہو سکتا ہو۔

مقدمات کے واقعات کے مطابق مدعا علیہ کے خلاف صرف حکم امتناعی نہیں معاوضہ کی ڈگری بھی ہو سکتی ہے۔

Q No.25 On what grounds the grant of injunction may be refused ?

سوال۔ کن بنیادوں پر حکم امتناعی جاری کرنے سے انکار کیا جا سکتا ہے؟
 جواب۔ حکم امتناعی عدالت کا صوابدیدی اختیار ہے عدالت اس وقت بھی مدعی کے حق میں حکم امتناعی جاری کرنے سے انکار کر سکتی ہے جب وہ اپنے حق آسائش کو ثابت کر دے اور اس میں رکاوٹ سے ہونے والے نقصان کا ثبوت بھی دے دے درج ذیل بنیادوں پر عدالت حکم امتناعی جاری کرنے سے انکار کر سکتی ہے۔

Delay in acquiescence حصول میں تاخیر
 یہ قانونی مقولہ ہے کہ

Delay defeat equity
 تاخیر نصفت کو ضائع کر دیتی ہے اس طرح اگر آسائش کے ضائع ہونے کے بعد اس کے دوبارہ حصول کے لئے دعویٰ دائر کرنے میں حد سے زیادہ تاخیر کر دی جائے تو عدالت حکم امتناعی جاری کرنے سے انکار کر دیتی ہے جو شخص اپنا حق حاصل کرنے میں اس قدر کاہل ہو سکتا ہے اسے اس حق کی ضرورت نہیں ہو سکتی لیکن جسنا اس بمقابلہ آتھارام کے مقدمہ میں بمستی کی عدالت نے باوجود تاخیر انتظامی نوعیت کا حکم امتناعی جاری کر دیا۔

یہ ایک قانونی ضابطہ ہے کہ اگر کسی آسائش میں رکاوٹ دور کرنے کے لئے دعویٰ میں حد سے زیادہ تاخیر کر دی جائے تو وہ حکم امتناعی حاصل کرنے کا حق کھو بیٹھتا

ہے اگر مکان کی تعمیر کے وقت گھر سے نکلنے والے پانی یا پھت سے پانی کے اخراج کا نقصان کسی کو ہو رہا ہو اول تو اسے مکان کی تعمیر کے وقت ہی حکم امتناعی حاصل کر کے اسے روک دینا چاہیے تھا لیکن اگر وہ چودہ سال بعد اس کے خلاف کارروائی کرتا ہے اور اس تاخیر کی کوئی موثر وجہ بھی بیان نہیں کرتا تو اس تاخیر کو حد سے زیادہ تاخیر سمجھا جائے گا۔

۲۔- خفیف مداخلت

Trivial Interference

اگر آسائش میں رکاوٹ خفیف نوعیت کی ہو تو نقصان کے ازالے کے لئے معاوضہ تو دلانے کا دعویٰ ہو سکے گا حکم امتناعی جاری کرنے کی درخواست مسترد ہو جائے گی مثلاً روشنی کے حق میں رکاوٹ کو خفیف مداخلت تصور کیا جائے گا اس کے خلاف حکم امتناعی جاری نہیں ہو گا لیکن دعویٰ کے جواب میں اگر مدعی نقصان ثابت کر دے تو وہ مدعا علیہ کو رکاوٹ دور کرنے اور معاوضہ کے طور پر کچھ رقم دلانے کا حکم جاری ہو سکتا ہے۔

۳۔- چالاکی

Sharp practice

جہاں مدعی کی چالاکی ثابت ہو جائے اور یہ پتہ چل جائے کہ مدعی چالاک سے کوئی ایسا حق بذریعہ حکم امتناعی حاصل کرنا چاہتا ہے جس پر اس کا کوئی حق نہیں ہے تو عدالت حکم امتناعی جاری کرنے سے انکار کر دے گی۔

Construction Pending Suit

ایسی تعمیر جس سے کسی کے حق آسائش کو نقصان پہنچ رہا ہو کے خلاف حکم امتناعی جاری ہو سکتا ہے لیکن اگر تعمیر مکمل ہو گئی ہو اور حق آسائش میں رکاوٹ پڑتی ہو تو انتظامی نوعیت کا حکم امتناعی جاری کر کے عدالت متعلقہ تعمیر کو انانے کا حکم دے سکتی ہے تاہم اگر مدعی یہ ثابت نہ کر سکے کہ اس تعمیر سے اسے کوئی نقصان پہنچ رہا ہے حکم امتناعی جاری نہیں کیا جاسکتا لیکن اگر واقعی نقصان پہنچ رہا ہو تو عدالت مدعا علیہ کو تعمیر گرانے کا حکم دے سکتی ہے۔

۵۔ رکاوٹ از خود دور کرنا

Abatement of Obstruction of

Easement

دفعہ ۳۲ میں بتایا گیا ہے کہ مشترکہ حقوق آسائش کی بحالی کے لئے برتر مالک تابع مالک کی زمین میں داخل ہو سکتا ہے لیکن دفعہ ۳۲ میں کہا گیا ہے کہ کسی کے حق آسائش میں از خود رکاوٹ نہیں ہٹا سکتا اس کے لئے اسے دیوانی عدالت سے رجوع کرنا ہو گا اگر وہ از خود کسی رکاوٹ کی کارروائی کرے گا تو خود بھی محرم قرار پاتے گا اس کا مقصد یہ ہے کہ لوگ قانون اپنے ہاتھ میں لینے کی کوشش نہ کریں اور غیر قانونی اقدام کو قانونی اقدام سے دور کیا جائے۔

طا ترانہ نظر

۱۔ درج ذیل معاملات میں حکم انتہائی جاری نہیں کیا جائے گا۔

۱۔ حصول میں تاخیر

ب۔ خفیف مداخلت

ج۔ چالاک

د۔ تعمیر رکوانے کا دعویٰ

حق آسائش میں رکاوٹ کو مدعی از خود دور نہیں کر سکتا اس کے لئے اسے دیوانی

عدالت میں رجوع کرنا ہو گا۔

آسائش کا سقوط معطلی اور بحالی

EXTINCTION , SUSPENSION AND REVIVAL
OF EASEMENT

Q.No.26 How , when and why easements are extinguished

سوال :- کب کیوں اور کیسے حق آسائش ختم ہو جاتا ہے؟
 جواب :- پانچواں باب عمومی طور پر حق آسائش کے سقوط سے متعلق ہے۔
 اس باب کے مطابق مندرجہ ذیل تین طریقوں سے حق آسائش ختم یا ساقط ہو جاتا

ہے۔
 ۱- بذریعہ قانون
 ۲- بذریعہ عمل قانون
 ۳- بذریعہ عمل فریقین
 ۱- بذریعہ ضابطہ قانون

BY STATUTE
 BY PRACTICE OF LAW
 BY ACTS OF PARTIES
 BY STATUTE

کوئی حق آسائش قانونی ضابطے سے بھی ختم ہو جاتا ہے بعض حقوق آسائش ساہا سال سے قائم ہوتے ہیں مگر کوئی ضابطہ بنا جاتا ہے جس کے تحت حق ختم ہو جاتا ہے یہ ضابطہ واضح الفاظ اور مفہوم کے ساتھ کوئی حق ختم کرتا ہے اگر کوئی ضابطہ کسی حق کو ختم کر دے مگر اس ضابطہ کو منسوخ کر دیا گیا مگر بھی وہ حق بحال نہیں ہو گا کیونکہ ساقط ہونے کے بعد وہ اپنا وجود کھو چکا ہے۔

تمثیل :- حکومت کوئی زمین کسی ضابطہ کے تحت لے لیتی ہے تو اس زمین سے وابستہ تمام آسائشات خود بخود ختم یا ساقط ہو جائیں گی اسی طرح اگر تابع مالک کسی ایسی

زمین سے کوئی آسائش حاصل کرتا ہے جو بلا ہار نہ ہو تو اس سے وابستہ آسائشیں ختم ہو جائیں گی۔

بذریعہ عمل قانون BY PRACTICE OF LAW

بذریعہ عمل قانون درج ذیل طریقوں سے آسائشات ختم یا ساقط ہو جائیں گی۔

۱- قانون کے مطابق اگر کوئی آسائش محدود مدت کے لئے حاصل کی گئی ہو تو وقت ختم ہونے کے بعد آسائش خود بخود ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۴۰)

۲- جہاں آسائش اس بنا پر حاصل کی گئی ہو کہ کوئی مخصوص عمل کے واقع یا عدم واقع ہونے تک آسائش حاصل رہے گی جو نئی بہ واقعہ عمل میں آتے گا یا اس واقعہ سے روگردانی کی جائے گی آسائش خود بخود ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۴۰)

۳- جہاں آسائش کسی خاص مقصد کے لئے حاصل کی گئی ہو پھر وہ مقصد حاصل ہو گیا ہو تو آسائش ختم ہو جائے گی۔

۴- جہاں حق ملکیت ضائع ہو گیا ہو۔ (دفعہ ۴۲)

۵- آسائش بہ ضرورت ایسی ضرورت پوری ہونے پر ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۴۱)

۶- جہاں کوئی آسائش برتر مالک کے لئے فائدہ مند نہ رہی ہو آسائش ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۴۲)

۷- جہاں تابع مالک کسی وجہ سے ملکیت یا کسی دوسرے مفاد سے محروم ہو گیا ہو تو آسائش ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۳۷)

۸- جہاں برتر مالک کی ملکیت میں ایسی مادی تبدیلی آجاتے جس کی بنا پر تابع مالک پر اضافی بوجھ پڑے تو آسائش ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۴۳)

۹- جہاں تابع مالک کی ملکیت میں مستقل نوعیت کی تبدیلی سے آسائش ممکن نہ رہی ہو تو آسائش ختم ہو جائے گی۔ (دفعہ ۴۴)

۱۰- جہاں تابع یا برتر مالک کی ملکیت مکمل طور پر ختم ہو جائے تو اس سے وابستہ

آسائشات بھی خود بخود ختم ہو جائیں گی۔ (دفعہ ۴۵)۔
۳۔ فریقین کے عمل سے

BY ACT OF PARTIES

اگر برتر مالک دستاویز دست برداری لکھ دے تو وہ درج ذیل طریقوں کو اختیار کرنے سے آسائشات سے محروم ہو جائے گا۔

۱۔ دست برداری

ABANDONMENT

برتر مالک کسی جائداد یا آسائش سے از خود دست بردار ہونے کی دستاویز لکھ دے

۲۔ غیر استعمال

NON USER

کوئی برتر مالک عرصہ دراز تک اس آسائش سے استفادہ نہ کرے تو غیر مستعمل آسائش بھی ختم ہو جائے گی۔

مثلاً نوید اپنی کھڑکی ایٹیشن چتوا کر بند کر دیتا ہے تو اس کا اس کھڑکی کے ذریعے روشنی اور ہوا کا حق خود بخود ختم ہو جائے گا۔

۳۔ تابع مالک کا استرداد

BY REVOCATION

اگر تابع مالک اس کے آسائش کے حق کو مسترد کر دے تو یہ حق ختم ہو جائے گا یعنی وہ ابتدا سے ہی اس کی اجازت نہ دے تو آسائش خود بخود ختم ہو جائے گی۔

طا ترادہ نظر

درج ذیل طریقوں سے حق آسائش ختم یا ساقط ہو جائے گا۔

۱۔ قانونی ضابطہ سے

۲۔ قانون پر عملدرآمد سے

۳۔ فریقین کے اپنے عمل سے

Q No. 27 Explain the extinction by dissolution of

right of servient owner ?

سوال - تابع مالک کی طرف سے آسائش کی تحلیل کی وضاحت کریں؟
جواب - اس سوال کا تعلق قانون آسائش کی دفعہ ۱۰ سے ہے جس میں کہا گیا ہے کہ جو تابع مالک کوئی آسائش پیدا کرتا ہے اگر وہ اپنی ملکیت سے محروم ہو جائے تو آسائش بھی تحلیل یا ختم ہو جائے گی دفعہ ۱۰ کے مطابق مرتین پر اس کا اطلاق نہیں ہوتا۔

تمثیلات

۱- انور اپنا گاؤں سلطان پور بشیر کو اس شرط پر منتقل کرتا ہے کہ وہ روہینہ سے شادی نہ کرے بشیر سلطان پور سے کوئی آسائش پیدا کرتا ہے پھر روہینہ سے شادی کر لیتا ہے بشیر کا مفاد سلطان پور سے ختم ہو گیا کیونکہ اس نے شرط کی پابندی نہیں کی اس کے ساتھ ہی بشیر کی پیدا کی ہوئی آسائش بھی ختم ہو گئی۔

۲- انور ۱۹۴۰ء میں سلطان پور کو بشیر کے نام ۳۰ سال کے لئے منتقل کرتا ہے ۱۹۶۱ء میں بشیر اس پر کوئی آسائش رفیع کے لئے نافذ کرتا ہے جو ۲۹ سال تک کسی رکاوٹ کے بغیر پر امن طور پر ۲۹ سال تک اس سے مستفید ہوتا ہے اس کے بعد بشیر کا مفاد اس زمین سے ختم ہو جاتا ہے اس تعلق کے خاتمے کے ساتھ ہی رفیع کی آسائش بھی ختم ہو جائے گی۔

۳- یاسر اور ناصر ندیم کے مزارع ہیں اور اپنی فصلوں سے مفاد لیتے ہیں یاسر ناصر کی زمین میں ایک واضح تالاب سے پانی لینے کی آسائش پیدا کرتا ہے یاسر بیس سال تک اس آسائش سے فائدہ اٹھاتا ہے پھر ناصر کے حصے کی زمین ندیم فروخت کر دیتا ہے یاسر کا حق آسائش اس کے ساتھ ہی ختم ہو جائے گا۔

۴- دفعہ ۱۰ کے مطابق نصیر رزاق کو اپنی زمین رہن دیتا ہے نصیر قادر کے لئے ایک آسائش اس زمین سے پیدا کرتا ہے بعد ازاں زمین کی رقم کی ادائیگی کے لئے زمین اشرف کو فروخت کر دیتا ہے اس زمین سے وابستہ آسائش ختم نہیں ہوگی۔

وضاحت :- دفعہ ۳۰ کا تعلق اس آسائش سے ہے جو تابع مالک نافذ کرے بہ الفاظ دیگر دفعہ ۸ کے مطابق تابع مالک جن آسائشات کی اجازت دیتا ہے ان آسائشات کا تعلق حق قدامت سے نہیں ہے اس دفعہ کے استثناء کے مطابق اس کا اطلاق مرتہن پر نہیں ہوتا جب تابع مالک کا حق ملکیت کسی وجہ سے ختم ہو جائے گا تو اس سے وابستہ حق آسائش بھی ختم ہو جائے گا۔

دفعہ ۳۱ ایسے معاملات کے لئے ہے جہاں آسائش کی اجازت دینے والے کا حق مشروط ہو یا کسی خاص مدت سے محدود ہو تو مشروط پوری نہ ہونے یا مدت ختم ہونے کے بعد حق آسائش خود بخود ختم ہو جائے گا۔

ظائرہ نظر

- ۱- دفعہ ۳۰ کا تعلق مالک کے حق ملکیت سے ہے۔
- ۲- اگر تابع مالک کا حق ختم ہو جائے تو اس کی نافذ کردہ آسائش بھی ختم ہو جائے گی۔
- ۳- اگر آسائش کا تعلق خاص مدت سے ہو تو مدت ختم ہونے کے بعد آسائش ختم ہو جائے گی۔
- ۴- اگر حق کسی شرط سے مشروط ہو اور وہ شرط پوری نہ کی جاسکے تو آسائش بھی ختم ہو جائے گی۔

Q No. 28. Will an easement be extinguished by release of dominant heritage? Explain it and illustrate. ?

سوال :- کیا برتر مالک کی طرف سے دستبرداری سے آسائش کا حق ختم ہو جائے گا؟
مسئلوں سے واضح کریں

جواب :- اگر برتر مالک کسی حق آسائش سے دستبرداری اختیار کر لے تو یہ سمجھا جائے گا کہ اسے اس حق کی ضرورت نہیں ہے اس طرح وہ حق از خود ختم ہو جائے گا اور

اس پر تابع مالک کا حق فائق سمجھا جائے گا۔ اس کی دو اقسام ہیں۔

Implied Release

۱۔ معنوی دستبرداری

Express Release

۲۔ واضح دستبرداری

۱۔ معنوی دستبرداری

Implied Release

کسی تابع مالک کی طرف سے کوئی مستقل نوعیت کی تعمیر جس سے برتر مالک کا حق آسائش متاثر ہوتا ہو اور وہ اس پر کوئی اقدام نہ کرے تو یہ سمجھا جائے گا کہ اس نے معنوی طور پر تابع مالک کو حق آسائش سے دستبرداری دی ہے اس سے حق آسائش ختم ہو جائے گا۔

لیکن کسی آسائش کو استعمال نہ کرنے سے معنوی طور پر یہ نہیں سمجھا جائے گا کہ برتر مالک معنوی طور پر اس سے دستبردار ہو گیا ہے۔

۲۔ واضح دستبرداری

واضح دستبرداری سے مراد یہ ہے کہ کوئی شخص اپنی زمین یا مکان میں ایسی تبدیلی بذریعہ تعمیر لے آئے جس سے اس کے زیر استعمال آسائش کا خاتمہ ہو جائے تو یہ سمجھا جائے گا کہ برتر مالک نے آسائش سے واضح دستبرداری دے دی ہے۔

وضاحت :- قانون آسائش کی دفعہ ۳۸ سے واضح ہوتا ہے کہ برتر مالک کی آسائش سے معنوی دستبرداری دو قسم کے حالات سے جنم لے گی۔

۱۔ ایسے اقدامات جن سے کسی کی آسائش میں واضح رکاوٹ پڑتی ہو اور وہ اس پر خاموش رہے تو یہ سمجھا جائے گا کہ وہ معنوی طور پر اس حق سے دستبردار ہو گیا ہے اس کی درج ذیل صورتیں ہیں۔

۱۔ برتر مالک نے واضح طور پر دستبرداری اختیار کی ہو۔

ب۔ مستقل اور دائمی نوعیت کی دستبرداری ہو۔

ج۔ تابع جائداد پر واقع ہو۔

۱۔ اس سے آسائش کے استعمال میں رکاوٹ پڑتی ہو۔

اگر تابع جائداد پر مستقل اور دائمی نوعیت کی تنہائی کی جائے جس سے کسی کی آسائش میں رکاوٹ پیدا ہو جائے اور اس پر برتر مالک کوئی اعتراض نہ کرے تو یہ سمجھا جائے گا کہ اس نے مستقبل کے لئے اس آسائش سے دستبردار ہونا منظور کر لیا ہے۔

مخض اس بناء پر کہ کوئی برتر مالک کسی حق آسائش کو استعمال نہیں کرتا یہ مراد لینا غلط ہو گا کہ وہ اس سے دستبردار ہو گیا ہے نہ اس سے حق آسائش ختم ہو گا لیکن دفعہ ۷۴ کے مطابق اگر کوئی شخص مسلسل بیس سال تک کسی آسائش سے مستفید نہ ہو تو وہ حق آسائش ختم ہو جائے گا۔

واضح دستبرداری :- واضح دستبرداری زبانی بھی ہو سکتی ہے اور تحریری بھی تحریری یا رجسٹرڈ دستبرداری قانونی ضرورت نہیں ہے لیکن عام طور پر واضح دستبرداری تحریری ہونی چاہیے دفعہ ۳۰ کا اطلاق ہر قسم کی آسائش پر ہوتا ہے اس دفعہ کے مطابق برتر مالک کسی بھی آسائش سے دستبردار ہو سکتا ہے ایک پٹہ دار کو حاصل ہونے والی آسائش پٹہ کی مدت کے ساتھ ہی ختم ہو جائے گی اس کے لئے کسی واضح دستبرداری کی ضرورت نہیں ہے جس جائداد سے برتر مالک محروم ہو چکا ہو اس سے حق آسائش کی اجازت بھی نہیں دے سکتا نہ اس سے دستبرداری کی ضرورت ہے حق ملکیت کے ساتھ ہی یہ سمجھا جائے گا کہ وہ حقوق آسائش سے بھی دستبردار ہو چکا ہے۔

مزید یہ کہ کسی جائداد کے مشترکہ مالکان میں سے کسی ایک کی دستبرداری دوسرے مالکان کے حقوق پر پھراندازنہ ہوگی تابع ملکیت جس حصہ کے حق آسائش سے دستبرداری کی گئی ہے آئندہ کے لئے بھی اس سے دستبرداری سمجھی جائے گی۔

تمثیلات

۱۔ انصر، صفدر اور منصور ایک جائداد کے مشترکہ مالکان ہیں منصور انصر اور

دفعہ کی اجازت کے بغیر کسی حق آسائش سے دستبردار ہو جانا ہے اس کا اثر صرف منصور کے حق پر ہو گا۔

۱۲۔ فصل ایک مکان کا مالک ہے بکت نے اپنی زمین سے اسے حق آسائش دیا ہوا ہے وہ مکان امجد کو فروخت کر دیتا ہے بکت حق آسائش روک لیتا ہے یہ غیر قانونی فعل ہے۔

۱۳۔ اکرم کے مکان کے پرنا لے کا پانی افتخار کے صحن میں گرتا ہے افتخار صحن پر چھت ڈال لیتا ہے اکرم اعتراض نہیں کرتا چھت سے افتخار کے پرنا لے کا پانی رک جاتا ہے یہ سمجھا جاتے گا کہ اکرم نے چونکہ اعتراض نہیں کیا اس لئے وہ اس آسائش سے دستبردار ہو گیا ہے۔

۱۴۔ ماجد کو ایک کھڑکی سے روشنی کا حق ہے وہ اس کھڑکی کو اینٹوں سے بند کر دیتا ہے تو یہ سمجھا جائے گا کہ ماجد روشنی کے حق سے دستبردار ہو گیا ہے۔

۱۵۔ رؤف کے مکان کی اونچی چھت سے پرنا لہ عابد کے مکان کے صحن سے گرتا ہے رؤف اس طرح اپنے مکان کی چھت میں تبدیلی کرتا ہے کہ پرنا لہ کا رخ زاہد کے صحن کی طرف مستقل طور پر ہو جاتا ہے رؤف عابد کے مکان کے صحن میں پرنا لہ گرانے کے حق آسائش سے دستبردار ہو جاتے گا۔

اس دفعہ کا مقصد یہ ہے کہ اگر کوئی شخص کسی حق سے مستفید نہیں ہونا چاہتا تو پھر اس سے دستبردار ہو جائے اس دفعہ سے تابع اور برتر مالک کو محوی فائدہ حاصل ہوتا ہے۔

طاہرانہ نظر

۱۔ اگر حق آسائش سے دستبرداری اختیار کر لے تو یہ سمجھا جائے گا کہ اسے اس حق کی ضرورت نہیں۔

۲۔ دستبرداری کی دو اقسام ہیں۔

۱۔ محوی دستبرداری - ۲۔ واضح دستبرداری

۳۔ ہر دو قسم کی دست برداریوں سے حق آسائش ختم ہو جاتا ہے۔

Q. No. 29 Write short notes on the following :-

- 1 Extinction by revocation.
- 2 Extinction on expiration of limited period.
- 3 Extinction on termination of necessity.
- 4 Extinction of useless easement.

سوال :- درج ذیل پر نوٹ لکھیں ؟

۱۔ حق آسائش کا خاتمہ بذریعہ تنسیخ۔

۲۔ مخصوص مدت کے اختتام پر آسائش کا خاتمہ۔

۳۔ ضرورت ختم ہونے کی بنا پر خاتمہ۔

۴۔ بے کار یا غیر ضروری آسائش کا خاتمہ۔

جواب :- بذریعہ تنسیخ حق آسائش کا خاتمہ Extinction by

revocation

اس کا تعلق قانون آسائش کی دفعہ ۳۹ سے ہے اگر تابع مالک کو آسائش ختم کرنے کا حق حاصل ہو تو وہ کسی آسائش کو منسوخ کر سکتا ہے اس کی دو صورتیں ہیں :-
۱۔ تنسیخ کا حق اس وقت تابع مالک نے مخصوص کر لیا تھا جب اس نے کسی آسائش کی اجازت دی تھی۔

۲۔ اس اختیار کو استعمال کرتے ہوئے اس نے حقیقی طور پر آسائش منقطع کر دی ہو۔

دفعہ ۳۹ کا تعلق ایسی آسائشات سے ہے جن کی اجازت تابع مالک نے دی ہو قدامت یا دیگر ذرائع سے حاصل ہونے والی آسائشات کو تابع مالک دفعہ ۳۹ کے تحت منسوخ نہیں کر سکتا۔

تمثیل - آفاق نے اسرار کو اپنی زمین سے ایک گزرگاہ سے گزرنے کی اجازت دی آفاق جب چاہے اس آسائش کو منسوخ کر دے منوخی کے ساتھ آسائش ختم ہو جائے گی۔

جاوید نے حسن کو اپنے خالی پلاٹ کی طرف سے روشنی حاصل کرنیکا حق بذریعہ دستاویز دیا اور اس پر لکھ کر دیا کہ جب وہ اس پلاٹ پر تعمیر کرے گا تو حسن کو اس پلاٹ کی طرف سے روشنی کا حق نہیں رہے گا جاوید جو نئی خالی پلاٹ پر عمارت بنائے گا روشنی کا حق ختم ہو جائے گا۔

۲۔ مخصوص مدت کے خاتمہ پر آسائش کا خاتمہ Exinction on

expiration of limited period

اگر حق آسائش مخصوص مدت کے لئے دیا گیا ہو تو مدت ختم ہونے کے بعد یہ حق خود بخود ختم ہو جائے گا یا اگر یہ حق کسی خاص فعل کی شرط سے مشروط ہو تو جو نئی وہ فعل ہو گا یا اس فعل کے نہ کرنے پر وہ حق بھی ختم ہو جائے گا۔

دفعہ ۲۰۴ میں واضح کیا گیا ہے کہ حق آسائش درج ذیل صورتوں میں ختم ہو جائے گا۔

۱۔ جب یہ حق مخصوص مدت کے لئے دیا گیا ہو تو مدت کے خاتمے کے ساتھ ہی یہ حق ختم ہو جائے گا۔

۲۔ جب یہ حق کسی فعل کی ادائیگی یا عدم ادائیگی سے مشروط ہو تو فعل کی ادائیگی یا عدم ادائیگی کی بنا پر یہ حق ختم ہو جائیگا۔

تمثیلات - حسن نے حنان کو اپنی زمین سے پانچ برس تک گزرنے کا حق دیا پانچ برس گزرنے کے بعد یہ حق از خود ختم ہو جائے گا۔

۲۔ عمران نے عابد کو اپنی زمین سے گزرنے کی اجازت اس شرط پر دی کہ وہ عنبرین سے شادی نہیں کرے گا جو نئی عابد عنبرین سے شادی کرے گا اس کا یہ حق ختم ہو جائے گا

۳۔ ضرورت کے خاتمے پر آسائش کا خاتمہ Extinction of

easement on termination of necessity

اس آسائش کا ذکر دفعہ ۴۱ میں کیا گیا ہے اس دفعہ کے مطابق اگر کسی ضرورت کے تحت کسی شخص کو کوئی حق آسائش دیا گیا ہو تو ضرورت ختم ہونے کے بعد وہ آسائش بھی ختم ہو جائے گی۔

تمثیل :- اگر م نے مشاق کو اپنی زمین سے گزرنے کی اجازت اس شرط پر دی کہ جوئی اسے متبادل راستہ ملے گا اس کی زمین سے گزرنے کا حق ختم ہو جائے گا مشاق نے اپنی زمین سے ملحقہ زمین خرید لی جس سے اس کو راستے کا متبادل حق مل گیا اب اگر م کی زمین سے گزرنے کا حق ساقط ہو جائے گا۔

ضرورت کے تحت حق آسائش کا خاتمہ اس میں تبدیلی یا عدم استعمال کی بنا پر حق آسائش ختم نہیں ہو گا بلکہ جوئی ضرورت کا خاتمہ ہو گا اس حق آسائش کا بھی خاتمہ ہو جائے گا اور پر کی تمثیل سے واضح ہوتا ہے کہ جوئی اگر م کی زمین سے مشاق کے گزرنے کی ضرورت ختم ہو گئی حق آسائش بھی ساقط ہو گیا۔

ضرورت سے مراد ہوت نہیں بلکہ مکمل ضرورت ہے جس کے بغیر کوئی اور چارہ نہ ہو راستے کا حق اس وقت ختم ہو جاتا ہے جب ہر تر مالک کو متبادل حق میسر آتا ہے جب ایک دفعہ ضرورت ختم ہو گئی تو ہر تر مالک مہر اسے کسی صورت بحال نہیں کر سکے گا ایک مقدمے میں مدعا علیہ کو مدعی کے گھر کے سامنے سے گزرنے کی اجازت اس لئے مل گئی کہ مدعا علیہ کے پاس اور کوئی ذریعہ نہیں تھا اس لئے اس کی شدید ضرورت کے پیش نظر اسے مدعی کے سامنے کے راستے کو استعمال کرنے کی اجازت مل گئی۔

۴۔ بے کار یا غیر ضروری آسائش کا خاتمہ Extinction of

useless easement

دفعہ ۴۲ کے مطابق کوئی آسائش اس وقت ختم ہو جائے گی جب وہ ہر تر مالک کے

لئے بے کار اور غیر ضروری قرار پائے گی۔

ایک آسائش کسی برتراکب کے سزا کے لئے ہوتی ہے اگر کوئی آسائش کسی برتراکب کو بائدہ پہنچانے کی حالت میں نہ ہے اور تراکب کے لئے فضول اور بے کار اور غیر ضروری قرار پائے تو ایسی آسائش ختم ہو جائے گی اس قسم کی آسائش ہمیشہ کے لئے ساقط ہو جائے گی اگر اس امر کا ذرا بھی احتمال یا امکان ہو کہ ایسی آسائش کسی نئی وقت برتراکب کے لئے مفید ثابت ہو سکتی ہے تو اسے ساقط نہیں کیا جائے گا۔ درحقیقت اس کا اندازہ لگانا مشکل ہے کہ کب اور کن حالات میں کوئی آسائش کسی کے لئے غیر ضروری قرار پاتی ہے اس لئے ہر معاملے کے معروضی حالات پر نظر رکھ کر فیصلہ کرنا ہو گا کہ کب اور کیسے کوئی آسائش برتراکب کے لئے فضول ہے یا بے کار اور غیر ضروری ہو سکتی ہے۔ کام فریقین خود نہیں کر سکتے بلکہ اس کا فیصلہ عدالت حالات و واقعات کی روشنی میں کرے گی۔

طاہرہ نظر

۱۔ حق آسائش کو تابع مالک منوع کر سکتا ہے بشرطیکہ ایسا حق بذریعہ اجازت پیدا

ہو اور۔

۲۔ اگر حق آسائش مخصوص مدت کے لئے دیا گیا ہو تو مدت کے خاتمے پر حق خود

بخود ختم ہو جائے گا۔

۳۔ اگر کوئی حق آسائش کسی ضرورت کے تحت پیدا ہوا ہو تو جو نہی ضرورت ختم ہو

گی حق آسائش بھی ختم ہو جائے گا۔

۴۔ اگر کوئی حق آسائش برتراکب کے لئے بے کار اور غیر ضروری قرار پایا گیا

ہو تو وہ حق ختم ہو جائے گا لیکن اس کا فیصلہ عدالت کرے گی کہ کب کوئی حق آسائش

غیر ضروری اور بے کار قرار پایا گیا ہے۔

Q No. 30 When are the rights of easement is

extinguished by permanent charge to dominant heritage.?

سوال :- کب برتر مالک کی ملکیت میں مستقل تبدیلی سے حق آسائش ختم ہو جاتے

گا؟

جواب :- دفعہ ۴۳ میں کہا گیا ہے کہ اگر برتر مالک اپنی ملکیت میں مستقل قسم کی تبدیلی کر لیتا ہے تو اس سے تابع مالک کی ملکیت پر اضافی بوجھ پڑے گا اور جب تک تابع مالک مداخلت نہ کرے یہ بوجھ کم نہیں ہو سکتا اس لئے آسائش کا حق ختم ہو جاتے گا بشرطیکہ :-

۱- اس طرح برتر مالک کے حق آسائش میں اضافہ ہوتا ہو۔

۲- اس سے تابع مالک کا نقصان اس قدر خفیف ہو کہ اس سے شکایت ہی نہ پیدا ہوتی ہو۔

۳- آسائش کا حق ضرورت کے تحت ہو۔

ان صورتوں میں حق آسائش ختم نہیں ہو گا اور نہ ہی ختم سمجھا جائے گا۔

وضاحت :- دفعہ ۴۳ میں کہا گیا ہے کہ اصل حق آسائش پر اگر کوئی شخص ایسا اضافہ کرتا ہے جسے اصلی آسائش سے الگ کیا جاسکے تو غیر ضروری آسائش کو تابع مالک ختم کر سکتا ہے جب کہ دفعہ ۴۳ میں ایسی تبدیلی شدہ آسائش کا ذکر کیا گیا ہے جو اصلی آسائش میں علیحدہ نہ کی جاسکے زائد آسائش حاصل کرنے والے کے خلاف متاثرہ فریق عدالت سے ہرجانہ کا دعویٰ دائر کر سکتا ہے اسے آسائش ختم کرنے کے لئے تابع مالک کو درج ذیل ثابت کرنا ہو گا۔

۱- برتر مالک نے مستقل نوعیت کی تبدیلی کی ہے۔

۲- اس تبدیلی سے تابع مالک پر اضافی بوجھ پڑا ہے۔

۳- اضافی بوجھ ایسا ہے جسے آسائش کے حق میں رکاوٹ پیدا کئے بغیر نہیں دور کیا

جاسکتا۔

استثنائی

دفعہ ۴۳ کے چار عمومی استثنائے ہیں

۱- آسائش کسی محدود مدت کے لئے حاصل نہیں کی گئی تھی۔

۲- تابع مالک پر بوجھ خفیف اور ناقابل ذکر ہے۔

۳- آسائش ضرورت کے مطابق ہے۔

۴- آسائش عمارت کے سہارے سے متعلق ہے۔

مخصوص آسائشات

Particular easements

Eaves

چھجہ

ایک شخص نے اپنے مکان کا چھجہ ۸ فٹ کی بجائے ۲۲ فٹ بڑھایا اس سے مدی کے مکان پر ان کے چھجے سے گرنے والے بارش کے پانی کا بوجھ بڑھا عدالت مدعی کو مدعا علیہ کے خلاف حکم امتناعی جاری کر دے گی۔

قانون آسائش کے مطابق تابع مالک پر اضافی بوجھ نہیں ڈالا جاسکتا اگر ایک شخص کی ڈیرہ منزلہ عمارت کے چھجے سے پانی گلی میں گرتا ہے پھر وہ اسے تین منزلہ بنا لیتا ہے جس سے چھجے کا پانی تین منزلہ بننے لگتا ہے تو عدالت صرف یہ نہیں دیکھے گی کہ منزلوں میں اضافہ ہوا ہے بلکہ یہ دیکھے گی کہ اس سے تابع مالک کو تو کوئی نقصان نہیں ہوا اور اس پر اضافی بوجھ تو نہیں پڑا اس کے لئے دونوں فریقوں کو ثبوت پیش کرنا ہو گا۔

گندے پانی کا نکاس

Drainage

گندے پانی کا نکاس بھی مخصوص آسائش ہے اگر ایک شخص کے دو مکان ہوں ان میں ایک مکان کے گندے پانی کا اخراج اس تالی میں ہوتا ہے جو پڑوسی کی تالی سے وابستہ ہے بعد ازاں وہ دوسرے مکان کے گندے پانی کے نکاس کے لئے

پاتپ کو پہلے مکان کے پاتپ سے ملا دے تو اس سے پڑوسی کی نالی پر پانی کے نرکان کا دباؤ بڑھ جائے گا پڑوسی پاتپ پر رکاوٹ ڈال دے جو اس کی نالی میں گندہ پانی لاتا ہے تو دفعہ ۴۳ کے مطابق وہ ایسا کرنے کا مجاز ہے کیونکہ اصل آسائش پر اضافی بوجھ ڈالا گیا ہے۔

۳۔ راستے کا حق

اگر ایک شخص نے دوسرے شخص کو اپنی زمین سے اس لئے گزرنے کا حق دیا ہو کہ وہ اپنے مکان میں جاسکے بعد ازاں وہ مکان کی جگہ مارکیٹ تعمیر کر لیتا ہے جس سے راستہ پر لوگوں کی آمدورفت بڑھ جاتی ہے تو حق آسائش ختم ہو جائے گا کیونکہ اس سے تابع مالک پر اضافی بوجھ پڑا ہے۔

۴۔ روشنی کا حق

اگر کسی شخص کو اپنی کھڑکی سے سورج کی روشنی حاصل کرنے کا حق حاصل ہے بعد ازاں وہ کھڑکی بڑی کر لیتا ہے تو اس تبدیلی کے باوجود اس کا حق آسائش ختم نہیں ہوگا کیونکہ کھڑکی بڑی ہونے سے روشنی ضرور بڑھی ہے لیکن اس سے تابع مالک پر اضافی بوجھ نہیں پڑا اس لئے تابع مالک کو نہ رکاوٹ کا حق ہے نہ وہ حکم امتناعی کی درخواست کر سکتا ہے۔

طاہرانہ نظر

- ۱۔ برتر مالک کی ملکیت میں ایسی مستقل تبدیلی جس سے تابع مالک پر اضافی بوجھ پڑے اس کے حق آسائش کو ختم کرنے کا باعث بنے گی۔
- ۲۔ اگر اضافی بوجھ خفیف ہو یا ضرورت کے مطابق ہو یا مہارے کے لئے ضروری ہو تو آسائش کا حق ختم نہیں ہوگا۔
- ۳۔ مخصوص آسائشیں درج ذیل ہیں۔

اچھو ب گندے پانی کا نکاس ج راسخ کا حق دروشنی کا حق

Q No: 31 Give a Clear explanation of Extinction of an easement by permanent alteration of servient Heritage by superior force ? Also illustrate it.

سوال :- صاف اور واضح کر کے لکھتے کہ اگر تابع ملکیت میں کوئی برتر قوت مستقل نوعیت کی تبدیلی کر دے تو اس سے آسائش ختم ہو جائے گی؟ اس کی مثالیں دیں۔
جواب :- قانون آسائش کی دفعہ ۴۴ میں کہا گیا ہے کہ اگر برتر قوت تابع ملکیت میں ایسی مستقل تبدیلی کر دے جس کی بنا پر برتر ملک آسائش حاصل نہ کر سکے تو آسائش ختم ہو جائے گی اگر برتر داعی قوت نے ایسی تبدیلی کر دی ہو جس سے ضروری آسائش ختم کر دی ہو تو برتر ملک تابع ملکیت کے کسی اور راسخ سے وہ آسائش حاصل کر لے گا۔

تمثیلیاں ساجد نے ساجد کو آسائش دے رکھی ہے کہ ساجد اس کی زمین میں پہنے والے دریا سے پھلیاں پکڑ سکتا ہے بعد ازاں دریا نے راستہ تبدیل کر لیا اور حامد کی زمین سے پہنے لگا ساجد کی پھلیاں پکڑنے کی آسائش ختم ہو جائے گی یہ تبدیلی ساجد نے خود نہیں کی بلکہ برتر قوت خدا تعالیٰ نے کی ہے اس لئے ساجد اس کا ذمہ دار قرار نہیں پاتے گا۔

۱۲- وحید انجم کو ایک راستہ سے گزرنے کی آسائش حاصل ہے زلزلہ کی بنا پر راستہ بند ہو گیا تو وحید انجم کی آسائش کا حق ختم ہو گیا۔
وضاحت تابع ملکیت میں تبدیلی سے ایک آسائش ختم ہو جائے گی بشرطیکہ دفعہ ۴۴ کے مطابق

- ۱- تابع ملکیت میں تبدیلی داعی نوعیت کی ہو۔
- ۲- یہ تبدیلی تابع ملک نے نہ کی ہو بلکہ برتر داعی قوت خدا تعالیٰ نے کی ہو۔
- ۳- تبدیلی ایسی نوعیت کی ہو کہ عملی طور پر آسائش سے فائدہ اٹھانا ممکن نہ ہو۔

استثنائی دفعہ ۴۴ کا استثناء۔ Right of Necessity یعنی ضرورت کا حق ہے۔ دفعہ ۱۳ میں اس کی وضاحت آتی ہے ضرورت کے تحت حاصل ہونے والی آسائش کی سمت اور اصول کا ذریعہ متعین ہوتا ہے اگر ضرورت کے تحت حاصل ہونے والی آسائش کسی سیلاب زلزلے یا دیگر آفات سماوی وارضی کی بنا پر ختم ہو جائے تو ہر تر مالک کو حق حاصل ہے کہ وہ تابع ملکیت کی کسی اور سمت سے اپنی ضرورت پوری کر لے یہ تھی سمت دفعہ ۱۴ کے مطابق نئے سرے سے پیدا کی جائے گی تابع مالک اس نئے راستے کی آسائش میں رکاوٹ پیدا نہیں کرے گا۔

ظاہرہ نظر

۱۔ اگر تابع ملکیت میں کوئی زبردست قوت ایسی تبدیلی کر دے کہ اس سے آسائش حاصل کرنا ممکن نہ رہے تو آسائش ختم ہو جائے گی۔
۲۔ اگر آسائش ضرورت ہو تو تابع ملکیت کی دوسری سمت سے یہ آسائش حاصل ہو جائے گی۔

۳۔ تابع ملکیت میں تبدیلی مستقل نوعیت کی ہو۔

۴۔ تبدیلی برتر طاقت نے کی ہو۔

۵۔ تبدیلی میں تابع مالک کا ہاتھ نہ ہو۔

Q. No. 32 What do you mean by the following.

1. Extinction by destruction of either heritage.
2. Extinction of accessory rights.
3. Suspension of easement.

سوال ۱۔ درج ذیل سے کیا مراد ہے؟

۱۔ کسی کی بھی ملکیت کی تباہی پر آسائش کا خاتمہ

۲۔ منسلک حق کا خاتمہ

۱۳۔ آسائش کا تعطل۔

جواب ۱۔ کسی کی بھی ملکیت کی تباہی پر آسائش کا خاتمہ

Extinction by destruction of either heritage.

دفعہ ۴۰ میں کہا گیا ہے کہ کسی کی بھی ملکیت میں مکمل تباہی کی بناء پر آسائش ختم ہو جائے گی۔

تمثیل۔ اسامہ ایک ساحلی سرحد بطور راستہ استعمال کرتا ہے سمندر وہ سرحد مکمل طور پر ہڑپ کر لیتا ہے اس تباہی کی بناء پر اسامہ اس ساحلی سرحد پر سے گزرنے کے حق سے ہمیشہ کے لئے محروم ہو گیا۔

دفعات ۴۲ تا ۴۴ کا تعلق کسی قدرتی سادی وار صنی تبدیلی سے ہے جو مستقل طور پر آسائش سے محروم کر دے۔ بابت دفعہ ۴۵ کا تعلق آسائش کی مکمل تباہی سے ہے اگر کسی مکان کو آگ لگ جائے اور وہ مکمل تباہ ہو جائے تو اس سے وابستہ آسائشات بھی ختم ہو جائیں گی لیکن دفعہ ۴۵ کے مطابق جو نہی وہ مکان دوبارہ تعمیر ہو گا آسائشات بھی بحال ہو جائیں گی۔

اگر وہی کو کسی مکان کی مغربی دیوار سے سہارے کا حق حاصل ہے مکان کو آگ لگ جاتی ہے لیکن مغربی دیوار قائم رہتی ہے تو حق آسائش ختم نہ ہو گا حق آسائش مکمل تباہی سے ہی ختم ہوتا ہے جہاں حق مسلسل بیس سال سے استعمال ہو رہا ہو وہاں دفعات ۴۵ اور ۴۵ کا اطلاق نہیں ہو گا۔

۱۴۔ منسلک حق کا خاتمہ

Extinction of accessory rights

دفعہ ۴۸ کے مطابق جہاں آسائش ختم ہوگی وہاں اگر تابع اور ہر تراک کے منسلک حقوق آسائش ہوں گے وہ بھی ختم ہو جائیں گے۔

تمثیل ایسا کو صادق کے کنویں سے پانی لینے کا حق حاصل ہے وہ کنویں سے

پانی لینے کے لئے صادق کی زمین سے گزر گاہ کا کام بھی لیتا ہے اور دفعہ ۴۸ کی رو سے کنویں سے پانی لینے کا حق ختم ہو جائے تو ایسا کو صادق کی زمین سے گزر گاہ کا کام لینے کا حق بھی ختم ہو جائے گا کیونکہ گزر گاہ کنویں سے پانی لینے کے حق سے منسلک تھی جبکہ اصل آسائش ختم ہوگی تو منسلک حق بھی ختم ہو گا۔

وضاحت آسائش کا حق محفوظ رکھنے کے لئے کئے جانے والے اقدامات کا ذکر

دفعہ ۴۲ میں کیا گیا ہے مشترکہ حقوق آسائش کے وجود سے متعلق ہیں ان کا وجود اس لئے ہوتا ہے کہ آسائش کے استعمال کو یقینی بنائے جب ایک دفعہ آسائش ہی ختم ہو گئی تو اس کے ساتھ ہی مشترکہ حقوق بھی ختم ہو جائیں گے آسائش کے بغیر مشترکہ حقوق تصور بھی نہیں کئے جاسکتے۔

۳۔ آسائش کا تعطل

Suspension of easement

دفعہ ۴۹ میں کہا گیا ہے کہ اگر تابع مالک کو برتر مالک اور برتر مالک کو تابع مالک کی جائداد پر محدود اختیار حاصل ہو تو ایک دوسرے سے واپس آسائش معطل ہو جائے گی۔

تمثیل اکبر اعوان کی زمین سے نیاز احمد کو پانی لینے کی سہولت حاصل ہے بعد ازاں اکبر اعوان اپنی زمین نیاز احمد کو پٹے پر دے دیتا ہے تو کہا جائے گا کہ آسائش معطل ہو گئی ہے کیونکہ دونوں جائدادیں ایک مالک کے زیر استعمال ہیں لیکن اگر قبضہ کی بجائے کسی قانونی طریقہ سے زمین نیاز کو منتقل ہو جائے تو حقوق آسائش معطل نہیں ختم ہو جائیں گے کیونکہ دونوں ملکیتیں اب ایک ہی شخص کی ہو گئی ہیں۔

وضاحت مشترکہ قبضہ سے حقوق آسائش معطل ہوتے ہیں محدود مفاد سے مراد محدود مدتی مفاد ہے جو رہن یا پٹے کی صورت میں سامنے آتا ہے اس سے آسائش ختم نہیں معطل ہوتی ہے جو اصلی حالت یعنی فک رہن ہونے یا پٹے سے بحالی کے بعد پھر بحال ہو جاتی ہے۔

طا ترانہ نظر

۱۔ اگر کسی کی ملکیت مکمل تباہ ہو جائے تو اس سے وابستہ آسائش بھی ختم ہو جائے گی۔

۲۔ منسلک حق اصل آسائش کے خاتمے کے ساتھ ہی ختم ہو جائیگا۔

۳۔ اگر دونوں ملکیتوں کا قانونی قبضہ ایک شخص کے پاس ہو تو اس سے آسائش ختم نہیں معطل ہو جائے گی۔

Q. No. 33 Write a detail note on " Extinction by unity of ownership " ؟

سوال :- " اتحاد ملکیت کی بنا پر آسائش کا خاتمہ " پر ایک مفصل شذرہ (نوٹ) تحریر کریں ؟

جواب :- اتحاد ملکیت Unity of ownership

قانون آسائش کی دفعہ ۴۴ میں آسائش کی وضاحت کی گئی ہے اس کے مطابق آسائش کسی دوسرے شخص کی زمین یا مکان سے وابستہ ہوتی ہے اپنے ہی مکان یا جائداد سے حاصل ہونے والی سہولت اس قانون کی رو سے آسائش نہیں ہے تابع اور برتر مالک نہ صرف الگ شخص ہوں بلکہ الگ الگ جائدادوں کے مالک بھی ہوں جب ایک ہی آدمی دونوں جائدادوں کا مالک بن جائے گا تو آسائش کا حق بھی ختم ہو جائے گا کیونکہ اب برتر اور تابع جائدادیں ایک ہی شخص کی ملکیت میں یکجا ہو گئی ہیں جب کہ قانون آسائش میں کہا گیا ہے کہ برتر مالک جس جائداد سے آسائش حاصل کرے وہ اس کی اپنی نہ ہو دفعہ ۴۸ کے اطلاق کے لئے ضروری ہے کہ :-

۱۔ آسائش واضح طور پر وجود رکھتی ہو۔

۲۔ ایک ہی شخص برتر و تابع جائداد کا مالک ہو جائے۔

۳۔ دونوں جائدادوں کی ملکیت واضح ہو محتوی نہ ہو۔

۴۔ ایک ہی شخص دونوں جائدادوں کے پورے حصوں کا مالک ہو اس میں

کسی ایک جائداد کے کسی ایک جزو کا مالک نہ ہو۔

تمثیلات یا سرمایہ مکان ہے اسے ناصر کی زمین سے گزرنے کا حق۔
دونوں اپنا مکان اور زمین ایک تیسرے شخص رضا کے پاس رہن رکھ دیتے ہیں
رہن ختم کر کے دونوں جائدادوں کا مالک بن جاتا ہے اسے کا حق آسائش ختم ہو جائے
گا۔

۲۔ محبوب و ٹو کو اقبال کے مربع نمبر ۳۲ کے کیلہ جات نمبر ۱ تا ۴ پر قبضہ حاصل ہو
ہے زمین بدستور اقبال کی رہتی ہے اقبال کی زمین سے محبوب کو جو حق آسائش حاصل
ہے وہ قائم رہے گا کیونکہ محبوب کو اقبال کی زمین کے ایک حصہ کی ملکیت حاصل
ہوتی ہے۔

۳۔ اگر تابع مالک برتر مالک کی جائداد تیسرے شخص کی وساطت سے حاصل کرتا
ہے تو آسائش ختم نہیں ہوگی۔

۴۔ اگر ایک برتر ملکیت کے مشترکہ مالکان مشترکہ طور پر تابع مالک کی جائداد
خرید لیتے ہیں تو آسائش ختم ہو جائے گی۔

۵۔ ایک برتر مالک کو دو تابع مالکوں سے اسے کا حق ہے برتر مالک ایک
راستہ اختیار کر لیتا ہے تو آسائش ختم نہیں ہوگی۔

۶۔ اگر م کو ارشد کی سرحد پر سے گزرنے کا حق ہے ارشد اسے شاہراہ عام قرار
دے دیتا ہے اس سے اگر م کا حق آسائش ختم نہیں ہوگا۔

اگر ایک شخص دو الگ الگ جائدادوں کا مالک بن جاتا ہے تو ان میں ایک
جائداد سے اسے آسائش حاصل ہے تو یہ حق آسائش ایک ہی مالک کے تحت آنے
کے بعد ختم ہو جائے گا اگر تابع جائداد بذریعہ رہن ملکیت میں آئے تو آسائش کا حق ختم
نہ ہوگا۔

مشترکہ ملکیت کی صورت میں اگر ایک مالک کو حق آسائش حاصل رہتا ہے تو
آسائش کا حق ختم نہ ہوگا بے شک مشترکہ مالک برتر و تابع جائداد کے مکمل مالک بن

جائیں اس سے آسائش معطل ہو جائے گی۔

ظائرانہ نظر

۱۔ اگر ایک ہی مالک برتر و تابع جائداد کا مالک بن جائے تو آسائش ختم ہو

جائے گی۔

۲۔ اتحداء ملکیت مکمل ہونا چاہیے۔

۳۔ رہن کی صورت میں حق آسائش ختم ہو گا۔

۴۔ مشترکہ مالک کی صورت میں حق آسائش معطل ہو گا ختم نہیں ہو گا۔

Q No. 34 How an easement is Extinguished by non-enjoyment ?

سوال: عدم استعمال کی بنا پر حق آسائش کیسے ختم ہوتا ہے۔

جواب: دفعہ ۷۴ میں کہا گیا ہے کہ اگر کوئی حق آسائش مسلسل بیس سال کے استعمال کے بعد منقطع کر دیا جائے تو غیر مسلسل حق آسائش ختم ہو جائے گا اس میں وہ عہد شمار نہیں ہو گا جب تابع مالک نے آسائش میں رکاوٹ ڈالی ہو یا اسے استعمال کے قابل نہ رہنے دیا ہو اگر بیس سالوں کے دوران میں کسی وجہ سے برتر مالک حق آسائش استعمال نہ کرنا چاہتا ہو تو رجسٹریشن ایکٹ ۱۹۰۸ کے تحت اس کا بیان رجسٹر کروانے ایسی صورت میں رجسٹر کروانے کی تاریخ سے بیس سال تک حق آسائش قائم رہے گا۔

اس دفعہ کے تحت اگر کوئی آسائش کسی قانونی حق کے طور پر مخصوص جگہ، مخصوص وقت، مخصوص مقصد کے لئے حاصل ہو اور اس مخصوص وقت میں کسی دوسری جگہ یا دوسرے اوقات یا دوسرے مقاصد کے لئے استعمال ہو تو آسائش ختم ہو جائے گی کیونکہ آسائش کو وقت جگہ اور مقصد سے مخصوص کیا گیا ہے اسے کسی طرح دوسرے مقصد اور وقت و جگہ کے لئے استعمال نہیں کیا جاسکتا۔

اگر برتا مالک کسی تابع ملکیت سے کسی قانونی شعور کے بغیر کوئی آسائش حاصل کرتا رہا ہو اسے علم ہی نہ ہو کہ روشنی ہو اور غیر وہ بطور حق آسائش استعمال کر رہا ہے یا گزشتہ بیس سالوں کے دوران میں کوئی تابع مالک ہی نہ ہو اور پھر تابع ملکیت سے آسائش حاصل ہو رہی ہو تو ایسا حق آسائش ختم ہو سکتا ہے۔

درج ذیل صورتوں میں حق آسائش ختم نہیں ہو گا۔

۱- اگر حق آسائش کسی معاہدے کی تکمیل کے لئے منقطع ہوا ہو۔

۲- جب برتا ملکیت مشترکہ ہو اور ایک مالک بیس سال یا اس سے زائد عرصہ کے لئے اس آسائش کو استعمال کر رہا ہو اور دوسرا مالک بے شک اس سے استفادہ نہ کر رہا ہو۔

تمثیل منصور اور مقبول ایک مکان کے مشترکہ مالک ہیں منصور منظور کے گھر سے روشنی اور ہوا بطور آسائش حاصل کرتا ہے جب کہ مقبول اس آسائش کو استعمال نہیں کرتا تو استعمال نہ کرنے کی بنا پر آسائش ختم نہیں ہوگی کیونکہ آسائش کا تعلق افراد سے نہیں جائداد سے ہوتا ہے۔

۳- مشترکہ حق آسائش بھی ختم نہیں ہوگا مشترکہ حق آسائش برتا اور تابع مالک کے درمیان مشترکہ دیوار مشترکہ سہارے کا حق آسائش ہے۔

ایک شخص کو اگر بہت سے افراد سے آسائش کا حق حاصل ہو تو کسی ایک سے اس حق کا حصول دوسروں کے معاملے میں آسائش کا حق ختم نہیں کرے گا۔

وضاحت اس دفعہ میں بہت سی اصطلاحات وضاحت طلب ہیں ان کی وضاحت کی جاتی ہے۔

۱- مسلسل آسائش

Continuous Easement

دفعہ ۵ میں مسلسل آسائش کی تعریف اس طرح متعین کی گئی ہے کہ یہ ایسی آسائش ہے جس میں انسانی کوششوں کو دخل نہ ہو مثلاً روشنی ہو اور سہارے کا حق

ایسی ہی آسائش ہے اگر مسلسل بیس سال تک اسے استعمال نہ کیا جائے تو روشنی اور سہارے کا حق پھر بھی ختم نہیں ہوتا اگر بیس سال یا اس سے زائد عرصہ کے لئے ہو اور روشنی کے حق میں رکاوٹ ڈالی جائے اور برتر مالک اسے دور نہ کرے تو ایسا حق آسائش ختم ہو جائے گا۔

Discontinuous Easement غیر مسلسل آسائش

دفعہ ۵ میں غیر مسلسل آسائش سے مراد ایسی آسائش ہے جو انسانی کوششوں سے وجود میں آتی ہو جیسے راسخے کا حق اگر ایسا حق مسلسل بیس سال تک استعمال نہ کیا جائے تو یہ حق ختم ہو جائے گا بیس سال کا شمار اس دن سے ہو گا جب آخری بار یہ حق استعمال ہوا تھا کہ برتر مالک اگر قانون رجسٹریشن ۱۹۰۸ کے تحت اپنا بیان بابت عدم استعمال غیر مسلسل حق رجسٹر کروائے تو رجسٹریشن کے عرصہ کے بیس سال کے بعد تک حق ختم نہ ہو گا لیکن اگر بیس سال سے زائد عرصہ تک یہ حق استعمال نہ ہوا ہو تو رجسٹریشن کے باوجود یہ حق ختم ہو جائے گا۔

۳۔ مشروط آسائش Easement for limited period or on

condition

اگر کوئی حق آسائش کسی وقت جگہ یا مخصوص وقت سے منسلک ہو یا اسے کسی شرط سے مشروط کیا گیا ہو تو اسے کسی اور وقت جگہ اور مقصد کے لئے حاصل کرنا اس آسائش کو ختم کر دے گا اور یہ سمجھا جائے گا کہ یہ عدم استعمال کی بنا پر ختم ہوتی ہے۔
مخصوص واقعات آسائش کو ختم ہونے سے نہیں روک سکتے

Certain circumstances not to prevent Extinction of easements.

اگر درج ذیل حالات میں سے کوئی حالت بھی ہو اور آسائش بیس سال سے زائد عرصہ استعمال بھی ہو تو بھی آسائش کو ختم ہونے سے نہیں روکا جاسکتا۔

Lease

کہ وہ اس آسائش کو استعمال کرنے کا ارادہ رکھتا ہے تو آسائش عدم استعمال کی بنا پر ختم نہیں ہوگی۔

ظاہرہ نظر

۱۔ دفعہ ۷۴ میں ان اصولوں پر روشنی ڈالی گئی ہے جن کی بنا پر کوئی آسائش عدم استعمال کی بنا پر ختم ہو سکتی ہے۔

۲۔ آسائش بیس سال تک مسلسل استعمال نہ ہو تو یہ ختم ہو جائے گی۔

۳۔ مسلسل آسائش سے مراد روشنی ہو اسہارا وغیرہ ہے۔

۴۔ غیر مسلسل آسائش سے مراد انسانی کوششوں سے جنم لینے والی آسائش ہے۔

۵۔ اگر آسائش کسی معاہدہ کی تکمیل کی بنا پر استعمال نہیں ہوتی تو خواہ کتنی مدت گزر جائے یہ آسائش ختم نہ ہوگی۔

۶۔ اگر برتر ملکیت پر بہت سے افراد مالک ہوں تو کسی ایک مالک کی طرف سے استعمال آسائش پر سب کی طرف سے استعمال سمجھا جائے گا اور آسائش ختم نہ ہوگی۔

۷۔ آسائش ضرورت صرف ضرورت ختم ہونے پر ختم ہوگی۔

۸۔ جو آسائش جس جگہ جس وقت یا مقصد کے لئے ہے صرف اسی کے لئے استعمال ہوگی ورنہ نہ ختم ہو جائے گی۔

Q No. 35. Is servient owner entitled to require continuance or is he intitled for compensation of the damage of discontinuance of easement ?

سوال۔ کیا تابع مالک مستحق ہے کہ آسائش منقطع نہ کی جائے یا کیا وہ آسائش

کے قائم سے ہونے والے نقصان کے معاوضہ کا مستحق ہے؟

جواب۔ قانون آسائش کی دفعہ ۵۰ میں کہا گیا ہے کہ تابع مالک کو یہ حق نہیں دیا گیا کہ وہ برتر مالک سے کہے کہ وہ کوئی آسائش ختم نہ کرے اگر آسائش ختم کرنے سے

اسے کوئی نقصان ہو تو بھی وہ کسی معاوضہ کا مستحق نہیں ہے۔

تمثیل انجم ظفر کی زمین میں واقع ندی کے پانی کا رخ اپنی نہر کی طرف موڑ لیتا ہے ندی کے پانی کا رخ راہا سال سے نہر کی طرف مڑا رہتا ہے اس دوران میں ندی میں پانی جو وہی طور پر رہتا ہے پھر انجم ظفر کی ندی سے استفادہ ختم کر دیتا ہے اور ندی کو قدیم زمانے کی حالت میں لے آتا ہے جس سے ظفر کی زمینوں میں سیلاب آ جاتا ہے انجم نے ندی کے پانی سے استفادہ ختم کرنے کا ایک ماہ کا نوٹس بھی دیا تھا ظفر انجم کے خلاف چارہ جوتی نہیں کر سکتا کیونکہ اسے پیشگی بذریعہ نوٹس اطلاع دے دی گئی تھی۔

وضاحت اصول یہ ہے کہ آسائش تابع مالک کے لئے نہیں بلکہ برتر مالک کے فائدے کے لئے ہوتی ہے برتر مالک چاہے اس سے فائدہ اٹھائے یا نہ اٹھائے برتر مالک جب چاہے آسائش سے لطف اندوز ہونا بند کر دے یا دائمی طور پر منقطع کر دے تابع مالک اصرار نہیں کر سکتا کہ برتر مالک اس سے ضرور مستفید ہو۔

نوٹس برتر مالک پر یہ اخلاقی فرض عائد ہوتا ہے کہ اگر وہ کسی آسائش سے مستفید نہیں ہونا چاہتا تو اس کے لئے وہ تابع مالک کو اس کی اطلاع دے لیکن قانونی طور پر یہ ضروری نہیں کہ وہ ضرور ہی آسائش سے استفادہ کرنے کا نوٹس تابع مالک کو دے۔

معاوضہ اگر برتر مالک کے آسائش حاصل نہ کرنے کی بنا پر تابع مالک کو کسی نقصان سے دوچار ہونا پڑتا ہے اور برتر مالک نے آسائش سے مستفید نہ ہونے کا نوٹس نہ دیا ہو تو برتر مالک تابع مالک کو اس قدر معاوضہ دے گا جس قدر آسائش استعمال نہ کرنے کی بنا پر تابع مالک کو نقصان پہنچا ہو دفعہ ۲۸ میں کہا گیا ہے کہ اگر کسی آسائش کے حصول کے سلسلہ میں کوئی برتر مالک ایسا کام کرتا ہے جس سے تابع مالک کو نقصان پہنچے تو وہ اس نقصان کو پورا کر کے دے لیکن دفعہ ۵۵ میں کہا گیا ہے کہ اگر تابع مالک کو برتر مالک کے آسائش استعمال کرنے سے کوئی نقصان ہوا ہو اور برتر مالک نے پیشگی نوٹس دیا ہو تو وہ کسی نقصان کو پورا کر کے دینے کا ذمہ دار نہیں ہے۔

Lease

۱۔ اگر برتر مالک کوئی آسائش استعمال نہ کرنا چاہے تو وہ آسائش منقطع کر سکتا ہے۔

۲۔ اخلاقی طور پر اسے تابع مالک کو مطلع کرنا چاہیے کہ وہ آسائش سے مستفید نہیں ہونا چاہتا ہے۔

۳۔ قانونی طور پر اسے تابع مالک کو نوٹس دینے کی ضرورت نہیں ہے وہ جب جی چاہے آسائش سے استفادہ بند کر دے۔

۴۔ اگر برتر مالک نے آسائش ختم کرنے کا قانونی نوٹس تابع مالک کو نہ دیا ہو اور اس سے تابع مالک کو نقصان ہوا ہو تو تابع مالک نقصان کا ہرجانہ وصول کرنے کا مستحق ہے۔

Q No. 36 Under what circumstances an extinguished easement may be revised ?

سوال ۱۔ کن حالات کے تحت ختم شدہ آسائش بحال ہو سکتی ہے؟

جواب ۱۔ دفعہ ۵۱ کے مطابق جو آسائش دفعہ ۴۵ کے مطابق ختم ہو گئی تھی وہ درج ذیل طریقے سے بحال ہو جائے گی۔

۱۔ اگر کوئی جائداد بیس سال گزرنے سے پہلے بحال ہو جائے اس سے وابستہ آسائش بھی بحال ہو جائیگی۔

ب ۱۔ اگر کوئی تابع ملکیت تباہ ہو گئی ہو اور بیس سال گزرنے سے پہلے پھر اسی جگہ تعمیر ہو گئی ہو تو اس سے وابستہ آسائش بھی بحال ہو جائے گی۔

ج ۱۔ کوئی برتر ملکیت اگر تباہ ہو جائے اور بیس سال گزرنے سے پہلے وہ اسی جگہ اسی طرح دوبارہ تعمیر ہو جائے کہ اس کی تعمیر سے تابع ملکیت پر کوئی اضافی بوجھ نہ پڑے تو اس کی آسائش بحال ہو جائے گی۔

دفعہ ۵۱ کے مطابق ضائع شدہ آسائش جو کہ کسی وصیت یا اجازت کی بنا پر ختم ہوتی تھی اگر کسی عدالتی فیصلے سے بحال ہو جائے تو آسائش ختم کرنے والی وصیت یا اجازت آسائش کو مسترد کر دینے پر آسائش ضرورت اسی وقت بحال ہو جائے گی جب اتحاد ملکیت کسی وجہ سے ختم ہو جائے۔

تمثیل زیر مربع نمبر ۳۰ کا مالک بلا شرکت غیر ہے اسے مسعود کے مربع نمبر ۲۹ سے گزر گاہ کا حق حاصل ہے مسعود زیر کو مربع نمبر ۲۹ میں سالہ پٹے پر دے دیتا ہے تو چونکہ دونوں زمینوں پر ایک شخص زیر کا قبضہ ہو گیا اس لئے راستہ کی آسائش نہ رہی لیکن جب وہ مربع نمبر ۲۹ کا پٹہ ختم کرے گا تو مربع نمبر ۳۰ کو مربع نمبر ۲۹ سے گزر گاہ کا حق پھر بحال ہو جائے گا۔

وضاحت دفعہ ۵۱ قانون آسائش کی دفعات ۴۵ تا ۴۶ اور دفعہ ۴۹ کے تحت کسی آسائش کے خاتمے کی بحالی پر بحث کرتی ہے دوسری دفعات کے تحت ختم ہونے والی آسائشات اس کے تحت ختم نہیں ہوں گی انگریڈ میں ختم ہونے والی آسائش دوبارہ بحال نہیں دوبارہ پیدا کر لی جاتی ہے اس دفعہ کے مطابق اگر کوئی آسائش بیس سال یا اس سے زائد عرصہ کے لئے ختم ہو جائے تو پھر بحال نہیں ہو سکتی الا یہ کہ آسائش ضرورت ہو جس کا ذکر دفعہ ۴۶ میں کیا گیا ہے۔

اس دفعہ کے مطابق اگر تابع یا برتر ملکیت کی جائدادیں کسی بھی وجہ سے تباہ ہو جائیں تو جو نہی وہ دوبارہ تعمیر ہو جائے گی اگر کوئی آسائش بھی بحال ہو جائے گی بشرطیکہ ایسی تعمیر نو بیس سال کے اندر اندر کی گئی ہو۔

اس کی تین صورتیں ہیں۔

۱- اگر کوئی جائداد دریا برد ہو گئی ہو اور بیس سال کے اندر اندر دریا کے راستہ بدلنے سے پھر برآمد ہو گئی ہو تو آسائش بھی بحال ہو جائے گی۔

۲- اگر تابع ملکیت عمارت کی صورت میں ہے اور بیس سال کے اندر اسی جگہ عمارت جو تباہ ہو گئی تھی دوبارہ تعمیر ہو جاتی ہے تو تعمیر نو کے ساتھ وہ آسائش

بجائے ہو جائے گی اسی جگہ سے مراد پرانی عمارت کے کھنڈرات پر تعمیر نہیں بلکہ اس طرح کی تعمیر نو ہے کہ اس سے باآسانی آسائش حاصل ہو سکے۔

۳۔ اگر تباہ ہونے والی آسائش کا تعلق برتر ملکیت کی طرف سے ہو اور وہ عمارت بیس سال کے اندر اندر دوبارہ اسی جگہ تعمیر ہو جائے کہ اس سے تابع جائداد پر کوئی اضافی بوجھ نہ پڑے تو اس کی پرانی آسائش بحال ہو جائے گی۔
اتحاد و ملکیت کی بنا پر آسائش کا خاتمہ اور بحالی۔

Revival of easement extinguished by unity of

ownership

اگر تابع اور برتر ملکیت ایک مالک کے قبضے میں آجائیں تو ان سے منسلک آسائش کا حق ختم ہو جائے گا کیونکہ ایک ہی مالک کو کسی دوسرے سے آسائش حاصل کرنے کی ضرورت نہ ہوگی لیکن جو نہی مستعدہ ملکیت بھرا لگ لگ ملکیتوں میں تقسیم ہو جائے گی آسائش بھی بحال ہو جائے گی اس کی درج ذیل صورتیں ہیں۔

۱۔ آسائش ضرورت

Easement of Necessity

آسائش ضرورت کا انحصار تابع ملکیت پر ہوتا ہے اگر تابع اور برتر ملکیت ایک شخص کی ملکیت میں آجائیں تو ضرورت ختم ہونے کی بنا پر آسائش بھی ختم ہو جائے گی اگر دونوں جائدادیں بھر کسی وجہ سے الگ الگ ہو جائیں خواہ بیس سال کی مدت گزرنے کے بعد ہو تو آسائش بھر بحال ہو جائے گی۔

تمثیل اصغر نے صدیق کی زمین سے پانی لینے کی آسائش حاصل کی صدیق نے اپنی زمین اصغر کو پٹے پر دے دی اصغر کی پانی لینے کی ضرورت خود بخود پوری ہو گئی اس لئے آسائش ختم ہو گئی جو پٹے کی مدت ختم ہوگی اصغر کی پرانی آسائش بھر بحال ہو جائے گی۔

دوسری آسائشات

Other easements

ضرورت کے علاوہ دوسری آسائشات اگر اتحاد ملکیت کی بنا پر ختم ہو جائیں تو عدالتی حکم سے اس اتحاد ملکیت کے خاتمے کے ساتھ پرانی آسائشات بحال ہو جائیں گی خواہ کتنی ہی مدت ہوئی ہو اگر اتحاد ملکیت عدالتی ڈگری کے علاوہ کسی وجہ سے ختم ہوتی ہو تو آسائش بحال نہیں ہوگی۔

معطل آسائش کی بحالی

Revival of suspended easement

تابع اور برتر ملکیت کے مشترکہ قبضے کی بنا پر آسائش معطل ہو جاتی ہے مشترکہ قبضہ کسی کرایہ داری مزارعت یا پٹے کی بنا پر ہو سکتا ہے یعنی ایک آدمی اپنی جائداد اور دوسری جائداد جس سے وہ آسائش حاصل کر رہا ہے قبضہ کر لیتا ہے تو قبضہ ہوتے ہی وہ آسائش معطل ہو جائے گی جو قبضہ چھوڑتے ہی بحال ہو جائے گی آسائش معطل ہونے کے بیس سال کے اندر اندر آسائش بحال ہو سکتی ہے اگر بیس سال سے زائد مدت تک کوئی آسائش معطل ہونے کے بعد بحال نہ ہو تو پھر وہ آسائش ختم ہو جائے گی دفعہ ۴۴ کے مطابق پھر اس کی بحالی کا کوئی امکان نہیں رہے گا۔

طاہرانہ نظر

۱۔ دفعہ ۴۴ کے تحت ختم ہونے والی آسائش دوبارہ درج ذیل طریقوں سے بحال ہو سکتی ہے۔

۱۔ اگر جائداد دریا برد ہو گئی ہو تو وہ دریا کے راستہ بدلنے سے وہ جائداد اور اس سے وابستہ آسائش مندر بحال ہو جائے گی۔

ب۔ اگر تابع ملکیت تباہ ہوتی ہو تو اس جگہ بیس سال کے اندر اندر تعمیر نو کی صورت میں اس سے وابستہ آسائش بحال ہو جائے گی۔

ج۔ اگر برتر ملکیت تباہ ہوتی ہو تو اسی جگہ بیس سال کے اندر اندر تعمیر نو کی صورت میں اس کی پرانی آسائش بحال ہو جائے گی بشرطیکہ تعمیر نو سے تابع ملکیت پر

Lease

کہتی اضافی بوجھ نہ پڑے۔

۱۲۔ آسائش ضرورت کی صورت میں اگر متحدہ ملکیت کی بنا پر آسائش ختم ہوتی ہو تو ملکیت الگ الگ ہونے پر آسائش بھی بحال ہو جائے گی۔

۱۳۔ اتھما، ملکیت کی بنا پر معطل شدہ آسائش الگ الگ ملکیتوں کی صورت میں آسائش بحال ہو جائے گی۔

۱۴۔ آسائش صرف بیس سال کے اندر اندر بحال ہو سکتی ہے اس مدت کے گزرنے کے بعد آسائش مستقل طور پر ختم ہو جائے گی۔

LICENCES

Q No. 37 Define the word licence. Define with the word lease ? Is there any difference between an easement and licence.

۱۔ اجازت کی تعریف کیجئے اور پٹے اور اجازت میں فرق بیان کریں کیا

زت اور آسائش میں کوئی فرق ہے؟

جواب :- تعریف اجازت قانون آسائش کی دفعہ ۵۲ میں کہا گیا ہے کہ اگر وہی شخص اپنی مستقولہ جائداد سے کسی شخص یا بہت سے افراد کو کوئی مفاد حاصل کرنے کی اجازت دیتا ہے تو یہ حق آسائش کے علاوہ حق ہو گا اور اسے حق آسائش سے میں ملایا جائے گا۔

وضاحت قبل ازیں ذکر ہو چکا ہے کہ آسائش وہ ہے جو انسانی کوششوں کے بغیر کسی کو کسی سے حاصل ہوتی ہے اس لئے اگر کوئی شخص اپنی دیوار پر کسی کو شہتیر کھنے کی اجازت دیتا ہے تو یہ حق ہو گا جو اجازت سے پیدا ہوا ہے آسائش نہ ہوگی اجازت کو جب چاہے منسوخ کیا جاسکتا ہے جب کہ آسائش ایک دفعہ پیدا ہو جائے تو کسی معقول جواز کے بغیر ختم نہیں کیا جاسکتا عدالت نے اجازت کی تشریح حکومت پنجاب بنام راگھو داس میں اس طرح کی ہے۔

۱۔ قانونی زبان میں لائسنس سے مراد اجازت ہے جو کسی کو کوئی فعل سرانجام دینے اور دیتے رہنے کی اجازت دیتا ہے اس اجازت کے بغیر وہ اس فعل کو کرنے کا اہل نہ ہوتا۔

۲۔ لائسنس ایک دستاویز کی صورت میں ہو گا جس میں کسی فعل کی انجام دہی کا ذکر ہو گا اس سے کوئی حق پیدا ہوتا ہے یہ دستاویز کسی فعل کی انجام دہی کا ثبوت ہوتی ہے۔

۳۔ لائسنس سے بعض اوقات فیس نہیں مراد لی جاتی یہ فیس وصول کر کے Lease

شخص کو کسی کام کا اہل گردانا جاتا ہے یہ فیس کسی سے گویا کوئی فائدہ اٹھانے کی تیسر
ہوتی ہے جیسے ڈرائیو بنگ لائسنس فیس اور اسلحہ لائسنس فیس وغیرہ۔

اس سے درج ذیل مفہوم پیدا ہوتا ہے۔

۱۱۔ اجازت یا لائسنس سے مراد کسی شخص کو کوئی فعل کرنے کی اجازت دینا۔
جس کے بغیر کسی شخص کا ویسا ہی فعل غیر قانونی ہو گا مثلاً اسلحہ لائسنس کسی شخص
مخصوص اسلحہ استعمال کرنے کا حق عطا کرتا ہے اسی طرح ڈرائیو بنگ لائسنس سے مر
ایسا اجازت نامہ ہے جس کی بنا پر کوئی شخص گاڑی چلا سکتا ہے اور جس کے بغیر کو
شخص گاڑی چلانے کا اہل نہیں رہتا خواہ اسے گاڑی چلانی آتی ہو گویا لائسنس کسی شخص
کو کسی فعل کی انجام دہی کا مجاز بناتا ہے۔

ب۔ عام معنی میں لائسنس سے مراد کسی شخص کو ایسا مجاز یا اختیار انسان بناتا ہے
جس کی عدم موجودگی سے دوسرا کوئی شخص اس اختیار سے محروم رہتا ہے لائسنس کو
بنا۔ پر کوئی شخص مخصوص کام کر سکتا ہے کوئی کاروبار کر سکتا ہے مثلاً پٹرول پمپ
پٹرول فروخت کرنے کا لائسنس ادویات وغیرہ فروخت کرنے کا لائسنس وغیرہ شامل
ہیں۔

ج۔ قانونی الفاظ میں لائسنس سے مراد ایسا تحریری دستاویزی اجازت نامہ ہے جس
سے کوئی شخص کوئی فرائض انجام دینے کا اہل قرار پاتا ہے۔
دفعہ ۵۲ کے مطابق لائسنس سے مراد کسی غیر مستقولہ جائداد سے کوئی ایسا حق ہے جو
آسائش کے حق کے علاوہ ہے جس کی اجازت تابع مالک کی طرف سے ملتی ہے کوئی
کرایہ دار بھی یہ اجازت دے سکتا ہے دفعہ ۵۲ کے مطابق لفظ لائسنس درج ذیل امور پر
معیط ہے۔

۱۔ اس سے حق پیدا ہوتا ہے۔

۲۔ یہ اجازت ایک شخص سے دوسرے شخص کو ہوگی۔

۳۔ دوسرے متعین Definite افراد Persons کو ہوگی۔

۴۔ اجازت کوئی کام کرنے اور کرتے رہنے کی ہوگی۔

۵۔ حق کسی غیر مستقولہ جائداد سے متعلق ہو گا۔

- ۱۶۔ اجازت ایسے کام کے بارے میں ہوگی جسے بغیر اجازت کرنا جرم ہو۔
 ۱۷۔ اجازت ایسے حق کے بارے میں ہوگی جو آسائش پیدا کرنے والا نہ ہوگا۔

اجازت کی خصوصیات Characteristics of Licence

- ☆ اجازت قبضہ مخالفانہ یا حق قدامت سے متعلق نہ ہوگی۔
- ☆ اجازت واضح یا سحوی ہوگی۔
- ☆ اجازت زبانی یا تحریری ہوگی۔
- ☆ اجازت جائداد غیر منقولہ کے مالک کی طرف سے ہوگی۔
- ☆ اجازت کرایہ دار کی طرف سے بھی حدود کے اندر ہو سکتی ہے۔

اجازت اور پٹہ Licence and Lease

پٹہ کی تعریف

پٹہ کی تعریف قانون انتقال جائداد مجریہ ۱۸۸۸ کی دفعہ ۱۰۵ میں بیان کی گئی ہے
 س کے مطابق

”پٹہ محدود مدت کے لئے کسی غیر منقولہ جائداد میں کسی شخص کے مفادات کو
 کہتے ہیں جو اس نے کچھ رقم کے عوض حاصل کئے ہوں یا فصل میں سے حصہ کی
 صورت میں بھی پٹہ داری قائم ہوتی ہے یا ایسے معاوضے کی شرائط پر کسی جائداد کے
 حقوق کی منتقلی ہے جو وقتاً فوقتاً ادا ہوتا ہے۔“

پٹہ اور اجازت میں کئی نکات مشترک ہیں مثلاً

- ۱۔ دونوں اجازت سے پیدا ہوتے ہیں۔
- ۲۔ دونوں کا تعلق کسی دوسرے شخص کی غیر منقولہ جائداد سے ہے۔
- ۳۔ دونوں میں غیر منقولہ جائداد کے استعمال کا معاوضہ دیا جاتا ہے۔

پٹہ اور لائسنس میں امتیاز Difference between licence and Lease

Lease

پٹہ اور لائسنس میں بعض امتیازات بھی ہیں جو ذیل میں درج ہیں۔

لائسنس

پٹ

- ۱- پٹ محدود مدت کے لئے جائداد سے استفادہ کرنے کا حق ہے۔
- ۲- پٹ میں جائداد غیر منقولہ پر قبضہ ہوتا ہے۔
- ۳- پٹ میں پٹ لینے اور پٹ دینے والے کی نسبت پٹ دار کی ہوتی ہے۔
- ۴- پٹ میں دستاویز سے جائداد غیر منقولہ دوسرے شخص کو منتقل ہوتی ہے۔
- ۵- پٹ اپنی مدت پوری کر کے ختم ہو جاتا ہے۔
- ۱- لائسنس جائداد سے استفادہ کی اجازت ہوتا ہے۔
- ۲- لائسنس میں جائداد غیر منقولہ کا قبضہ مالک کا رہتا ہے۔
- ۳- لائسنس میں نیت پٹ کی نہیں مقاصد کی اجازت ہوتی ہے۔
- ۴- لائسنس میں جائداد غیر منقولہ دوسرے شخص کو منتقل نہیں ہوتی۔
- ۵- لائسنس کسی بھی وقت منسوخ ہو سکتا ہے۔

تمثیل متیر کارپوریشن کی طرف سے کسی کو ٹھیلہ لگانے کی اجازت لائسنس اسے پٹ نہیں قرار دیا جاسکتا۔

مختصر یہ کہ اگر کسی کو غیر منقولہ جائداد کا قبضہ مخصوص مدت اور رقم کے عوض دیا جائے تو یہ پٹ ہے بصورت دیگر یہ لائسنس ہو گا کسی شخص کو جنگل سے لکڑیاں کاٹنے اور پھنے کی اجازت پٹ ہو گا کسی ہوٹل کا کمرہ ماہانہ کراتے پر لے کر کاروبار لائسنس ہو گا پٹ نہیں ہو گا کسی پمپھل فارم سے مخصوص رقم کے عوض پمپھلیاں پکڑنے اور تالاب صاف کرنے کی اجازت لائسنس ہوگی پٹ نہ ہو گا کوئی شخص اگر کسی دوسرے شخص کو اپنی زمین پر یہاں چاہے ماہوار کراتے کے عوض ٹریکٹر کھڑا کرنے کی اجازت دیتا ہے تو یہ کرایہ داری یا لائسنس ہو گا پٹ نہیں ہو گا معاہدہ میں لائسنس کی صفات پٹ کی نہیں۔

حق آسائش اور اجازت

Assessment and Licence

حق آسائش اور اجازت میں بنیادی فرق یہ ہے کہ آسائش کا حق کسی برتر مالک

کمتر مالک کی جائداد سے استفادہ کا حق ہے جب کہ لائسنس کا تعلق کسی جائداد سے نہیں ہے لائسنس اور آسائش میں درج ذیل فرق ہے۔

آسائش

لائسنس

- ۱۔ آسائش قدامت سے پیدا ہوتی ہے۔
- ۲۔ آسائش کسی جائداد سے وابستہ ہوتی ہے۔

- ۱۔ لائسنس اجازت سے متعلق ہے۔
- ۲۔ لائسنس ذاتی یا نجی حق ہے۔

- ۳۔ آسائش جائداد کی فروخت کے ساتھ خریدار کو منتقل ہو جاتی ہے۔
- ۴۔ آسائش کو تابع مالک اپنی مرضی سے منسوخ نہیں کر سکتا۔

- ۳۔ لائسنس کسی دوسرے کے نام منتقل نہیں ہو سکتا۔

- ۵۔ آسائش منتقل ہونے کے ساتھ منتقل ہو جاتی ہے۔

- ۴۔ لائسنس اجازت دہندہ جب چاہے منسوخ کر سکتا ہے۔
- ۵۔ لائسنس کسی اجازت دہندہ کی منتقلی سے متعلق نہیں ہے۔

- ۶۔ آسائش حق جائداد سے Right

- ۶۔ لائسنس شخصی حق ہے۔

in rem ہے۔

- ۷۔ کسی کام کے کرنے یا نہ کرنے کا حق ہے۔

- ۷۔ لائسنس کسی کام کے کرنے کی اجازت ہے۔

- ۸۔ آسائش میں تابع مالک سے برتر مالک آسائش حاصل کرتا ہے۔

- ۸۔ لائسنس میں کوئی تابع یا برتر مالک نہیں ہوتا۔

طاہرانہ نظر

- ۱۔ لائسنس سے مراد اجازت نامہ ہے جو کسی شخص کو کوئی کام کرنے کی اجازت دیتا ہے اور جس کے بغیر کوئی کام کرنا غیر قانونی قرار پاتے مثلاً اسلحہ لائسنس وغیرہ
- ۲۔ پٹہ اور لائسنس میں بنیادی فرق یہ ہے کہ پٹہ کا تعلق جائداد سے ہوتا ہے لائسنس کسی فعل کے بارے میں ہوتا ہے۔

۳۔ آسائش اور لائسنس میں کئی نکات میں اختلاف موجود ہے لائسنس کا تعلق جائداد سے نہیں ہوتا جب کہ آسائش جائداد سے منسلک ہوتی ہے۔

Q No. 38 Write down the nature of licence as described in section 52 of Easement Act.

سوال ۳۸۔ لائسنس کی نوعیت پر روشنی ڈالیں جیسا کہ قانون آسائش کی دفعہ ۵۲ میں بیان کی گئی ہے

جواب ۱۔ لائسنس کی نوعیت Nature of Licence

لائسنس کی نوعیت قانون آسائش کی دفعہ ۵۲ میں درج ذیل عنوانات کے تحت زیر بحث لائی گئی ہے۔

۱۔ لائسنس کسی کام کے کرنے اور کرتے رہنے کی شخصی اجازت ہے جس سے شخصی حق پیدا ہوتا ہے اسے حق آسائش سے طائعا غلط ہو گا کیونکہ حق آسائش کو تابع مالک واپس نہیں لے سکتا جب کہ اجازت دہندہ جب چاہے اپنی اجازت واپس لے سکتا ہے حق آسائش تابع مالک پر ذمہ داری عائد کرتا ہے کہ وہ آسائش کو مستقطع نہ کرے جب کہ لائسنس کا عطا کرنے والا ایسی کسی ذمہ داری پوری کرنے پر مجبور نہیں ہوتا وہ جب جی چاہے لائسنس منسوخ کر کے کسی شخص کو کوئی کام کرنے سے روک دے۔

۲۔ لائسنس جائداد کا حق نہیں ہوتا Licence not an interest in

property

لائسنس اگر کسی جائداد کے بارے میں ہو تو اس سے کوئی مفاد پیدا کرتا ہے لیکن اس جائداد میں حق پیدا نہیں کرتا بلکہ یہ ایک خالص شخصی حق ہے اس کا تعلق جائداد سے نہیں اشخاص سے ہوتا ہے جب کہ آسائش کا تعلق جائداد سے ہوتا ہے۔

۳۔ لائسنس جائداد کی ملکیت سے متعلق نہیں ہوتا Unconnected with

ownership of property

لائسنس کا تعلق جائداد کی ملکیت سے نہیں ہوتا آسائش کی طرح لائسنس کسی لائسنس عطا کرنے والے شخص کی طرف اس جائداد سے وابستہ ہو گا جس کی وضاحت کی گئی ہو اسے اس کی دیگر جائداد سے واسطہ نہ ہو گا اس طرح لائسنس ایک ایسا شخصی حق ہے جو لائسنس جاری کرنے والے کی دوسری جائداد سے تعلق نہیں رکھتا۔

ناقابل انتقال وراثت Non transferable and heritable

لائسنس ناقابل انتقال اور ناقابل وراثت ہوتا ہے جس کے نام لائسنس جاری ہوا ہے صرف وہی اس سے استفادہ کر سکتا ہے لائسنس کی یہ خصوصیت اسے ذاتی یا شخصی حق بناتی ہے جو کسی خاص شخص سے وابستہ ہو جب کہ آسائش قابل انتقال اور قابل وراثت ہوتی ہے جائداد کی فروخت اور وراثت کی بنا پر وارثان میں تقسیم کے ساتھ آسائش بھی منتقل ہوتی اور وارثان میں تقسیم ہوتی ہے۔

غیر مانع • Non preventive

لائسنس کسی غیر مستقولہ جائداد پر کچھ کرنے یا کرتے رہنے کا نام ہے یہ عمل مثبت ہونا چاہیے کسی غیر مستقولہ جائداد کے مالک کو اپنی جائداد پر کچھ نہ کرنے دینا لائسنس نہیں مثلاً اگر کوئی اپنی غیر مستقولہ جائداد سے روشنی اور ہوا کے راستے میں رکاوٹ پیدا کرے تو اس کا یہ فعل لائسنس نہیں ہے یہ الفاظ دیگر لائسنس مثبت اجازت ہے یہ نوعیت کے اعتبار سے غیر مانع نہیں۔ کسی پٹے کے تحت کسی غیر مستقولہ جائداد کا قبضہ لائسنس نہیں ہے۔

وضاحت عام طور پر لائسنس یا اجازت اس وقت کہلاتی ہے جب کسی شخص کو کوئی دوسرا شخص اپنی مستقولہ جائداد سے کچھ مفاد حاصل کرنے کا اختیار دیتا ہے برطانوی قانون کے تحت لائسنس سے مراد ریلوے سٹیشنوں پر ٹھیلہ لگانے، کسی نمائش میں سہا لگانے، کسی مخصوص مقصد کے لئے ٹیڈ لگانے، نہر میں تفریحی کشتیاں چلانے، چوہا بسانے کے لئے زمین کھودنے، کوسٹلے کی تلاش کے لئے کان کنی کرنے، کسی مخصوص مدت کے لئے مکان دوکان کا قبضہ اور کرایہ واری نیز کسی معاہدہ کے تحت کسی شے یا جگہ کے استعمال کرنے کی اجازت وغیرہ ہے۔

لائسنس کام کے کرنے کا اجازت نامہ ہے اس سے جائداد کے حقوق نہیں ملتے
اجازت دہندہ کسی اجازت یافتہ کو کسی کام سے منع کرنے کے لئے نہیں بلکہ کسی کام
کے کرنے کی اجازت دیتا ہے یہ اس بات کا بھی اقرار ہوتا ہے کہ وہ اس کے کام میں
رکاوٹ نہیں ڈالے گا۔

تمثیل زہیر کو جمیل نے اجازت دی کہ وہ اس کی زمین سے گھاس کاٹ سکتا
ہے۔ جمیل اجازت دہندہ ہے جو زمین کا مالک ہے زہیر اجازت یافتہ ہے جسے گھاس
کاٹنے کی اجازت ملی ہے یہ اجازت اس امر کی ہے کہ جمیل زہیر کے گھاس کاٹنے کے
عمل میں رکاوٹ نہیں بنے گا۔

۱۲۔ اسحاق خورشید کو اپنی زمین میں سٹال لگانے کی اجازت دیتا ہے اسحاق نے اگر
اجازت کسی معاہدہ کی صورت میں نہیں دی تو وہ جب جی چاہے یہ اجازت واپس لے سکتا
ہے یا لائسنس منسوخ کر سکتا ہے اگر کسی معاہدہ کے تحت ایذا لائسنس دیا گیا ہو تو معاہدہ
کے تحت ہی ختم ہو گا۔

۱۳۔ حامد میونسپل کمیٹی کی زمین پر تہہ بازاری ادا کر کے پھولوں کا کاروبار یا
لکڑی کاٹل لگاتا ہے حامد میونسپل کمیٹی کا لائسنس یافتہ قرار پاتے گا وہ کمیٹی کا کرایہ
دار معصور نہیں ہو گا کمیٹی جب چاہے اس کی تہہ بازاری منسوخ کر کے اسے اپنا
کاروبار سمیٹنے پر مجبور کر سکتی ہے۔

طا ترانہ نظر

۱۔ لائسنس میں دو افراد ہوتے ہیں۔

۱۔ اجازت دہندہ ب۔ اجازت یافتہ

۲۔ لائسنس کسی شخص کو کوئی کام مثبت انداز میں کرنے کی اجازت ہوتی ہے وہ

اس میں رکاوٹ نہیں پیدا کر سکتا۔

۳۔ لائسنس شخصیت ہے جائداد کا حق نہیں ہے۔

۴۔ لائسنس کی نوعیت درج ذیل ہے۔

۱۔ شخصی حق ب لائسنس جائداد کا حق نہیں ۳۳۔ ناقابل انتقال وراثت
 ۲۔ جائداد کی ملکیت سے تعلق نہیں ۳۴۔ غیر مانع ہوتا ہے

Q. No. 39 Write short notes on the following...

:-

1 : Who may grant licence.

2 : Grant may be express or implied. OR

a: what are the persons who may grant licence.

b. Explain the express and implied licence

سوال :- درج ذیل پر مختصر نوٹ لکھیں :-

۱۔ لائسنس کون دے سکتا ہے ب۔ اجازت صریح یا معنوی ہو سکتی ہے یا
 کون سے افراد لائسنس دے سکتے ہیں ب۔ صریح اور معنوی لائسنس کی وضاحت
 کریں :-

جواب :- دفعہ ۵۲ میں ذکر آیا ہے کہ لائسنس میں دو افراد ہوتے ہیں۔

Licensor

اجازت دہندہ

Licensee

اجازت یافتہ

اب سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ اجازت دہندہ کون ہو سکتا ہے دفعہ ۵۳ میں اس کی
 وضاحت کی گئی ہے۔

لائسنس کون سے اشخاص دے سکتے ہیں دفعہ ۵۳ کے مطابق لائسنس درج ذیل
 اشخاص دے سکتے ہیں۔

An owner of immovable property کسی غیر منقولہ جائداد کا مالک

ب۔ کسی جائداد میں منتقل ہونے والے حقوق کا مالک Transferable

intrest in the property

۱۔ جائداد کا مالک۔ قانون آسائش کی دفعہ ۸ میں کہا گیا ہے کہ جو شخص کسی دوسرے شخص کو اپنی جائداد سے استفادہ کرنے کا موقع فراہم کرتا ہے وہ دفعہ ۵۳ کے مطابق اس کی اجازت بھی دے سکتا ہے کسی جائداد کا مالک بلا شرکت غیر اپنی جائداد سے استفادہ کی اجازت دے سکتا ہے خواہ وہ معاہدہ کرنے کا اہل نہ ہو ایک مشترکہ مالک جس نے جائداد میں سے اپنا حصہ فروخت کر دیا ہو اس جائداد سے استفادہ کی اجازت نہیں دے سکتا اس طرح اگر مشترکہ جائداد کا ایک مالک دوسرے مالک سے کسی کو استفادہ کا حق دینے کا معاہدہ کر لیتا ہے تو اجازت دہندہ کو پوری جائداد سے استفادہ کا حق حاصل ہو جائے گا دفعہ ۵۳ میں واضح کیا گیا ہے کہ ایک مالک جائداد صرف اسی مدت تک اپنی جائداد سے استفادہ کی اجازت دے سکتا ہے جس حد تک اسے اپنی جائداد یا جائداد میں سے حصہ منتقل کرنے کی اہلیت ہوتی ہے اگر کوئی شخص کسی جائداد پر تاحیات استفادہ کا حق رکھتا ہو تو قابل انفساخ یا قابل تنسیخ لائسنس جاری نہیں کر سکتا کیونکہ اسے تو پہلے ہی تاحیات استفادہ کا حق حاصل ہے جب کہ لائسنس بھی استفادہ کا اجازت نامہ ہی ہوتا ہے۔

۲۔ کسی جائداد میں منتقل ہونے والے حقوق کا مالک۔ اگر کسی شخص کو جائداد میں منتقل ہونے والے حقوق حاصل ہوں تو وہ لائسنس جاری کر سکتا ہے۔
اگر میونسپل کمیٹی کسی نزول لیٹڈ کی مالک ہو تو وہ کسی کو اس زمین میں کاروبار کرنے کی اجازت دے سکتی ہے اور اس کا قبضہ بھی اسے دے سکتی ہے ایک کرایہ دار بھی محدود پیمانے پر کسی شخص کو غیر مستقولہ جائداد سے استفادہ کی اجازت دے سکتا ہے لیکن یہ اجازت اتنی ہی ہوگی جس قدر اس کی کرایہ داری کے تقاضے ہیں۔

صریح اور معنوی اجازت Express and Implied Grant

دفعہ ۵۴ میں کہا گیا ہے کہ اجازت معنوی بھی ہو سکتی ہے اور صریح بھی یہ اجازت

کسی معاہدے کے تحت بھی جنم لے سکتی ہے اور معنوی طور پر اجازت دہندہ کے عمل سے بھی اس کی معنوی حیثیت ثابت ہو سکتی ہے۔

Express Grant

صریح اجازت

ایک صریح اجازت تحریری بھی ہو سکتی ہے اور زبانی بھی قانون اس کے تحریری ہونے پر زور نہیں دیتا۔

ایک اجازت عطا کرنے والی دستاویز کو رجسٹر کروانے کی ضرورت نہیں ہوتی کسی جائداد کے انتقال والی دستاویز کو قانون انتقال جائداد اور قانون رجسٹری کے تحت رجسٹر کروانا ضروری ہو گا۔

Implied Grant

معنوی اجازت

معنوی اجازت سے مراد اجازت دہندہ کا وہ عمل ہے جس سے ظاہر ہوتا ہے کہ اس نے اجازت یافتہ شخص کو کوئی خاص کام کرنے کی اجازت دے رکھی ہے اس کا اندازہ حالات و واقعات سے کیا جاسکتا ہے۔

تمثیل منیر نادر کے لان سے ہر روز پھول چننا ہے نادر منیر کو منع نہیں کرتا قانون مفروضہ قائم کرتا ہے کہ نادر نے منیر کو پھول چننے کی اجازت دے رکھی ہے۔
۲۔ امین سیٹھی نے ایک قطعہ اراضی اسلامیہ انٹر کالج کے لئے دے رکھا ہے انتظامیہ کو وہاں کالج کی عمارت بنانے کے لئے قبضہ دے دیا گیا ہے پس جب تک اس قطعہ اراضی میں کالج قائم ہے یہ سمجھا جائے گا کہ امین سیٹھی نے کالج انتظامیہ کو کالج چلانے کی معنوی اجازت دے رکھی ہے اگر کوئی شخص کسی آسائش سے بیس سال تک بلا روک ٹوک استفادہ کرتا رہتا ہے تو اسے معنوی اجازت نہیں کہا جائے گا معنوی اجازت میں فریقین کے عمل سے معنوی اجازت کا پتہ چلتا ہے۔

اس کا یہ مطلب بھی نہیں کہ اگر کوئی شخص ایک ایسی زمین پر عمارت کھڑی کرتا ہے جو اس کی ملکیت نہیں ہے اور اس زمین کا اصل مالک ٹک ٹک دیدمدمد نہ کشیدم کی مثل چپ چاپ کھڑا دیکھتا رہتا ہے تو اس سے یہ راز نہیں کہ اصل مالک نے چونکہ اعلان نہیں کیا اس کی طرف سے عمارت بنانے کی معنوی اجازت حاصل ہو گئی ہے۔

اگر کسی آسائش کے بہم پہنچانے کے لئے کوئی معاہدہ کیا گیا ہو اور معاہدہ اس سے استفادہ نہ کر رہا ہو تو یہ لائسنس ہو گا عام طور پر آسائش تابع مالک کی طرف سے برتر مالک کو حاصل ہوتی ہے اگر برتر مالک اس سے استفادہ نہیں کرتا تو یہ آسائش نہیں ہو گی بلکہ لائسنس ہوگی۔

تمثیل ایک شخص نے اپنے کرایہ دار کو اپنی دیگر زمینوں پر سے گزرنے کا حق دے رکھا ہے یہ اجازت آسائش نہیں لائسنس ہوگی۔

ظائرانہ نظر

۱۔ لائسنس سے مراد کسی کام کے کرنے اور کرتے رہنے کی اجازت ہے۔
۲۔ جو کام لائسنس سے جائز اور قانونی ہوتے ہیں بلا لائسنس وہ غیر قانونی ہوتے ہیں۔

۳۔ لائسنس دینے والا اجازت دہندہ اور لینے والا اجازت یافتہ کہلاتا ہے۔

۴۔ جائداد کا مالک اور کسی جائداد میں منتقل ہونے والے حقوق کا مالک لائسنس دے سکتے ہیں۔

۵۔ لائسنس کی دو قسمیں ہیں۔

۱۔ صریح اجازت ب۔ معنوی اجازت

Q. No. 40 Please explain and illustrate the following. :-

1 : Excessory licence annexed by law.

2 : Transferable licences or

In which Circumstances licences may be transferable?

سوال :- درج ذیل کی وضاحت مع امثال کریں۔

۱۔ قانونی طور پر منسلک لائسنس

۲۔ منتقل ہونے والے لائسنس
 کون سے افراد کن حالات میں لائسنس منتقل کر سکتے ہیں۔
 قانونی طور پر منسلک اجازت

Excessary licence annexed by law

قانونی طور پر جب کسی شخص کو کسی جائداد میں کوئی کام کرنے کی اجازت دیا جاتی ہے تو اس سے منسلک حق بھی اس سے وابستہ ہو جاتا ہے دفعہ ۵۵ میں کہا گیا ہے کہ اگر کسی حق سے استفادہ کرنے کے لئے کوئی فعل ضروری ہو اور وہ سمرات حق اس سے منسلک ہو تو یہ تصور کیا جاتا ہے کہ جس حق کے لئے اجازت دی گئی ہے یہ اجازت اسے منسلک دوسرے حق سے بھی منسلک ہے۔

تمثیل ساہوکار نے ماہد کو اپنی زمین میں لگے ہوئے درختوں کی نکلوانی کی اجازت دیا اور اسے نکلوانی سے جانے کی اجازت بھی دی ہے یہ دیگر انٹیکسٹ نکلوانی کی اجازت بھی دی اور ساہوکار نے ماہد کو اپنی زمین میں داخل ہونے کی بھی اجازت دے دی ہے۔ نکلوانی کاٹنے کی اجازت واضح ہے جبکہ زمین میں داخل ہونے کی اجازت اس سے منسلک ہونے کی بنا پر ملتی ہے۔

دراصل دفعہ ۵۵ میں کسی اجازت پر عمل درآمد کے وقت اس سے منسلک تمام حقوق کی بھی اجازت تسلیم کی جاتی ہے عام اجازت کے برعکس منسلک حق سے استفادہ کی اجازت کو اس وقت تک شروع نہیں کیا جاسکتا جب تک اصل اجازت قائم ہے مثلاً اوپر کی مثال میں ساہوکار کو اپنی زمین میں داخل ہونے سے اس وقت تک نہیں روک سکتا جب تک اس کی زمین میں لگے درختوں کی نکلوانی کاٹنے کی اجازت موجود ہے کیونکہ زمین میں داخل ہونے کی اجازت اصل اجازت سے منسلک ہے جب اصل اجازت موجود ہے تو منسلک اجازت بھی قائم رہے گی اگر منسلک اجازت یعنی زمین میں داخل ہونے کی اجازت منسوخ کر دی جائے تو اصل اجازت یعنی درختوں سے نکلوانی لینے

کی اجازت پر عمل درآمد نہ ہو سکے گا۔

۲۔ لائسنس کب منتقل ہو سکتا ہے
Licence when transferable

قانون آسائش میں کہا گیا ہے کہ لائسنس عام طور پر ناقابل انتقال ہوتا ہے لیکن دفعہ ۵۶ میں کہا گیا ہے کہ عوامی تفریح گاہ میں جانے کی اجازت قابل انتقال ہے اجازت یافتہ شخص اپنی جگہ کسی دوسرے کو بچھوا سکتا ہے مثلاً تھیٹر کا ٹکٹ خرید کر وہ اپنے بیٹے یا ملازم کو دے کر عوامی تفریح گاہ میں جانے کی اجازت منتقل کر سکتا ہے۔

تمثیلات حسن نے حنان کو اجازت دی کہ حنان حسن کی زمین میں شکار کھیل سکتا ہے یہ اجازت حنان کی زمین سے منسلک نہیں ہے یہ اجازت کسی دوسرے کے نام منتقل نہیں ہو سکتی۔

۱۲۔ حمزہ کے پاس بندوق کالا لائسنس ہے تجمل اس لائسنس پر اپنے نام سے اسلحہ نہیں خرید سکتا۔

۱۳۔ طالب کو حکومت نے اجازت دی کہ حکومت کے ملکیتی ایک مخصوص قطعہ اراضی پر گودام تعمیر کر لے اور بعد ازاں اپنے ملازمین کو بچھوا کر گندم ذخیرہ کرنا پھر اس ذخیرے کو اٹھواتا ہے جس سے وہ قطعہ اراضی میں داخلے کی اپنی اجازت ملازمین کے نام معنوی طور پر منتقل کر سکتا ہے۔

وضاحت عام اصول یہ ہے کہ اجازت کسی کے نام منتقل نہیں ہو سکتی بشرطیکہ

۱۔ دونوں فریقوں نے اجازت دیتے وقت اس پر رضامندی ظاہر کر دی ہو۔

۲۔ کسی عوامی تفریح گاہ میں جا کر دل بہلانے کی اجازت قابل انتقال ہے۔

لائسنس یا اجازت شخصی حق ہے اسے کسی دوسرے کے نام منتقل نہیں کیا جاسکتا

کسی جگہ کاروبار کرنے کی اجازت کا یہ مطلب نہیں کہ اجازت یافتہ وہ جگہ جس کو چاہے

آگے کراتے پر دے دے مثلاً تہہ بازاری کالا لائسنس کسی دوسرے کے نام منتقل

نہیں ہو سکتا کسی اجازت کو تیسرے شخص کے نام منتقل کرنے سے اجازت دہندہ کے

حق میں مداخلت بیجا کا فعل سمجھا جائے گا۔

چونکہ اجازت شخصی حق ہے اس لئے اسے ملازم یا کارندہ استعمال نہیں کر سکتا لیکن کسی واضح اجازت کی صورت میں اس سے ملازم یا کارندہ بھی استفادہ کر سکتے ہیں جیسا کہ مثال نمبر ۳ میں کہا گیا ہے کہ طالب کے ملازم بھی گودام میں داخل ہو سکتے ہیں حالانکہ ایسا کرنے کی اجازت صرف طالب کو تھی۔

تمثیلات دو بھائیوں نے جائداد تقسیم کی ایک بھائی نے اپنی زمین میں کنویں سے پانی کی اجازت دوسرے بھائی کو دی یہ اجازت بھائی کے ملازموں کے لئے بھی ہو گی کہ وہ ان کے ذریعے بھی پانی لے سکتا ہے۔

۱-۲ ایک شخص اپنے ایک مکان میں کسی کو رہنے کی اجازت دیتا ہے اس کے ساتھ اس کے خاندان کے دیگر افراد بھی رہنے لگتے ہیں اور اس پر اجازت دہندہ کوئی اعتراض بھی نہیں کرتا تو یہ سمجھا جائے گا کہ یہ اجازت بے شک ایک شخص کے لئے ہے لیکن اس سے منسلک دیگر افراد بھی اس سے استفادہ کر سکتے ہیں۔

کیا لائسنس قابل انتقال ہے یا نہیں اس کا فیصلہ کرنے کے لئے دونوں فریقوں کی بیعت و کھمی جائے گی نیت کا اندازہ الفاظ سے لگایا جائے گا مخالف نیت سے مراد وہ حالات ہیں جن کی مدد سے فریقین کی مخالف نیت کا اندازہ لگایا جاسکتا ہے۔

طا ترانہ نظر

- ۱- اجازت شخصی حق ہے اسے منتقل نہیں کیا جاسکتا۔
- ۲- تفریحی مقام میں داخل ہونے کی اجازت منتقل ہو سکتی ہے۔
- ۳- اگر اجازت دہندہ نے اجازت منتقل کرنے کی اجازت دے دی ہو یہ منتقل ہو سکتی ہے۔

۴- کسی اجازت کو کوئی دوسرا استعمال نہیں کر سکتا۔

Q No. 41 What do you mean by the following

explain with illustration.

1 The duty of a grantor to disclose defects

2 The duty of grantor not to render property unsafe.

Grantor's transferee not bound by licence.

سوال :- درج ذیل سے کیا مراد ہے مع امثلہ وضاحت کریں

۱- اجازت دہندہ کا فرض ہے کہ وہ نقائص سے خبردار کرے

۲- اجازت دہندہ کا فرض ہے کہ وہ جائداد کو غیر محفوظ نہ رکھے

۳- اجازت دہندہ اجازت یافتہ کو مجبور نہیں کر سکتا

جواب :- اجازت دہندہ کا فرض ہے کہ وہ نقائص سے خبردار کرے

دفعہ ۵۷ کے مطابق اجازت دہندہ کا فرض ہے کہ وہ اس جائداد کے نقائص سے خبردار کرے جسے استعمال کرنے کی اجازت وہ کسی کو دے رہا ہے وہ بتائے کہ عمارت مخدوش ہے وہ جائداد جس کے مخدوش ہونے کا علم اجازت دہندہ کو ہے اور اجازت یافتہ کو نہیں ہے اس کے بارے میں اجازت یافتہ کو خبردار کرنا فرض ہے۔

دفعہ ۵۷ کے مطابق اجازت دہندہ کا فرض ہے کہ وہ اجازت یافتہ کو اپنی جائداد کے نقائص سے خبردار کرے کہ

۱- جائداد ہذا ایسی ہے کہ اس سے استعمال کرنے والے کو نقصان پہنچ سکتا ہے۔

۲- اجازت دہندہ کو وہ نقص معلوم ہو۔

۳- نقص اجازت یافتہ کو معلوم نہ ہو۔

یہ دفعہ قانون عامہ سے متعلق ہے کہ اجازت دہندہ اجازت دینے سے پہلے جائداد کے نقائص بیان کرے مثلاً اگر مکان مخدوش ہے تو اس کی وضاحت کرے یا اگر گزر گاہ پر پھندہ لگایا ہوا ہے اور وہ کسی شخص کو گزر گاہ استعمال کرنے کی اجازت دیتا ہے

تو اسے بتانا چاہیے کہ نکلاں مقام پر پھندہ لگا ہوا ہے تاکہ راستہ استعمال کرنے والا اس پھندے میں پھنس کر زخمی نہ ہو جائے۔

اگر اجازت دہندہ جائداد کا نقص نہ بتائے اور اس سے اجازت یافتہ شخص نقصان سے دوچار ہو تو اجازت دہندہ ہر جانہ ادا کرنے کا پابند ہے۔

تمثیل جعفر نے صادق کو اپنی زمین سے گزرنے کی اجازت دی لیکن جنگلی جانور پلانے کے لئے وہیں پھندہ بھی لگایا گیا ہے جعفر صادق کو پھندے کے بارے میں نہیں بتاتا صادق اس پھندے میں پھنس کر زخمی ہو جاتا ہے تو جعفر صادق کو ہر جانہ دے گا۔

دفعہ ۵۷ کے تحت اجازت دہندہ کو پابند کیا گیا ہے کہ وہ جائداد کے نقائص کے بارے میں مطلع کرے کیونکہ اسے تو اپنی جائداد کے نقائص کا علم ہے جب کہ اجازت یافتہ شخص کو علم نہیں ہے مثلاً جھاڑیوں کے اندر گڑھے یا پھندے کی موجودگی سے جعفر تو واقف ہو سکتا ہے صادق نہیں اس لئے جعفر کو صادق پر واضح کر دینا چاہیے کہ وہ بے شک راستہ سے گزرنے کا حق استعمال کرے لیکن گڑھے یا پھندے سے خبردار رہے خبردار کرنے کے بعد اس کا فرض ختم ہو جاتا ہے۔

اجازت دہندہ عمارت کو محفوظ رکھے۔

دفعہ ۵۸ میں کہا گیا ہے کہ اجازت دہندہ جائداد کو اجازت یافتہ کے لئے قابل استعمال اور محفوظ رکھے تاکہ وہ اجازت سے پورا پورا فائدہ اٹھا سکے دفعہ ۵۷ میں اجازت دہندہ کو پابند کیا گیا کہ اجازت یافتہ کو جائداد کے نقائص بیان کرے دفعہ ۵۸ میں اسے پابند کیا گیا کہ وہ ایسا کوئی کام نہ کرے جس سے جائداد یا عمارت مخدوش ہو جائے راستے پر معمولی رکاوٹ اگر دفعہ کے خلاف نہیں ہے لیکن اگر رکاوٹ خطرناک ہو اور دی گئی اجازت سے استفادہ کو ناممکن بناتی ہو تو اس دفعہ کا اطلاق ہو گا۔

۳۱- اجازت سے مراد اجازت دہندہ کے جائداد کے انتقال کے حق پر کوئی پابندی

نہیں ہے۔

دفعہ ۵۹ میں بیان کیا گیا ہے کہ اگر کسی شخص نے اپنی جائداد سے استفادہ کی کوئی اجازت دے رکھی ہو پھر وہ جائداد اجازت یافتہ کو منتقل ہو جاتی ہے تو وہ اجازت خود بخود منسوخ ہو جائے گی اور اجازت دہندہ پر کوئی پابندی نہ رہے گی۔

O. No. 42 When a licence may be revocable if

۱۰۰

سوال :- ایک لائسنس کب منسوخ ہو سکتا ہے؟ وضاحت سے بیان کریں۔
جواب :- دفعہ ۶۰ میں کہا گیا ہے کہ ایک لائسنس اجازت دہندہ اجازت (لائسنس)

منسوخ کر سکتا ہے بشرطیکہ درج ذیل حالات نہ ہوں

۱- اجازت جائداد کی منتقلی سے وابستہ ہو اور ایسی منتقلی رو بہ عمل ہو۔

۲- اجازت یافتہ شخص نے مستقل نوعیت کا کوئی کام کیا ہو اور اس پر مصارف کئے ہوں۔

وضاحت دفعہ ۶۰ کا تعلق کسی اجازت دہندہ کے لائسنس کو منسوخ کرنے سے ہے جب کہ قانون آسائش کی دفعہ ۶۳ میں ان حالات کا ذکر کیا گیا ہے جن کی بنا پر قانونی تقاضے پورے کر کے لائسنس منسوخ کیا جاسکتا ہے۔

دراصل لائسنس عطا کرنے والا شخص قانونی طور پر جب چاہے اجازت واپس لے سکتا ہے کیونکہ عام لائسنس شخصی ہوتا ہے اور اس سے شخصی حقوق پیدا ہوتے ہیں لیکن اگر لائسنس خاص حالات کی پیداوار ہو تو اس کو عام حالات میں منسوخ نہیں کیا جاسکتا اگر لائسنس قانونی تقاضوں کے تحت جاری کیا گیا ہو اور اسے کسی قانونی اختیار رکھنے والے نے جاری کیا ہو اس لائسنس کی منسوخی قانونی تقاضوں کے تحت ہوگی۔

اس دفعہ کے تحت بے شک لائسنس کسی معاوضہ کے تحت جاری کیا گیا ہو پھر بھی اسے جاری کرنے والا منسوخ کر سکتا ہے اسی طرح اگر ایسا لائسنس کسی سمجھوتے کے تحت جاری کیا گیا ہو پھر بھی منسوخ ہو سکتا ہے اگر لائسنس کسی دستاویز کے تحت وجود میں آیا ہو تو بھی منسوخ ہو سکتا ہے لیکن اگر لائسنس کسی گرانٹ سے وابستہ ہو تو ناقابل

تنبیح ہے۔

اگر لائسنس مشترک حصے داران نے جاری کیا ہو تو ان میں سے کوئی ایک حصہ دار اسے منسوخ نہیں کر سکتا جب تک سارے شراکت داران اسے اس کا اختیار نہ دیں ایسا لائسنس منسوخ کرنے کے لئے کسی اجازت یافتہ کو کسی نوٹس دینے کی ضرورت نہیں جیسا کہ پڑ میں کیا جاتا ہے۔

Revocable licence

قابل انقضاء لائسنس

درج ذیل حالات میں لائسنس قابل تنبیح ہے۔

۱- اجازت دہندہ جب چاہے اسے منسوخ کر سکتا ہے۔

۲- جب اس کا تعلق جائداد کی منتقلی سے ہو اور فریقین کے درمیان اسکی تنبیح کا

معاہدہ نہ ہو۔

۳- جب کہ اس کا تعلق مستقل نوعیت کی تعمیر سے وابستہ ہو اور فریقین کے

درمیان تنبیح کا معاہدہ ہو۔

ناقابل تنبیح :- درج ذیل صورت میں لائسنس قابل تنبیح ہے۔

۱- اس کا تعلق منتقلی جائداد سے ہو۔

۲- اجازت یافتہ نے مستقل نوعیت کا کام کیا ہو اور اس پر اس کے اخراجات

آتے ہوں ایسے لائسنس کسی لائسنس جاری کرنے والے کی مرضی سے منسوخ نہیں ہو سکتے۔

قانون فریقین پر پابندی عائد نہیں کرتا کہ وہ ایسا معاہدہ نہ کریں جس کے تحت کوئی

اجازت منوں ہو سکے اگر کوئی شخص لائسنس کی فیس ادا کرتا ہے اور یہ طے پایا ہے کہ

جب تک لائسنس یافتہ شخص فیس ادا کرتا رہے گا لائسنس جاری رہے گا پھر بھی اس

سے لائسنس ناقابل تنبیح نہیں ہوتا جب چاہے لائسنس جاری کرنے والا اسے منسوخ کر

سکتا ہے۔

تمثیل ظفر عباس کو ایک بذوق رکھنے والا لائسنس ملتا ہے وہ ہر سال فیس ادا کر کے اسے جاری رکھتا ہے لیکن کسی جرم میں ملوث ہونے کی بنا پر لائسنس جاری کرنے والا ادارہ یا وزارت اس کا لائسنس منسوخ کر سکتی ہے خواہ اس نے باقاعدہ فیس ادا کی ہو۔

۲۔ بشر اکرم کو بیرون ملک جانے کا پاسپورٹ مقررہ فیس کی ادائیگی سے جاری ہوا ہے بعض سرگرمیوں کی بنا پر حکومت اس کا پاسپورٹ منسوخ کر سکتی ہے۔ کیونکہ اصول یہ ہے کہ محض فیس کی ادائیگی سے لائسنس ناقابل تنسیخ نہیں ہو جاتا۔

۳۔ گلشیر خان نے منظر منیر کو اجازت دی کہ وہ اس کی خالی جگہ پر بھینٹوں کا باڑہ بنائے ان دونوں کے درمیان تحریری طور پر طے پایا کہ جب گلشیر چاہے گا منظر جگہ خالی کر دے گا منظر وہاں پکی اینٹوں سے باڑہ بنایا جب بھی گلشیر یا اس کے ورثہ چاہیں گے منظر کی باڑہ بنانے کی اجازت منسوخ کر کے جگہ خالی کروا سکیں گے اس مقدمہ پر دفعہ ۶۰ کا اطلاق نہیں ہو گا۔

سوال کے شروع میں ۱ اور ۲ کے قواعد بیان کئے گئے ہیں صرف ان حالات میں اجازت منسوخ نہیں ہوتی ورنہ دیگر صورتوں میں لائسنس منسوخ ہو جاتے گا مثلاً

تمثیل سعادت نواز کو محمد عبید نے اپنی جگہ پر عمارت تعمیر کرنے کی اجازت دی بعد ازاں عبید اس اجازت کو منسوخ نہیں کر سکتا بے شک سعادت نواز کے اخراجات صرف ۲۵ روپے ہی کیوں نہ ہوں۔

اس اصول کا تعلق اصول نصدت اور عدل سے ہے دراصل لائسنس یافتہ شخص لائسنس پر عمل درآمد کرتے ہوئے ہی تعمیر کرنا اور اخراجات کرتا ہے اس لئے لائسنس عطا کرنے والے کو یہ حق نہیں پہنچتا کہ اس اجازت کو منسوخ کر کے اسے نقصان پہنچاتے لیکن تعمیر کا کام لائسنس کے مطابق عمل کرتے ہوئے ہونا چاہیے۔

تمثیل نسین بلوچ نے شعیب کو اپنی زمین میں ایک کمرہ بنا کر گندم ذخیرہ کرنے کی اجازت دی شعیب نے وہاں دو یا تین کمرے بنائے تو یہ قانون کے مطابق

اجازت پر عمل درآمد نہیں اس سے تجاوز ہو گا۔

۲۔ انشا نے عمر حیات کو 10x12 فٹ کا ایک کمرہ بنانے کی اجازت دی عمر حیات نے ۳۰ x ۲۰ فٹ کا کمرہ بنایا یہ اجازت سے تجاوز ہو گا اسکی بنا پر اجازت منسوخ ہو سکتی ہے اگر محمد اشرف اپنے پڑوسی محمد طاہر کو اپنی زمین پر کوئی تعمیر کرنے کی اجازت دیتا ہے طاہر وہ تعمیر اجازت سے مستجاوز کرتا ہے اشرف خاموش رہتا ہے تو اس کا یہ مطلب نہیں ہوتا کہ اجازت قابل تنسیع نہیں اشرف جب چاہے اس سے تجاوز کی بنا پر اجازت منسوخ کر سکتا ہے۔

اگر کوئی شخص کسی دوسرے کو اپنی جگہ پر کاروبار کرنے کی اجازت دیتا ہے جہاں اشیاء مستقولہ لائی اور لے جاتی جاتی ہیں تو اس سے لائسنس یا اجازت قابل تنسیع نہیں رہتی۔

تمثیل ہاں نے رضا عسکری کو اپنی خالی جگہ پر لکڑیوں کا ٹال بنانے کی اجازت دی جہاں لکڑیاں آتی جاتی رہتی ہیں بلاں جب چاہے یہ اجازت منسوخ کر سکتا ہے کیونکہ ٹال مستقل نوعیت کی تعمیر نہیں ہے۔

مستقل نوعیت کی تعمیر کا انحصار تعمیر میں استعمال ہونے والے مواد سے ہے نیت سے نہیں جو تعمیر عارضی نہیں وہ مستقل ہے اسی طرح جہاں مستقل نوعیت کی تعمیر مراد سے متعلق نہ ہو وہاں اس کا تعلق اس عرصہ سے ہے جب سے وہ تعمیر وہاں موجود ہے۔

تمثیل نوید نے عصمت طاہرہ کو اپنی کوٹھی میں خالی جگہ پر جھونپڑی بنانے کی اجازت دی وہ وہاں پختہ کمرہ نہیں بنا سکتی کیونکہ اصل بات اجازت کی نوعیت ہے اجازت کی نوعیت کے مطابق یہ قابل تنسیع یا ناقابل تنسیع قرار پاتی ہے۔

جاتداد کی منتقلی سے لائسنس اس وقت تک منسوخ نہیں ہوتا جب تک جاتداد منتقل کرنے والا خود اسے منسوخ نہ کرے نیا مالک اسے منسوخ نہیں کر سکتا کیونکہ اس نے اجازت عطا نہیں کی ہوتی لیکن اگر ایک شخص مر جائے تو اس کی بیوہ اجازت منسوخ کر

سکتی ہے اور اس کی پابندی دیگر ورثہ کو بھی کرنی ہوتی ہے۔

اگر کسی طرح اجازت منوخ ہو جائے تو اجازت یافتہ شخص کو جو چارہ جوئی حاصل ہے وہ بذریعہ عدالت ہر جانہ ہے کہ اس پر حکم امتناعی حاصل کرے لائسنس یا اجازت سے کسی جائداد کی حقیقت حاصل نہیں ہوتی۔

ناقابل منوخ اجازت نامے معاہدے کے تحت قابل تنسیخ بنائے جاسکتے ہیں جہاں لائسنس بادی النظر میں ناقابل تنسیخ ہو دونوں فریق کسی معاہدہ کے تحت اسے قابل تنسیخ بنا سکتے ہیں اگر کسی اجازت دہندہ نے کسی اجازت یافتہ کو پختہ تعمیر کرنے کی اجازت نہ دی ہو اور وہ پختہ تعمیر کا سامان وہاں لارکھے تو یہ امر بذات خود اجازت منوخ کرنے کا باعث بن جائے گا۔

پلیٹ فارم پر اشیا فروخت کرنے کی اجازت ریلوے کا محکمہ مسافروں کی سہولت کے لئے دیتا ہے یہ کوئی معاہدہ نہیں ہے محکمہ ریلوے جب چاہے یہ اجازت منوخ کر سکتا ہے سپریم کورٹ نے ایک مقدمہ میں قرار دیا کہ ریلوے کے ساتھ ڈائٹنگ کار اور ڈائٹنگ ہال میں اشیا کی فروخت کا اجازت نامہ درحقیقت ڈائٹنگ کار کو اشیا فروخت کرنے کے لئے استعمال کا اجازت نامہ ہے اس پر دفعہ ۶۰ کی تین دفعات ۲۱ کا اطلاق نہیں ہوتا اس لئے ریلوے کا محکمہ جب جی چاہے اس کو منوخ کر سکتا ہے۔

ریلوے کی طرف سے پلیٹ فارم پر ٹھیلہ لگانے یا گاڑی کے ساتھ ڈائٹنگ کار میں کھانا فروخت کرنے کی اجازت محض لائسنس ہے یہ کوئی معاہدہ نہیں اسے کسی بھی وقت منوخ کیا جاسکتا ہے اگر ایسا اجازت نامہ منوخ کر دیا جائے تو مدعی کے پاس ہر جانہ کا دعویٰ کرنے کی دادرسی ہے وہ لائسنس کی بحالی کے لئے درخواست نہیں کر سکتا۔

تمثیل ایک شخص یا قوت نے ریل گاڑی میں کھانا فروخت کرنے کی اجازت حاصل کی ریلوے جب چاہے اس کی اجازت منوخ کر سکتی ہے یا قوت یہ دعویٰ کر سکتا ہے کہ اسکی اجازت کی تنسیخ سے اس کو بیس ہزار روپے کا نقصان ہوا ہے وہ دلایا جاتے

وہ لائسنس کی بحالی کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔

طاہرہ نظر

۱۔ لائسنس جازی کرنے والے کو اختیار حاصل ہے کہ وہ جب جی چاہے اسے منوخ کر دے۔

۲۔ درج ذیل حالات میں لائسنس منوخ نہیں ہو سکتا۔

۱۔ جائداد کی منتقلی سے وابستہ لائسنس جب کہ منتقلی رو بہ عمل ہو۔

ب۔ لائسنس یافتہ شخص نے مستقل نوعیت کا تعمیراتی کام کیا ہو اور اس پر مصارف کتے ہوں۔

۳۔ کسی لائسنس کی فیس ادا کرنے سے وہ لائسنس ناقابل منوخ نہیں ہو جاتا جاری کرنے والا ادارہ جب چاہے اسے منوخ کر سکتا ہے۔

۴۔ لائسنس میں جو وضاحت کی گئی ہو اس سے تجاوز کی صورت میں لائسنس منوخ ہو سکتا ہے۔

۵۔ لائسنس اور پٹہ میں فرق ہے پٹہ اپنی مدت ختم کرنے سے ہی ختم ہوتا ہے لائسنس کسی بھی وقت منوخ ہو سکتا ہے۔

۶۔ ریلوے میں کھانے کی کار یا پلیٹ فارم پر ٹھیلہ لگانے والا ٹھیکے دار نہیں لائسنس یافتہ ہوتا ہے اور یہ لائسنس ریلوے جب چاہے منوخ کر سکتی ہے۔

۷۔ لائسنس کی اپانک منوخی کے لئے کسی نوٹس کی ضرورت نہیں البتہ اگر لائسنس یافتہ شخص کو اس طرح کی منوخی سے کوئی نقصان ہوا ہو تو وہ ہرجانہ کا دعویٰ کر سکتا ہے لائسنس کی بحالی کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔

Q No. 43 The revocation of the licence may be expressed or implied. Explain and illustrate it. م

سوال ۴۳۔ لائسنس کی منوخی صریح اور معنوی ہو سکتی ہے مثالوں سے واضح کریں م

جواب :- دفعہ ۱۱ میں کہا گیا ہے کہ لائسنس کو صریح یا محتوی انداز میں منسوخ کیا جا سکتا ہے اس کی درج ذیل صورتیں ہو سکتی ہیں۔

۱- مجاہد نے اپنی زمین کی گزر گاہ سے گزرنے کی اجازت محمود اشرف کو دی وہ مجاہد اس گزر گاہ پر لگے ہوئے گیٹ کو تالا لگا کر بند کر دیتا ہے کہا جاتے گا کہ مجاہد نے محتوی طور پر لائسنس یا اجازت منسوخ کر دی۔

ب - یسین بلوچ نے نثار کو اپنی زمین پر توڑی ذخیرہ کرنے کی اجازت دی یسین نے بعد ازاں وہ قلعہ زمین شعیب کو فروخت کر دیا ذخیرہ کرنے کی نثار کو جو اجازت تھی وہ منسوخ ہو گئی کیونکہ اجازت دہندہ کی ملکیت ہی اب وہ قلعہ زمین نہیں رہا یہ اجازت کی محتوی منسوخ ہے۔

وضاحت اگر اجازت یافتہ کو کوئی اجازت کسی کام کرنے کی ملی ہو تو اجازت دہندہ جب چاہے اسے منسوخ کر سکتا ہے بشرطیکہ اجازت ناقابل تنسیخ نہ ہو لائسنس منسوخ کرنے کی کارروائی درج ذیل صورتوں میں ہو سکتی ہے۔

۱- لائسنس سادہ لائسنس ہو اور اس میں اسے ناقابل تنسیخ بنانے کی شرط نہ ہو۔

ب - اگر دفعہ ۱۰ کی تھی دفعہ ۱۱ کی ذیل میں کوئی لائسنس آتا ہو لیکن اس میں شرط ہو کہ ضرورت پڑنے پر یہ لائسنس یا اجازت قابل تنسیخ ہوگی۔

صریح اظہار کسی اجازت کی تنسیخ کا سادہ ترین طریقہ واضح الفاظ کی صورت میں ہے خواہ الفاظ تحریری ہوں یا زبانی طور پر ادا کئے گئے ہوں لائسنس جاری کرنے والا شخص ایک خط یا نوٹس ارسال کر کے اسے منسوخ کر سکتا ہے یا وہ ذاتی طور پر لائسنس یافتہ شخص پر واضح کر دے کہ اب لائسنس یا اجازت ختم ہے اس کے لئے کوئی مخصوص الفاظ مقرر نہیں ہیں لائسنس منسوخ کرنے کے لئے نوٹس جاری کرنے اور ہمت دینے کی کوئی قانونی ضرورت نہیں ہے۔

لائسنس ختم کرنے کے لئے ذاتی قبضہ دعویٰ کرنے کے لئے کافی دلیل نہیں ہے کوئی بھی لائسنس جاری کرنے والا اسے منسوخ کر سکتا ہے۔

تمثیل عمر حیات نے محید ظاہر کو ایک راستہ سے گزرنے کی اجازت دے رکھی ہے وہ اسے نوٹس دیتا ہے کہ آئندہ وہ اس گزر گاہ کو استعمال نہ کرے یا ذاتی طور پر اس پر واضح کر دیتا ہے کہ وہ آئندہ اس گزر گاہ کو استعمال نہ کرے لائسنس کی صریح منسوخی ہوگی۔

معنوی اظہار تنبیح :-

معنوی اظہار تنبیح کسی خط یا نوٹس یا الفاظ کا محتاج نہیں ہوتا بلکہ اجازت دہندہ کے عمل سے اس کی وضاحت ہوتی ہے جیسا کہ دفعہ ۱۱ کی تمثیلات اور ب میں بتایا گیا ہے کہ گزر گاہ کے گیٹ کو تالا لگا کر بند کرنے سے اجازت کی معنوی تنبیح عمل میں آجاتی ہے اس کے لئے اجازت دہندہ کو کسی عدالت سے بھی رجوع کرنے کی ضرورت نہیں رہتی وہ عمل ہی ایسا کرے جس سے یہ ظاہر ہوتا ہو کہ اب پہلے سے عطا کی گئی اجازت منسوخ ہو گئی ہے۔

طا ترادہ نظر

۱۔ لائسنس کی منسوخی اس وقت تصور کی جائے گی جب لائسنس عطا کرنے والا اسے منسوخ کر دے۔

۲۔ لائسنس یا اجازت کی منسوخی صریح بھی ہو سکتی ہے اور معنوی بھی۔

۳۔ معنوی اظہار تنبیح سے مراد کوئی ایسا عمل ہے جس سے یہ تاثر ابھرتا ہو کہ اب اجازت نامہ قائم نہیں رہا ہے۔

۴۔ صریح اظہار تنبیح الفاظ کی ادائیگی سے ہوتا ہے خواہ یہ خط یا نوٹس میں لکھے ہوں یا زبانی کہتے گئے ہوں۔

Q No. 44 When a licence may be revoked.

Explain or

In what circumstance a licence may be deemed revoked. ♪

سوال ۱۔ لائسنس کب منوخ سمجھا جائے گا وضاحت کریں یا
کن حالات میں ایک لائسنس منوخ تصور کیا جائے گا۔

جواب ۱۔ قانون آسائش کی دفعہ ۴ میں وہ حالات بیان کئے گئے ہیں جن کی موجودگی
میں یہ سمجھا جائے گا کہ لائسنس منوخ کر دیا گیا ہے اس دفعہ کے مطابق مندرجہ ذیل
حالات میں لائسنس منوخ کیا جائے گا۔

۱۔ لائسنس جاری کرنے والا یا اجازت دینے والا جائداد میں اپنا حق کھودے جس
جائداد سے اس نے کسی کو اجازت دی ہو۔

۲۔ جب اجازت یافتہ اسے لائسنس عطا کرنے والے یا اجازت دہندہ یا اس کے
نمائندگان یا ورثا کو یہ اجازت واپس کر دے۔

۳۔ اگر اجازت کسی خاص مدت یا خاص واقعہ سے مشروط ہو تو مدت گزرنے یا واقعہ
واقع پذیر ہونے کی صورت میں اجازت منوخ ہو جائے گی۔

۴۔ جہاں ایسی جائداد منجہ ہو جائے یا اس کی نوعیت تبدیل ہو جائے جس سے
اجازت وابستہ ہے۔

۵۔ جہاں اجازت یافتہ خود اس جائداد کا مطلق مالک بن جائے جس سے اجازت
وابستہ ہے۔

۶۔ جہاں اجازت کسی خاص مقصد کے لئے ہو وہ مقصد پورا ہو جائے یا مقصد پورا
کرنا ممکن نہ رہا ہو تو اجازت ختم ہو جائے گی۔

۷۔ جہاں اجازت کسی مخصوص دفتر کے قیام سے متعلق ہو اور وہ دفتر ہی نہ رہے
تو اجازت بھی منوخ ہوگی۔

۸۔ جہاں کسی اجازت سے مسلسل بیس سال تک استفادہ نہ کیا جا رہا ہو اور اگر کسی
معاہدہ کے تحت نہ ہو وہاں اجازت منوخ بھی جائے گی۔

۹۔ اگر اجازت یافتہ منسک ہو اور جس اجازت سے جائداد منسک ہو وہی نہ رہے تو منسک اجازت بھی منسوخ ہو جائے گی۔

وضاحت دفعہ ۶۰ میں کہا گیا تھا کہ اجازت دہندہ کی مرضی سے اجازت کب منسوخ ہوگی دفعہ ۶۲ میں ان حالات کا ذکر کیا گیا ہے جن کے تحت اجازت منسوخ ہو جائے گی اس دفعہ کی تمام تہی دفعات ۱ تا ۹ الگ الگ حالات کی نشاندہی کرتی ہیں جن کے تحت اجازت منسوخ ہو سکتی ہے خواہ اجازت قابل تنسیخ ہو یا نہ ہو جو دفعہ ۶۲ کی تہی دفعات ۱ تا ۹ میں کوئی ایک وجہ پیدا ہوگی اجازت منسوخ ہو جائے گی۔

دفعہ ۶۲ (۱) میں اجازت دہندہ کا مفاد ختم ہو جائے کسی اجازت کو قابل تنسیخ بنانے میں دو امور ضروری ہیں۔

۱۔ اجازت دہندہ کا جائداد میں مفاد ختم ہو جائے۔

ب۔ اجازت عطا ہونے سے پہلے جائداد میں مفاد ختم ہو گیا ہو تو یہ سمجھا جائے گا کہ اجازت دی ہی نہیں گئی۔

تمثیل حامد رشید نے ایک زمین پڑھ پر لی پھر کسی کو اس زمین سے گزرنے کی اجازت دی جو نہی پڑھ کی مدت ختم ہو جائے گی اجازت بھی ختم ہو جائے گی۔

دفعہ ۳۷ کے ضمن میں جو تمثیلات پیش کی گئی ہیں اگر ان میں لفظ آسائش کی جگہ اجازت پڑھ لیا جائے تو بات بہت واضح ہو جاتی ہے دفعہ ۶۲ پر دفعہ ۶۰ کا اطلاق نہیں ہوتا۔

۲۔ اجازت یافتہ سے منسوخ کر دے۔

لائسنس یا اجازت صرف اجازت یافتہ کے مفاد کے لئے جاری کی جاتی ہے اگر اجازت یافتہ خود ہی اسے منسوخ کر دے تو کسی کو اس کی بھالی پر زور دینے کی کیا ضرورت ہے اجازت یافتہ شخص اسے صریح یا معنوی طور پر منسوخ کر سکتا ہے۔

۳۔ لائسنس کی مدت کا خاتمہ۔

اگر لائسنس کسی خاص مدت کے لئے دیا گیا ہو تو جو نئی وہ مدت ختم ہوگی لائسنس بھی منسوخ ہو جائیگا اور اگر لائسنس کسی خاص واقعہ کے ساتھ منسلک ہو تو اس واقعہ کے رونما ہونے یا اس واقعہ کے خاتمے کے ساتھ ہی لائسنس بھی ختم ہو جائے گا اگر جائداد تباہ ہو گئی ہو تو جس سے لائسنس وابستہ ہے تو لائسنس خود بخود ختم ہو جائیگا مثلاً

سعادت نواز نے نوید کو ایک راستہ سے گزرنے کی اجازت دی راستہ جس زمین پر واقع ہے وہ زمین دریا برد ہو گئی اجازت خود بخود ختم ہو جائیگی۔

دفعہ ۴۵ کے مطابق آسائش جس جائداد سے وابستہ ہو اس کے خاتمے کے ساتھ ہی آسائش بھی ختم ہو جائیگی۔

۵۔ اجازت یافتہ خود جائداد کا مالک بن جاتے۔

اگر اجازت یافتہ شخص اس جائداد کا بھی مالک بن جاتے جس جائداد سے اجازت وابستہ ہے تو چونکہ اجازت کی ضرورت نہیں رہی اس لئے اجازت ختم ہو جائے گی۔

تمثیل محبوب نے شاہ کو اپنے جنگل سے لکڑیاں توڑنے کی اجازت دی شاہ محبوب سے جنگل خرید لیتا ہے تو اجازت خود بخود ختم ہو جائے گی کیونکہ اجازت یافتہ خود اس جائداد کا مالک بن گیا ہے جس سے لائسنس وابستہ تھا۔

اگر لائسنس یافتہ شخص اجازت سے منسلک زمین پٹہ پر حاصل کر لیتا ہے تو اجازت منسوخ نہیں صرف معطل ہوگی پٹہ کے خاتمے پر اجازت بھر بحال ہو جائے گی۔

۶۔ مقصد حاصل ہو جاتے۔

اگر وہ مقصد حاصل یا ختم ہو جاتے جس کے لئے اجازت دی گئی ہے تو اجازت خود بخود ختم ہو جائے گی اگر مقصد پورا ہونے پر اجازت یافتہ شخص اجازت سے استفادہ کرنا چھوڑ دے تو گویا یہ اسکی طرف سے اعلان ہے کہ اب اجازت منسوخ ہو گئی ہے اگر وہ مقصد حاصل کرنا ممکن نہ رہے جس کے لئے اجازت دی گئی ہے تب بھی اجازت منسوخ ہو جائے گی مثلاً

یافت نے رضا کو اپنے تالاب سے پھلیاں پکڑنے کی اجازت دی ہے کسی بیماری کی بناء پر ساری پھلیاں مرگئیں یافت نے تالاب ہی ختم کر دیا تو رضا کی اجازت بھی منسوخ ہو جائے گی۔

۷۔ دفتر کے خاتمے پر۔

اگر کوئی جگہ کسی دفتر کے استعمال کے لئے دی گئی ہو بعد ازاں وہ دفتر ہی ختم ہو گیا ہو تو اجازت بھی منسوخ ہو جائے گی۔

تمثیل شیخ خالق نے خاندانی بہبود کا دفتر بنانے کے لئے ایک جگہ حاصل کی وہاں دفتر بھی بنایا لیکن حکومت نے حکمہ ہی ختم کر دیا اس کے ساتھ ہی دفتر ہی ختم ہو گیا اور دفتر کے ساتھ ہی دفتر بنانے کی اجازت بھی منسوخ ہو گئی۔

۸۔ بیس سال کی مدت کی شرط۔

اگر کسی اجازت سے بیس سال کی مدت تک مسلسل استفادہ نہ کیا جائے تو بیس سال کی مدت گزرنے پر وہ اجازت خود بخود ختم ہو جائے گی مثلاً
تمثیل یسین نے نثار کو اپنی زمین سے پھل توڑنے کی اجازت دی نثار نے مسلسل بیس سال وہاں سے پھل نہ توڑے تو یہ اجازت ختم ہو جائے گی۔

۹۔ منسلک اجازت کا خاتمہ۔

اگر ایک اجازت دوسری اجازت سے منسلک ہو تو پہلی اجازت کے خاتمے پر دوسری اجازت خود بخود ختم ہو جائے گی۔

تمثیل شعیب نے عمر حیات کو اپنی زمین کے درختوں سے پھل توڑنے کی اجازت دی اس کے ساتھ عمر حیات کو شعیب کی زمین میں داخل ہونے کی اجازت بھی حاصل ہو گئی اگر شعیب پھل توڑنے کی اجازت منسوخ کر دے تو اس سے منسلک اجازت خود بخود ختم ہو جائے گی۔

۱- دفعہ ۴۲ کی تحتی دفعات ۹ میں جن میں ان حالات پر روشنی ڈالی گئی ہے جن کے تحت اجازت منوخ ہو جائے گی۔

۲- اس دفعہ کے تحت دفعہ ۴۰ کے مطابق اگر بعض لائسنس ناقابل منوخ ہوں وہ پھر بھی منوخ قرار پائیں گے۔

۳- دفعہ ۴۲ کی تحتی دفعات ۱ تا ۹ میں سے کسی ایک میں بیان کردہ حالات میں سے کسی ایک کے وقوع پذیر ہونے سے اجازت منوخ ہو جائے گی۔

۴- دفعہ ۴۲ کی تحتی دفعات ۱ تا ۹ سوال کے آغاز میں ملاحظہ فرمائیں۔

Q No. 45 Is there any right of licence reserved under sect. 63 of Fasment act on revocation of licence.

سوال ۱- کیا اجازت یافتہ شخص کے پاس اجازت کی منوخی کے بعد کوئی حق رہ جاتا ہے یا قانون آسائش کی دفعہ ۴۳ کے مطابق اجازت یافتہ شخص کے پاس اجازت کی منوخی کے بعد کوئی حق رہ جاتا ہے۔

جواب ۱- اس سوال کا جواب دفعہ ۴۳ میں دیا گیا ہے اس دفعہ میں کہا گیا ہے کہ اگر کسی وجہ سے اجازت منوخ ہو جائے تو اجازت یافتہ شخص کو حق پہنچتا ہے کہ وہ اجازت دہندہ سے ابتدا وقت لے جس میں وہ آسانی سے ان اشیا کو ہٹ سکے جو اس نے اجازت لینے کے بعد وہاں رکھی تھیں۔

وضاحت قانون آسائش کی دفعات ۴۰ تا ۴۲ میں اجازت منوخ کرنے کے لئے کسی نوٹس کو ضروری قرار نہیں دیا گیا ہے جیسا کہ پٹہ کی صورت میں ضروری ہوتا ہے البتہ دفعہ ۴۳ میں کہا گیا ہے کہ ایسی صورت میں جب کہ اجازت منوخ کر دی گئی ہو اجازت یافتہ شخص کو ایسا مناسب وقت دینا ضروری ہے جس کے دوران میں وہ اپنی تمام اشیا کو لے جائے جو اس نے اجازت کی صورت میں وہاں رکھی تھیں۔

اگر اجازت یا لائسنس ہر سال فیس کی ادائیگی پر بحال کیا جاتا ہے اور یہ لائسنس کسی

بھی وقت نوٹس دے کر منوخ کیا جاسکتا ہو تو لائسنس کی منوخی سے ہونے والے نقصان کا ہرجانہ قانون نہیں دلاتا۔

تمثیل بلدیہ کی طرف سے بلال احمد کو ایک چوبی کھوکھا لگانے کی اجازت ملی بلدیہ نے وہ لائسنس یا اجازت منوخ کر دی لائسنس سال بہ سال فیس کی ادائیگی سے بحال ہوتا ہے باقی لازم کے تحت بلدیہ نوٹس دے کر بلال کا لائسنس منوخ کر دیتی ہے تو بلال کو اس سے خواہ کتنا ہی نقصان کیوں نہ پہنچا ہو وہ ہرجانہ طلب نہیں کر سکتا لیکن وہ بلدیہ سے اتنا وقت طلب کر سکتا ہے جس میں وہ کھوکھا اور اس کے سامان کو وہاں سے ہٹانے کے

اگر لائسنس ریلوے کٹریکٹ کی صورت میں کسی شخص کو ریل گاڑی کی ڈائٹنگ کار میں کھانا فروخت کرنے کی اجازت دیتا ہو پھر وہ لائسنس منوخ کر دیا گیا ہو تو اگر بذریعہ نوٹس لائسنس منوخ ہوا ہے تو وہ ریلوے سے اپنا سامان ہٹانے کی مہلت لے سکتا ہے لیکن اگر بذریعہ نوٹس ختم نہیں ہوا تو کٹریکٹ ہرجانہ پانے کا مستحق ہے اسے حکم امتناعی نہیں ملے گا۔

طاہرانہ نظر

- ۱۔ کسی اجازت یافتہ شخص کا لائسنس جب منوخ کر دیا جاتا ہے تو اسے یہ حق رہ جاتا ہے کہ اس کا لائسنس نوٹس دے کر منوخ نہ کیا جاتے تو وہ ہرجانہ طلب کر سکتا ہے۔
- ۲۔ جس شخص کا لائسنس منوخ کیا گیا ہے اسے حکم امتناعی نہیں مل سکتا۔
- ۳۔ لائسنس کی منوخی کے بعد وہ ایسا مناسب وقت حاصل کر سکتا ہے جس میں وہ اپنا سامان ہٹانے کے۔

Q No. 46 What are the licensee's rights as provided under section 64 of the Gas Act.

سوال ۴۶۔ قانون آسٹریٹس کی دفعہ ۶۴ کے تحت اگر کسی کے لائسنس کی منوخی

سے بے دخلی ہو تو لائسنس یافتہ شخص کے کون سے حقوق ہیں؟

جواب :- قانون آسائش کی دفعہ ۶۴ میں کہا گیا ہے کہ اگر لائسنس کی منوخی سے کسی کی بے دخلی عمل میں آتے اور اسے اس نے اجازت یعنی لائسنس سے پورا پورا استفادہ کیا ہو تو وہ اجازت دہندہ سے معاوضہ پانے کا مستحق ہے دفعہ ۶۴ کا تعلق قابل انفساخ لائسنسوں سے ہے قابل تنسیخ لائسنسوں سے نہیں اس دفعہ کے تحت اگر کسی شخص کو لائسنس کی منوخی سے بے دخل کیا گیا ہو تو وہ معاوضہ پانے کا مستحق ہو گا اگر اجازت کے تحت کسی نے مستقل نوعیت کی کوئی تعمیر کر لی ہو تو لائسنس قابل انفساخ ہو جائے گا ایسی حالت میں دفعہ ۶۴ پر عمل درآمد نہیں ہو گا اور اجازت دہندہ محض معاوضہ دے کر لائسنس یا اجازت منوخ نہیں کر سکے گا اگر اجازت کسی معاہدہ کے تحت ہو اور معاہدہ کی مدت ختم ہونے سے پہلے اجازت منوخ کر دی جائے تو اجازت یافتہ شخص نقص معاہدہ کا دعویٰ کر کے اپنے نقصانات پورے کر سکتا ہے۔

اگر لائسنس سال بہ سال فیس ادا کر کے بحال ہوتا ہو اور کوئی باقی لازم کے مطابق اسے کسی بھی وقت منوخ کیا جاسکتا ہو تو ایسے لائسنس کی منوخی سے کوئی معاوضہ یا ہرجانہ نہیں مل سکتا۔

تمثیل بلدیہ جڑانوالہ نے ایک شخص زاہد کو تہہ بازاری ٹکٹ کے تحت ایک جگہ ٹھیلہ لگانے کی اجازت دی زاہد سال بہ سال تہہ بازاری کی ٹکٹ کی فیس ادا کرتا ہے بلدیہ اس کا تہہ بازاری ٹکٹ منوخ کر دیتی ہے تو زاہد کو بلدیہ کی طرف سے کوئی معاوضہ یا ہرجانہ نہ ملے گا درج ذیل صورتوں میں اجازت یافتہ شخص کو معاوضہ مل سکتا ہے۔

۱- لائسنس کسی معاوضہ بدل کے تحت دیا گیا ہو۔

۲- لائسنس یافتہ شخص کی کسی غلطی کے بغیر لائسنس منوخ کر دیا گیا ہو۔

۳- لائسنس یافتہ شخص نے ابھی لائسنس سے پورا استفادہ نہ کیا ہو کہ اسے منوخ کر

دیا گیا ہو۔

۱۔ اگر لائسنس کسی معاوضہ کے تحت دیا گیا ہو اور ایک شخص نے مثلاً ایک رے سال کے لئے تہہ بازاری فیس ادا کی ہو تو سال گزرنے سے پہلے اگر لائسنس منسوخ کر دیا جائے تو ہلدیہ اسے عدالت کا مقرر کردہ ہرجانہ ادا کرے گی۔

۲۔ بے دخلی لائسنس دہندہ نے کی ہو اگر شخص ٹائٹ نے کی ہو تو اس دفعہ کا لاق نہ ہو گا اگر لائسنس یافتہ شخص نے معاہدہ کی خلاف ورزی کی ہو پھر بے دخلی ہوتی تو لائسنس یافتہ شخص کسی معاوضہ کا مستحق نہ ہو گا۔

۳۔ اگر لائسنس مقررہ مدت کے لئے دیا گیا ہو اور درمیان ہی میں لائسنس منسوخ کر دیا گیا ہو تو لائسنس یافتہ شخص کو معاوضہ یا ہرجانہ ملے گا مثلاً لائسنس کی مدت پانچ سال ہے اگر تین سال بعد لائسنس منسوخ کر دیا گیا ہو تو باقی دو سال کا ہرجانہ ملے گا لیکن لائسنس پانچ سال کی مدت گزرنے کے بعد ہو تو ہرجانہ کا سوال ہی پیدا نہیں ہوتا۔

اگر لائسنس منسوخ ہو جاتے تو لائسنس یافتہ شخص کو ایسا مناسب وقت دیا جائے گا جس کے دوران میں وہ سامان ہٹا سکے۔

ظائرانہ نظر

۱۔ اگر لائسنس کی منوخی سے کسی کی بے دخلی عمل میں آتی ہو تو وہ لائسنس یافتہ شخص ہرجانہ پانے کا مستحق ہے۔

۲۔ برقی ذیل صورتوں میں لائسنس یافتہ شخص کو معاوضہ یا ہرجانہ مل سکتا ہے۔

۱۔ لائسنس کسی معاوضہ کے تحت دیا گیا ہو۔

ب۔ لائسنس یافتہ شخص کی غلطی کے بغیر لائسنس منسوخ کیا گیا ہو۔

ج۔ لائسنس یافتہ شخص نے پوری مدت کے لئے لائسنس سے استفادہ نہ کیا ہو۔

