

11 ایس سی آر

سپریم کورٹ رپورٹس

905

12 اپریل 1961

ازعدالت الاعظمیٰ

داجی کرشنا جی دیسائی ٹمبلر

بنام

گنیش وشنو کلکرنی اور دیگران

(کے سبباً، رگھو بردیال اور جے آرمڈھولکر، جسٹسز)

کھوٹی اراضی۔ کھوٹ کی رضامندی کے بغیر 1946 سے پہلے منتقلی۔ خریدار کے حقوق۔  
بمبئی کرایہ داری ایکٹ، 1939 (بمبئی 29 آف 1939)، دفعہ 31۔ کھوٹی سیٹلمنٹ ایکٹ،  
1880 (بمبئی 1 آف 1880)، دفعات 3، 9۔

دعویٰ میں موجود زمین کھوٹی زمین تھی اور کھوٹی سیٹلمنٹ ایکٹ، 1880 کی دفعہ 9 میں ترمیم سے  
پہلے کھوٹ کی رضامندی کے بغیر قبضے کے حق کی منتقلی پر پابندی عائد تھی۔ اپریل 1946 سے نافذ ہونے  
والے بمبئی کرایہ داری ایکٹ، 1939 کی دفعہ 31 میں کھوٹی سیٹلمنٹ ایکٹ کے دفعہ 9 میں ترمیم کی  
گئی تھی، جس کے ذریعے زمین میں قبضہ کے حقوق کی منتقلی کے لئے کھوٹ کی رضامندی کی ضرورت نہیں  
تھی۔ 1892 میں، آنے کھوٹ کی رضامندی کے بغیر اپنا قبضہ کا حق ایل کو فروخت کر دیا، جو جواب  
دہندہ نمبر 1 کے پیش رو مفاد میں تھا۔ 1945 میں، آر کے جانشین نے کھوٹ کی رضامندی کے بغیر بھی  
درخواست گزار کو وہی قبضہ کا حق فروخت کر دیا۔ درخواست گزار کا مقدمہ یہ تھا کہ مدعا علیہ نمبر 1 کے مفاد  
میں 1892 میں فروخت کی دستاویز کا عدم تھی کیونکہ قبضے کے حق کی منتقلی کھوٹ کی رضامندی کے بغیر کی گئی  
تھی۔ جبکہ مدعا علیہ نمبر 1 نے دلیل دی کہ 1892 میں فروخت کے دستاویز کے ذریعہ آ پہلے ہی مقدمہ  
میں جائیداد پر اپنا حق کھوچکا تھا اور لہذا آر کے جانشینوں کے پاس اپیل کنندہ کے حق میں 1945 میں پاس

کرنے کا کوئی حق نہیں تھا۔

خیال رہے کہ اپریل 1964 سے پہلے کھوٹی زمین پر قبضہ کا حق کھوٹ کی رضامندی کے بغیر منتقل نہیں کیا جاسکتا تھا، جب بمبئی کرایہ داری ایکٹ، 1939 نافذ ہوا تھا۔

مزید برآں، موجودہ معاملے میں چونکہ 1892 اور 1945 کی دونوں فروخت کھوٹ کی رضامندی کے بغیر تھیں، لہذا یہ تعین کرنا ضروری نہیں تھا کہ اس طرح کی منتقلی کا لعدم تھی یا کا لعدم۔ اگر کا لعدم ہے تو مدعی کے پاس کوئی عنوان نہیں تھا۔ اگر غیر قانونی ہے تو 1892 میں پہلی فروخت، مدعا علیہ نمبر 1 کو جائز طور پر عنوان دیا گیا تھا، میں اپنے پیش رو کی دلچسپی رکھتا ہوں، اور نتیجتاً 1945 میں فروخت کے دستاویز کے تحت مدعی کو کوئی عنوان نہیں دیا گیا، کیونکہ ٹرانسفر کرنے والے کے پاس کوئی عنوان نہیں تھا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 90 آف 1956۔

بمبئی ہائی کورٹ کے 15 اگست 1953 کے فیصلے اور فرمان سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل 1951 کے اپیلیٹ فرمان نمبر 915 سے اپیل کی گئی۔

اپیل کنندہ کے لئے ایم ایس کے شاستری۔

جواب دہندہ نمبر 1 کے لئے اے جی رتنا پارکھی۔

12 اپریل 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس رگھوبر دیال۔ خصوصی اجازت سے یہ اپیل بمبئی ہائی کورٹ کے فیصلے اور حکم کے خلاف ہے، جس میں مدعی اور اپیل کنندہ کا مقدمہ خارج کر دیا گیا ہے۔

مدعی نے اس بات کا دعویٰ کرنے کے لیے مقدمہ دائر کیا کہ رتنا گری ضلع کے کھوٹوں کے زیر قبضہ گاؤں موہے دیگولے میں جو جائیداد ہے وہ ان کے زیر انتظام ہے اور اس میں مدعا علیہان کا کوئی حق یا

مفاد نہیں ہے۔ انہوں نے 10 فروری 1945 کو سینتابائی کے ذریعہ ان کے حق میں کیے گئے فروختی معاہدے کے تحت قبضہ کے حقوق کی فروخت کی بنیاد پر جائیداد کے مالکانہ حق کا دعویٰ کیا۔ سینتابائی و شرام انا شرسٹ کی بیوہ تھیں، جو رام رگھو شرسٹ کی جگہ لیں، جو اس زمین کے کرایہ دار تھے۔ رام رگھو شرسٹ نے 8 مارچ 1892 کو لکشمین چند باراوت کو زمین پر قبضہ کے حقوق فروخت کیے۔ لکشمین چند باراوت اور تنو دولت گاڈے ساکرم کے وارثوں کے درمیان دیوانی مقدمے میں سمجھوتے کے ذریعے لکشمین راوت کے وارث کو ان قبضہ حقوق میں 3/5 حصہ اور تنو دولت کو 2/5 حصہ ملا۔ مدعا علیہ نمبر 1 کے چچا داتا تر یہ بھی کاجی کھوٹ کلکرنی نے 14 دسمبر 1903 اور 13 فروری 1904 کے فروخت کے دستاویزات کے ذریعہ ان افراد کے حصص خریدے۔ کلکرنی کی موت کے بعد، مدعا علیہ نمبر 1 جائیداد کا مالک بن گیا۔ جواب دہندگان نمبر 2 سے 4 جواب دہندہ نمبر 1 کے کرایہ دار ہیں۔

دعویٰ میں دی گئی زمین کھوٹی زمین ہے جیسا کہ کھوٹی سیٹلمنٹ ایکٹ، 1880 (بمبئی ایکٹ آف 1880) کی دفعہ 3 کی شق (10) میں بیان کیا گیا ہے، اس کے بعد ایکٹ کا نام دیا گیا۔ اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے کہ رام رگھو شرسٹ مقدمہ میں زمین کے کرایہ دار تھے اور وہ کھوٹ کی رضامندی کے بغیر اپنی کرایہ داری کا حق منتقل نہیں کر سکتے تھے، جس میں دفعہ 3 کی شق (2) کے مطابق، کھوٹی اور کھوٹی میں تمام شریک شریک کاروں کے قبضے میں قانونی طور پر رہنے والا شامل ہے۔ یہ بھی تسلیم کیا جاتا ہے کہ 1892 کے مذکورہ بالا سیل ڈیڈز کے ٹرانسفررز نے مدعا علیہ نمبر 1 کے پیش رو کے مفاد میں یا درخواست گزار کے حق میں 1945 کے سیل ڈیڈ کے حق میں منتقلی کے دستاویز پر عمل درآمد کرنے سے پہلے کھوٹ کی رضامندی حاصل نہیں کی تھی۔

مدعی نے الزام عائد کیا کہ مدعا علیہ نمبر 1 کے حق میں فروخت کی دستاویز کا عدم ہے اور اس لئے اس کے حق میں سیل ڈیڈ کی بنیاد پر اس کے پاس مقدمہ کی زمین کا مالکانہ حق ہے۔

مدعا علیہ نمبر 1 نے دلیل دی کہ رام رگھو شرسٹ نے 8 مارچ 1892 کو سیل ڈیڈ پر عمل درآمد کرنے کے بعد مقدمے میں جائیداد میں اپنے حقوق کھو دیئے تھے، اور لہذا مدعی نے اپنے حق میں فروخت کے دستاویز کی بنیاد پر کوئی ملکیت حاصل نہیں کی۔

ٹرائل کورٹ نے 1892 کے سیل ڈیڈ کو گڈ سیل ڈیڈ قرار دیا اور مدعی پر لازم قرار دیا اور مقدمہ خارج کر دیا۔ اپیل پراسٹنٹ جج نے اس حکم کو پلٹ دیا اور مقدمہ کا فیصلہ سناتے ہوئے کہا کہ رام رگھو

سرسات کی جانب سے لکشمین راؤت کے حق میں مقدمہ کی زمینوں میں قبضہ کے حقوق کی منتقلی کا لعدم ہے اور بمبئی کرایہ داری ایکٹ 1939 (1939 کا ایکٹ XXIX)، کی دفعہ 31 کے ذریعہ ایکٹ کی دفعہ 9 میں ترمیم کے پیش نظر مدعی نے اپنے حق میں سیل ڈیڈ کے تحت اچھا مالکانہ حق حاصل کیا ہے۔ جس کے تحت 1945 میں فروخت کے دستاویز پر عمل درآمد کے لئے کھوٹ کی رضامندی کی ضرورت نہیں تھی۔ مدعا علیہ نمبر 1 نے ہائی کورٹ میں دوسری اپیل کو ترجیح دی جس نے اسسٹنٹ جج کے فرمان کو کالعدم قرار دیتے ہوئے ٹرائل کورٹ کے حکم نامے کو بحال کرتے ہوئے مقدمہ خارج کر دیا۔ اس نے کہا کہ مدعی کے حق میں فروخت کی دستاویز بھی ایکٹ کی دفعہ 9 کی دفعات سے متاثر ہوگی۔ اس نے مزید کہا کہ دفعہ 9 کی دفعات اس بات کی نشاندہی کرتی ہیں کہ قبضے کے حق کی منتقلی کے خلاف کوئی مکمل پابندی نہیں ہے۔ کھوٹ کی رضامندی کے بغیر کرایہ دار کی منتقلی کو تمام مقاصد کے لئے کالعدم قرار نہیں دیا جاسکتا ہے اور یہ صرف اس حد تک غیر قانونی ہوگا جب تک کہ یہ کھوٹ کے حق کے خلاف ہو اور دوسری صورت میں نہیں۔ لہذا عدالت نے 1892ء میں مدعا علیہ نمبر ایل کے پیش رو کے مفاد میں منتقلی کو کالعدم قرار نہیں دیا۔ اگر یہ اپیل کی جاتی ہے تو یہ اس حکم کی صداقت ہے جسے چیلنج کیا جاتا ہے۔

اس اپیل کی کوئی قوت نہیں ہے۔ بمبئی کرایہ داری ایکٹ، 1939 کی دفعہ 31 نے ایکٹ کے دفعہ 9 میں ترمیم کی اور ترمیم کے بعد دفعہ میں لکھا ہے:

"کھوٹوں اور مراعات یافتہ قابضین کے حقوق قابل مداوا اور منتقلی کے قابل ہوگا۔"

ایکٹ کی دفعہ 3 کی شق (5) کے تحت "مراعات یافتہ رہائشی" میں مستقل کرایہ دار شامل تھا۔ بمبئی کرایہ داری ایکٹ کو 2 اپریل 1940 کو بمبئی کے گورنر کی منظوری ملی، لیکن یہ اپریل 1946 میں نافذ ہوا جب حکومت نے اس ایکٹ کی دفعہ 1 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت تفویض اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے ضروری نوٹیفیکیشن جاری کیا۔ لہذا یہ واضح ہے کہ دفعہ 9، جیسا کہ 10 فروری 1945 کو تھا، جب سیتا بائی نے اپیل کنندہ کے حق میں فروخت کا معاہدہ کیا تھا، نے کھوٹ کی رضامندی کے بغیر مستقل کرایہ داروں کے حقوق کو ناقابل منتقل کر دیا تھا، اور اس وجہ سے درخواست گزار کے حق میں فروخت کو ایکٹ کی دفعہ 9 کی دفعات سے اتنا ہی نقصان پہنچا جتنا کہ پیش رو کے مفاد میں مقدمہ میں زمین کی فروخت۔ جواب دہندہ نمبر 1 لہذا اس سوال کا تعین کرنا ضروری نہیں ہے کہ آیا فروخت مکمل طور پر غیر قانونی تھی یا غیر قانونی تھی جیسا کہ مندرجہ ذیل عدالت نے کہا ہے، کیونکہ دونوں فرونیوں میں سے کسی کو بھی کھوٹ نے چیلنج نہیں کیا ہے جس کی منتقلی کے لئے رضامندی ضروری تھی۔ مدعی کے پاس کوئی عنوان نہیں ہے کہ آیا کھوٹ کی

رضامندی کے بغیر مستقل کرایہ دار کی طرف سے منتقلی کا عدم یا کالعدم ہوگی۔ اگر اس طرح کی منتقلی کا عدم ہے، تو اپیل کنندہ کے حق میں فروخت نے اسے کوئی عنوان نہیں دیا۔ اگر اس طرح کی فروخت صرف کھوٹ کے کہنے پر کالعدم تھی، تو مدعا علیہ کے حق میں پہلی فروخت۔ اس کے پیشرو کی دلچسپی کو کھوٹ نے نظر انداز نہیں کیا تھا، اور اس وجہ سے اسے جائز طور پر لقب دیا گیا تھا۔ نتیجتاً مدعی کو فروخت کے دستاویز کے تحت اس کے حق میں کوئی مالکانہ حق نہیں دیا گیا کیونکہ اس کے ٹرانسفر کرنے والے کے پاس کوئی عنوان نہیں تھا۔ دونوں صورتوں میں مدعی مقدمہ میں زمین پر اپنا حق ثابت کرنے میں ناکام رہتا ہے۔ لہذا ان کے مقدمے کی منسوخی درست ہے۔

ہم اس کے مطابق اس اپیل کو اخراجات کے ساتھ مسترد کرتے ہیں۔

اپیل خارج کر دی گئی۔