

[1996] سپریم کورٹ ریوٹس 6.S.C.R

ازعدالت عظمیٰ

رامجی شرما @رامجی بابو (مردہ) بذریعہ ایل آر ایس

بنام

دی اسٹیٹ آف بہار اور دیگران

19 ستمبر 1996

[این پی سنگھ اور ایس بی مجددار، جسٹس]

بہار زرعی اراضی (فلکشن آف سیلنگ ایریا اینڈ ایکوزیشن آف سرپلس لینڈ) ایکٹ، 1961

دفعہ 2 (بی)، 2 (جی)، 16 (3)۔ زمینوں کی منتقلی ملحقہ زمین کے شریک حصص یا ریت کے علاوہ کسی اور شخص کو۔ منتقلی کرنے والے کے کسی شریک حصص یا زمین کے ساتھ ملحقہ کسی بھی ریت کے مالک کا حق، زمین کی منتقلی کے لیے درخواست دینے کے لیے۔ منعقد: اس حقیقت کے پیش نظر کہ زیر بحث اراضی شہری علاقے میں تھی، عدالت عالیہ نے درخواست کو صحیح طور پر مسترد کر دیا۔ اپیل کنندہ کو درخواست کے ساتھ جمع کی گئی رقم واپس لینے کی اجازت دی۔ رقم واپسی تین ماہ کے اندر کرنے کا حکم دیا۔

فقیر محمد بنام صلاح الدین اور دیگر (1975) پٹنہ 119، منظور شدہ۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1981: کی دیوانی اپیل نمبر 1505۔

1980 کے ایل پی اے نمبر 103 میں پٹنہ عدالت عالیہ کے مورخہ 15.9.80 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے ایل آر سنگھ۔

جواب دہندگان کے لیے ایس بی سنیل، ایس کے سنہا، آر پی سنگھ، اے کے پانڈے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

یہ اپیل عدالت عالیہ کے فیصلے کو کالعدم قرار دینے کے لیے دائر کی گئی ہے، جس میں بہار زرعی اراضی (سیلنگ ایریا کا تعین اور اضافی زمین کا حصول) ایکٹ، 1961 (جسے اس کے بعد ایکٹ کہا گیا ہے) کی دفعہ 16 (3) کے تحت درخواست کو خارج کر دیا گیا

ہے، جس میں درخواست گزاروں کی جانب سے زمینوں کی دوبارہ منتقلی کا دعویٰ کیا گیا ہے جو مدعا علیہ نمبر 5 کے بذریعے مدعا علیہ نمبر 7 کے حق میں رجسٹرڈ فروخت کا معاہدہ کے بذریعے منتقل کی گئی تھی۔ مدعا علیہ نمبر 7 نے مذکورہ فروخت دستاویز کے ذریعے مدعا علیہ نمبر 5 سے سروے پلاٹ نمبر 610 کی 5 کتھازین اور سروے پلاٹ نمبر 614 کی 6 کتھا 10 دھرزین 4,600 روپے کی قابل غور رقم میں خریدی۔ یہ خریداری حاجی پور قصبے کے اندر محلا سہزاد پورا ڈرکیلا میں مکان کی تعمیر کے لیے کی گئی تھی۔

ایکٹ کی دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت اپیل گزاروں کی جانب سے ڈپٹی کلکٹر، زرعی اراضی کے سامنے اس ہدایت کے لیے درخواست دائر کی گئی تھی کہ مدعا علیہ نمبر 7، منتقلی شدہ کو ہدایت دی جائے کہ وہ دفعہ 16 کی مذکورہ ذیلی دفعہ (3) کے لحاظ سے اپیل گزاروں کے حق میں منتقلی کے دستاویز پر عمل درآمد اور اندراج کے ذریعے اس کی خریدی ہوئی زمینوں کو پہنچائے۔ اس درخواست کو ڈپٹی کلکٹر، زرعی اراضی نے اس بنیاد پر مسترد کر دیا تھا کہ جن زمینوں کو منتقل کیا گیا تھا وہ ایکٹ کے معنی میں زمین نہیں سمجھی جائیں گی، اس طرح توضیحات لاگو نہیں ہوں گی۔ تاہم، اپیل گزاروں کی جانب سے دائر کی جانے والی اپیل کو کلکٹر نے منظور کر لیا۔ ممبر، بورڈ آف ریونیو نے مدعا علیہ نمبر 7 کی جانب سے دائر نظر ثانی کی درخواست کو مسترد کر دیا، اس کے بعد مدعا علیہ نمبر 7 کی جانب سے کلکٹر اور ممبر، بورڈ آف ریونیو کے ذریعے عدالت عالیہ کے سامنے منظور کردہ احکامات کو کالعدم قرار دینے کے لیے ایک رٹ پٹیشن دائر کی گئی۔ عدالت عالیہ نے متنازعہ فیصلے کے ذریعے کلکٹر اور ممبر، بورڈ آف ریونیو کے ذریعے اس نتیجے پر منظور کیے گئے احکامات کو کالعدم قرار دے دیا کہ چونکہ جو اراضی منتقل کی گئی تھی وہ حاجی پور قصبے کے اندر تھی اور شہری نوعیت کی تھی، اس لیے ایکٹ توضیحات اس کے دفعہ 16 کے ذیلی دفعہ (3) سمیت لاگو نہیں ہوں گی۔ اس اپیل میں عدالت عالیہ کے اس نتیجے پر سوال اٹھایا جا رہا ہے۔

ایکٹ کی تمہید میں کہا گیا ہے کہ یہ ایک ایسا ایکٹ ہے جس میں حد کا تعین، کچھ ریہا توں کے ذریعے ذیلی کرایہ پر دینے اور دوبارہ شروع کرنے پر پابندی، زمین کی ذاتی کاشت کاری، ریہا کے تحت کچھ لوگوں کے ذریعے ریہا کا درجہ حاصل کرنا اور ریاست بہار میں ریاست کے ذریعے اضافی زمین کا حصول اور اس سے متعلق معاملات فراہم کیے گئے ہیں۔ دفعہ 2 (f) میں زمین کی وضاحت کی گئی ہے :

"(f) زمین" سے مراد ایسی زمین ہے جو زراعت یا باغبانی کے لیے استعمال ہوتی ہے یا استعمال ہونے کے قابل ہے اور اس میں ایسی زمین شامل ہے جو باغ کھڑھو یا چراگاہ (یا جنگل کی زمین یا یہاں تک کہ زمین جو پانی میں بارہا سی طور پر ڈوبی ہوئی ہے) یا زمیندار کا گھر۔

وضاحت | - "ہوم اسٹیڈ" سے مراد کوئی صحن، احاطہ، منسلک باغ، باغ اور بیرونی عمارت کے ساتھ رہنے کے مقصد سے یا کرایہ پر دینے کے مقصد سے ایک رہائشی مکان ہے اور اس میں زراعت یا باغبانی سے متعلق مقصد کی کوئی بیرونی عمارت اور اس طرح کے رہائش گاہ سے متعلق کوئی ٹینک، لائبریری اور عبادت گاہ شامل ہے۔

وضاحت || - پانی کے نیچے مستقل ڈوبی زمین میں دریا کے گزرنے میں ڈوبی ہوئی زمین شامل نہیں ہوگی۔

دفعہ 2 (جی) میں زمیندار کی وضاحت کی گئی ہے:

"(g) زمین کے مالک" سے مراد ایک ایسا خاندان ہے جس کی شق (ای ای) میں تعریف کی گئی ہے جس کے پاس زمین بطور ریت یا ریت کے تحت ہے یا کوئی رہن دار یا قبضے میں زمین یا حکومت کے ذریعہ مستقل طور پر آباد کردہ زمین یا حکومت کے ذریعہ دوبارہ قابل وصول زمین کا کرایہ دار ہے۔

زمین کی تعریف کے سادہ پڑھنے پر اس کا مطلب ہے جو زراعت یا باغبانی کے لیے یا زمیندار کے گھر کے لیے استعمال کیا جاتا ہے یا استعمال ہونے کے قابل ہے۔ وضاحت 1، اس بات کی وضاحت کرتی ہے کہ گھر کا کیا مطلب ہے جس میں رہنے کے مقصد کے لیے یا صحن، احاطہ، منسلک باغ، باغ کے ساتھ کرایہ پر دینے کے مقصد کے لیے رہائش گاہ شامل ہوگی اور اس میں زراعت یا باغبانی سے متعلق مقصد کے لیے کوئی بیرونی عمارت شامل ہوگی۔ دفعہ 4 زمین کے چھت کے رقبے کا تعین کرتی ہے جسے ایک زمیندار ایکٹ توضیحات کے تحت رکھ سکتا ہے۔ دیگر دفعات اس طرح کی حد کے تعین اور اضافی زمین کے اعلان سے متعلق ہیں جو ریاست میں ہوگی۔ دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (1) میں کہا گیا ہے کہ کوئی بھی شخص، ایکٹ کے آغاز کے بعد، خود یا کسی دوسرے شخص کے بذریعے، منتقلی، تبادلے، لیز، رہن، قرارداد یا تصفیے کے بذریعے کسی ایسی زمین کو حاصل یا اس پر قبضہ نہیں کرے گا جو اس کے پاس پہلے سے موجود زمین، اگر کوئی ہو، کے ساتھ مل کر مجموعی طور پر حد کے رقبے سے زیادہ ہو۔ دفعہ 16 کا ذیلی دفعہ (3) فراہم کرتا ہے:

"3 (i) جب اس ایکٹ کے آغاز کے بعد زمین کی منتقلی ملحقہ زمین کے شریک حصص یا ریت کے علاوہ کسی اور شخص کو کی جاتی ہے، تو منتقلی کرنے والے کا کوئی شریک حصہ دار یا زمین کے ساتھ ملحقہ زمین رکھنے والا کوئی بھی ریت، منتقلی کے دستاویز کے اندراج کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر کلکٹر کے سامنے مقررہ طریقے سے زمین کی منتقلی کے لیے درخواست دینے کا حقدار ہوگا۔

بشرطیکہ ایسی کوئی درخواست کلکٹر کے ذریعے اس وقت تک قبول نہیں کی جائے گی جب تک کہ خریداری کی رقم اس کے دس فیصد کے برابر رقم کے ساتھ مذکورہ مدت کے اندر مقررہ طریقے سے جمع نہ کی جائے۔

(ii) اس طرح کی جمع ہونے پر شریک حصہ دار یا ریت اس حقیقت سے قطع نظر کہ شق (1) کے تحت درخواست فیصلے کے لیے زیر التوا ہے، زمین پر قبضہ کرنے کا حقدار ہوگا:

بشرطیکہ جہاں درخواست مسترد کی جاتی ہے، شریک حصص یا ریبات، جیسا بھی معاملہ ہو، کو زمین سے بے دخل کر دیا جائے گا اور اس کا قبضہ منتقلی کو واپس کر دیا جائے گا اور منتقلی شق (i) کے تحت جمع کی گئی رقم میں سے خریداری کی رقم کے دس فیصد کے برابر رقم ادا کرنے کا حقدار ہوگا۔

(iii) اگر درخواست کی اجازت دی جاتی ہے، تو کلکٹر ایک حکم کے ذریعے منتقلی کو حکم میں بیان کردہ مدت کے اندر منتقلی کی دستاویز پر عمل درآمد اور اندراج کر کے درخواست گزار کے حق میں زمین پہنچانے کی ہدایت کرے گا اور، اگر وہ اس ہدایت کو نظر انداز کرتا ہے یا

اس کی تعمیل کرنے سے انکار کرتا ہے، تو مجموع ضابطہ دیوانی، 1908، (1908 کا IV) کے آرڈر XXI، قاعدہ 34 میں ممنوع طریقہ کار، جہاں تک ہو، عمل کیا جائے گا۔

دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (3) کے پیش نظر، جب بھی زمین کی منتقلی ملحقہ زمین کے شریک حصص یا ریتیت کے علاوہ کسی اور شخص کو کی جاتی ہے، تو منتقلی کرنے والے کا کوئی شریک حصص یا زمین سے ملحقہ زمین رکھنے والا کوئی بھی ریتیت، اس میں مقرر کردہ مدت کے اندر کلکٹر کے سامنے مذکورہ دستاویز میں موجود شرائط و ضوابط پر زمین کی منتقلی کے لیے درخواست دینے کا حقدار ہوگا۔ اسے 10 فیصد کے برابر رقم کے ساتھ خریداری کی رقم جمع کر کے مذکورہ دفعہ کے دیگر تقاضوں کی تعمیل کرنی ہوگی۔

جس سوال کا جواب دیا جانا ہے وہ یہ ہے کہ کیا ایکٹ میں جس زمین کی بیان محاورہ کی گئی ہے اس میں نہ صرف وہ زمینیں شامل ہوں گی جو زراعت یا باغبانی کے مقاصد کے لیے استعمال ہو رہی ہیں یا استعمال ہونے کے قابل ہیں بلکہ شہری علاقوں کے اندر کی زمینیں بھی شامل ہوں گی جو تعمیراتی مقاصد کے لیے ہیں۔ یہ اچھی طرح سے جانا جاتا ہے کہ قصبوں اور شہری علاقوں میں اور اس کے آس پاس ایک وقت میں زیادہ تر زمینیں زراعت یا باغبانی کے مقاصد کے لیے استعمال کی جا رہی تھیں۔ آبادی میں اضافے اور ترقیاتی سرگرمیوں کے ساتھ آہستہ آہستہ ایسی زرعی زمینوں کو استعمال میں تبدیل کر دیا جاتا ہے جو غیر زرعی ہیں۔ پرانے شہروں کے ساتھ ساتھ بہت سی کالونیاں تیار کی گئی ہیں جو ایک زمانے میں زرعی کھیت اور فصلیں اگائی جاتی تھیں۔ لیکن وقت گزرنے کے ساتھ ساتھ عمارتوں کی تعمیر کے لیے مزید اراضی کے لیے چیخ و پکار کرتے ہوئے انہوں نے اپنا اصل کردار اور مقصد کھو دیا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ ایکٹ کے کسان معاملے کے اس پہلو سے کافی واقف تھے، اسی لیے زمین کی وضاحت کرتے ہوئے انہوں نے استعمال کی نوعیت کے حوالے سے بہت زور دیا اس طرح کی زمین کو یہ کہہ کر رکھا جا رہا تھا کہ اس کا مطلب ایسی زمین ہے جو زراعت یا باغبانی یا زمیندار کے گھر کے لیے استعمال یا قابل ہو۔ اس بات کی نشاندہی کرنے کی ضرورت نہیں ہے کہ ایکٹ کا واحد مقصد زراعت یا باغبانی کے مقاصد کے لیے زمینداروں کے پاس موجود زمینوں کی حد مقرر کرنا اور حد سے باہر کے علاقوں کو اضافی قرار دینا ہے جو ریاستی حکومت کے پاس ہوگا۔ اس پس منظر میں نہ تو یہ فرض کیا جاسکتا ہے اور نہ ہی یہ مانا جاسکتا ہے کہ ایکٹ کے معماروں کے ذہن میں وہ زمینیں بھی تھیں جو شہروں کے بیچ میں عمارتوں کی تعمیر کے لیے تھیں۔ یہ عام علم کی بات ہے کہ ایسے علاقوں میں بھی جو مکمل طور پر شہری نوعیت کے ہیں یا کالونی میں بھی کچھ پلاٹ خالی پڑے ہیں کیونکہ مالی رکاوٹوں سمیت کسی نہ کسی وجہ سے ان پر کوئی تعمیر نہیں کی گئی ہے۔ تعمیرات ہونے تک ان کا استعمال کچھ فصلیں یا پھل اگانے کے لیے کیا جا رہا ہے۔ لیکن کیا یہ کہا جاسکتا ہے کہ ایسے پلاٹ جو تعمیراتی مقاصد کے لیے ہیں، ایکٹ کے دفعہ 2 (ایف) کے معنی میں زمین سمجھے جائیں گے؟ ہمارے مطابق جواب منفی ہے۔ جب بھی دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت درخواست دائر کی جاتی ہے، جو شہری علاقے کے اندر کسی زمین کے حوالے سے ہوتی ہے، تو متعلقہ حکام یا عدالت عالیہ کو پہلے اس بات کا جائزہ لینا چاہیے کہ وہ بنیادی مقصد کیا ہے جس کے لیے ایسی زمین استعمال کی جا رہی تھی یا استعمال کرنے کے قابل ہے۔ اگر یہ پایا جاتا ہے کہ زمین منتقلی کے ذریعے برقرار رکھی جا رہی تھی یا کسی ایسے مقصد اور مقصد کے لیے کسی دوسرے شخص کو منتقل کی جا رہی تھی جو زراعت سے منسلک نہیں ہے تو دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت درخواست پر غور نہیں کیا جانا چاہیے۔ دوسری طرف، اگر حکام یا عدالت عالیہ مطمئن ہے کہ جو زمین منتقل کی گئی ہے وہ مکمل طور پر زمین کی تعریف کے تحت آتی ہے جیسا کہ دفعہ 2 (ایف) کے تحت دیا گیا ہے تو اس سوال کی جانچ پڑتال کے لیے ایکٹ کے التزام کا اطلاق کرنا ہوگا کہ آیا درخواست گزار اسی شرائط و ضوابط پر منتقلی کرنے والے سے اپنے حق میں دوبارہ منتقلی کا حقدار تھا۔ فاکیر محمد بنام صلاح الدین اور دیگر (1975) پٹنہ 119 کے معاملے میں پٹنہ عدالت عالیہ کی ایک مکمل بیچ، جس کی صدارت این ایل انتوالیا

چیف جسٹس (جیسا کہ اس وقت وہ تھے) نے ایکٹ کے سیکشن 2 (ایف) میں بیان کردہ زمین کے دائرہ کار کا جائزہ لیا، یہ مشاہدہ کیا گیا :

"رائے کا اتفاق رائے اور، جیسا کہ میں فی الحال دکھاؤں گا، کسی بھی فیصلے میں کوئی تضاد نہیں ہے کہ ایک ریبات، ایک کاشتکار، جس پر اس کا گھر ہے جس پر کوئی رہائش گاہ نہیں ہے یا کوئی بھی چیز جس کا وضاحت میں ذکر کیا گیا ہے، ایکٹ کے تحت آنے والی زمین نہیں ہے۔ اس بات کی مزید نشاندہی کی گئی ہے کہ عمارت کے لیے موزوں زمین، جو عام طور پر اور عام طور پر قبضے یا بازار کے علاقوں میں واقع زراعت سے منسلک نہیں ہے، جس پر ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ تو ضیعات لاگو ہوتی ہیں، کسی زمیندار کا گھر نہیں ہے جو اسے دفعہ 2 (ایف) کے معنی میں زمین بنائے۔

(زور دیا گیا)

ہم فل پیج کے مذکورہ فیصلے میں ظاہر کردہ نقطہ نظر سے قراردادیں۔

جہاں تک موجودہ کیس کے حقائق کا تعلق ہے، عدالت عالیہ نے اس دلیل کو مسترد کر دیا ہے کہ زیر بحث زمین کو صرف اس وجہ سے دفعہ 2 (ایف) کے معنی میں زمین قرار دیا جاسکتا ہے کہ کتھین اندراج میں اسے بھیت لینڈ کے طور پر درج کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ نے تنازعہ حکم میں مشاہدہ کیا ہے :

"یہ کہنے کی ضرورت نہیں ہے کہ تمام شہری زمینیں کسی نہ کسی وقت دیہی نوعیت کی تھیں جہاں زرعی کام چل رہے تھے۔ لہذا، سروے حکام کی طرف سے زمین کو بھیت کی زمین کے طور پر محض بیان کرنا اس بات کا حتمی ثبوت نہیں ہوگا کہ زمین زرعی نوعیت کی تھی۔ حاجی پور قبضے کی تیز رفتار ترقی اور شہری کاری، جسے حال ہی میں ضلع بنایا گیا ہے، کو نظر انداز نہیں کیا جاسکتا۔ لہذا، میں مسٹر کرشنا پرکاش سنہا کی دوسری دلیل کو قبول کروں گا اور مانوں گا کہ قبل از وقت ان کا مقدمہ قائم کرنے میں کامیاب نہیں ہوا ہے کہ تنازع زمین ایکٹ تو ضیعات کے معنی میں ایک زمین تھی جس پر دفعہ 16 (3) تو ضیعات لاگو ہوں گی۔"

عدالت عالیہ کی طرف سے درج کردہ نتائج کے پیش نظر کہ جو زمین منتقل کی گئی ہے وہ حاجی پور قبضے اور شہری علاقے میں تھی، دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت دائر درخواست کو درست طور پر مسترد کر دیا گیا ہے۔ اس کے مطابق، اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ لاگت کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

اپیل کنندہ کو اس رقم کو واپس لینے کی اجازت ہوگی جو ایکٹ کی دفعہ 16 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت درخواست کے سلسلے میں اپیل کنندہ کی جانب سے جمع کی گئی ہے۔ اپیل کنندہ کی جانب سے درخواست دائر کرنے کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر رقم کی واپسی کی جائے گی۔

جی۔ این۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

