از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 7 مارچ، 1995

وارثین اور متوفی کے قانونی نمائندے
سوما بھائی کانجی بھائی باریہ
بنام
پٹیل پرشوتم داس جامداس (متوفی) ودیگر

[کے رامسوامی اور بی ایل ہنسریا، جسٹس صاحبان]

بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948:

دفعات 32G(6) اور 88(1)(c)-شیڈول III-کے اطلاق کے لیے شرائط پیشگی۔

گجرات وطنوں کے خاتمے کا قانون، 1961:

دفعہ 9-کا اطلاق

کرایہ داراں-وطن کی زمینوں کا قبضہ- 1.4.63 سے نافذ العمل وطنوں کا خاتمہ-وطنوں کے خاتمے کے باوجود دوبارہ امداد- 31.3.61 سے نافذ العمل کرایہ داری کے خاتمہ اور 14.8.62 کو قبضے کے لئے دیوانی مقدمہ دائر کرنا —کرایہ داری کے تعین کے بعد مکان مالک کی طرف سے تحریری طور پر یا رضامندی کے ذریعے کوئی رضامندی نہیں دی گئی-فریقین کے درمیان کرایہ داری کے حقوق کا تعین-قرار پایا کہ دیوانی عدالت کے زیر انتظام دائرہ اختیار پر پابندی نہیں تھی۔

Ilyas Ahmed Pandit
2024.11.14 13:52
I attest to the accuracy and
integrity of this document

اپیل گزاروں کے پاس جواب دہندگان کے کرایہ دار کے طور پر وطن کی زمینوں کا قبضہ تھا۔ گجرات وطنز ابیولیشن ایکٹ 1961 کے ذریعے 1.4.1963 سے وطنوں کے خاتمے کے باوجود جواب دہندگان کے حق میں 23.4.1966 پر دوبارہ امداد دی گئی۔ اس دوران جواب دہندگان نے 31.3.1961 سے اپیل گزاروں کی کرایہ داری ختم کر دی اور 14.8.1962 پر قبضے کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ اپیل گزاروں نے اعتراضات اٹھائے کہ دیوانی کورٹ کے پاس اس سوال کا فیصلہ کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے کہ آیا وہ جواب دہندگان کے تحت کرایہ دار ہیں اور وہ کرایہ داری کے خاتمے کی بنیاد پر باہر نکالنے کے ذمہ دار نہیں ہیں۔ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 88 پر انحصار کرتے ہوئے دیوانی عدالت نے مقدمہ خارج کر دیا اور کہا کہ اپیل کنندگان کرایہ دار ہیں اور اس لیے جب تک کہ کرایہ داری کی مدت کے سوال کا فیصلہ مملاتدار کے ذریعے نہیں کیا جاتا دیوانی عدالت کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے۔

نظر ثانی پر عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ دیوانی عدالت اپنے اس نتیجے میں غلط تھی کہ کرایہ داری عدالت کو فریقین کے درمیان کرایہ داری کے حقوق کا تعین کرنے کا دائرہ اختیار حاصل ہے اور اس کے مطابق ڈگری کو الٹ دیا اور معاملے کو قانون کے مطابق مقدمے کی سماعت کے لیے بھیج دیا۔ اس عدالت میں کی گئی اپیلوں میں اپیل گزاروں کی جانب سے یہ دعوی کیا گیا کہ کرایہ داری قانون کی دفعہ 32(G) کی ذیلی دفعہ (6) کے نفاذ کے ذریعے، وطن کے خاتمے اور مدعاعلیہ کے حق میں دوبارہ امداد کے باوجود، کرایہ داروں کے حق میں بنائے گئے کرایہ داری کا حق اب بھی برقرار ہے۔ لہذا، یہ سوال کہ آیا کرایہ داری کو قانونی طور پر ختم کیا گیا تھا، اس کا فیصلہ صرف مملاتدار کو کرنا تھا نہ کہ دیوانی عدالت کو۔

اپیلوں کو خارج کرتے ہوئے، یہ عدالت

قرار پایا گیا کہ 1. عدالت عالیہ کا یہ مؤقف درست تھا کہ کرایہ داری قانون کی دفعہ 88(1)(c) کے تحت مقرر کردہ شرط کی تعمیل نہیں کی گئی ہے اور اس لیے اس سوال کا فیصلہ کرنے کا دائرہ اختیار صرف دیوانی عدالت کے پاس ہے۔

2. بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ 1948 کی دفعہ 32(G) کی ذیلی دفعہ (6) کے اطلاق کے لیے دو ضروری شرائط کو پورا کرنا ضروری ہے۔ ذیلی دفعہ (6) میں مذکور زمین کی میعاد کی قسم کو تیسرے شیڈول میں جگہ ملنی چاہیے۔ وطن کے خاتمے کا قانون، 1961 شیڈول III کا حصہ نہیں

Ilyas Ahmed Pandit
2024.11.14 13:52
I attest to the accuracy and
integrity of this document

ہے۔ دوسرا اگرچہ دوبارہ امداد وطن کے مالک کے حق میں اس شرط کے ساتھ دی جاتی ہے کہ یہ قابل منتقلی نہیں ہے، لیکن دوبارہ امداد سے پہلے بنایا گیا پٹہ موجود ہونا چاہیے۔ اس صورت میں کرایہ دار دفعہ 32 (G) کے تحت زمین خریدنے کا حقدار ہوگا۔ اس معاملے میں کرایہ داری کو 31.3.1961 سے ختم کر دیا گیا تھا اور قبضہ کا مقدمہ 14.8.1962 پر دائر کیا گیا تھا۔ کرایہ داری کے تعین کے بعد اور مدعا علیہ کے مقدمہ دائر کرنے کے بعد، مکان مالک کی طرف سے تحریری طور پر یا رضامندی کے ذریعے یا طرز عمل کے ذریعے کوئی رضامندی نہیں تھی۔ معاملے کے اس نقطہ نظر میں، دیوانی عدالت نے واضح طور پر یہ مؤقف اختیار کرنے میں غلطی کی کہ مدعا علیہ اور اپیل کنندگان کے درمیان مالکِ مکان اور کرایہ دار کا عدالتی تعلق موجود ہے اور اس لیے، مملاتدار کرایہ داری کے حقوق کے تنازعہ کا فیصلہ کرنے کا مجاز اتھارٹی ہے۔

مانیکشا اردشیر ایرانی بنام مانیکل ایڈولجی مستری، [1975]2 ایس سی آر 341، پر انحصار کیا۔

اپیلیٹ دیوانی دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2685-73، 2872، سال 1977۔

سی آر اے نمبر 397، سال 1977 میں گجرات عدالت عالیہ کے 1977-7-15/14 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے وی این گنپولی، وِمل دیو اور مسز نیلم کالسی۔

جواب دہندگان کے لیے ایس کے دھولکیا، ایچ اے رائچورا اور مس پرومیلا چودھری۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

مدعا علیہان پٹیل پرشوتم داس جمنا داس کا انتقال ہو گیا ہے۔ اپیل گزاروں نے قانونی نمائندوں کو ریکارڈ پر لانے کے لیے درخواست دائر کی ہے۔ متوفی پٹیل پرشوتم داس جمنا داس کے بیٹے گھنشم داس بھائی پرشوتم داس پٹیل نے بھی وصیت کی بنیاد پر آزادانہ طور پر درخواست دی ہے جس کے بارے میں کہا جاتا ہے کہ اسے اس کے والد نے عملایا تھا۔ پٹیل پرشوتم داس جمنا داس کے قانونی نمائندوں کے حقوق میں جانے کے بغیر، ہم گھنشم داس بھائی پرشوتم داس پٹیل کو ان اپیلوں کو نمٹانے کے مقصد سے ان کی جائیداد کو دوبارہ پیش کرنے کے لیے ریکارڈ پر لاتے ہیں۔ بین حقوق، اگر کوئی ہوں، کا فیصلہ مناسب کارروائی میں کیا جائے گا۔

Ilyas Ahmed Pandit
2024.11.14 13:52
I attest to the accuracy and
integrity of this document

تینوں اپیلیں ایک مشترکہ حکم نامے کے ذریعے نمٹائی جارہی ہیں۔ اپیل گزار ابتدائی طور پر مدعاعلیہ کے کرایہ دار تھے۔ زمینیں وطن کی زمینیں ہیں۔ اگرچہ اپیل کنندگان سال 1939 سے قبضے میں رہے، چونکہ زمینیں وطن اراضی ہیں، اس لیے وہ براہ راست بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ 1، سال 1948 (مختصر طور پر، 'کرایہ داری ایکٹ') کے تحت نہیں چلتی ہیں جیسا کہ ریاست گجرات تک پھیلا ہوا ہے۔ گجرات وطنز ابولیشن ایکٹ، 1961 نے 1.4.63 سے وطنوں کو ختم کر دیا۔ اس کے بعد 23 مارچ 1966 کو مدعاعلیہ کے حق میں دوبارہ منظوری دی گئی۔ دریں اثنا، مدعاعلیہ نے 31.3.61 سے اپیل گزاروں کی کرایہ داری ختم کر دی اور 14 اگست 1962 کو قبضے کے لیے موجودہ سول مقدمہ دائر کیا۔

اپیل گزاروں نے دعوی کیا کہ دیوانی عدالت کو اس سوال کا فیصلہ کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے کہ آیا اپیل کنندہ مدعاعلیہ کے تحت کرایہ دار ہیں اور وہ کرایہ داری کے خاتمے کی بنیاد پر باہر نکالنے کے ذمہ دار نہیں ہیں۔ کرایہ داری قانون کی دفعہ 88 پر انحصار کرتے ہوئے دیوانی عدالت نے ابتدائی معاملے کے طور پر فیصلہ دیا کہ اپیل کنندہ کرایہ دار ہیں اور اس لیے جب تک کہ مالکِ مکان کرایہ داری کے خاتمے کے سوال کا باضابطہ طور پر تعین نہیں کرتا، دیوانی عدالت کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے۔ اس کے مطابق، دیوانی عدالت نے مقدمہ خارج کر دیا۔ نظر ثانی پر، عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج نے تاریخ 15.4.77 کے فیصلے کے ذریعے فیصلہ دیا کہ پٹہ داری ایکٹ کی دفعہ 88 کے اطلاق کے لیے، جسے وطن ایکٹ 1961 کی دفعہ 9 کے ساتھ پڑھا جاتا ہے، دو شرائط کو پورا کرنا ضروری ہے، یعنی پٹہ کو قانونی طور پر بنایا جانا چاہیے تھا اور اس طرح کی پٹہ مقررہ تاریخ یعنی یکم اپریل 1963 کو موجود ہونی چاہیے۔ اگرچہ ایک پٹہ تھا، چونکہ اس کا تعین 31.3.61 سے مؤثر کے طور پر کیا گیا تھا، اس لیے کوئی مستقل پٹہ نہیں تھی۔ لہذا، دیوانی عدالت اپنے اس نتیجے میں غلط تھی کہ کرایہ داری عدالت کے پاس فریقین کے درمیان کرایہ داری کے حقوق کا تعین کرنے کا دائرہ اختیار ہے اور اس کے مطابق ڈگری کو الٹ دیا اور معاملے کو قانون کے مطابق مقدمے کی سماعت کے لیے بھیج دیا۔ اس طرح یہ اپیلیں خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔

اپیل گزاروں کے فاضل وکیل، شری گنپولی نے دلیل دی کہ کرایہ داری قانون کی دفعہ 32 (G) کی ذیلی دفعہ (6) کے نفاذ سے، وطن کے خاتمے اور مدعاعلیہ کے حق میں دوبارہ امداد کے باوجود، کرایہ داروں کے حق میں بنائے گئے کرایہ داری کا حق اب بھی برقرار ہے۔ لہذا، کرایہ داری کا خاتمہ

Ilyas Ahmed Pandit
2024.11.14 13:52
I attest to the accuracy and
integrity of this document

قانونی طور پر کیا گیا ہے یا نہیں، اس کا فیصلہ صرف مملاتدار کو کرنا چاہیے نہ کہ دیوانی عدالت کو۔ ہمیں دلیل میں کوئی طاقت نہیں ملتی ہے۔

دفعہ 32(G) کی ذیلی دفعہ (6) میں تصور کیا گیا ہے:

" اگر کوئی زمین، جو اس ایکٹ کے شیڈول III میں مذکور لینڈ ٹینیورز ایبولیشن ایکٹ کی توضیعات کے ذریعے یا اس کے تحت، اس کے مالک کو اس شرط پر دوبارہ دی جاتی ہے کہ وہ منتقلی کے قابل نہیں ہے، تو ایسی شرط کو دوبارہ امداد سے پہلے بنائے گئے پٹہ پر ایسی زمین رکھنے والے کسی بھی شخص کے حق کو متاثر کرنے والا نہیں سمجھا جائے گا اور پٹہ دار کے طور پر ایسے شخص کو اس دفعہ کے تحت زمین خریدی ہوئی سمجھا جائے گا، گویا کہ یہ منتقلی قابل نہیں تھی، دوبارہ امداد کی شرط نہیں تھی۔"

دفعہ 32(G) کی ذیلی دفعہ (6) کے اطلاق کے لیے دو ضروری شرائط کو پورا کرنا ضروری ہے۔ ذیلی دفعہ (6) میں مذکور زمین کی میعاد کی قسم کو تیسرے شیڈول میں جگہ ملنی چاہیے۔ ہم نے شیڈول III کی تصدیق کی ہے اور وطن ایبولیشن ایکٹ 1961 شیڈول III کا حصہ نہیں ہے۔ دوم، اگرچہ دوبارہ امداد وطن کے مالک کے حق میں اس شرط کے ساتھ دی جاتی ہے کہ وہ قابل منتقلی نہیں ہے، لیکن دوبارہ امداد سے پہلے بنایا گیا پٹہ موجود ہونا چاہیے۔ اس صورت میں کرایہ دار دفعہ 32(G) کے تحت زمین خریدنے کا حقدار ہو گا۔ یہ پہلے ہی دیکھا جا چکا ہے اور عدالت عالیہ کی طرف سے حقیقت کا ایک واضح نتیجہ ریکارڈ کیا گیا تھا اور ہمارے سامنے یہ متنازعہ نہیں ہے کہ کرایہ داری کو 31.3.1961 سے ختم کر دیا گیا تھا اور قبضہ کا مقدمہ 14.8.1962 پر دائر کیا گیا تھا۔

اس کے بعد سوال یہ ہے کہ اپیل گزاروں کے قبضے کی نوعیت کیا ہے۔ مانیکشا اردیشیر ایرانی بنام مانیک جی ایڈولجی مسٹری، 1975 (2) ایس سی آر 341 میں اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ اصل کرایہ داری کے خاتمے پر، محفوظ کرایہ دار کا حق اس وقت تک جاری رہے گا جب تک کہ یہ باضابطہ طور پر ختم نہ ہو جائے۔ یہ پایا گیا کہ یکم اگست 1956 کو یہ اپنے اختتام کو پہنچا اور اس طرح کرایہ داری کا اصل معاہدہ ختم ہو گیا تھا۔ اس میں اپیل کنندہ صرف مصائب کی وجہ سے زمین پر قابض تھا کیونکہ مالکِ مکان نے کرایہ دار کی ملکیت جاری رکھنے کے لیے کوئی رضامندی نہیں دی تھی۔ جب مکان مالک پٹہ کے خاتمے کے بعد اپنی رضامندی، اظہار یا ضروری مضمرات نہیں دیتا ہے، تو اس کی ملکیت

Ilyas Ahmed Pandit
2024.11.14 13:52
I attest to the accuracy and
integrity of this document

صرف مصائب کی وجہ سے ہوتی ہے اور اسے پٹہ دار کے طور پر یا اپنی مرضی سے پٹہ دار نہیں کہا جا سکتا۔

یہی تناسب اس معاملے میں حقائق پر لاگو ہوتا ہے۔ کرایہ داری کے تعین کے بعد اور مدعا علیہ کے مقدمہ دائر کرنے کے بعد، مکان مالک کی طرف سے تحریری طور پر یا رضامندی کے ذریعے یا طرز عمل کے ذریعے کوئی رضامندی نہیں دی گئی تھی۔ معاملے کے اس نقطہ نظر میں، دیوانی عدالت نے واضح طور پر یہ مؤقف اختیار کرنے میں غلطی کی کہ مدعا علیہ اور اپیل کنندگان کے درمیان مالکِ مکان اور کرایہ دار کا عدالتی تعلق موجود ہے اور اس لیے، مملا تدار کرایہ داری کے حقوق کے تنازعہ کا فیصلہ کرنے کا مجاز اتھارٹی ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ مؤقف درست تھا کہ کرایہ داری قانون کی دفعہ 88 (1)(c) کے تحت مقرر کردہ شرط کی تعمیل نہیں کی گئی ہے اور اس لیے اس سوال کا فیصلہ کرنے کا دائرہ اختیار صرف دیوانی عدالت کے پاس ہے۔

اس کے مطابق اپیلیں خارج کر دی جاتی ہیں۔ کوئی اخراجات نہیں۔

مذکورہ بالا نتائج کے پیش نظر، مقدمات کو خارج کر دیا گیا ہے، کیونکہ مقدمے کی سماعت کے لیے مزید کچھ باقی نہیں ہے جیسا کہ دونوں وکیلوں نے اتفاق کیا ہے۔

ٹی این اے **اپیلیں خارج کر دی گئیں۔**

Ilyas Ahmed Pandit
2024.11.14 13:52
I attest to the accuracy and integrity of this document