

[1996] سپریم کورٹ ریپورٹس 7.S.C.R

ازعدالت عظمیٰ

اسٹیٹ آف اتر پردیش

بنام

ضلع جج اور دیگران

11 اکتوبر 1996

[این پی سنگھ اور ایس بی محمدار، جسٹسز]

کرایہ داری اور زمین کے قوانین:

یو۔ پی امپوزیشن آف سیلنگ آن لینڈ ہولڈنگز ایکٹ، 1960 دفعات 5(1)، 3(17) اور 9(9)۔

حد رقبہ - معاوضہ - مدت کار نے مقررہ دن سے پہلے فروخت کرنے کے معاہدے کے تحت زمین کے قبضے سے علیحدگی اختیار کی - منعقد: فاضل زمین کا حساب لگانے کے لئے اس کی ملکیت میں زمین کو شامل کرنا ضروری ہے - یہاں تک کہ اصل ذاتی ملکیت کی عدم موجودگی میں بھی اسے کہا جاسکتا ہے مکمل مالک کے طور پر تعمیر یا قانونی قبضے میں - مدت کار یہ دعویٰ نہیں کر سکتا کہ بیچنے کے معاہدے میں شامل زمین اس کے جائیداد کا حصہ نہیں بن سکتی کیونکہ منتقلی کو منتقلی جائیداد ایکٹ - منتقلی جائیداد ایکٹ، 1882 کے دفعہ 53 اے کے ذریعے تحفظ حاصل ہے - دفعات 53 اے، 54 - یو پی زمینداری کے خاتمے اور لینڈ ریفارمز ایکٹ 1950، دفعہ 11 -

جائیداد کی منتقلی کا ایکٹ: 1882

دفعہ 53 اے - بیچنے کے معاہدے کے تحت اراضی کے مجوزہ منتقلی کو تحفظ فراہم کیا گیا - لیکن اس تحفظ کی بنیاد پر، مجوزہ منتقلی کرنے والے کے ذریعہ یہ دعویٰ نہیں کیا جاسکتا کہ فروخت کرنے کے معاہدے میں شامل زمین حساب کے لیے اس کی زمین کی ملکیت میں شامل کرنے کی ذمہ دار نہیں ہے - لینڈ سیلنگ ایکٹ کے تحت فاضل حد کا - دفعہ 53 اے زمین کی ملکیت سے متعلق نہیں تھا - اور نہ ہی اسے کسی تیسرے فریق کے خلاف خدمت میں دبایا جاسکتا ہے جیسے ریاست لینڈ سیلنگ ایکٹ کے تحت کام کرتی ہے - یو۔ پی۔ لینڈ ہولڈنگز ایکٹ 1960 پر زیادہ سے زیادہ حد کا نفاذ دفعات 5(1) 3(17) اور 9(9)

مدعا علیہ نمبر 3 کو یو۔ پی۔ امپوزیشن آف سیلنگ آن لینڈ ہولڈنگز ایکٹ، 1960 کی دفعہ 10(2) کے تحت یہ فیصلہ کرنے کے لیے اپنے اعتراضات پیش کرنے کے لیے نوٹس جاری کیا گیا تھا کہ آیا مذکورہ مدعا علیہ کے پاس جائز حد سے اوپر کوئی اضافی زمین ہے جو قدرتی طور پر ریاست میں ہوگی - مدعا علیہ نمبر 3 نے یہ موقف اختیار کیا کہ اس نے مقررہ دن سے پہلے اپنی کچھ زمینوں کو فروخت کرنے کا

قرارداد کیا تھا اور اس پر قبضہ کر لیا تھا اور اس لیے مذکورہ اراضی اس بات کا فیصلہ کرنے کے لیے ذمہ دار نہیں تھی کہ آیا اس کی ملکیت ایکٹ کی دفعہ 5(1) کے مطابق حد سے تجاوز کر گئی ہے یا نہیں۔ مقرر کردہ اتھارٹی نے مؤقف اختیار کیا کہ فروخت کے معاہدوں کے تحت آنے والی مذکورہ اراضی جو بیع نامہ کے بعد نہیں کی گئیں وہ مدعا علیہ کی مدت کار کے مالک کی ملکیت اور ملکیت میں رہیں گی اور قانون کی دفعہ 5(1) کے مطابق حد کے اندر قابل اجازت زمین کا حساب لگانے کے مقصد سے شامل کی جائیں گی۔

اپیلٹ اتھارٹی نے مقرر کردہ اتھارٹی کے فیصلے کو مسترد کر دیا۔ عدالت عالیہ نے اپیل کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ منتقلی کو منتقلی جائیداد ایکٹ 1882 کی دفعہ 53 اے کے ذریعے تحفظ حاصل ہے۔ اس لیے یہ اپیل۔

اپیل کنندہ - ریاست کی جانب سے یہ استدلال کیا گیا تھا کہ معاہدے کے تحت زیر زمین زمینیں مقررہ دن جواب دہندہ نمبر 3 کی ملکیت سے ختم نہیں ہوئیں اور ایکٹ کے تحت جواب دہندہ نمبر 3 کے لیے قابل اجازت حد کے رقبے کی گنتی میں شامل کیے جانے کی ذمہ دار تھیں۔ کہ محض فروخت کے معاہدوں نے مجوزہ منتقلیوں میں کوئی دلچسپی پیدا نہیں کی اور یہ کہ ایکٹ کے دفعہ 5(1) کے اطلاق کے لیے یہ ظاہر کرنا ضروری نہیں تھا کہ مدت کار اصل میں اس کی ملکیتی زمینوں کے ذاتی قبضے میں تھا؛ اور یہ کہ جواب دہندہ نمبر 3 کے تعمیری قبضے میں لائسنس یافتہ یا کرایہ داروں کے ذریعے یا یہاں تک کہ ممکنہ منتقلی کے معاہدے کے تحت ان کے حق میں فروخت کرنے والے کی زمینیں بھی مدت کے انعقاد میں شامل ہونے کے ذمہ دار ہوں گی۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقدہ 1.1.1: یو۔ پی۔ ایمپوزیشن آف سیلنگ آن لینڈ ہولڈنگز ایکٹ، 1960 کی دفعہ 5(1)، 3(17) اور 3(9) کا مشترکہ مطالعہ واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتا ہے کہ اگر کوئی شخص زمین کو بھومیدار، سردار یا سامی کے طور پر رکھتا ہے، جیسا کہ مذکورہ شق میں بیان کیا گیا ہے، تو ایسی زمین دفعہ 5(1) کے تحت اس کی ملکیت کی حد کا حساب لگانے کے لیے شامل کی جائے گی۔ اصطلاح کسی مدت کار کے مالک کے پاس جائیداد صرف ان زمینوں تک محدود نہیں ہو سکتی جو اس کے مالک کے طور پر اس کے پاس ہیں اور ایسی زمینوں کو خارج کر دے گی جو اس کی ملکیت میں لیکن جو اس کے ذاتی قبضے میں نہیں ہیں۔ دفعہ 5(1) میں کہیں بھی اس بات پر غور نہیں کیا گیا ہے کہ زمینوں پر ذاتی طور پر اس کا قبضہ ہونا چاہیے اس سے پہلے کہ اس کے بارے میں کہا جاسکے کہ اس نے ایسی زمینوں پر قبضہ کیا تھا حالانکہ وہ اس کا مکمل مالک تھا۔ کسی شخص کو مکمل مالک کے طور پر زمین کا مالک کہا جاسکتا ہے یہاں تک کہ اگر اس طرح کی زمین کا اصل قبضہ اس نے کسی اور کے حق میں تقسیم کیا ہو جو اس کی اجازت سے اور اس کے لائسنس کے تحت یا اس کے بنائے ہوئے کسی لیز کے ذریعے اس طرح کے قبضے میں داخل ہو سکتا ہے۔ ایسے تمام معاملات میں اسے تعمیری قبضے یا قانونی قبضے میں کہا جاسکتا ہے۔ اسی طرح فروخت کے معاہدوں کی صورت میں جس کے ذریعے قبضہ کے منتقلی کرنے والے سے اس کے منتقلی کرنے والے کو کوئی حق منتقل نہیں ہوتا ہے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ صرف اس وجہ سے کہ اس طرح کی زمین کے اصل ذاتی قبضے کو اس کے منتقلی کرنے والے کے خلاف قبضہ کرنے والے کے ذریعے محفوظ کیا جاسکتا ہے، منتقلی کرنے والا قانونی طور پر ایسی زمین پر قبضہ کرنا بند کر دیتا ہے۔ فروخت کا قرارداد زمین میں کوئی دلچسپی پیدا نہیں کرتا ہے۔ منتقلی جائیداد ایکٹ کی دفعہ 54 کے مطابق، زمین میں موجود جائیداد صرف رجسٹر بیع نامہ کے ذریعے پہنچائی جاتی ہے۔ یہ متنازعہ نہیں ہے کہ جن زمینوں کا احاطہ کرنے کی کوشش کی گئی تھی ان کی قیمت 100 روپے سے زیادہ تھی۔ لہذا، جب تک کہ

مجوزہ منتقلی قرارداد ہندہ کے حق میں فروخت کار جسٹریٹسٹاویز نہ ہو، زمینوں کا حق فروش سے الگ نہیں ہوگا اور اس کی ملکیت میں رہے گا۔ چونکہ فروخت کا قرارداد منتقلی کے حق میں کوئی دلچسپی پیدا نہیں کرتا ہے اور اس طرح کی زمین کو منتقلی کرنے والے کی ملکیت کا ایک حصہ اور پارسل سمجھا جاسکتا ہے، اس کا نتیجہ ناگزیر ہے کہ اپیل کنندہ ریاست کامیاب ہونے کا حقدار ہے۔ منتقلی کے حق میں فروخت کرنے کے معاہدوں کے باوجود مذکورہ اراضی جو مدعا علیہ نمبر 3 کی ملکیت میں برقرار رہی اسے قانونی طور پر اس کے قبضے کے حصے کے طور پر شامل کیا جاسکتا ہے۔ [A- 522، G-H- 521، A-C- 520، H- 519، B-519]

ریاست آندھرا پردیش بمقابلہ محمد اشرف الدین (1982) SC 913 AIR اس کے بعد۔

1.2. منتقلی جائیداد ایکٹ، 1882 کا سیکشن 53 اے مجوزہ منتقلی کو اصل مالک کے خلاف اپنے قبضے میں رہنے کے لیے تحفظ کی ایک ڈھال فراہم کرتا ہے جس نے ان زمینوں کو منتقل کرنے والے کو فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہے اگر مجوزہ منتقلی دفعہ 53 اے کی دیگر شرائط کو پورا کرتا ہے۔ یہ تحفظ صرف ٹرانسفر کرنے والے، مجوزہ فروش کے خلاف ایک ڈھال کے طور پر دستیاب ہے، اور اس کو ان مجوزہ منتقلی کرنے والوں کے قبضے میں خلل ڈالنے سے محروم کر دے گا جنہیں اس طرح کے معاہدے کے تحت قبضہ میں رکھا گیا ہے۔ لیکن اس کا مجوزہ منتقلی کرنے والے کی ملکیت سے کوئی تعلق نہیں ہے جو مذکورہ زمینوں کا مکمل مالک رہتا ہے جب تک کہ وہ مجوزہ منتقلی کرنے والوں کو بیع نامہ کے ذریعے قانونی طور پر نہیں پہنچا دیا جاتا۔ مجوزہ فروش کے خلاف قبضے کے تحفظ کے اس طرح کے حق کو کسی تیسرے فریق جیسے اپیل کنندہ۔ ریاست کے خلاف خدمت میں نہیں دیا جاسکتا ہے جب وہ مدت کار، ان زمینوں کے مجوزہ منتقلی کے خلاف ایکٹ کی دفعات کو نافذ کرنے کی کوشش کرتا ہے۔ [A-519-C-ای]

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار 1984 : کی دیوانی اپیل نمبر 1246-

1978 کے سی ایم نمبر 1278 میں الہ آباد ہائی کورٹ کے 23.7.80 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے آر سی ورما، ایس پی کھیرا اور اے کے سر یواستو۔

جواب دہندگان کے لیے پر مود سو روپ۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا۔

ایس بی محمد ار، جسٹس۔ آئین ہند کے آرٹیکل 136 کے تحت خصوصی اجازت کے ذریعے اس اپیل میں اپیل کنندہ ریاست اتر پردیش نے الہ آباد میں عدالت عالیہ آف جوڈیکل چارج کے 23 جولائی 1980 کے فیصلے اور حکم کو چیلنج کیا ہے جس میں اپیل کنندہ۔ ریاست کی طرف سے ایڈیشنل ضلع جج، آگرہ کے حکم کے خلاف اتر پردیش امپوزیشن آف سیلنگ آن لینڈ ہولڈنگز ایکٹ، 1960 (جسے اس کے بعد ایکٹ کہا جاتا ہے) کے تحت کارروائی میں دائر عرضی درخواست کو مسترد کر دیا گیا ہے۔ ہمارے غور کے لیے جو سوال اٹھایا گیا ہے وہ

مختصر ہے، یعنی، کیا کوئی مدت کار کا حامل جس نے مقررہ دن سے پہلے اپنی کچھ زمینیں فروخت کرنے کا قرارداد کیا ہے اور اس پر قبضہ کر لیا ہے، وہ مذکورہ زمینوں کو اپنے قبضے میں شامل کرنے کا ذمہ دار ہے جب ان زمینوں کی اصل فروخت نہیں ہوئی ہے۔ عدالت عالیہ نے اپیل کنندہ - ریاست کے خلاف اس سوال کا جواب دیا ہے۔

یہ اپیل کنندہ - ریاست کے فاضل وکیل کا عرض ہے کہ عدالت عالیہ کا مذکورہ فیصلہ قانون میں غلط ہے۔ ہم یہ ذکر کر سکتے ہیں کہ ان کارروائیوں میں نوٹس جاری کرنے کے وقت مدعا علیہ کے عہدے دار کو واضح طور پر اشارہ کیا گیا تھا کہ یہ نوٹس ریاست آندھرا پردیش بنام محمد مشرف الدین، اے آئی آر (1982) ایس سی 913 کے معاملے میں اس عدالت فیصلے کے پیرا گراف (9) کے پیش نظر جاری کیا جا رہا ہے۔ ہم اس فیصلے کا حوالہ تھوڑی دیر بعد دیں گے۔

پہلی مثال میں ہم تعارفی حقائق پر نظر ڈال سکتے ہیں جو ان کارروائیوں کا باعث بنتے ہیں۔ جواب دہندہ نمبر 3 کو ایکٹ کے تحت کام کرنے والی مجاز اتھارٹی کی طرف سے ایکٹ کی ذیلی دفعہ (2) کے دفعہ کے تحت ایک نوٹس جاری کیا گیا تھا تا کہ اتھارٹی کی جانب سے مذکورہ دفعہ کے تحت تیار کردہ گوشواروں کے خلاف اعتراضات جمع کرائے جائیں جس میں جواب دہندہ نمبر 3 کے پاس موجود مختلف زمینوں کی نشاندہی کی گئی تھی۔ مقررہ دن پر، جن پر یہ فیصلہ کرنے کے لیے غور کیا جانا تھا کہ آیا مذکورہ مدعا علیہ کے پاس قابل اجازت حد سے زیادہ اراضی موجود ہے جو قدرتی طور پر ریاست میں ہوگی۔ جواب نمبر 3 نے اپنا اعتراض داخل کرتے ہوئے کہا کہ اس نے 30 مارچ 1970 کو شری رام ہیٹ اور شری کالی چرن کو 33 بیگھہ 17 بسوا زمین منتقل کی تھی۔ اس نے 8 مارچ 1970 کو 30 بیگھہ زمین شری برج کشور کو بھی منتقل کی تھی۔ کہا کہ زمینیں، اس لیے، ایک مدت کے طور پر اس کے دہندہ میں شامل کیے جانے کے لیے ذمہ دار نہیں ہیں، یہ فیصلہ کرنے کے مقصد سے کہ آیا اس کی ہولنگ ایکٹ کے دفعہ (1)5 کے مطابق زیادہ سے زیادہ حد سے تجاوز کر گئی ہے۔ مجوزہ اتھارٹی نے کہا کہ فروخت کے معاہدوں میں شامل مذکورہ بالا زمینیں جن کی پیروی بیع نامہ کے ذریعے نہیں کی گئی تھی وہ مدعا علیہ کی مدت ملکیت اور دہندہ کی ملکیت میں رہیں اور اس کے اندر قابل اجازت اراضی کا حساب لگانے کے مقصد کے لیے شامل کیے جانے کی ذمہ دار تھیں۔ ایکٹ کے دفعہ (1)5 کے مطابق۔

مدعا علیہ نمبر 3 نے اپیل میں معاملہ اٹھایا۔ اپیل کی سماعت کرنے والے ایڈیشنل ضلع جج، آگرہ اس نتیجے پر پہنچے کہ مذکورہ بالا اراضی جو فروخت کے معاہدوں کے تحت آتی ہیں، ان کو مدت کار کے حامل کے زیر قبضہ اراضی کی جائز حد میں شامل نہیں کیا جاسکتا کیونکہ منتقلی کو منتقلی جائیداد ایکٹ کی دفعہ 53 اے کے ذریعے تحفظ حاصل ہے۔ اس لیے یہ نہیں کہا جاسکتا کہ یہ اراضی مقررہ دن پر مدعا علیہ نمبر 3 کے قبضے میں تھی اور مدعا علیہ نمبر 3 کو دستیاب اراضی کی حد کے رقبے کے حساب سے خارج کی جاسکتی تھی۔ اسی کے مطابق اپیل کی اجازت دی گئی۔ 31 بیگھا 10 بسوا 15 بسوا زمین کا تعین کرنے والے تحریری مقرر کردہ اتھارٹی کے حکم میں اس حد تک ترمیم کی قابل تھی کہ صرف 2 بیگھا 4 بسوا 7 بسوا زمینوں کی اراضی آبپاشی کے رقبے کے لحاظ سے دستیاب تھی جس میں ٹائمر ہولڈ اضافی تھا۔ اپیل کنندہ - ریاست نے اپیل اتھارٹی کے مذکورہ فیصلے سے ناراض ہو کر عدالت عالیہ کے سامنے عرضی میں معاملہ اٹھایا۔ مذکورہ عرضی درخواست میں عدالت عالیہ کے ایک فاضل واحد جج نے یہ نظریہ اختیار کیا کہ فروخت کے معاہدوں کے تحت آنے والی مذکورہ اراضی کو مقررہ دن پر مدعا علیہ نمبر 3 کے قبضے پر مشتمل نہیں کہا جاسکتا کیونکہ منتقلی کو منتقلی جائیداد ایکٹ کی دفعہ 53 اے کے ذریعے تحفظ حاصل ہے۔ اس کے مطابق عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج نے اپیل اتھارٹی کے استدلال سے اتفاق کیا اور عرضی درخواست کو مسترد کر

دیا۔ یہ عدالت عالیہ کا یہ حکم ہے جو موجودہ کارروائی میں ہمارے سامنے جانچ پڑتال کے دائرے میں ہے۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے پیش کیا کہ ایکٹ کی متعلقہ توضیحات صحیح تعمیر پر یہ ماننا ضروری ہے کہ معاہدوں کے تحت آنے والی زمینوں کا تعلق مقررہ دن پر مدعا علیہ نمبر 3 سے نہیں رہا اور وہ ایکٹ کے تحت مدعا علیہ نمبر 3 کے لیے دستیاب جائز حد کے علاقے کی گنتی میں شامل ہونے کے ذمہ دار ہیں۔ فروخت کرنے کے اس محض قرارداد نے مجوزہ منتقلی میں کوئی دلچسپی پیدا نہیں کی اور یہ کہ ایکٹ کے دفعہ 5 (i) کے اطلاق کے لیے یہ ظاہر کرنا ضروری نہیں تھا کہ میعاد ہولڈر دراصل اس کی ملکیت والی زمینوں کے ذاتی قبضے میں تھا۔ یہاں تک کہ لائسنس یا کرایہ داروں یا یہاں تک کہ ان کے حق میں فروخت کرنے کے معاہدوں کے تحت ممکنہ منتقلی کے بذریعے اس کے تعمیر قبضے میں زمین بھی تمام مدت کاردہندہ کے انعقاد میں شامل ہونے کے ذمہ دار ہوں گے۔ اس سلسلے میں ریاست آندھرا پردیش بنام محمد مشرف الدین (اوپر) کے فیصلے میں اس عدالت تین رکنی بنچ کے مشاہدات پر سخت انحصار کیا گیا جیسا کہ مذکورہ رپورٹ کے پیرا گراف (9) میں پایا گیا ہے۔

دوسری طرف مدعا علیہ نمبر 3 کے قابل وکیل نے پیش کیا کہ اس عدالت کا مذکورہ فیصلہ آندھرا پردیش لینڈ ریفرمز (سیلنگ آن ایگریکلچرل ہولڈنگز) ایکٹ، 1973 میں موجود ایک مختلف قانونی اسکیم کی روشنی میں پیش کیا گیا تھا جس میں جائیداد کی تعریف اس انداز میں کی گئی تھی جو موجودہ ایکٹ میں پائے جانے والے لفظ ہولڈنگ کی تعریف سے بالکل مختلف تھی اور اس لیے مذکورہ فیصلے کا کیس کے حقائق پر کوئی اطلاق نہیں تھا۔ انہوں نے پیش کیا کہ ایک بار جب مدعا علیہ نمبر 3 نے منتقلی کے حق میں معاہدوں کے تحت متعلقہ زمینوں پر قبضہ کر لیا تو یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اس نے مقررہ دن پر مذکورہ زمینوں پر قبضہ کر لیا تھا جو ان معاہدوں کے بعد تھا اور اس لیے ان زمینوں کو اپیلٹ اتھارٹی کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ کے ذریعے بھی اس کے قبضے کی گنتی سے خارج کر دیا گیا تھا اور اپیل کو مسترد کرنے کی ضرورت تھی۔

حریف تنازعات پر ہماری بے چینی سے غور کرنے کے بعد ہم دیکھتے ہیں کہ عدالت عالیہ نے احترام کے ساتھ یہ نظریہ اختیار کرنے میں واضح طور پر غلطی کی تھی کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 53-اے کی وجہ سے زمین کے مجوزہ منتقلی والوں نے زمینوں میں سود حاصل کر لیا تھا جس کے نتیجے میں ان زمینوں کو خارج کر دیا جائے گا جو مقررہ دن پر مدت کار کے منتقلی کے مالک کے قبضے کا حساب بنتا ہے۔ یہ واضح ہے کہ فروخت کا قرارداد زمین پر سود پیدا کرتا ہے۔ منتقلی جائیداد ایکٹ کی دفعہ 54 کے مطابق، زمین میں موجود جائیداد صرف رجسٹر بیع نامہ کے ذریعے پہنچائی جاتی ہے۔ یہ متنازعہ نہیں ہے کہ جن زمینوں کا احاطہ کرنے کی کوشش کی گئی تھی ان کی قیمت 100 روپے سے زیادہ تھی۔ لہذا، جب تک کہ مقصد منتقلی قرارداد ہولڈرز کے حق میں فروخت کار رجسٹرڈ دستاویز نہ ہو، زمینوں کا حق فروش سے الگ نہیں ہوگا اور اس کی ملکیت میں رہے گا۔ اس پہلو پر کوئی اختلاف نہیں ہے۔ تاہم، منتقلی جائیداد ایکٹ کی دفعہ 53-اے پر مدعا علیہ نمبر 3 کے فاضل وکیل نے مضبوط انحصار کیا۔ ہم اس بات کی تعریف کرنے میں ناکام رہتے ہیں کہ یہ دفعہ اپیل کنندہ - ریاست جیسے تیسرے فریق کے خلاف کس طرح متعلقہ ہو سکتا ہے۔ یہ سیکشن مجوزہ منتقلی کو اصل مالک کے خلاف قبضے میں رہنے کے لیے تحفظ کی ڈھال فراہم کرتا ہے جس نے ان زمینوں کو منتقلی کو فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہے اگر مجوزہ منتقلی دفعہ 53-اے کی دیگر شرائط کو پورا کرتی ہے۔ یہ تحفظ صرف منتقلی کرنے والے، مجوزہ فروش کے خلاف ڈھال کے طور پر دستیاب ہے، اور اس طرح کے قرارداد کے مطابق قبضے میں رکھے گئے مجوزہ منتقلی کے قبضے میں خلل ڈالنے سے اسے محروم کر دے گا۔ لیکن اس کا مجوزہ منتقلی کرنے والے کی ملکیت سے کوئی تعلق نہیں

ہے جو اس وقت تک مذکورہ زمین کا مکمل مالک رہتا ہے جب تک کہ وہ مجوزہ منتقلی کرنے والوں کو بیع نامہ کے ذریعے قانونی طور پر منتقل نہیں کیا جاتا ہے۔ مجوزہ فروش کے خلاف قبضے کی حفاظت کے اس طرح کے حق کو اپیل کنندہ ریاست جیسے تیسرے فریق کے خلاف خدمت میں نہیں ڈالا جاسکتا جب وہ ان زمینوں کے مجوزہ منتقلی کار، میعاد ہولڈر کے خلاف ایکٹ تو ضیعات کو نافذ کرنا چاہتا ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 5 ذیلی دفعہ (1) میں کہا گیا ہے کہ اتر پردیش امپوزیشن آف سیلنگ آن لینڈ ہولڈنگز (ترمیم شدہ) ایکٹ، 1972 کے آغاز پر اور اس کے بعد سے، کوئی بھی میعاد ہولڈر پورے اتر پردیش میں مجموعی طور پر کسی بھی زمین کو رکھنے کا حقدار نہیں ہوگا، جو اس پر لاگو حد کے رقبے سے زیادہ ہو۔ جیسا کہ دفعہ 3 ذیلی دفعہ (17) میں پایا جاتا ہے کہ ٹائم ہولڈر مدت کار کی اصطلاح کی تعریف یہ بتاتی ہے کہ مدت کار کا مطلب ایک ایسا شخص ہے جو ہولڈنگ کا حامل ہے۔ * ہولڈنگ کی تعریف سیکشن 3 ذیلی سیکشن (9) کے ذریعے اس زمین یا زمین سے کی گئی ہے جو کسی شخص کے پاس بھومیدار، سردار، گاؤں سبھا کے اسامی یا اتر پردیش زمیندار کے خاتمے اور زمینی اصلاحات ایکٹ، 1950 کے دفعہ 11 میں مذکور اسامی کے طور پر ہے۔ دفعہ 5 (1)، 3 (17) اور 3 (9) کا مشترکہ مطالعہ واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتا ہے کہ ایک شخص زمین کو بھومیدار، سردار یا اسامی کے طور پر رکھتا ہے، جیسا کہ مذکورہ شق میں بیان کیا گیا ہے، تو وہ دفعہ 5 (1) کے تحت اپنے ہولڈنگ کی حد کا حساب لگانے کے لیے شامل ہونے کا ذمہ دار ہوگا۔ یہ سمجھنا مشکل ہے کہ کس طرح کسی مدت کار کے مالک کے پاس موجود ملکیت کی اصطلاح صرف ان زمینوں تک محدود ہونی چاہیے جو اس کے مالک کے طور پر اس کے قبضے میں ہیں اور ان کو خارج کر دیں گے جو اس کی ملکیت میں لیکن جو اس کے جسمانی قبضے میں نہیں ہیں۔ دفعہ 5 (1) میں کہیں بھی اس بات پر غور نہیں کیا گیا ہے کہ زمینوں پر جسمانی طور پر اس کا قبضہ ہونا چاہیے اس سے پہلے کہ اس کے بارے میں کہا جاسکے کہ اس نے ایسی زمینوں پر قبضہ کیا تھا حالانکہ وہ اس کا مکمل مالک تھا۔ اگر مدعا علیہ نمبر 3 کے لیے فاضل وکیل کے ذریعے کی قابل تعمیر کو قبول کر لیا جائے تو اگرچہ کوئی مدت کار زمین کا مکمل مالک ہو سکتا ہے اگر اس نے کسی لائسنس یافتہ یا کرایہ دار کے حق میں زمین کا قبضہ چھوڑ دیا ہو تو کہا نہیں جاسکتا کہ اس کے پاس مدت کار ہولڈر کے طور پر ایسی زمین تھی۔ ایکٹ کی اسکیم پر، اس طرح کی تعمیر کو زیر غور نہیں کہا جاسکتا۔ کسی شخص کو مکمل مالک کے طور پر زمین کا مالک کہا جاسکتا ہے یہاں تک کہ اگر اس طرح کی زمین کا اصل قبضہ اس نے کسی اور کے حق میں تقسیم کیا ہو جو اس کی اجازت سے اور اس کے لائسنس کے تحت یا اس کے بنائے ہوئے لیز کے ذریعے اس طرح کے قبضے میں داخل ہو سکتا ہے۔ ایسے تمام معاملات میں اسے تعمیری قبضے یا قانونی قبضے میں کہا جاسکتا ہے۔ اسی طرح فروخت کے معاہدوں کی صورت میں جس کے ذریعے قبضہ کے منتقلی کرنے والے سے اس کے منتقلی کرنے والے کو کوئی حق منتقل نہیں ہوتا ہے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ صرف اس وجہ سے کہ اس طرح کی زمین کے اصل جسمانی قبضے کو اس کے منتقلی کرنے والے کے خلاف قبضہ کرنے والے کے ذریعے محفوظ کیا جاسکتا ہے، منتقلی کرنے والا قانونی طور پر ایسی زمین پر قبضہ کرنا بند کر دیتا ہے۔ یہ سوال اب ریز انٹیگر انہیں ہے کیونکہ یہ ریاست آندھرا پردیش بنام محمد مشرف الدین (سو پرا) کے معاملے میں اس عدالت تین رکنی بنچ کے فیصلے سے ختم ہوتا ہے۔ یہ سچ ہے کہ اگر عدالت کا تعلق آندھرا پردیش لینڈ ریفرمز (سیلنگ آن ایگریکلچرل ہولڈنگز) ایکٹ کی دفعہ 3 سے تھا۔ اس میں لفظ ہولڈنگ کی تعریف اس طرح کی گئی ہے کہ اس کا مطلب کسی شخص کے پاس مالک کے طور پر موجود پوری زمین ہے، اور اس کی وضاحت یہ تھی کہ جہاں ایک ہی زمین ایک شخص کے پاس ایک ہی صلاحیت میں اور دوسرے شخص کے پاس کسی دوسری صلاحیت میں ہے، ایسی زمین ایسے دونوں افراد کے قبضے میں شامل ہوگی۔ پھر بھی، آندھرا پردیش ایکٹ میں تعریف کا پہلا حصہ، یعنی مالک کے طور پر کسی شخص کے زیر قبضہ پوری زمین کا مطلب ہولڈنگ لفظ ہولڈنگ کی تعریف کے مترادف ہے جیسا کہ موجودہ ایکٹ میں دفعہ 3 (9) کے مطابق پایا جاتا ہے جو لفظ ہولڈنگ کو کسی شخص کے زیر قبضہ زمین یا زمین کے طور پر بھی بیان کرتا ہے۔ یہ سچ ہے کہ آندھرا پردیش ایکٹ میں ایک وضاحت ہے جو فروخت کے قرارداد کے تحت آنے والی زمین کو منتقلی کے حصول میں بھی شامل کرنے کے لیے ذمہ دار بناتی ہے۔ اتر پردیش ایکٹ میں اس طرح کی وضاحت کی عدم

موجودگی میں ایسی زمین کو منتقلی کے حق میں شامل نہیں کیا جاسکتا ہے۔ تاہم، اس طرح کی زمین کو اپنے قبضے میں شامل کرنے کی منتقلی کرنے والے کی ذمہ داری دونوں قوانین میں اچھوتی ہے۔ اس حد تک دونوں قوانین کی اسکیمیں متوازی خطوط پر چلتی ہیں۔ جہاں تک کسی شخص کے زیر قبضہ زمین کی اصطلاح کا تعلق ہے، مذکورہ فیصلے میں درج ذیل متعلقہ مشاہدات رپورٹ کے پیرا گراف (9) میں پائے جاتے ہیں :

"اب یہ اچھی طرح طے ہو چکا ہے کہ فروخت کے معاہدے کے مطابق قبضہ کرنے والے شخص کو اس وقت تک زمین کا حق نہیں ملتا جب تک کہ اس کے حق میں حق کا کوئی درست دستاویز نہ ہو۔ فوری معاملے میں پہلے ہی اس بات کی نشاندہی کی جا چکی ہے کہ منتقلی فروخت کے قرارداد کے مطابق قبضے میں آیا تھا لیکن اس کے حق میں کوئی جائز حق اشاعت نہیں کی گئی تھی۔ لہذا، ملکیت مدعا علیہ۔ منتقلی کے پاس رہی۔ لیکن ملکیت کے جائز دستاویز کی عدم موجودگی میں بھی منتقلی کے قرارداد کے مطابق قبضہ کو غیر قانونی نہیں کہا جاسکتا اور منتقلی کرنے والا قبضے میں رہنے کا حقدار ہے۔ اگر اتفاق سے اسے منتقلی کرنے والا بے دخل کر دیتا ہے، تو وہ قبضہ بازیافت کر سکتا ہے۔ منتقلی کرنے والا قبضہ واپس حاصل کرنے کے لیے کوئی مقدمہ دائر نہیں کر سکتا لیکن اس کے باوجود وہ اس زمین کا مالک رہے گا جس کی منتقلی پر اتفاق کیا گیا تھا۔ مدعا علیہ، ہماری سمجھی ہوئی رائے میں، ہولڈنگ کی اصطلاح کی تعریف کے مطابق زیر غور شرائط کو پورا کرتا ہے اور اس کی طرف سے عیب دار مالکانہ دستاویزات کے تحت منتقل کی گئی زمین اس کی ملکیت کا حصہ بنے گی۔ لہذا عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی کہ منتقلی کرنے والے کے قبضے میں موجود زمین کو منتقلی کرنے والے مدعا علیہ کے قبضے کا حصہ نہیں بنایا جاسکتا۔"

اس لیے مذکورہ فیصلے میں یہ واضح طور پر کہا گیا ہے کہ یہاں تک کہ جب زمین منتقلی کے حق میں فروخت کرنے کے قرارداد کے تحت منتقل کی جاتی ہے، تو منتقلی کرنے والے کے بارے میں کہا جاسکتا ہے کہ وہ مذکورہ زمین کا مالک ہے اور اس کی طرف سے عیب دار مالکانہ دستاویزات کے تحت منتقل کی گئی زمین اس کی ملکیت کا حصہ ہوگی۔ شرائط میں یہ بھی مشاہدہ کیا گیا ہے کہ عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی ہے کہ منتقلی کرنے والے کے قبضے میں موجود زمین کو منتقلی کرنے والے مدعا علیہ کے قبضے کا حصہ نہیں بنایا جاسکتا۔ موجودہ معاملے میں بھی ایسی ہی صورتحال پیدا ہوتی ہے۔ چونکہ فروخت کا قرارداد منتقلی کے حق میں کوئی دلچسپی پیدا نہیں کرتا ہے اور اس طرح کی زمین کو منتقلی کرنے والے کی ملکیت کا ایک حصہ اور پارسل سمجھا جاسکتا ہے، اس کا نتیجہ ناگزیر ہے کہ اپیل کنندہ ریاست کامیاب ہونے کا حقدار ہے۔ یہ ماننا ضروری ہے کہ متعلقہ منتقلی کے حق میں فروخت کے معاہدوں کے باوجود جو 1970 میں ہوئے تھے، مذکورہ اراضی جو مدعا علیہ نمبر 3 کی ملکیت میں برقرار رہی اسے قانونی طور پر اس کے قبضے کے ایک حصے کے طور پر شامل کیا جاسکتا ہے۔

اس لیے، مذکورہ بحث کے نتیجے میں، اپیل کی اجازت ہے۔ عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ نجلی اپیلٹ عدالت فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور مسترد کر دیا جاتا ہے اور مقررہ اتھارٹی کی طرف سے 31 بیگھا 10 بسواں 15 بسواں کی زمین کو مدعا علیہ نمبر 3 کے اضافی قبضے کے طور پر طے کرنے کے فیصلے کو بحال کر دیا جاتا ہے۔ کیس کے حقائق اور حالات میں اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

وی ایس ایس

اپیل کی اجازت دی گئی۔

