

ORDERSHEET
IN THE HIGH COURT OF SINDH BENCH AT SUKKUR
Civil Revision No. 72 of 2011

DATE	ORDER WITH SIGNATURE OF JUDGE
-------------	--------------------------------------

For katcha Peshi.

23-10-2017.

Applicant Gul Muhammad Mahesar in person.

Mr. Sarfraz Ahmed Akhund Advocate for respondents.

This revision has been filed against the appellate Court's Judgment dated 24.12.2010 passed by the 3rd Additional District Judge Sukkur rendered against the Judgment and Decree passed in F.C Suit No. 1/2004. The matter allegedly pertains to pre-emption right exercised by way of Shafi-e-Khalit and Shafi-e-Jar. The case of the applicants inter alia is that he owns neighboring survey No.741 (which adjoins survey No.740) allegedly sold by respondent No.1 to respondent No.2 in respect of which he claims to have made proper Talabs. The trial Court framed four key issues which are reproduced as under:-

1. Whether the plaintiff is pre-emptor in accordance with Mohammadan Law ?
2. Whether plaintiff made demands in accordance with law ?
3. Whether defendant No.2 is not stranger and also pre-emptor of the suit property and is Shafi-e-Sharik?
4. Whether the suit of the plaintiff is time barred ?

For the first two issues, trial Court gave findings in negative whereas for issue No.3, for its first part, the finding is in affirmative and for the second part, it is in negative, whereas for issue No.4, the trial Court gave its findings in affirmative, meaning thereby the trial Court reached to the conclusion that neither the plaintiff had pre-emption right in Mohammadan Law nor the Talabs were made in accordance with Mohammadan Law, as well as the suit is

held to be time barred under the Limitation Act. Against these findings, an appeal was preferred wherein the appellate Court reversed the findings of the trial Court on issue No.1 holding that the applicant was pre-emptor in accordance with Mohammadan Law, however, declined to interfere with other findings. The applicant is present in person and has forwarded comprehensive arguments in support of his case. He submits that pre-emption is personal right and as per Shariah he has all the rights to restrain the sale of adjoining property to a stranger. When challenged on the point of limitation, he submitted that as soon as he got the information about the sale, he made the Talabs however, on the question that he failed to produce two witnesses as required under article 236 of Muhammadan Law by Mulla's, he said that one independent witness was examined by him and by mere admission of defendant No.1 through exhibit No.42, there remained no necessity to bring a second witness. With regard to limitation, he has placed reliance on 1986 PLD Page 458.

Learned counsel for the respondents while agreeing with reversal of finding on issue No.1, however maintained that the requirement of article 236 of two independent witnesses has not been complied with as well as he contended that the suit was time barred.

Heard parties, reviewed the material on record. While the trial Court considered the case of the applicant and gave negative findings to his competency as pre-emptor on the ground that his name was not entered into the record of the land in question as the land remained in the name of his mother, however appellate Court reversed this finding by holding that being a legal heir, he was competent to demand pre-emption. With regard to requirement of two independent witnesses under article 236, his contention that the defendant itself having admitted his Talbs became a witness is clearly devoid of merit. There is clear requirement for two witnesses of "Talab-i-ishhad" which the petitioner has failed to comply. Be that as it may, he has admitted that there were atleast four other cases which he has filed in respect of other neighbouring properties

claiming right of pre-emption. This is an admission which has serious consequences.

The right of pre-emption has been discussed in details in the landmark Judgment of Government of N.W.F.P through Secretary, Law Department vs. Malik Said Kamal Shah reported as P L D 1986 Supreme Court 360. It is an admitted fact that for the claim of "Talab-i-jar", the properties are preferentially to be residential and at many occasions Courts have held that in respect of large chunks of agricultural land, claim by way of Shafi-i-jar is not tenable and application of shafi-i-jar to such parcels of land would amount to give currency to the hyprocracy. Since the principles of Shifa confronts with powerful rights of neighbourers, it is worth mentioning that Shariah has given more preference to the right of neighboures as compared to right of pre-emption until and unless it is shown that presence of strangers in the neighbourhood would cause 'zarrar' to the pre-emptor. It is admitted that there is no statutory pre-emption law in Sindh, therefore, strict compliance of Shariah is the only way forward while keeping in mind that in the Holy Quran, there is no mention express, or implied of a right of pre-emption (1985 PLD Karachi 161). Particular mention of the Govt. of N.W.F.P judgment (supra) is necessary again to understand the pre-requisites of such a claim. Paragraphs from the said judgment are reproduced in the following:-

"کسی دوسرے شخص کا مال خواہ بیع و تجارت ہی کے ذریعے کیوں نہ ہو اس کی رضا مندی کے بغیر حلال نہیں-معابدے میں کسی تیسرے شخص کو مداخلت کا حق نہ ہے"

"حقیقتیہ ہے کہ اسلامی احکام رو سے شفعہ جائیدادیں بڑھاتے رہنے کا ذریعہ نہیں، بلکہ اپنے جائز ملکیت کے استعمال میں پیش آنے والی تکلیف کو دور کرنے کا ایک راستہ ہے، اس لئے شریعت نے اس حق کے استعمال پر از خود ایسی پابندیاں عائد فرمائی ہیں، کہ اسے صرف واقعی ضرورت مند شخص ہی استعمال کر سکے، اور کوئی شخص اس کا ناجائز استعمال کر کے دوسرے کو مبتلائی آزار نہ کرے"

"اسلامی قانون شفعہ اس لیے نہیں بنایا گیا کہ اس کے ذرے کوئی شخص جائیدادیں بناتا جائے۔ قانون ہذا کا مقصد اس تکلیف کو رفع کرنا ہے جو کسی شخص کو متصل جائیداد کا فروخت سے اپنے جائیداد کے استعمال میں واقع ہو۔ شفعہ کے حق دینے کا ساتھ ساتھ شریعت نے اس حق کے ثبوت کے لئے کچھ اسی پابندیاں لگائی ہیں جن سے ان افراد کا تعین ہو سکے جو واقعی ہی شفعہ کا ضرورت مند اور حقدار ہیں۔ شفعہ کا دعویٰ کرنے والا بیع کے اطلاع ملنے کے بعد جس قدر جلد ممکن ہو عدالت سے رجوع کرے اور اگر مذکورہ شخص ایک معقول مدت میں عدالت سے رجوع نہیں کرتا تو اس کے معنی یہ ہے کہ وہ حقیقی طور پر ضرورت مند نہ ہے اور اسے شفعہ کا حق بھی حاصل نہیں۔"

"اسلام میں شفعہ کے قانون کی حیثیت کسی مستقل قانون کی نہیں بلکہ یہ بیع و شراء کے عام قانون میں ایک "استسنا" کی حیثیت رکھتا ہے، قرآن اور سنت کا روح سے بیع کا عام قانون یہ ہے کہ بیع فریقین کی رضامندی سے وجود میں آتی ہے۔ کوئی بھی فریق دوسرے کو اس پر مجبور نہیں کر سکتا، اور اگر فریقین بیع پر راضی ہو جائی، (جب کے بیع شریعت کے قوانین کے مطابق درست ہو رہے ہوں) تو کسی بی تیسرے فریق کو یہ اختیار حاصل نہیں کہ وہ اس باہمی رضامندی کے سودے میں مداخلت کر کے اسے ختم کرائی"

"جہاں شریعت کا کوئی حکم شریعت ہی کے کسی دوسرے حکم میں استسنا پیدا کرتا ہے وہاں در حقیقت دو ایسے عام و خاص مصلحتوں میں ٹکراؤ ہوتا ہے جن میں سے ایک کو دوسرے پر فوقیت دینے کے لئے انسان کے پاس کوئی لگا بندھا عقلی فارمولا موجود نہیں ہوتا اور اس کا تعین میں رائیں مختلف ہو سکتی ہیں ایسے مواقع پر صاحب شریعت قرآن و سنت کی طرف سے یہ طے ہے کہ خصوصی مصلحت عمومی مصلحت پر فوقیت رکھتی ہے اور شریعت کے ماننے والے اسے تسلیم کر لیتے ہیں ایسے استثنائی احکام کو خلاف قیاس کہا جاتا ہے عمومی۔ اور خصوصی مصلحتوں کے ٹکراؤ میں ایک کو دوسرے پر ترجیح دینے کے کم میں اگر قرآن و سنت نے صراحتاً انسان پر نہ چھوڑا ہو تو اس کا فیصلہ وحی اللہی کے بغیر ممکن نہ ہے۔ اصول استسنا۔ عام و خاص مصلحتوں کا ٹکراؤ - مسئلہ فوقیت - بمطابق شریعت خصوصی مصلحت عمومی مصلحت پر فوقیت کے علم بردار متصور ہوگی - استثنائی احکام کی نوعیت اگر چہ خلاف قیاس مگر اس شریعت کے افراد کے نزدیک تسلیم شدہ حقیقت ہے"

"شفعہ کا معاملہ یہ ہے کہ اس میں دو مصلحتوں کا ٹکراؤ ہے، ایک طرف انسانی معاشرے کی بنیادی مصلحت یہ ہے کہ بیع و شراء کے معاملات کو

فریقین کی رضامندی چھوڑا جائے، ان کے کیے ہوئے جائز معاہدات اور معاملات کا احترام کیا جائے، اور کسی تیسرے شخص کو اس بات کا حق نہ دیا جائے کہ وہ ان میں مداخلت کر کے ان میں سے کسی فریق پر زبردستی اپنا فیصلہ ٹھونسنے کی کوشش کرے، چنانچے اس بنیادی مصلحت کو پیش نظر رکھتے ہوئے قرآن و سنت نے وہ احکام عطا فرمائیں ہیں جن کی تفصیل فیصلے میں موجود، لیکن دوسری طرف ایک مصلحت یہ بھی ہے کہ دو آدمیوں کے درمیان بیع و شراء کے معاہدے سے کسی تیسرے شخص کو ایسا ایسا نقصان نہ پہنچنا چاہے جس سے اس کو خود اپنے جائیداد استعمال میں تکلیف ہو، اب یہ بات کہ کس مقام پر کس مصلحت کو ترجیح دی جائے؟ اس کے تعین کے لئے ہمارے پاس کوئی ایسا پیمانہ نہیں ہے جو یقینی طور پر بتا سکے کہ یہاں پہلی مصلحت پر دوسری مصلحت راجح ہے، لہذا اس سلسلے میں وحی کے رہنمائی کے بغیر چارہ نہیں، سنت نے (جو وہی کی ایک صورت ہے)، خاص طور پر شفعہ کے تین حقداروں کے بارے میں طے کر کے بتا دیا کہ ان کے معاملے میں دوسری مصلحت کا لحاظ زیادہ ضروری ہے، لہذا ہم اس حکم کے پابند ہیں"

"ایسے شخص کو شفعہ کا حق دینا جو بیع کے آنے کے بعد تقریباً سال بھر تک شفعہ کے لئے کوئی کاروائی نہ کرے، سنت کے خلاف ہے، اور اس سے اس خریدار کی سخت حق تلفی لازم آتی ہے، جس نے جائز طور پر جائیداد خریدی ہے، اور وہ مقصد ہی فوت ہو جاتا ہے، جس کے بنا پر بیع و شراء کے عام قوانین سے ہٹ کر شریعت نے شفعہ کا حق دیا ہے، شفعہ کا قانون اسلام کے عام قانون بیع و شراء سے ہٹ کر ایک غیر معمولی قانون ہے، یہ قانون اس لئے نہیں بنایا گیا کہ اس کا (Extraordinary) ذریعہ کوئی شخص جائیدادیں بناتا چلا جائے، بلکہ اس کا مقصد اس تکلیف کو رفع کرنا ہے جو کسی شخص کو متصل جائیداد کی فروخت سے اپنی جائیداد کے استعمال میں واقع ہو، چنانچے شفعہ کا حکم دینے کے ساتھ ساتھ اس حق کے ثبوت کے لئے کچھ ایسی پابندیاں خود شریعت نے لگائی ہیں، جس سے ان افراد کا تعین ہو سکے، جو واقعتاً شفعہ کے ضرورت مند اور حقدار ہیں، انہی میں سے ایک بات یہ بھی ہے کہ شفعہ کا دعویٰ کرنے والا بیع کے اطلاع ملنے کے بعد جس قدر جلد ممکن ہو عدالت سے رجوع کرے، اگر وہ ایک معقول مدت میں عدالت سے رجوع نہیں تو اس کی معنیہ ہے کہ وہ حقیقی طور پر ضرورت مند نہیں، اور اسے شفعہ کا حق ہی حاصل نہیں ہے"

A perusal of the foregoing fundamental aspects of the right of Shifa in Islam depicts that Shifa cannot be used as a tool for becoming rich by adding adjoining properties to one's land holdings by forcing neighbours to compulsory

sell their estates to the claimants. Shariah has made provision of this right to those only who are in desperate need of exercising it to save themselves from “zurrer”. Courts have declared Shifa a feeble right (PLD 1995 Khi 608) and abovementioned Apex Court’s judgment has concluded that “it is through such ill founded claims that Courts are flooded with such false pre-emption claims and if Shifa is applied strictly in accordance with Sharia, it will bring an end to such unsurplus litigation”. Another aspect of Haq-e-Shiffa is its contrast with the rights of neighbourers under Shariah. As Shifa is part of “Mamlaat” and not “Ibadut”, one needs to look at it in juxtaposition with other Mamlaat, one of such Mamlaat is one’s own conduct with his neighbourers. Our Prophet Hazrat Muhammad (ﷺ) has given tremendous importance to the rights of neighbourers to the extent that Hazrat Aishia Siddiqah (رضی اللہ عنہا) wife of the Holy Prophet (ﷺ) has quoted Prophet (ﷺ) as under:-

"جبرئیل مجھے ہمیشہ پڑوسی کے ساتھ حسن سلوک کی تلقین کرتے رہے حتیٰ کہ مجھے گمان گزرا کہ وہ اس (پڑوسی) کو وارث بنا دینگے"

(No.2153 – Chapter 406, Shahee Muslim Sharif (third volume) by Moulana Muhammad Zikreya Iqbal)

Not only on account of the above reasons, the case of the applicant is marred with his failure to produce two witnesses of Talab-e-Ashhad. Also his epitite as shown through his claims in respect of several other neighboring properties is clearly aimed to add to his richness, which act is in utter violation of the fundamentals governing the concept of Shifa which aims to safeguard privacy of Muslim families (PLD 1990 Khi 387) and to prevent inconvenience which may result from introduction of a disagreeable stranger as a co-partner or neighbor. Review of the impugned judgment shows that the Courts have fully considered weaknesses of the applicant’s case where it was alleged that he was not the owner of the adjacent land entitling him to press a claim for pre-emption. Further, Court witnessed that no demands were made in accordance with law in

respect of the requirement of two Talabs in the presence of two witnesses as he produced only one witness and that too his own son Noor Muhammad, who has been doing this job in a number of cases filed by the applicant (his father) claiming rights to neighboring properties through ill conceived pre-emption suits. I thus do not find any strength in the arguments put forward by the applicant who fails to impress me as to any illegality or irregularity in the findings recorded through the impugned judgment nor I see any mis-reading or non-reading of evidence, or any patent error floating on the surface. I, therefore, dismiss the instant revision application additionally impose costs of Rs.10,000/- payable in the accounts of the Masjid situated inside the boundary wall of High Court of Sindh Bench at Sukkur.

JUDGE

Irfan/PA.

