

سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 3 ایس سی آر

وی۔ ایس۔ چسراٹی

بنام

حسین مخنوجمدار (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندے

18 نومبر 1998

[مسز سجاتاوی۔ منوہر اور جی۔ بی۔ پٹانک، جسٹسز]

بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 دفعہ 31(1)، 32-ایف (1 اے)،
43-اے، 43-بی اور 43-ای-دائرہ کار-بات III-اے (جیسا کہ 1964 کے مہاراشٹر ایکٹ
39 کے ذریعہ شامل کیا گیا ہے)۔

بمبئی ایکٹ، 1947 برائے جائیدادوں کی تقسیم اور یکجا کرنے کا قانون۔

مالک مکان، مسلح افواج کارکن- کرایہ داری ختم کرنے کا حق- اپیل کنندہ- مالک مکان، ایک
نابالغ، نے دفعہ 31(1) کے تحت درخواست دائر کی اور دفعہ 29 کے تحت ذاتی کاشت کاری کے قبضے کے
لئے درخواست دائر کی- درخواست خارج کر دی- نتیجتاً مدعا علیہ خریدار بن گیا- کرایہ دار کی طرف سے خریداری کی
قیمت کے تعیین کے لئے شروع کی گئی کارروائی ٹریبونل کی طرف سے ختم کر دی گئی- اس بنیاد پر کہ اپیل کنندہ
مالک مکان زمین نہیں خرید سکتا- ٹریبونل کے فیصلے کو کرایہ دار نے چیلنج نہیں کیا- دریں اثناء 1947 کے
ایکٹ میں شامل باب 3-اے-دفعہ 43-IB نے مسلح افواج کے ممبروں اور سابق ممبروں کو کرایہ داری ختم
کرنے کے لئے فوائد دیئے- اپیل کنندہ، جس نے مسلح افواج میں شمولیت اختیار کرنے کے بعد کرایہ داری ختم

کرنے کا نوٹس دیا۔ مالک مکان کی درخواست کو ایس ڈی اونی نے منظور کیا اور ایڈیشنل کمشنر کی طرف سے برقرار رکھا۔ عدالت عالیہ کی طرف سے منظور کردہ عرضی۔ مالک مکان کی طرف سے ترجیح دی گئی اپیل۔ دفعہ 43-IB ایکٹ کی سابقہ شقوں سے تجاوز کرتی ہے۔ اگر کرایہ دار کے حقوق بطور کرایہ دار کے حقوق ختم ہو جاتے ہیں۔ خریدار کو قلم پذیری نہیں کیا گیا ہے، مسلح افواج سے تعلق رکھنے والا مالک مکان باب 3-اے اے کی دفعات کے فوائد کا دعویٰ کر سکتا ہے۔ موجودہ معاملے میں، چونکہ دفعہ 32-جی کی کارروائی ختم کر دی گئی تھی، لہذا مدعا علیہ کرایہ دار کے خریدار کے طور پر حقوق کو واضح نہیں کیا گیا ہے۔ 1964 کے ترمیمی ایکٹ کے ذریعہ باب III-A کو متعارف کرانے کا اصل مقصد ان زمینداروں کو اضافی فوائد دینا ہے جو مسلح افواج کے ممبر ہیں۔ اپیل کنندہ نے کیا۔ باب 3-اے اے کے تحت اپنے حقوق سے محروم نہ ہوں کیونکہ دفعہ 32-جی کے تحت کارروائی ختم کر دی گئی تھی، اور کرایہ دار صرف ایک خریدار رہا اور اسے خریدار نہیں کہا جاسکتا جیسا کہ دفعہ 43-آئی اے کے تحت غور کیا گیا ہے۔ عدالت عالیہ نے اس نتیجے پر پہنچنے میں صحیح نہیں تھا کہ درخواست کو دفعہ 43-آئی اے کے تحت روک دیا گیا تھا۔

فیصلہ۔ فریقین کی طرف سے چیلنج نہ کیا گیا۔ حتمی اور فریقین پر پابند بن جاتا ہے۔ ایک فیصلہ، صرف اس لئے کہ یہ غلط ہو سکتا ہے، اس کے بعد کالعدم نہیں بن جائے گا۔ یہ فریقین کو اس وقت تک پابند کرتا ہے گا جب تک کہ اسے رد نہ کیا جائے۔ اس معاملے میں خریداری کی قیمت کے تعین سے انکار کے حکم کو چیلنج نہیں کیا گیا تھا۔ لہذا اس کے اثرات کو نظر انداز نہیں کیا جاسکتا ہے۔

بھیم راؤ تا تو باساونت اور دیگر بنام ہرمب انت پٹور دھن اور دیگران، اے آئی آر (1986)
بمبئی 408 کو منظور دی گئی۔

ناگود تو مہاجن بنام شرمیتی لیشو دابانی ہنا مہاجن، (1976) 78 بی ایل آر 427 کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1874 آف 1984۔

1976 کے ایس۔سی۔ اے نمبر 4762 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 8.10.90 کے فیصلے اور

حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ایس۔وی۔ دیش پانڈے، پرامت سکینہ اور سوہاس۔

مدعا علیہ کی طرف سے پی۔آر۔راماشیش اور محترمہ پرمیلا چودھری۔

عدالت کا فیصلہ درج ذیل سنایا گیا:

اپیل کنندہ زمیندار ہے۔ انہوں نے دعویٰ کیا ہے کہ سال 1956 میں جس مشترکہ خاندان کے وہ رکن تھے، اس کی تقسیم میں گدھنگلا ج تعلقہ کے گاؤں کڈنور کے ریولوشن سرورے نمبر 8 میں سے ایک ایکڑ 19 گنٹھہ کا علاقہ ان کے حصے میں آیا تھا۔ یہ زمین زرعی زمین ہے جس کا اصل جواب دہندہ مادی وقت میں کرایہ دار تھا۔

بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کے نافذ ہونے کے بعد، اپیل کنندہ نے مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 31(1) اور دفعہ 29 کے تحت اس بنیاد پر قبضہ کرنے کے لئے ایک درخواست دائر کی کہ اسے ذاتی کھیتی کے لئے زمین کی ضرورت ہے۔ اگرچہ اپیل کنندہ درخواست کے وقت نابالغ تھا، لیکن اس نے دفعہ 31(1) کے تحت اپنے حقوق کا استعمال کرنے کا انتخاب کیا۔ اس درخواست کو آخر کار 29.5.1957 کو مملتدار نے اس بنیاد پر خارج کر دیا کہ دفعہ 31-بی کے تحت کرایہ داری کو ختم کرنے کے خلاف پابندی ہے اگر اس طرح کے خاتمے کے نتیجے میں بمبئی ایکٹ، 1947 برائے جائیدادوں کی تقسیم اور یکجا کرنے کا قانون کی دفعات کی خلاف ورزی ہوگی۔ لہذا دفعہ 32(1) کی دفعات کے تحت اپیل کنندہ کی درخواست مسترد ہونے کی وجہ سے مدعا علیہ 29 مئی 1957ء کو مذکورہ زمین کا خریدار بن گیا۔

اس کے بعد خریداری کی قیمت کے تعین کے لئے دفعہ 32-جی کے تحت کارروائی کی گئی۔ تاہم، زرعی اراضی ٹریبونل نے 31.5.1961 کو ان کارروائیوں کو اس بنیاد پر خارج کر دیا تھا کہ اپیل کنندہ اس وقت نابالغ تھا اور کرایہ دار زمین نہیں خرید سکتا تھا۔ کرایہ دار نے ٹریبونل کے 31.5.1961 کے فیصلے کو چیلنج کرنے کے لئے کوئی قدم نہیں اٹھایا۔

20.10.1964 کو، 1964 کے مہاراشٹرا ایکٹ 39 کے ذریعہ، مسلح افواج کے ممبروں اور سابق ممبروں کو کچھ فوائد دینے کے لئے مذکورہ ایکٹ میں باب 3-اے اے شامل کیا گیا تھا۔ اس باب کے تحت دفعہ 43-IB میں دیگر باتوں کے ساتھ ساتھ یہ بھی کہا گیا ہے کہ مذکورہ ترمیمی قانون کے نفاذ کے بعد کسی بھی وقت زمیندار کے لیے کسی بھی زمین کی کرایہ داری ختم کرنا اور اس کا قبضہ حاصل کرنا جائز ہوگا، لیکن اتنی زمین جو کل زمین کو حد کے رقبے تک بنانے کے لیے کافی ہو۔ دفعہ 43-IB کی ذیلی دفعہ (4) کے تحت، بمبئی ایکٹ، 1947 برائے جائیدادوں کی تقسیم اور یکجا کرنے کا قانون میں کوئی بھی چیز اس باب کے تحت کسی بھی کرایہ داری کو ختم کرنے پر اثر انداز نہیں ہوگی۔ اس باب کے مقاصد کے لئے "زمیندار" کی تعریف دفعہ 43-1 اے میں ایک ایسے شخص کے طور پر کی گئی ہے جو مسلح افواج کا حاضر سروس رکن ہے یا نہیں ہے۔ موجودہ معاملے میں اپیل کنندہ نے 7.11.1965 کو اکثریت حاصل کرنے کے بعد 20.11.1965 کو مسلح افواج میں شمولیت اختیار کی۔ انہوں نے 11 اپریل 1972 کو دفعہ 43-اے اے (2) کے تحت مدعا علیہ کی کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس جاری کیا۔ اس کے بعد جو کارروائی ہوئی، اس میں سب ڈویژنل افسر نے 31.3.1975 کو ان کی درخواست منظور کر لی۔ اس حکم سے ایڈیشنل کمشنر کے پاس کی گئی اپیل 25.4.1976 کو خارج کر دی گئی۔ اس کے بعد مدعا علیہ کرایہ دار نے ایک عرضی درخواست کے ذریعے عدالت عالیہ کا رخ کیا جسے 8.10.1980 کے فیصلے اور حکم کے ذریعہ منظور کیا گیا ہے۔ لہذا، موجودہ اپیل۔

وہ، مختصر سوال جس پر غور کرنے کی ضرورت ہے وہ یہ ہے کہ آیا 29.5.1967 کو دفعہ 31(1) کے تحت اپیل کنندہ۔ مالک مکان کی طرف سے دائر اصل درخواست کو خارج کرنے کے پیش نظر، یہ اپیل کنندہ کے لئے باب 3-اے اے کی دفعات سے فائدہ اٹھانے کے لئے کھلا تھا۔ دفعہ 43-IB کے تحت یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ اس ایکٹ کی مندرجہ بالا دفعات میں کچھ بھی موجود ہونے کے باوجود، لیکن اس دفعہ کی دفعات کے تابع، کرایہ داری اور زرعی اراضی (ترمیمی) ایکٹ، 1964 کے آغاز کے بعد کسی بھی وقت زمیندار (مسلح افواج کا ایک رکن یا سابق رکن) کے لئے یہ قانونی ہوگا کہ وہ کسی بھی زمین کی کرایہ داری کو ختم کرے اور اس دفعہ میں بیان کردہ طریقے سے اس کا قبضہ حاصل کرے۔ لہذا دفعہ 43-IB مذکورہ ایکٹ کی سابقہ دفعات کو ختم کر دیتی ہے۔ دفعہ 43-آئی ای جو باب 3-اے اے کا حصہ ہے، درج ذیل ہے:

دفعہ 43-آئی ای: اس باب میں کچھ بھی زمین کے بارے میں لاگو نہیں ہوگا، جو کرایہ داری اور زرعی اراضی قانون (ترمیمی) ایکٹ، 1964 کے آغاز سے پہلے باب 3 کی دفعات کے تحت کسی بھی کرایہ دار کے ذریعہ خریدا جاتا ہے۔

اپیل کنندہ کے مطابق دفعہ 43-آئی ای صرف ان معاملوں میں نافذ العمل ہوگی جہاں کرایہ دار کے حق میں مکمل خریداری ہوئی ہو۔ یہ ایسے کرایہ دار کو تحفظ فراہم نہیں کرے گا جو صرف خریدار ہے، لیکن جس کے بارے میں دفعہ 32 جی کے تحت کارروائی مکمل نہیں ہوئی ہے۔ اپیل کنندہ کا کہنا ہے کہ مسلح افواج کے ایک رکن کی حیثیت سے وہ مدعا علیہ کی کرایہ داری ختم کرنے اور مذکورہ زمین کا قبضہ حاصل کرنے کے لئے باب 3-اے اور دفعہ 43-IB سے فائدہ اٹھا سکتے ہیں۔ مدعا علیہ کے مطابق دفعہ 43-آئی ای انہیں باب 3-اے کی دفعات سے تحفظ فراہم کرے گا کیونکہ وہ 29.5.1957 کو خریدار بن چکے ہیں۔

یہ معاملہ بمبئی عدالت عالیہ کی ایک ڈویژن بنچ کے سامنے بھیجی اور تا تو باساؤنت اور دیگر بنام ہرمب اننت پٹوار دھن اور دیگر ان کے معاملے میں غور و خوض کے لئے آیا۔ باب 3-اے کی اسیکیم پر غور کرتے ہوئے، بمبئی عدالت عالیہ نے کہا کہ دفعہ 43-آئی ای صرف اسی صورت میں نافذ ہوگی جب باب 3 کی دفعات کے تحت کرایہ دار کے ذریعہ زمین کی مکمل خریداری کی گئی ہو۔ اس دفعہ کی تشریح کرتے ہوئے ایف ٹی کو "خریداری سمجھنا" کا نظریہ اور مخصوص حالات میں اس کی غیر موثریت کو متعارف کرانا ممکن نہیں ہوگا۔ مواد یہ ہے کہ باب سوم کے تحت کرایہ دار کے ذریعہ زمین کی خریداری سے حاصل ہونے والے ذاتی حقوق میں خلل نہیں ڈالنا چاہئے۔ اگر خریدار کی حیثیت سے کرایہ دار کے حقوق کو سلجھایا نہیں گیا ہے تو مسلح افواج سے تعلق رکھنے والا مالک مکان باب III-AA کی دفعات سے فائدہ اٹھانے کا دعویٰ کر سکتا ہے۔ موجودہ معاملے میں، چونکہ دفعہ 32 جی کی کارروائی ختم کر دی گئی تھی، اس لیے خریدار کی حیثیت سے مدعا علیہ۔ کرایہ دار کے حقوق کو سلجھایا نہیں گیا ہے۔ 1964ء کے ترمیمی ایکٹ کے ذریعہ باب سوم-اے متعارف کرانے کا مقصد ان جاگیرداروں کو اضافی فائدہ دینا ہے جو مسلح افواج کے ممبر ہیں۔ عدالت عالیہ نے باب سوم-اے کے سلسلے میں صحیح مشاہدہ کیا ہے:

”بیچنے کے لیے کہا، اگر ہم بھونسلی کی اس دلیل کو قبول کر لیتے ہیں کہ باب سوم کے تحت کرایہ دار، ہر معاملے میں خریدار ہوگا، سوائے اس کے کہ دفعہ 32 جی (3) یا دفعہ 32 ایف کے تحت خریداری غیر موثر ہوگئی ہے۔ یہ بات قابل غور ہے کہ جہاں کہیں بھی ان دو دفعات کے تحت خریداری غیر موثر ہوگئی ہے، وہ زمین کا قبضہ حاصل کرنے کے لئے زمیندار کی پہلی ترجیح ہے۔ یہ حق مالک مکان کو دفعہ 32 پی کے تحت دیا گیا ہے۔ اہم بات یہ ہے کہ اس دفعہ کے تحت زمیندار، چاہے وہ مسلح افواج کا رکن ہو یا نہ ہو، اپنی پہلی ترجیح کا حقدار ہے۔ اس کا مطلب یہ ہوگا کہ باب سوم-اے کی دفعات کو مسلح افواج سے تعلق رکھنے والے مالک مکان کے فائدے کے لئے نافذ نہیں کیا جاسکتا ہے اگر ہم یہ نتیجہ درج کرتے ہیں کہ قانون کی کتاب میں باب III-AA متعارف کرانے سے پہلے کرایہ دار کو دفعہ 32 جی (3) اور 32 ایف کے تحت شامل دو ہنگامی حالات کو چھوڑ کر مالک ہونا چاہئے۔ ہماری رائے میں، دفعہ 43-آئی ای پر جناب بھونسلی نے جو تشریح پیش کرنے کی کوشش کی ہے، اس سے وہ تمام فوائد چھین لیے جائیں گے جو مقننہ مسلح افواج کے ممبروں کے طور پر خدمات انجام دینے والے زمینداروں کو دینے کا ارادہ رکھتی ہے۔ یہ بات قابل ذکر ہے کہ دفعہ IE-43 میں 'کرایہ دار کی طرف سے خریداری' کے الفاظ استعمال کیے گئے ہیں۔ ایسا لگتا ہے کہ مقننہ نے باب سوم کے تحت جان بوجھ کر 'کرایہ دار کے ذریعہ خریدے گئے' الفاظ کا استعمال نہ کرنے کا فیصلہ کیا ہے۔ 'کرایہ دار کے ذریعے خریدے گئے' الفاظ کی تشریح اس طرح کی جائے گی کہ مسلح افواج سے تعلق رکھنے والے زمینداروں کو اضافی فوائد دینے کے مقننہ کے ارادے پر عمل درآمد ہو۔ یہ جائز ہے اگر مقننہ کے ذریعہ استعمال کی جانے والی زبان پر کوئی تشدد نہ ہو اور 'کرایہ دار کے ذریعہ خریدے گئے' جملے کے معنی کو مناسب طریقے سے سمجھا جاسکتا ہے کہ 'کرایہ دار کے ذریعہ خرید گیا سمجھا جاتا ہے' کا احاطہ نہیں کیا جاسکتا ہے۔

(ہماری طرف اشارہ کرتے ہوئے)

لہذا، موجودہ معاملے میں اپیل گزار نے باب 3-اے کے تحت اپنے حقوق نہیں کھوئے کیونکہ دفعہ 32-جی کے تحت کارروائی ختم کر دی گئی تھی، اور کرایہ دار صرف ایک خریدار رہا اور اسے خریدار نہیں کہا جاسکتا جیسا کہ دفعہ IE-43 کے تحت تصور کیا گیا ہے۔

مدعا علیہ کی طرف سے کہا گیا ہے کہ زرعی اراضی ٹریبونل نے دفعہ 32-جی کے تحت کارروائی کو ختم کرنے میں صحیح نہیں تھا۔ اس کا 31.5.1961 کا حکم قانون کے لحاظ سے غلط ہے۔ انہوں نے ناگود تو مہاجن بمقابلہ محترمہ یشود ابائی ہونا مہاجن کے معاملے میں بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے پر بھروسہ کیا؛ جس کی رپورٹ (1976) 78 بی ایل آر 427 میں دی گئی تھی، جہاں اس عدالت نے کہا ہے کہ دفعہ 31 کے تحت زمینداروں کے پاس بحالی کی دو دفعات میں سے کسی ایک یعنی دفعہ 31(1) یا دفعہ 31(3) سے فائدہ اٹھانے کا اختیار ہے۔ کوئی بھی مالک مکان ان دونوں دفعات سے فائدہ نہیں اٹھا سکتا۔ لہذا مدعا علیہ کے وکیل کا کہنا ہے کہ موجودہ معاملے میں اپیل کنندہ نے دفعہ 31(1) کے تحت اپنی پسند کا استعمال کرتے ہوئے دفعہ 32 جی کے تحت دفعہ 31(3) کے تحت نابالغ کے طور پر اپنی معذوری پر زور نہیں دیا۔ حالانکہ، زرعی اراضی ٹریبونل کے 31.5.1961 کے حکم کو مدعا علیہ نے چیلنج نہیں کیا تھا۔ 31.5.1961 کا حکم حتمی ہو گیا ہے اور اپیل کنندہ اور مدعا علیہ کے درمیان زرعی اراضی ٹریبونل کے ذریعہ دیا گیا فیصلہ دونوں فریقوں پر پابند ہے۔ کوئی فیصلہ محض اس لیے کہ یہ غلط ہو سکتا ہے، اس کے بعد باطل نہیں ہوگا۔ یہ پارٹیوں کو اس وقت تک باندھتا رہے گا جب تک کہ اسے ایک طرف نہ رکھا جائے۔ لہذا فریقین پر 31.5.1961 کے فیصلے کے اثرات کو نظر انداز نہیں کیا جاسکتا ہے۔ موجودہ معاملے میں، چونکہ کرایہ دار دفعہ 32 جی کے تحت کارروائی ختم ہونے کی وجہ سے اپنی خریداری مکمل نہیں کر سکتا ہے، لہذا اب وہ یہ دسیل نہیں دے سکتا ہے کہ فیصلے کا کوئی قانونی اثر نہیں ہے یا یہ کہ دفعہ 32 جی کے تحت کارروائی مکمل ہونی چاہئے تھی اور، لہذا، اسے خریدار کے طور پر دیکھا جانا چاہئے۔

اپیل کنندہ نے دفعہ 32 ایف (آئی اے) کی طرف بھی ہماری توجہ مبذول کرائی ہے، جس کے تحت اگر کسی کرایہ دار کو بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ترمیمی قانون، 1969 کے آغاز پر زمین کا مالک ہونے کی اطلاع نہیں دی گئی ہے، لیکن اس طرح کے آغاز پر زمین کا قبضہ ہونے کی وجہ سے وہ ذیلی دفعہ (1) کے تحت حاصل کردہ حق کا استعمال کرنا چاہتا ہے۔ وہ ایکٹ کے آغاز سے دو سال کی مدت کے اندر مالک مکان اور ٹریبونل کو اس طرح کی اطلاع دے سکتا ہے۔ لہذا 1969 کے ترمیمی ایکٹ کے نفاذ کے بعد کرایہ دار کو اطلاع دینے کا اضافی موقع دیا گیا۔ یہاں تک کہ کرایہ دار نے اس موقع کا فائدہ نہیں اٹھایا۔ اس طرح جواب دہ سندہ کرایہ دار کے طور پر جاری رہا ہے۔ دفعہ 43-IB کے تحت ان کی کرایہ داری ختم کی جاسکتی ہے۔

احاطے میں عدالت عالیہ کا اس نتیجے پر پہنچنا درست نہیں تھا کہ اپیل کنندہ کی درخواست کو دفعہ IE-43 کے تحت روک دیا گیا تھا۔ لہذا ہم اس اپیل کی منظوری دیتے ہیں، عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیتے ہیں اور ایڈیشنل کمشنر کی تصدیق کے مطابق سب ڈویژنل افسر کے حکم کو بحال کرتے ہیں۔ تاہم، اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں ہوگا۔

ٹی این اے

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔