

از عدالتِ عظمیٰ

سہادو بالا بوترے (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندے و دیگر

بنام

نام دیوبالو جی کیرلہ (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندے و دیگر

تاریخ فیصلہ: 14 فروری، 1996

[کے راماسوامی اور ایس صغیر احمد، جسٹس صاحبان]

بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ، 1948:

دفعات 29(1)، 63، 64، 84A- بیج نامہ کی توثیق- قرار پایا کہ، دفعہ 29 کی دوسری توجیح کے ذریعے بنائی گئی مخصوص پابندی جو کرایہ دار کے لیے لازمی اور فائدہ مند ہے۔ اپیل کنندہ کے حق میں فروخت کی توثیق کی منظوری سے انکار کرنا جائز ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 563، سال 1996۔

ایس سی اے نمبر 1133، سال 1964 میں بمبئی عدالت عالیہ کے مورخہ 17/18.6.70 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے اے ایس بھسمے۔

جواب دہندگان کے لیے وی این گنپولی، مسزار میلا سیرور۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اس اپیل میں واحد سوال یہ ہے کہ کیا عدالت عالیہ کی جانب سے بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ 1948 کی دفعہ 84A کی دوسری توجیح پر کی گئی تشریح درست ہے؟ اپیل ایس سی اے نمبر 64/1133 میں بنائے گئے بمبئی عدالت عالیہ کے جون 17/18، 1970 کے فیصلے سے پیدا

ہوتی ہے۔ حقائق متنازعہ نہیں ہیں۔ اپیل کنندہ نے خسرہ نمبر 59 میں ایک اور غیر منقسم سود کے ساتھ خرید اتھا جو کہ پونے ضلع کے تعلقہ مووال کے سدوادی گاؤں میں واقع کل 106 ایکڑ کا دائرہ ہے جس میں یہ حقیقت پائی جاتی ہے کہ مدعا علیہ نام دیو باپوجی کیرلہ کرایہ دار تھا۔ ریونیو فورموں کے سامنے ناکام کوشش کے بعد اپیل کنندہ نے بیج نامہ کی توثیق کے لیے دفعہ 84A کے تحت درخواست دائر کی جو اپیل کنندہ کے پاس تھی۔ اگرچہ ریونیو فورموں نے پایا کہ اپیل کنندہ اور مدعا علیہ سہادو بالا بوترے اور نام دیو باپوجی کیرلہ مشترکہ کرایہ دار تھے، لیکن اپیل نمبر 1957/21 میں 28 فروری 1958 کے حکم نامے کے مطابق یہ فیصلہ کیا گیا کہ سہادو بالا بوترے کرایہ دار نہیں تھے۔ یہ حکم حتمی ہو چکا تھا۔ اس طرح مدعا علیہ زمین کا کرایہ دار بن جاتا ہے۔ پھر سوال یہ ہے کہ کیا فروخت کی توثیق کی جا سکتی ہے؟ دفعہ 84A اس طرح پڑھتی ہے:

"84A-(1) 28 دسمبر 1948 (جب بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 نافذ ہوا) کے بعد اور 15 جون 1955 سے پہلے ترمیم شدہ ایکٹ، 1955 کے آغاز سے پہلے دفعات 63 یا 64 کی خلاف ورزی کرتے ہوئے کسی بھی زمین کی منتقلی کو محض اس بنیاد پر کالعدم قرار نہیں دیا جائے گا کہ ایسی منتقلی مذکورہ دفعات کی خلاف ورزی میں کی گئی تھی اگر منتقلی ریاستی حکومت کو رقم کے ایک فیصد کے برابر جرمانہ یا 100 روپے جو بھی کم ہو ادا کرتا ہے۔"

بشرطیکہ، اگر ایسی منتقلی مکان مالک کے ذریعہ اصل قبضے میں کرایہ دار کے حق میں کی جاتی ہے، تو اس کے سلسلے میں واجب الادا جرمانہ ایک روپیہ ہو گا:

بشرطیکہ مزید یہ کہ اگر ایسی کوئی منتقلی مکان مالک کے ذریعہ کرایہ دار کے علاوہ کسی دوسرے شخص کے حق میں کی جاتی ہے، اور ایسی منتقلی یا تو اس طرح کے کرایہ دار کی غیر قانونی بے دخلی کے بعد کی جاتی ہے، یا اس کے نتیجے میں کرایہ دار کو بے دخل کیا جاتا ہے، تو اس طرح کی منتقلی کی توثیق نہیں کی جائے گی (جب تک کہ ایسا کرایہ دار زمین سے بے دخلی کی تاریخ سے دو سال کے اندر دفعہ 29 کی ذیلی دفعہ (1) کے تحت زمین پر قبضے کے لیے درخواست دینے میں ناکام نہ ہو جائے)۔

(2) اس طرح کے جرمانے کی ادائیگی پر، مملاتدار منتقلی کنندہ کو ایک سرٹیفکیٹ جاری کرے گا کہ اس طرح کی منتقلی غلط نہیں ہے۔

(3) جہاں منتقلی کنندہ ذیلی دفعہ (1) میں مذکور جرمانہ اس مدت کے اندر ادا کرنے میں ناکام رہتی ہے جو مقرر کی جائے، اس منتقلی کو مملاتدار غلط قرار دے گا اور اس کے بعد دفعہ 84C کی ذیلی دفعہ (2) تا (5) کی توضیحات لاگو ہوں گی۔

ہم اس معاملے میں دوسری توضیح سے متعلق ہیں، ذیلی دفعہ (1) کا مرکزی حصہ یہ مانتا ہے کہ دفعہ 63 یا 64 کی خلاف ورزی کرتے ہوئے کسی بھی زمین کی منتقلی، جیسا کہ اس کے آغاز سے پہلے تھی، سال 1955 ترمیمی ایکٹ کو نافذ کیا گیا، جو 28 دسمبر 1948 کے بعد اور 15 جون 1955 سے پہلے بنایا گیا تھا، یعنی جب ترمیمی ایکٹ کو نافذ کیا گیا، تو صرف اس بنیاد پر کسی منتقلی کو ناجائز قرار نہیں دیا جائے گا کہ ایسی منتقلی دفعہ 63 یا 64 کی خلاف ورزی میں کی گئی تھی، بشرطیکہ منتقلی کنندہ حکومت کو معاہدے کی قیمت کا 1% یا 100 روپے، جو بھی کم ہو، کے برابر جرمانہ ادا کرے۔ بہر حال دوسرا فقرہ کاشتکار کرایہ دار کے مفادات کے تحفظ کی کوشش کرتی ہے۔ اس میں کہا گیا ہے کہ اگر اس طرح کی منتقلی مکان مالک کے ذریعے کرایہ دار کے علاوہ کسی اور شخص کے حق میں کی جاتی ہے، اور ایسی منتقلی یا تو اس طرح کے کرایہ دار کی غیر قانونی بے دخلی کے بعد کی جاتی ہے، یا اس کے نتیجے میں کرایہ دار کو حقیقی قبضے سے بے دخل کیا جاتا ہے، تو اس طرح کی منتقلی کی توثیق نہیں سمجھی جائے گی جب تک کہ ایسا کرایہ دار ایسی زمین سے بے دخلی کی تاریخ سے دو سال کے اندر دفعہ 29 کی ذیلی دفعہ (1) کے تحت زمین پر قبضے کے لیے درخواست دینے میں ناکام رہا ہو۔ دفعہ 29 (1) سے متعلق بعد کی توضیح مقدمے کے حقائق پر لاگو نہیں ہوتی ہے۔ اگر فروخت کی توثیق کے نتیجے میں مدعا کرایہ دار کو بے دخل کر دیا جاتا ہے، تو اسے نہیں بنایا جانا چاہیے۔ لہذا، دوسرے فقرے کی طرف سے بنائی گئی مخصوص پابندی کے پیش نظر جو کرایہ دار کے لیے لازمی اور فائدہ مند ہے، نچلے حکام اپیل کنندہ کے حق میں کی گئی فروخت کی توثیق کی منظوری سے انکار کرنے میں اچھی طرح سے جائز تھے۔

اپیل کو اسی کے مطابق خارج کر دیا جاتا ہے لیکن حالات میں بغیر کسی قیمت کے۔

اپیل خارج کر دی گئی۔