از عدالتِ عظمیٰ

رگھوناتھ

بنام

پوپٹ لال ودیگراں

تاریخ فیصلہ: 14 فروری، 1996

[کے راماسوامی اور ایس صغیر احمد، جسٹس صاحبان]

بیمینی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948:

غور کے لیے زمینوں کا استحقاق باز خریدی خریدنے والے کرایہ دار-درخواست گزار کی ماں کو زمین میں غیر منقسم سود فروخت کرنے والے کرایہ داروں میں سے ایک-مملاتدار اور اپیلٹ اتھارٹی نے ایک نتیجہ ریکارڈ کیا کہ کرایہ داری کا کم حق کرایہ داروں کے بڑے حق کے ساتھ ضم ہو گیا تھا اور وہ اب کرایہ دار نہیں رہے اور صرف خریدار کو ہی زمین میں غیر منقسم حصص کا مالک ٹھہرایا گیا تھا۔ عدالت عالیہ نے حکم واپس لے لیا۔ اپیل پر، مدعا علیہان 2 اور 3 اور اپیل کنندہ جائیداد میں شریک مالک بن گئے اور رہن کے مساوی حصے میں چھٹکارے اور اس سے مستفید ہونے کے بعد تقسیم کے حقدار بن گئے۔ جو اب دہندگان ابتدائی ڈگری میں دی گئی ہدایت کے مطابق رقم جمع کریں۔ اس طرح کی جمع ہونے پر، ٹرائل کورٹ چار ہفتوں کے اندر حتمی ڈگری تیار کرے اور اس کے بعد چھ ہفتوں کے اندر اپیل کنندہ کو اس کے حصص کی زمین کا قبضہ فراہم کرے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1990 (این)، سال 1979۔

سال 1974 میں اے نمبر 584 میں بیمینی عدالت عالیہ کے 19.3.76 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے مسز جے ایس وڈ، منوج وڈ اور مسز ایس اوشاریڈی۔

جواب دہندگان کے لیے جی بی ساٹھے اور اے ایس بھسمے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

واحد سوال یہ ہے کہ کیا جواب دہندگان بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کے تحت انتقال شدہ زمینوں کے قبضے کے حق کا دعویٰ کر سکتے ہیں؟ تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ یہ زمین اصل میں کسی لیلیا چند بھنڈاری کی تھی۔ انہوں نے ملکیت رہن کے تحت مدعا علیہ نمبر 1 اور 4 (مدعا علیہان 1 اور 4) کے والد ہیرا چند کے حق میں 27 جولائی 1942 کو زمینوں کی قیاس آرائی کی۔ 1947-48 میں ہیرا چند نے ان زمینوں کو مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 (مدعا علیہان 2 اور 3) کو پٹے پر دیا۔ کرایہ دار ہونے کے باوجود، مدعا علیہ نمبر 2 نے 27 دسمبر 1949 کو 12,000 روپے کی رقم میں متنازعہ اراضی کے استحقاق باز خریدی خریدی تھی۔ دوسرے مدعا علیہ نے بدلے میں زمین میں غیر منقسم سود کا آدھا حصہ 19 جنوری 1950 کو اپیل کنندہ کی ماں ہوسا بائی کو فروخت کر دیا۔ ان حقائق سے یہ سوال پیدا ہوا کہ کیا ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد دوسرے اور تیسرے جواب دہندگان زمین میں کرایہ دار رہے؟ جب معاملہ فیصلہ کے لیے مملتا دار کے پاس بھیجا گیا تو اس کی طرف سے اور اپیل اتھارٹی کی طرف سے بھی ایک نتیجہ درج کیا گیا کہ جائیداد استحقاق باز خریدی کے ذریعے خریدی گئی تھی، کرایہ داری کا کم حق مالکان کے طور پر ان کے بڑے حق کے ساتھ ضم ہو گیا اور اس وجہ سے، جواب دہندگان اب کرایہ دار نہیں رہے۔ نتیجتاً اکیلے اپیل کنندہ کو زمین میں غیر منقسم حصص کا مالک قرار دیا گیا اور مدعا علیہ ایکٹ کے تحت کرایہ داری کے حقوق کا دعویٰ نہیں کر سکتا تھا۔ لیکن، بد قسمتی سے، دوسری اپیل میں عدالت عالیہ نے مذکورہ نتیجے کو الٹ دیا اور متنازعہ حکم میں کہا کہ مدعا علیہان کرایہ دار ہی رہے اور اس وجہ سے ایکٹ اپنی طرف متوجہ ہوا۔ اس طرح اپیل کنندہ کو اپنے حقوق کرایہ داروں کے حوالے کرنے پڑے۔ اس طرح خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

یہ دیکھا جائے گا کہ اگرچہ مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 رہن دار ہیرا چند سے سال 1947-48 میں کرایہ دار کے طور پر قبضے میں آگئے تھے، لیکن دوسرے مدعا علیہ کی طرف سے 27 دسمبر 1949 کو موچن کی ایکویٹی کی خریداری کے بعد، وہ جائیداد متدعویہ کے مطلق مالک بن گئے۔ اس طرح، ان کے کم کرایہ داری کے حقوق جو ان کے پاس رہن دار ہیرا چند کے تحت تھے، زمینوں کے مالک کی حیثیت سے ان کے بڑے مفاد میں ضم ہو گئے۔ اس طرح 27 دسمبر 1949 کو اور اس کے بعد سے وہ

کرایہ دار نہیں رہے۔ غیر منقسم آدھی زمین اپیل کنندہ کی ماں کو فروخت کرنے کے بعد جس کی اس کے بعد موت ہو گئی ہے اور اپیل کنندہ 19 جنوری 1950 کو تصدیق شدہ منتقلی کے ذریعے غیر منقولہ جائیداد کے ذریعے زمین کے جائنشین ہونے کے بعد وہ جائیداد کے شریک مالک بن گئے۔ اس طرح، وہ رہن کو مساوی حصے میں چھڑانے اور اس سے مستفید ہونے کے بعد اس کی تقسیم کے حقدار ہیں۔ لہذا، اپیل کنندہ کا مقدمہ واضح طور پر قابل سماعت ہے۔ اس کے مطابق اس میں ڈگری اجرا کی جائے۔

ہمیں مطلع کیا گیا ہے کہ ٹرائل کورٹ کی طرف سے دی گئی ابتدائی ڈگری کے مطابق، اپیل کنندہ نے ابتدائی ڈگری میں دی گئی ہدایت کے مطابق 4,000 روپے کی رقم جمع کرائی تھی لیکن ایسا معلوم ہوتا ہے کہ جواب دہندگان نے اپنا حصص جمع نہیں کیا ہے۔ آج سے تین ماہ کا وقت جواب دہندگان کو جمع کرنے کے لیے دیا جاتا ہے۔ اس طرح جمع ہونے پر، ٹرائل کورٹ اس کے بعد چار ہفتوں کے اندر حتمی ڈگری تیار کرے گی اور قانون کے مطابق مناسب احکامات جاری کرے گی اور اس کے بعد چھ ہفتوں کے اندر اپیل کنندہ کے حصص میں آنے والی زمین کا قبضہ فراہم کرے گی۔

اس کے مطابق اپیل منظور کی گئی۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل منظور کی گئی۔