

3 ایس۔سی۔آر سپریم کورٹ رپورٹس 1963

دہیا لال اور دیگران

بنام

رسول محمد عبدالرحیم

3 مئی 1962

بی۔ پی۔ سنہا، سی جے، پی۔ بی۔ گچیندر گڈکر، کے۔ سباراؤ، کے۔ این۔ وانچو، اور جے۔ سی۔ شاہ، جسٹسز۔

زرعی اراضی۔ رہن رکھنے والے کے ذریعہ کرایہ دار شامل کیا گیا۔ کیا رہن رکھنے والے کے تحت بے دخل کیا جاسکتا ہے، یا کرایہ دار سمجھا جاسکتا ہے۔ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 (بمبئی 67 آف 1948)، دفعہ 4 شق (اے)، (بی)، (سی)، 29- آئین ہند، آرٹیکل 227۔

1891 میں اپیل کنندہ کے آباؤ اجداد نے اس زمین کو U کو گروی رکھ دیا جس نے ایک R کو زمین پر کرایہ دار کے طور پر شامل کیا۔ درخواست گزار نے بمبئی ایگریکلچرل ڈیپازٹس ریلیف ایکٹ کے تحت تشکیل دی گئی عدالت میں درخواست دی تھی تاکہ رہن کے تحت واجب الادا قرض کی ایڈجسٹمنٹ کی جاسکے اور گروی رکھی گئی زمین کی واپسی کی جاسکے۔ سمجھوتے کے ذریعے اس درخواست پر ایک ایوارڈ دیا گیا تھا اور ایوارڈ پر عمل درآمد میں R کو بے دخل کر دیا گیا تھا۔ R نے بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 29 کے تحت زمین کا قبضہ بحال کرنے کے حکم کے لیے محکمہ داری کو درخواست دی۔ درخواست مسترد کر دی گئی اور ڈپٹی کلکٹر اور ریونیو ٹریبیونل نے اس حکم کی تصدیق کی۔ آئین کے آرٹیکل 227 میں بمبئی ہائی کورٹ نے ٹریبیونل کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے حکم دیا کہ زمین کا قبضہ مدعا علیہ کو واپس دیا جائے اور یہ اعلان کیا کہ مدعا علیہ اسی شرائط پر کرایہ داری کی حیثیت سے قبضہ جاری رکھنے کا حقدار ہے جس پر وہ گروی رکھنے والے کا کرایہ دار تھا۔

منعقد: یہ قانون ان تمام افراد کو تحفظ فراہم کرتا ہے جو زرعی زمینوں کو ٹھیکہ دار کرایہ دار کے طور پر رکھتے ہیں، اور استثنیٰ کے تابع ہیں کہ تمام افراد قانونی طور پر دوسروں کی زمینوں پر کھیتی کرتے ہیں، اور یہ قانون ساز کے ارادے کو غیر ضروری طور پر محدود کرے گا کہ وہ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ کے فوائد کو ان افراد

تک محدود کرے جو مالک سے اپنا اختیار حاصل کرتے ہیں، یا تو کرایہ داری کے معاہدے کے تحت، یا دوسری صورت میں۔ ایکٹ کی دفعہ 4 کی شق (اے)، (بی) اور (سی) میں مذکور افراد کے علاوہ تمام افراد جو قانونی طور پر دوسرے افراد کی زمین پر کھیتی کرتے ہیں چاہے ان کا اختیار براہ راست زمین کے مالک سے لیا گیا ہو یا نہیں، زمین کے کرایہ دار سمجھے جائیں گے۔

دیوانی ایبیلیٹ دائرہ اختیار: دیوانی بیباپیل نمبر 516 آف 1960۔

بمبئی ہائی کورٹ کے 19 جولائی 1957 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل 1957 کی خصوصی دیوانی درخواست نمبر 869 میں کی گئی۔

اپیل کنندگان کے لئے ڈبلیو۔ ایس۔ بارلنگے اور گنپت۔ رائے۔

جواب دہندگان میں سی۔ بی۔ پائی، جے۔ بی۔ داداچھی، ایس۔ این۔ اینڈلے، رامیشور۔

ناٹھ اور پی۔ ایل۔ دوہرا شامل ہیں۔

جواب دہندہ نمبر 6 اور ریاست مہاراشٹر (مداخلت کرنے والے) کے لئے آر۔ گنپتی ایر اور آر

ایچ۔ ڈھیر۔

3 مئی 1962 عدالت کا فیصلہ اس نے سنایا

شاہ، جسٹس:- سروے نمبر 126 میں 11 ایکڑ اور 20 گنٹھ موہے تیلود، ضلع بروج کا تعلق درخواست گزاروں کے آباؤ اجداد سے تھا۔ 24 جولائی 1891 کے دستاویز کے مطابق، مالکان نے زمین کو قبضہ کے ساتھ امیا شنکر نامی شخص کو گروی رکھ دیا۔ رہن کے فوراً بعد، رہن نے محمد عبدالرحیم کو زمین پر کرایہ دار کے طور پر شامل کیا۔

24 جولائی 1891 کے دستاویز کے تحت واجب الادا قرض کی ایڈجسٹمنٹ اور گروی رکھی گئی زمین کی

واپسی کے لیے درخواست گزاروں نے 1947 کے بمبئی ایگریکلچرل ڈیٹرز ریلیف ایکٹ، 28 کے تحت تشکیل

دی گئی عدالت میں درخواست دی تھی۔ 19 فروری 1954ء کو فریقین کے درمیان سمجھوتے کے ذریعے اس

درخواست میں ایک فیصلہ سنایا گیا کہ 24 جولائی 1891 کے معاہدے کے تحت 3000 روپے گروی رکھنے

کے واجب الادا ہیں، کہ "متنازعہ زمین گروی رکھنے والے کے کرایہ دار کے طور پر محمد عبدالرحیم کے قبضے میں

تھی، اور یہ کہ مرنے والے کو مذکورہ کرایہ دار سے زمین کا قبضہ لینے کا حق حاصل ہے۔ اس فیصلے پر عمل درآمد

کرتے ہوئے محمد عبدالرحیم، جنہیں بعد میں مدعا علیہ کہا جائے گا، کو بے دخل کر دیا گیا۔ 7 جون 1954 کو مدعا

علیہ نے بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 29 کے تحت زمین کا قبضہ بحال کرنے کے

لئے ہنسوٹ کے محکمہ کاری کے پاس درخواست دی۔ مہا کارگری نے درخواست مسترد کر دی اور اس حکم کی تصدیق ضلع ڈپٹی کلکٹر اور بمبئی ریونیوٹریوٹل نے ڈپٹی کلکٹر کے حکم پر نظر ثانی کرتے ہوئے کی۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت بمبئی ہائی کورٹ کا رخ کیا۔ ہائی کورٹ نے جسوٹرائی ترمک لال ویاس بنام بمبئیائی جیوی معاملے میں اپنے پہلے کے فیصلے کے بعد ٹریوٹل کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے حکم دیا تھا کہ زمین کا قبضہ مدعا علیہ کو بحال کیا جائے اور یہ اعلان کیا کہ مدعا علیہ اسی شرائط پر کرایہ دار کے طور پر قبضہ جاری رکھنے کا حقدار ہے جس پر وہ رہن کا کرایہ دار تھا۔ ہائی کورٹ کے اس حکم کے خلاف موٹگیگرنے نے خصوصی اجازت کے ساتھ اس عدالت میں اپیل کی ہے۔

1939 کا بمبئی کرایہ داری ایکٹ صوبہ بمبئی میں زرعی زمینوں کے کرایہ داروں کے تحفظ اور کچھ دیگر مقاصد کے لئے نافذ کیا گیا تھا۔ اس قانون کو بمبئی کرایہ داری اور زرعی زمین ایکٹ، 1948 کی دفعہ 89 کے ذریعے منسوخ کر دیا گیا تھا، جو 28 دسمبر 1948 کو نافذ ہوا تھا، منسوخی کی شق کے ترمیم کے ساتھ 1939 کے ایکٹ کی کچھ دفعات کو جاری رکھا گیا۔ 1948 کے ایکٹ کے تحت، دفعہ (18) 2 کے تحت، کرایہ داری کی تعریف "ایک کسان کے طور پر کی گئی تھی جس کے پاس لیز پر زمین ہے اور اس میں وہ شخص بھی شامل ہے جسے اس ایکٹ کی دفعات کے تحت کرایہ دار سمجھا جاتا ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 14 میں کہا گیا ہے کہ عدالت کے کسی بھی معاہدے، استعمال، فرمان یا حکم کے باوجود، کرایہ دار کے پاس موجود کسی بھی زمین کی کرایہ داری کا تعین اس وقت تک نہیں کیا جائے گا جب تک کہ اس دفعہ میں بیان کردہ شرائط پوری نہ ہوں۔ شرائط طے کرنا غیر ضروری تھا کیونکہ یہ عام بنیاد ہے کہ دفعہ 14 میں کسی بھی بنیاد پر مدعا علیہ کی کرایہ داری کا تعین کرنے کی کوشش نہیں کی گئی تھی، یہ قرض ریلیف عدالت کی طرف سے دیئے گئے فیصلے پر عمل درآمد میں تھا کہ مدعا علیہ کو بے دخل کر دیا گیا تھا۔ دفعہ 29 کے ذیلی دفعہ (2) میں کہا گیا ہے کہ کوئی بھی مالک مکان ماتدار کے حکم کے بغیر کرایہ دار کے پاس موجود کسی بھی زمین یا رہائشی مکان کا قبضہ حاصل نہیں کرے گا۔ اس طرح کے آرڈر کو حاصل کرنے کے لئے وہ مقررہ فارم "XXX X" میں درخواست دے گا۔ ایکٹ کی دفعہ 4 کے مطابق اگر کوئی شخص کسی دوسرے شخص کی ملکیت والی زمین پر قانونی طور پر کھیتی کرتا ہے تو اسے کرایہ دار سمجھا جائے گا اگر ایسی زمین مالک کے ذریعہ ذاتی طور پر کاشت نہ کی گئی ہو اور اگر ایسا شخص (a) مالک کے خاندان کا رکن نہ ہو، یا (b) نقدی یا قسم کی اجرت پر کام کرنے والا نہ ہو لیکن فصل کے حصے میں نہ ہو یا کرائے پر کھیتی کرنے والا مزدور نہ ہو۔ مالک کے خاندان کی ذاتی نگرانی میں زمین، یا (c) قبضہ میں رہنے والا۔" دفعہ 4 کسی ایسے شخص کو کرایہ دار کا درجہ دینے کی کوشش کرتی ہے جو قانونی طور پر کسی دوسرے کی زمین پر کھیتی کرتا ہے۔ اس شق

کے ذریعہ، کچھ افراد جو عام قانون کے تحت کرایہ دار نہیں ہیں، ایکٹ کے مقاصد کے لئے کرایہ دار سمجھے جاتے ہیں۔ ایک شخص جسے دفعہ 4 کے ذریعہ کرایہ دار سمجھا جاتا ہے وہ واضح طور پر کرایہ دار کے علاوہ ایک کلاس میں ہے جو مالک سے زمین لیز پر رکھتا ہے۔ ایسے شخص کو کرایہ دار کا درجہ دے دیا جائے گا اگر تین شرائط پوری ہوں۔ (a) وہ قانونی طور پر زمین پر کھیتی کر رہا ہو، (b) زمین کسی دوسرے شخص کی ہو، اور (c) وہ اس کے علاوہ کسی زمرے میں نہ ہو۔

جواب دہندہ 28 دسمبر 1948 کو تھا، بلاشبہ وہ زمین پر کھیتی کر رہا تھا جو کسی دوسرے شخص کی ملکیت تھی۔ بوہ قانونی طور پر زمین پر کھیتی کر رہا تھا کیونکہ اس نے زمین کے رہن سے اس پر کاشت کرنے کا حق حاصل کیا تھا، اور وہ اس کے علاوہ کسی زمرے میں نہیں آتا تھا۔ بادی النظر میں، وہ ایکٹ کی دفعہ 4 کے معنی کے اندر "کرایہ دار" سمجھا جاتا تھا۔

لیکن درخواست گزاروں کی طرف سے ڈاکٹر بار لنگے نے دلیل دی کہ کسی شخص کو دفعہ 4 کے معنی کے تحت قانونی طور پر زمین پر کھیتی کرنے کا حق صرف اسی صورت میں کہا جاسکتا ہے جب اس نے زمین کے مالک سے براہ راست کھیتی کرنے کا حق حاصل کیا ہو، نہ کہ کسی دوسرے شخص سے جس کا محدود مفاد ہو، جیسے مالک سے گروی رکھنا۔ وکیل نے یہ بھی دلیل دی کہ دفعہ 4 کی شق (سی) میں "قبضے میں رہن" کی اصطلاح میں وہ شخص شامل ہے جو ملکیت میں رہنے والے کا کرایہ دار جیسے وراثتی حق کا دعویٰ کرتا ہے۔ ہم ان اعتراضات سے اتفاق کرنے سے قاصر ہیں۔ 1939 کے بمبئی کرایہ داری ایکٹ نے کرایہ داروں کو بے دخلی کے خلاف تحفظ فراہم کیا، 'دس سال سے بھی کم عرصے کے لئے تمام معاہدوں کو تبدیل کر دیا، زمین داروں کے ہتھیار ڈالنے پر بھی زمین کا قبضہ حاصل کرنے کے حقوق کو محدود کر دیا، ان تمام افراد کو محفوظ کرایہ دار کا درجہ دیا جنہوں نے مقررہ تاریخ سے پہلے چھ سال تک ذاتی طور پر زمین پر کھیتی کی تھی، کرایہ ارد کی زیادہ سے زیادہ شرحوں کا تعین، سبس کا خاتمہ اور بعض ہنگامی حالات میں کرایوں کی معطلی اور معافی، اور کرایہ داروں کو رہائش گاہوں سے بے دخل کرنے پر پابندی عائد کی گئی۔ یہ قانون ناکافی پایا گیا تھا اور اس کی جگہ 1948 کے بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ نے لے لی تھی۔ مؤخر الذکر ایکٹ 1939 کے ایکٹ کی بنیادی خصوصیات کو برقرار رکھتا ہے جس میں کرایہ داروں کو اضافی حقوق اور تحفظ فراہم کیے گئے ہیں جیسے مناسب کرایہ کا تعین، فصل کے حصے کو نقد میں تبدیل کرنا، زمین پر قدرتی طور پر اگنے والے درختوں کی پیداوار کا حق، کرایہ کی عدم ادائیگی پر کرایہ داری ختم کرنے، محفوظ کرایہ داروں کے خصوصی حقوق اور مراعات، انتظام کے لئے جاگیروں کو حکومت میں منتقل کرنے، زرعی اراضی کی منتقلی پر پابندی اور زمین کی قیمت سے متعلق تنازعات

کے فیصلے کے لئے خصوصی ٹریبونلز کی تشکیل کے خلاف امداد۔ یہ دونوں ایکٹ کسانوں کی معاشی حالت کو بہتر بنانے اور زرعی مقاصد کے لئے زمین کے مکمل اور موثر استعمال کو یقینی بنانے کے مقصد سے شروع کیے گئے زرعی اصلاحات کے عمل میں واضح طور پر اقدامات تھے۔ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعات کو سماجی اصلاح کی روشنی میں دیکھا جانا چاہیے۔

ایکٹ 1948، جو غیر متنازعہ ہے، اس کی موثر شقوں میں نہ صرف ان دس کرایہ دار کو شامل کرنے کی کوشش کرتا ہے جنہوں نے زمین کے مالکان سے معاہدوں کے تحت کھیتی کے مقصد کے لئے زمین حاصل کی تھی، بلکہ وہ افراد بھی شامل ہیں جو کرایہ دار سمجھے جاتے ہیں۔ تنازعہ کا نکتہ یہ ہے کہ کیا کرایہ دار کی حیثیت کا دعویٰ کرنے والا شخص رضامندی سے یا مالک کے اختیار کے تحت زمین پر کھیتی کر رہا ہوگا۔ درخواست گزاروں کے وکیل کا کہنا ہے کہ کرایہ داری زمین کے مالک اور زمین پر قبضہ کرنے والے شخص کے درمیان معاہدے کی بنیاد پر تعلق قائم کرتی ہے۔ اور اس زمین پر قبضے کے لئے مالک کی رضامندی یا اختیار کے بغیر کوئی کرایہ داری نہیں ہو سکتی ہے۔ لیکن اس ایکٹ میں دفعہ (18) 2 کے ذریعہ کرایہ دار کی ایک خصوصی تعریف تیار کی گئی ہے اور اس میں ایسے افراد کو شامل کیا گیا ہے جو معاہدہ کرایہ دار نہیں ہیں۔ لہذا دفعہ 4 کی تشکیل میں یہ فرض کرنا مشکل ہوگا کہ جو شخص کرایہ دار کی حیثیت کا دعویٰ کرتا ہے وہ مالک کی رضامندی یا اختیار کے ساتھ زمین پر کھیتی کر رہا ہوگا۔ قانون کے ذریعہ عائد کردہ متعلقہ شرط صرف یہ ہے کہ کرایہ دار کی حیثیت کا دعویٰ کرنے والے شخص کو "قانونی طور پر" زمین پر کھیتی کرنی ہوگی۔ یہ شرط نہیں ہے کہ وہ مالک کی رضامندی سے یا اس کے تحت براہ راست مالک سے حاصل کردہ اختیار کے تحت زمین پر کھیتی کرے۔ ایسی حالت کو در آمد کرنے کے لئے یہ سیکشن کو دوبارہ لکھنا ہے، اور اس کی عملی افادیت کو ختم کرنا ہے۔ ایک شخص جو مالکان سے زمین پر کھیتی کرنے کا حق حاصل کرتا ہے وہ عام طور پر معاہدہ کرایہ دار ہوگا اور ظاہر ہے کہ وہ "کرایہ دار" نہیں ہوگا۔ مالک سے لائسنس حاصل کرنے والے افراد کو یقینی طور پر ان افراد کے زمرے میں شمار کیا جاسکتا ہے جو قانونی طور پر دوسروں کی زمین پر کھیتی کرتے ہیں، لیکن اس سے یہ فرض نہیں کیا جاسکتا ہے کہ وہ واحد افراد ہیں جو اس دفعہ کے تحت آتے ہیں۔ یہ قانون ان تمام افراد کو تحفظ فراہم کرتا ہے جو زرعی زمین کو ٹھیکہ دار کرایہ دار کے طور پر رکھتے ہیں اور ان استثنیات کے تابع ہیں جو قانونی طور پر دوسروں کی زمینوں پر کھیتی کرتے ہیں، اور یہ مقننہ کے ارادے کو غیر ضروری طور پر محدود کرے گا کہ وہ اس کی دفعات کا فائدہ ان افراد تک محدود کرے جو مالکان سے اپنا اختیار حاصل کرتے ہیں، یا تو کرایہ داری کے معاہدے کے تحت، یا دوسری صورت میں۔ ہمارے خیال میں دفعہ 4 کی شق (اے)، (بی) اور (سی) میں مذکور افراد کے علاوہ تمام افراد جو قانونی طور پر دوسرے افراد کی زمین پر

کھیتی کرتے ہیں چاہے ان کا اختیار براہ راست زمین کے مالک سے حاصل کیا گیا ہو یا نہیں، انہیں زمین کا کرایہ دار سمجھا جائے گا۔

جائیداد کی منتقلی کے قانون کے تحت، کرایہ دار کا حق جسے رہن دار کے قبضے میں شامل کیا گیا ہے، عام طور پر چھڑانے کے ذریعہ رہن کے خاتمے کے ساتھ ختم ہو جاتا ہے، لیکن ہمارے فیصلے میں، اس قاعدے کا اس قانون کی تشریح میں کوئی اطلاق نہیں ہے جو قانونی طور پر زرعی زمینوں پر کاشت کرنے والے فی بیٹوں کو تحفظ فراہم کرنے کے مقصد سے نافذ کیا گیا ہے۔ اور نہ ہی یہ دلیل ہے کہ "قبضے میں رہنے" کی اصطلاح میں اس طرح کے رہنے والے کرایہ دار سے کوئی طاقت شامل ہے۔ قبضے میں رہنے والے کو عوام کی بنیاد پر کرایہ داروں کی کلاس سے خارج کر دیا جاتا ہے: قبضے میں رہنے والے کو یہ درجہ دینے کا مطلب یہ ہوگا کہ اسے اس کے اعتماد کے کردار سے متصادم حقوق فراہم کیے جائیں۔ قبضے میں رہنے کے حقوق کی مجموعی منتقلی کو قبضے میں رہنے والا بھی سمجھا جاسکتا ہے۔ لیکن زیر قبضہ رہنے والے کے کرایہ دار کو زمین پر عام انتظامیہ کے تحت شامل کیا جاتا ہے اور جب تک رہن کا انتظام برقرار رہتا ہے، یہاں تک کہ عام قانون کے تحت بھی وہ مرنے والے کے ذریعہ بے دخل کرنے کا ذمہ دار نہیں ہے۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مقننہ نے کرایہ داروں کے طبقے سے قبضہ میں رہنے والوں کو خارج کرنے کو محدود کر کے اس مقصد کا ارادہ کیا ہے کہ گروی رکھنے والے کے ذریعہ قانونی طور پر بھرتی کیے گئے کرایہ دار کو گروی رکھنے والے کا کرایہ دار سمجھا جائے گا۔ لہذا، ہمارے خیال میں ہائی کورٹ کا یہ کہنا درست تھا کہ مدعا علیہ کو بمبئی کرایہ داری اور زرعی زمین ایکٹ، 1948 کے تحفظ کا دعویٰ کرنے کا حق حاصل ہے۔

بمبئی ریونیوٹری بیونل کے حکم کو کالعدم قرار دینے کے لئے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت ہائی کورٹ کے دائرہ اختیار کے بارے میں ایک اور دلیل پر غور کیا جاسکتا ہے۔ ہائی کورٹ نے ریونیوٹری بیونل کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت دائرہ اختیار کا استعمال کیا اور اپیل کنندگان کے وکیل نے زور دیا کہ یہ اس دائرہ اختیار کو استعمال کرنے کے لئے مناسب معاملہ نہیں ہے۔ لیکن مقننہ نے قانون کی دفعہ (2) 29 کے تحت زمینداروں کو مملتدار کے حکم کے علاوہ کسی بھی زمین پر قبضہ حاصل کرنے سے واضح طور پر منع کیا ہے۔ درخواست گزاروں نے قرض ایڈجسٹمنٹ کورٹ کے فیصلے پر عمل درآمد کرتے ہوئے اور مالتدار کے حکم کے بغیر متنازعہ زمین کا قبضہ حاصل کیا تھا۔ لہذا مدعا علیہ کو غیر قانونی طور پر زمین سے بے دخل کر دیا گیا تھا، اور ریونیو حکام نے اسے غیر قانونی طور پر مدد دینے سے انکار کرتے ہوئے قانون کے ذریعہ ان کے دائرہ اختیار کا استعمال کرنے سے انکار کر دیا تھا۔ ہمارے خیال میں ہائی کورٹ آرٹیکل 227 کے تحت

حاصل اختیارات کا استعمال کرنے کا مجاز تھا۔

"اس لیے اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اسے قیمت کے ساتھ خارج کر دیا جاتا ہے۔

اپیل خارج کر دی گئی۔