

سپریم کورٹ رپورٹس (1996) SUPP. 8 ایس سی آر

ساو لی رام گوٹی رام تیلی (متوفی) انکے وارثین اور وارثان جائز کیلئے

بنام
مدھو کریشنٹ پٹنگر اور دیگران

19 نومبر، 1996

[این۔ پی۔ سنگھ اور ایس۔ بی۔ محمد، جسٹسز]

زمین کے قوانین اور زرعی کرایہ داری:

بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948۔ دفعہ 32 (1-بی)، 29، 40۔ کیا کرایہ دار کے وارث دفعہ 32 (ایل-بی) کی دفعات کے تحت قبضہ بحال کرنے کا دعویٰ کر سکتے ہیں۔ کرایہ دار مقررہ دن یعنی 15.6.1955 کو قبضے میں تھا۔ 1.4.1957 سے پہلے دفعہ 29 کے تحت طریقہ کار پر عمل کیے بغیر قبضہ کر لیا گیا۔ زمیندار 31.7.1969 تک قبضے میں رہے۔ منعقد: 32 (آئی بی) کی شرائط کو پورا کیا گیا۔ مالدار کی طرف سے از خود نوٹس کی کارروائی یا خود وارثوں کی طرف سے کارروائی۔ حبا اور قابل سماعت۔ اس حقیقت سے قطع نظر کہ اصل کرایہ دار دفعہ 29 کے تحت قبضے سے محرومی کے دو سال کے اندر قبضے کی بحالی کی کارروائی شروع کرنے سے پہلے ہی فوت ہو گیا تھا، دفعہ 40 وارثوں کے حق میں کرایہ داری کے حقوق منتقل کرتا ہے۔

درخواست گزاروں کے پیش رو مفاد میں 15 جون 1955 کو مقررہ دن پر مدعا علیہ زمینداروں کی زرعی زمین کا کرایہ دار تھا۔ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 29 کے تحت مناسب حکم کے علاوہ یکم اپریل، 1957 سے پہلے مکان مالکوں نے کرایہ دار کو بے دخل کر دیا تھا۔ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے بعد مدعا علیہ مکان مالک 31 جولائی 1969 تک زمین پر قابض رہے۔ مملتدار نے ایکٹ کی

دفعہ 32 (1-بی) کے تحت اس بنیاد پر سوموٹو کارروائی شروع کی کہ کرایہ دار مقررہ دن زمین پر قابض تھا اور کاشت کار کے دن سے پہلے اسے بے دخل کر دیا گیا تھا۔ یکم اپریل 1957ء کو قانون کے مطابق کارروائی کیے بغیر مکان مالک کرایہ دار کے وارثوں کو قبضہ بحال کرنے کے ذمہ دار تھے کیونکہ اس دوران وہ 1959ء میں فوت ہو گیا تھا۔ ایڈیشنل ممبر، ڈپٹی کلکٹر اور ریونیو ٹریبونل نے کرایہ دار کے ورثاء کے حق میں فیصلہ سنایا اور مدعا علیہ مکان مالکوں سے زمین کا قبضہ بحال کرنے کا حکم دیا۔ مدعا علیہان نے ہائی کورٹ میں رٹ پٹیشن دائر کی۔ ہائی کورٹ نے رٹ پٹیشن منظور کرتے ہوئے کہا کہ کارروائی قابل سماعت نہیں ہے اور کرایہ داری کا حق وارثوں کو وراثت میں نہیں مل سکتا کیونکہ کرایہ دار ہی اس طرح کی کارروائی شروع کر سکتا تھا۔ درخواست گزاروں نے ہائی کورٹ کے فیصلے کے خلاف موجودہ اپیل دائر کی۔ اس دوران واحد جج کے فیصلے کو ہائی کورٹ کی ڈویژن بنچ نے کالعدم قرار دے دیا۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقدہ: 1.1. کرایہ دار کے وارث بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ کی دفعہ 32 (1-بی) کے تحت قبضہ کی بحالی کا دعویٰ کر سکتے ہیں، اس حقیقت سے قطع نظر کہ اصل کرایہ دار دفعہ 29 کے تحت قبضے کی بحالی کی کارروائی شروع کرنے سے پہلے ہی فوت ہو گیا تھا۔ ایکٹ کی دفعہ 32 (1-بی) خود کام کرتی ہے اور اس میں غیر رضامندی شق شامل ہے جس کا مطلب ہے کہ اس طرح ایکٹ کی دفعہ 29 کی دفعات کو نظر انداز کیا جاتا ہے۔ اس کا صاف مطلب یہ ہے کہ آیا سابق کرایہ دار نے دو سال کے اندر مالک مکان سے زمین کا قبضہ بحال کرنے کے لئے دفعہ 29 کی شقوں پر عمل کیا تھا یا نہیں، یہ غیر متعلقہ تھا کیونکہ ایسے کرایہ داروں کو ایکٹ کی دفعہ 32 (1-بی) اور دفعہ 29 کی واضح طور پر مزید اجازت دی جاتی ہے۔ اس کے بعد ایکٹ کی دفعہ 40 پوری طرح سے راجب ہو جاتی ہے۔ [753-ای-ایچ، 754-اے]

1.2. اس ایکٹ کی دفعہ 40 کے تحت موجودہ کرایہ داری کے حقوق کو وارثوں کے حق میں منتقل کرنے کے بارے میں ایک فرضی افسانہ پیش کیا گیا ہے۔ اس طرح 1959ء میں کرایہ دار کی موت کے بعد چونکہ مکان مالک کے کہنے پر دفعہ 29 کے تحت مناسب کارروائی کے ذریعے اس کے کرایہ داری کے حقوق ختم نہیں ہوئے تھے، کرایہ داری کے یہ حقوق برقرار رہے اور دفعہ 40 کی قانونی دفعات کے تحت سابق کرایہ

دار کے وارثوں کے حق میں منتقل کیے جاسکتے تھے جو واضح طور پر کرایہ دار کے طور پر کام جاری رکھنے کے لئے تیار تھے۔ اس کا نتیجہ یہ ہوا کہ جب دفعہ 32 (1 بی) کام کرتی تھی تو انہوں نے مدعا علیہ زمینداروں کے لیے کرایہ داری کی شرائط و ضوابط کے ساتھ زمین کے قانونی کرایہ دار ہونے کی ضرورت کو مکمل طور پر پورا کیا اور اس طرح ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کی مطلوبہ شرائط کو پورا کرنے پر مدعا علیہ مکان مالکوں کے خلاف کرایہ دار زمینوں پر قبضہ بحال کرنے کے اپنے حق کا دعویٰ کر سکتے تھے۔

[754-ڈی-جی]

1.3. دفعہ 32 (1 بی) کے اطلاق پر اس بنیاد پر بھی سوال نہیں اٹھایا جاسکتا کہ دفعہ 32 (1 بی) میں اس بات پر غور کیا گیا ہے کہ مکان مالک کے مفاد میں جانشین کے خلاف بھی کارروائی شروع کی جاسکتی ہے لیکن یہ دفعہ کہیں بھی کرایہ دار کے جانشین کے مفاد میں ایسا حق فراہم نہیں کرتا ہے۔ متاثرہ فریق ہونے کی وجہ سے کرایہ دار خود قبضہ کی بحالی کی کارروائی کی حمایت کر سکتا ہے، یا اگر اس دوران اس کی موت ہو جاتی ہے اور اس کے کرایہ داری کے حقوق ایکٹ کی دفعہ 40 کے تحت اس کے وارثوں کو منتقل ہو جاتے ہیں تو، اس کے وارث اپنے حق پر قانونی کرایہ دار بن جائیں گے اور مالک مکان یا اس کے جانشین کے خلاف دفعات کا اطلاق کر سکتے ہیں۔ چونکہ مکان مالک کی موت پر اس کے حق کی منتقلی کے لئے دفعہ 40 جیسی کوئی شق نہیں تھی، لہذا اس طرح کے ہنگامی حالات میں مذکورہ شق کو مکمل طور پر فعال بنانے کے لئے دفعہ 32 (1 بی) کی وضاحت کی ضرورت تھی (A-E-755)

2. کاشتکاروں کے دن کی قانون سازی اس قانون سازی کے ارادے پر مبنی ہے کہ زمین کے تمام کاشتکار، یعنی کرایہ دار، 1.4.1957 کو زمین کے خریدار سمجھے جائیں گے۔ صرف ان حالات میں جہاں سابقہ کرایہ داروں کو 1.4.57 سے پہلے غیر قانونی طور پر ٹھکانے لگایا گیا تھا، ایک سوال پیدا ہوگا کہ ان کے بارے میں کیا کیا جانا چاہئے اور یہی وجہ ہے کہ مقننہ نے ایسے بے گھر کرایہ داروں کو دفعہ میں طے شدہ شرائط کو پورا کرنے پر مالک مکان سے قبضہ کی بحالی کے لئے درخواست دینے کا اختیار دیا ہے اور ایک بار جب وہ شرائط پوری ہو جائیں گی تو کرایہ دار کی جائیداد میں اضافہ ہو جائے گا۔ جہاں تک کرایہ دار زمینوں کا تعلق ہے تو مکمل ملکیت، اس طرح یہ سابق کرایہ دار کی جائیداد میں داخل ہونا ایک قانونی حق تھا جسے ظاہر ہے کہ نہ صرف کرایہ دار خود بلکہ اس کے وارث اور قانونی نمائندے بھی استعمال کر سکتے ہیں جو ان زمینوں کو خریدنے کے قانونی حق کا

دعویٰ بھی کر سکتے ہیں کیونکہ یہ سابق کرایہ دار سے وراثت میں ملا ہے جس کا زمین کے مالکانہ حقوق سے براہ راست تعلق ہے۔ [755-ایف-ایچ، 756-اے]

پنڈھاری ناتھ سکھارام چوہان بنام بھگوان رام موکاٹے، اے آئی آر (1980) بمبئی 203 کو منظوری دی گئی۔

مدھو کریشنٹ پٹنکر بنام ساویلرام گوٹی رام تیلی، اے آئی آر (1979) بمبئی 117، پلٹ گئے۔

عدالت مرافعہ کا دائرہ اختیار: مرافعہ اپیل نمبر 931 آف 1978۔

بمبئی ہائی کورٹ کے ایس۔سی۔ اے میں 2487 آف 1973 مورخہ 1.3.78 کے فیصلے اور حکم سے۔

درخواست گزاروں کی طرف سے وی۔ این۔ گنپولے، وی۔ بی۔ جوشی اور آلوک سنگھ۔

جواب دہندگان کے لئے محترمہ جے۔ ایس، واڈ۔

عدالت کا فیصلہ درج ذیل سنایا گیا:

جسٹس ایس۔ بی۔ محمدار، : اس اپیل میں یہ سوال زیر غور آتا ہے کہ کیا بمبئی کرایہ داری اور زرعی زمین، ایکٹ 1948 (جسے بعد میں 'ایکٹ' کہا جاتا ہے) کی دفعات کے تحت کسی کرایہ دار کے وارث اس قانون کی دفعہ 32 (1 بی) کی دفعات کے تحت زمین کے قبضے کی بحالی کا دعویٰ کر سکتے ہیں جب متعلقہ مملتدار نے از خود نوٹس لے کر اس طرح کی کارروائی شروع کی تھی۔ ایڈیشنل مملتدار، ڈپٹی کلکٹر اور مہاراشٹر ریونیو ٹریبونل نے کرایہ دار کے وارثوں کے حق میں فیصلہ سنایا اور مدعا علیہ مکان مالکوں سے زمینوں کا قبضہ بحال کرنے کا حکم دیا۔ بمبئی ہائی کورٹ نے اپیل کے تحت اپنے فیصلے میں اس کے برعکس رائے اختیار کی اور کہا کہ اس طرح کی

کارروائی صرف متعلقہ کرایہ دار کے لئے قابل سماعت ہے اور اس کے وارثوں کے لئے نہیں۔ یہ بمبئی ہائی کورٹ کا نظریہ ہے جسے سابق کرایہ دار کے وارثوں نے موجودہ کارروائی میں چیلنج کیا ہے۔

شروع میں کچھ متعلقہ حقائق کو نوٹ کیا جاسکتا ہے۔ ساولی رام گوٹی رام تیلی ریاست مہاراشٹر کے ناسک تعلقہ کے ترمبک گاؤں میں واقع سروے نمبر 88، 89 اور 90 کے تین زرعی زمینوں کے کرایہ دار تھے۔ جواب دہندگان مذکورہ اراضیوں کے زمیندار تھے۔ مقررہ دن یعنی 15 جون 1955ء کو مذکورہ کرایہ دار نے ان زمینوں پر قبضہ کر لیا تھا۔ اسے یکم اپریل 1957 سے پہلے زمینداروں نے ایکٹ کی دفعہ 20 کے تحت مناسب حکم کے تحت بے دخل کر دیا تھا۔ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے بعد مدعا علیہ مکان 31 جولائی 1969 تک مذکورہ زمینوں پر قابض رہے۔ ایڈیشنل مملتدار نے ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کے تحت اس بنیاد پر از خود نوٹس کی کارروائی شروع کی کہ کرایہ دار مقررہ دن پر زمینوں پر قابض تھا اور اسے کاشتکاروں کے دن سے پہلے یعنی یکم اپریل 1957 کو قانونی طریقہ کار پر عمل کیے بغیر زمینداروں نے بے دخل کر دیا تھا اور زیر بحث زمینیں 31 جولائی 1969 کو زمینداروں یا ان کے جانشینوں کے قبضے میں تھیں۔ لہذا، جواب دہندگان کرایہ دار کے وارثوں کو زمینوں کا قبضہ بحال کرنے کے ذمہ دار تھے، اگرچہ اس دوران کرایہ دار 1959 میں فوت ہو گیا تھا۔ چونکہ ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کے اطلاق کے لئے تمام ضروری شرائط کو پورا کیا گیا تھا، اس لئے اسپیشل ایڈیشنل تحصیلدار ناسک نے 20 اگست 1971 کے اپنے حکم کے ذریعہ مدعا علیہ مکان مالکوں کو ہدایت دی کہ وہ ذاتی کاشت کاری کے لئے ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کے تحت کرایہ دار کے وارثوں کو زمینیں بحال کریں۔ مذکورہ حکم کو زمینداروں نے کرایہ داری اپیل دائر کر کے چیلنج کیا تھا جسے لیو ریزروڈ پیپل کلکٹر ناسک نے 10 جنوری 1972 کو خارج کر دیا تھا۔ مدعا علیہ مکان مالکوں نے اس معاملے کو ایکٹ کی دفعہ 76 کے تحت مہاراشٹر ریونیو ٹریبونل کے سامنے نظر ثانی کے طور پر پیش کیا۔ اس نظر ثانی کی درخواست کو بھی مسترد کر دیا گیا۔ اس کے بعد مدعا علیہان نے 2 مارچ 1973 کے ریونیو ٹریبونل کے حکم سے ناراض ہو کر آئین ہند کے آرٹیکل 227 کے تحت اس معاملے کو بمبئی ہائی کورٹ میں لے جایا۔ مدعا علیہان کی جانب سے ہائی کورٹ کے سامنے صرف ایک سوال اٹھایا گیا کہ کیا اصل کرایہ دار کے وارثوں کے فائدے کے لئے ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کے تحت کارروائی کو برقرار رکھا جاسکتا ہے۔ ہائی کورٹ کے فاضل سٹج نے یکم مارچ 1978 کے اپنے حکم کے ذریعے خود کو قائل کیا کہ اس طرح کی کارروائی سابق کرایہ دار کے وارثوں کے لئے قابل سماعت نہیں ہے اور صرف کرایہ دار ہی اس طرح کی کارروائی شروع کر سکتا ہے اور چونکہ وہ

1959 میں فوت ہو گیا تھا اور چونکہ اس کی زندگی کے دوران اس نے قبضے کی تاریخ سے دو سال کے اندر زمینوں کا قبضہ بحال کرنے کے لئے کوئی قدم نہیں اٹھایا تھا۔ ایکٹ کی دفعہ 29 کے مطابق ان کے کرایہ داری کے حقوق ختم ہو چکے تھے اور درخواست گزار وارثوں کو وراثت میں نہیں مل سکے تھے اور اس کے نتیجے میں ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کے تحت کارروائی کو اس بنیاد پر منسوخ کیا جاسکتا تھا۔ یہ ہائی کورٹ کے فاضل سنگل جج کا مذکورہ بالا حکم ہے جسے موجودہ کارروائی میں چیلنج کیا گیا ہے جیسا کہ پہلے ذکر کیا گیا ہے۔

آخر کار جب اس اپیل کی سماعت ہوئی تو درخواست گزاروں کے وکیل نے ہمارے علم میں یہ بات لائی کہ اے آئی آر (1979) بمبئی 117 میں درج واحد جج کے مذکورہ فیصلے کو بمبئی ہائی کورٹ کی ڈویژن بنچ نے پنڈاری ناتھ سکھرام چوہان بمقابلہ بھگوان رام موکاٹے اور دیگر کے معاملے میں خارج کر دیا تھا۔ اے آئی آر (1990) بمبئی 203 اور ہائی کورٹ کی ڈویژن بنچ نے یہ فیصلہ دیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 32 (آئی بی) کے تحت اس طرح کی کارروائی اصل متوفی کرایہ دار کے وارثوں کے کہنے پر بھی قابل سماعت ہے اگر دفعہ کے اطلاق کے لئے قانونی شرائط کی تعمیل کی جاتی ہے۔

دوسری جانب مدعا علیہان کے وکیل نے کہا کہ اگرچہ ہائی کورٹ کے ڈویژن بنچ نے اس فیصلے کو کالعدم قرار دیا ہے جہاں تک ان کارروائیوں کا تعلق ہے تو یہ عدالت فاضل واحد جج کے نقطہ نظر کو برقرار رکھ سکتی ہے کیونکہ یہ ایکٹ کی اسکیم پر اچھی طرح سے برقرار ہے۔

حریفوں کے اعتراضات پر غور کرنے کے بعد ہم دیکھتے ہیں کہ ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) کی واضح زبان پر ہائی کورٹ کے فاضل واحد جج نے مذکورہ فیصلے میں جو رائے اختیار کی ہے وہ برقرار نہیں رہ سکتی۔ ایکٹ کی دفعہ 32 (1 بی) درج ذیل ہے:

”32 (1 بی). جہاں ایک کرایہ دار جو مقررہ دن پر قابض تھا اور جس نے یکم اپریل 1957ء سے پہلے اپنے قبضے میں ہونے کی وجہ سے دفعہ 29 میں دیئے گئے طریقہ کار اور تحصیلدار کے حکم کے مطابق اس تاریخ پر زمین کا قبضہ نہیں کیا ہے اور 31 جولائی کو زمین مالک مکان یا اس کے جانشین کے قبضے میں ہے۔ 1969ء اور آخری مقررہ تاریخ کو یا اس

سے پہلے زمین کا غیر زرعی استعمال نہیں کیا گیا تو تحصیل دار مذکورہ دفعہ 29 میں موجود کسی بھی چیز کے باوجود، یا تو از خود نوٹس لے گا یا کرایہ دار کی درخواست پر، تحقیقات کرے گا اور ہدایت دے گا کہ ایسی زمین مالک مکان کے قبضے سے لی جائے گی یا، جیسا بھی معاملہ ہو، اس کا جانشین مفاد میں ہو، اور کرایہ دار کو بحال کر دیا جائے گا۔ اور اس کے بعد، اس دفعہ کی دفعات اور دفعہ 32- اے سے 32- آر (دونوں شامل) کی دفعات، جہاں تک وہ لاگو ہوں، اس پر لاگو ہوں گی، اس ترمیم کے ساتھ کہ کرایہ دار کو زمین واپس کرنے کی تاریخ کو زمین خریدنے والا سمجھا جائے گا:

بشرطیکہ کرایہ دار اس ذیلی دفعہ کے تحت زمین کی بحالی کا حقدار صرف اسی صورت میں حاصل کرے گا جب وہ ذاتی طور پر زمین پر کھیتی کرے اور اس کے ساتھ ساتھ مالک یا کرایہ دار کے طور پر اس کے پاس موجود دیگر زمین بھی چھت کے رقبے سے تجاوز نہ کرے۔

وضاحت: اس ذیلی دفعہ میں 'جانشین ان انٹرسٹ' سے مراد وہ شخص ہے جو وصیت نامہ کے مطابق سود حاصل کرتا ہے یا موت پر منتقلی کرتا ہے۔

مذکورہ شق پر ایک نظر ڈالنے سے پتہ چلتا ہے کہ مذکورہ شق کے اطلاق کے لئے مندرجہ ذیل شرائط کو پورا کرنا ضروری ہے:

(1) ایکٹ کے تحت چلنے والے کرایہ دار کو مقررہ دن یعنی 15 جون 1955 کو قبضے میں ہونا ضروری ہے۔

(2) انہیں یکم اپریل 1957ء سے پہلے ہی بے دخل کر دیا جانا چاہیے تھا، نہ کہ دفعہ 29 کے مطابق تحصیلدار کے حکم سے۔

(3) مذکورہ زمین 31 جولائی 1969ء کو زمیندار یا اس کے جانشین کے قبضے میں ہونی چاہئے۔

(4) زمین کو 31 جولائی 1969 کو یا اس سے پہلے زمیندار کے ذریعہ غمیر زرعی استعمال کے لئے نہیں ڈالنا چاہئے تھا۔

مذکورہ بالا چار شرائط پوری ہونے کے بعد تحصیلدار پر ایک قانونی ذمہ داری عائد کی جاتی ہے چاہے دفعہ 29 میں کوئی بھی چیز موجود ہو یا تو از خود نوٹس لے یا کرایہ دار کی جانب سے انکوائری کرنے کی درخواست پر اور یہ ہدایت دی جائے کہ ایسی زمین مالک مکان یا اس کے جانشین کے قبضے سے لے لی جائے اور کرایہ دار کو واپس کر دی جائے۔ ایک بار ایسا ہونے کے بعد ایکٹ کی دفعہ 32-اے سے 32-آر کی دفعات متاثر ہوں گی اور متعلقہ کرایہ دار کو اس دن زمین کا خریدار قرار دیا جائے گا جس دن اسے زمین بحال کی جائے گی۔ تاہم بحالی کا حکم کرایہ دار کے ذاتی طور پر زمین پر کھیتی کرنے کے حلف نامے سے مشروط ہوگا۔ موجودہ معاملے میں اس بات پر کوئی اختلاف نہیں ہے کہ مذکورہ بالا تمام شرائط اپیل کنندگان کے ذریعہ پوری کی جاتی ہیں۔ ہائی کورٹ نے بھی ان شرائط کے اطلاق کے بارے میں کوئی متضاد رائے نہیں لی ہے، یعنی اصل کرایہ دار ساولی رام گوٹی رام تیلی مقررہ دن 15 جون 1955 کو زمینوں پر قابض تھے۔ یہ کہ مدعا علیہ زمینداروں نے دفعہ 29 کے طریقہ کار پر عمل کیے بغیر یکم اپریل 1957 سے پہلے انہیں بے دخل کر دیا تھا۔ اس کے بعد 31 جولائی 1969 تک یہ زمینیں جواب دہندگان کے قبضے میں رہیں اور انہوں نے ان زمینوں کو غیر زرعی استعمال کے لئے استعمال نہیں کیا۔ ایک بار تحصیلدار کی جانب سے کی جانے والی از خود نوٹس کی کارروائی میں ان شرائط کو پورا کرنے کے بعد یہ تحصیلدار کی قانونی ذمہ داری تھی کہ وہ زمینوں کو کرایہ دار کو بحال کرے۔ بد قسمتی سے جب تک یہ کارروائی شروع کی جاسکی اور دفعہ 32(1بی) چلا سکتی تھی اس وقت تک کرایہ دار 1959 میں فوت ہو چکا تھا۔ صرف اسی بنیاد پر ہائی کورٹ نے یہ موقف اختیار کیا کہ کرایہ دار کے وارثوں کو ایکٹ کی دفعہ 32(1بی) کا فائدہ نہیں مل سکتا ہے۔ فاضل سٹج نے اس نتیجے پر پہنچنے کے لیے دو شرائط پر انحصار کیا: (1) کرایہ دار نے اپنی زندگی میں قبضہ ختم کرنے کے دو سال کے اندر ایکٹ کی دفعہ 29 کے تحت قبضہ بحال کرنے کے لیے اقدامات نہیں کیے۔ اور (2) دفعہ میں کہیں بھی واضح طور پر اس بات پر غور نہیں کیا گیا کہ زمین کرایہ دار کے جانشین کے مفاد میں بحال کی جاسکتی ہے جبکہ دفعہ نے خود یہ اہتمام کیا ہے کہ زمین مالک مکان یا اس کے جانشین کے مفاد میں ہو سکتی ہے جس کا مطلب یہ ہے کہ مالک مکان کے جانشین کے خلاف بھی کارروائی شروع کی جاسکتی ہے لیکن اس دفعہ میں کہیں بھی کرایہ دار کے جانشین کے مفاد میں ایسا ہی حق فراہم نہیں کیا گیا ہے۔ ہمارے خیال میں یہ دونوں بنیادیں اپیل کنندگان کے لیے موزوں نہ ہونے کے لیے ناقابل برداشت ہیں۔

جہاں تک پہلی بنیاد کا تعلق ہے تو اس بات کو ذہن میں رکھنا ہوگا کہ ایکٹ کی دفعہ 32 (1) بی) خود کام کرتی ہے اور اس کے اندر غیر ضد کی شق شامل ہے جس کا مطلب ہے کہ اس طرح ایکٹ کی دفعہ 29 کی دفعات کی خلاف ورزی ہوتی ہے۔ اس کا صاف مطلب یہ ہے کہ آیا سابق کرایہ دار نے دفعہ 29 کے تحت دو سال کے اندر مالک مکان سے زمین کا قبضہ بحال کرنے کے لئے دفعہ 29 کی دفعات پر عمل کیا تھا یا نہیں، یہ غیر متعلقہ تھا کیونکہ ایسے کرایہ داروں کو ایکٹ کی دفعہ 32 (1) بی) کی واضح زبان کے ذریعہ مزید اجازت دی جاتی ہے اور مذکورہ دفعہ دفعہ 29 سے آزادانہ طور پر کام کرے گا۔ بد قسمتی سے اس غیر ضد کی شق کے اثرات کو ہائی کورٹ کے فاضل سنگل جج نے مذکورہ فیصلے میں نظر انداز کر دیا ہے۔ پندھاری ناتھ (سپرا) کے معاملے میں ڈویژن بنچ نے صحیح طور پر فاضل سنگل جج کے فیصلے میں مذکورہ خامی کی نشاندہی کی ہے۔ ایک بار جب دفعہ 32 (1) بی) ایکٹ کی دفعہ 29 کی دفعات سے آزادانہ طور پر کام کرتی ہے تو اس کا نتیجہ واضح ہو جاتا ہے، اس کے بعد ایکٹ کی دفعہ 40 پوری طرح سے اس کی طرف راغب ہو جاتی ہے۔ دفعہ نمبر 40 اس طرح ہے:

دفعہ 40 (1) اگر کرایہ دار (مستقل کرایہ دار کے علاوہ) فوت ہو جائے تو مکان مالک کو اسی شرائط و ضوابط پر کرایہ داری جاری رکھنے والا سمجھا جائے گا جن پر ایسا کرایہ دار اپنی موت کے وقت کرایہ داری رکھتا تھا، مرنے والے کرایہ دار کے ایسے وارث یا وارثوں کو جو کرایہ داری جاری رکھنے کے لیے تیار ہوں۔

(2) جہاں کرایہ داری مرنے والے کرایہ دار کی بیوہ کے علاوہ کسی اور وارث کو وراثت میں ملی ہو تو ایسی بیوہ پر اس زمین کے منافع پر کفالت کا چارج ہوگا۔

مذکورہ دفعہ میں موجودہ کرایہ داری کے حقوق کو وارثوں کے حق میں منتقل کرنے کے بارے میں ایک فرضی افسانہ پیش کیا گیا ہے۔ لہذا 1959ء میں جب کرایہ داری کی موت ہوئی، چونکہ مکان مالک کے کہنے پر دفعہ 29 کے تحت مناسب کارروائی کے ذریعے اس کے کرایہ داری کے حقوق ختم نہیں ہوئے تھے، کرایہ داری کے یہ حقوق برقرار رہے اور دفعہ 40 کی قانونی دفعات کے تحت سابق کرایہ دار کے وارثوں کے حق میں منتقل کیے جاسکتے تھے جو واضح طور پر کرایہ دار کے طور پر کام جاری رکھنے کے لیے تیار تھے۔ نتیجتاً درخواست گزاروں کو خود ہی قانون کی دفعہ 40 کے تحت قانونی کرایہ داروں کے حقوق سے محروم کر دیا گیا۔ اس کا نتیجہ یہ نکلا کہ جب دفعہ 32 (1) بی) چلتی ہے تو وہ مدعا علیہ مکان مالکوں کے لئے کرایہ داری کی شرائط و ضوابط کے ساتھ زمین

کے قانونی کرایہ دار ہونے کی ضرورت کو مکمل طور پر پورا کرتے ہیں اور اس طرح ایکٹ کی دفعہ 32 (1) بی) کی مطلوبہ شرائط کو پورا کرنے پر مدعا علیہ زمینداروں کے خلاف کرایہ دار زمینوں پر قبضہ بحال کرنے کے اپنے حق کا دعویٰ کر سکتے ہیں۔

دوسری بنیاد جو فاضل واحد جج کے پاس اپیل کی گئی وہ اس وجہ سے بھی ناقابل برداشت ہے کہ اس ایکٹ کی دفعہ 32 (1) بی) میں زمینداروں کے جانشین کے مفاد میں قبضہ بحال کرنے کے بارے میں ایک شق شامل کرنے کی ضرورت تھی کیونکہ اس دوران زمیندار کی موت ہو گئی ہو اور زمین میں اس کا مفاد اس کے جانشین کو وصیت نامے کی جانشینی یا جانشینی جانشینی کے ذریعے وراثت میں ملا ہو۔ جانشینوں کی جانب سے اس بات پر زور دیا جاسکتا ہے کہ وہ مالک مکان نہیں تھے جنہوں نے کرایہ دار کو غیر قانونی طور پر بے دخل کیا تھا۔ اس طرح کی ہنگامی صورتحال سے بچنے اور ایسے جانشینوں کو شامل کرنے کے لئے جو سابق مالک مکان کے ذریعہ دعویٰ کر رہے تھے اور جو صرف اپنے پیشرو کے مفاد میں کرایہ دار کے غیر قانونی قبضے کی وجہ سے زمین کے قبضے میں تھے، اس کے جانشین کو مذکورہ دفعہ کے تحت سابق کرایہ دار کے دعوے کے لئے جوابدہ بنانے کے لئے وضاحت کرنا ضروری تھا۔ جہاں تک کرایہ دار کے وارثوں کا تعلق ہے تو یہ ضرورت نہیں ہے کیونکہ متاثرہ فریق ہونے کی وجہ سے کرایہ دار خود قبضہ کی بحالی کی کارروائی کی حمایت کر سکتا ہے یا اگر اس دوران اس کی موت ہو جاتی ہے اور اس کے کرایہ داری کے حقوق ایکٹ کی دفعہ 40 کے تحت اس کے وارثوں کو منتقل ہو جاتے ہیں تو اس کے وارث اپنے حق میں قانونی کرایہ دار بن جائیں گے اور مالک مکان یا اس کے جانشین کے خلاف دفعہ کی دفعات کا اطلاق کر سکتے ہیں۔ چونکہ مکان مالک کی موت پر اس کے حق کی منتقلی کے لئے دفعہ 40 جیسی کوئی شق نہیں تھی، لہذا اس طرح کے ہنگامی حالات میں مذکورہ شق کو مکمل طور پر فعال بنانے کے لئے دفعہ 32 (1) بی) کی وضاحت نافذ کرنے کی ضرورت تھی۔ فاضل سنگل جج نے موقف اختیار کیا کہ دفعہ 40 منظر عام سے باہر ہے کیونکہ ایکٹ کی دفعہ 29 پر عمل نہ کرنے کی وجہ سے سابق کرایہ دار کے کرایہ داری کے حقوق ختم ہو گئے ہیں۔ دفعہ 32 (1) بی) کے اطلاق کے لئے دفعہ 29 کے نفاذ کو چھوڑ کر دفعہ میں غیر ضد شق کی واضح شق سے یہ استدلال ختم ہو جانے کے بعد دفعہ 40 اپنی طرف متوجہ ہو جاتا ہے۔ لہذا دفعہ میں کرایہ دار کے مفاد میں جانشین کا ذکر نہ کرنا بے معنی ہے جیسا کہ اوپر دیکھا گیا ہے۔ ہمارے خیال میں فاضل سنگل جج اس وقت غلطی پر تھے جب انہوں نے کہا کہ سابق کرایہ دار کے وارثوں کی جانب سے پیش کی گئی دفعہ 32 (1) بی) کے تحت درخواست کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا حالانکہ اس دفعہ کے اطلاق کے لیے تمام قانونی شرائط پوری ہو

چسکی ہیں۔ اس بات کو ذہن میں رکھنا ضروری ہے کہ ٹیلر ڈے قانون سازی اس قانونی ارادے پر مبنی ہے کہ زمین کے تمام کاشتکار، یعنی کرایہ دار یکم اپریل 1957 کو زمین کے خریدار سمجھے جائیں گے۔ صرف ان حالات میں جہاں سابقہ کرایہ داروں کو یکم اپریل 1957 سے پہلے غیر قانونی طور پر بے دخل کر دیا گیا تھا، ایک سوال اٹھے گا کہ ان کے بارے میں کیا کیا جائے اور یہی وجہ ہے کہ مقننہ نے ایسے بے گھر کرایہ داروں کو یہ اختیار دیا ہے کہ وہ دفعہ میں طے شدہ شرائط کو پورا کرنے پر مالک مکانوں سے قبضہ کی بحالی کے لئے درخواست دیں اور ان شرائط کو پورا کرنے کے بعد کرایہ دار کی جائیداد میں اضافہ ہو جائے گا۔ جہاں تک کرایہ دار زمینوں کا تعلق ہے تو مکمل ملکیت میں۔ اس طرح یہ سابق کرایہ دار کی جائیداد میں داخل ہونا ایک قانونی حق تھا جسے ظاہر ہے کہ نہ صرف کرایہ دار خود بلکہ اس کے وارث اور قانونی نمائندے بھی استعمال کر سکتے ہیں جو ان زمینوں کو خریدنے کے قانونی حق کا دعویٰ بھی کر سکتے ہیں کیونکہ یہ سابق کرایہ دار سے وراثت میں ملا ہے جس کا زمین کے مالکانہ حقوق سے براہ راست تعلق ہے۔ لہذا ان تمام وجوہات کی بنا پر اپیل کے تحت دیے گئے فیصلے کو قانون میں غلط قرار دیا جانا چاہیے اور مذکورہ فیصلے کو ہائی کورٹ کی ڈویژن بنچ نے پندھاری ناتھ (سپرا) کے معاملے میں درست طور پر رد کر دیا تھا۔

نتیجے میں یہ اپیل کامیاب ہوتی ہے اور اس کی اجازت دی جاتی ہے۔ ہائی کورٹ کے فاضل واحد بنج کے فیصلے اور حکم کو رد کیا جاتا ہے اور اس کے بجائے مہاراشٹر ریونیوٹریبونل کے ذریعے 20 اگست 1971 کے خصوصی ایڈیشنل تحصیلدار اور 10 جنوری 1972 کے لیوریٹرو ڈپٹی کلکٹر ناسک کے احکامات کی توثیق کرنے والے فیصلے اور حکم کو بحال کیا جاتا ہے۔ کیس کے حقائق اور حالات میں اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں ہوگا۔

ایچ۔ کے۔

اپیل منظور کی جاتی ہے۔