

سپریم کورٹ رپورٹس 1996 ایس یو پی پی 5 ایس سی آر

شرناپ بسپ ڈنڈوار
بنام
ریاست کرناٹک اور دیگران

28 اگست 1996

کے۔ راماسوامی اور کے۔ وینکٹاسوامی، جسٹسز۔

زمین کے قوانین:

کرناٹک لینڈ ریفارمز ایکٹ 1961:

دفعہ (7) 2، 63، 66 اور 76- دیہی زمین- انتہا کی حد- مقررہ دن کے بعد "زمین کا تبادلہ"- آیا اسے انتہا کے رقبے کا حساب لگانے میں ہولڈر کے پاس موجود دوسری زمین میں شامل کیا جاسکتا ہے- عدالت عالیہ نے مؤقف اختیار کیا کہ اسے شامل کیا جانا چاہیے- اپیل ہونے پر، اپیل کنندہ ایکٹ توضیحات کو شکست دینے کا ارادہ نہیں رکھتا تھا- اور نہ ہی اس نے تبادلے سے پہلے اپنی ملکیت کو الگ کیا تھا- دوسری طرف اس نے اپنی ملکیت کو بڑھایا- لہذا تبادلے کے ذریعے اس کے پاس موجود زمین کو اس کے قبضے میں شامل نہیں کیا جاسکتا-

الفاظ اور جملے:

"تبادلہ"- جائیداد کی منتقلی کے قانون 1882 کی دفعہ 118 کے تناظر میں-

دیوانی ایبلٹ کا دائرہ اختیار: 1990 کی دیوانی اپیل نمبر 3809-

1984 کے ڈبلیو اے نمبر 1830 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے مورخہ 17.11.89 کے فیصلے اور

حکم سے-

اپیل کنندہ کے لیے محترمہ کرن سوری-

جواب دہندگان کے لیے ایم۔ ویرپا-

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل کرنا ٹک عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم سے پیدا ہوتی ہے جو 17 نومبر 1989 کو تحریری اپیل نمبر 1830/84 میں دیا گیا تھا۔ تسلیم شدہ موقف یہ ہے کہ کرنا ٹک لینڈ ریفرمز ایکٹ 1961 کی دفعہ 66 کے تحت، جیسا کہ 1974 کے ترمیم شدہ ایکٹ (مختصر طور پر، 'ایکٹ') کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے، چھت کا رقبہ 54 ایکڑ مقرر کیا گیا ہے۔ اپیل کنندہ کے قبضے میں بیجا پور تعلقہ کے انکالگی گاؤں میں سروے نمبر 102 میں 15 ایکڑ 6 گنٹھ اور سروے نمبر 28/2 میں 28 ایکڑ 10 گنٹھ تھے۔ 18 اگست 1971 کے ایک رجسٹرڈ تبادلے کے دستاویز کے ذریعے، اپیل کنندہ نے اسی گاؤں کے سروے نمبر 175 میں گر پابھیما رابا بردار کی 30 ایکڑ 24 گنٹھ زمین کے ساتھ 28 ایکڑ 10 گنٹھ زمین کا تبادلہ کیا تھا۔ اس سے پہلے، اس کے پاس کل 143 ایکڑ 16 گنٹھوں کا رقبہ تھا اور تبادلے کے معاہدے کے مطابق، اس کے پاس 145 ایکڑ 30 گنٹھوں کا رقبہ تھا۔ اس طرح وہ دیہی زمین کی حد کے اندر رہے۔

جو سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے: کیا اپیل کنندہ کی طرف سے 28 ایکڑ 10 گنٹھوں کے بدلے حاصل کی گئی 30 ایکڑ 24 گنٹھوں زمین کو اس کی کل ملکیت 143 ایکڑ 16 گنٹھوں میں شامل کیا جاسکتا ہے؟ عدالت عالیہ نے دفعہ 63 کی ذیلی دفعہ (10) کی وضاحت پر بھروسہ کرتے ہوئے کہا کہ چونکہ اپیل کنندہ کے پاس 24 جنوری 1971 کے بعد تبادلے کے ذریعے 30 ایکڑ 24 گنٹھ تھے، اس لیے مذکورہ زمین کو 15 ایکڑ 6 گنٹھ اور 28 ایکڑ 10 گنٹھ کے علاوہ اس کے قبضے میں بھی شامل کیا جانا چاہیے جو جنگلات والے سروے نمبر۔ اس طرح، اپیل کنندہ چھت کی حد سے زیادہ پایا گیا۔ اس کے مطابق، اضافی زمین کو حوالے کرنے کی ہدایت کی گئی۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

یہ قانون 15 مارچ 1962 کو نافذ ہوا تھا۔ ترمیم شدہ قانون 1 مارچ 1974 کو نافذ ہوا۔ دفعہ (7) 2 'چھت کے رقبے' کی وضاحت کرتا ہے جس کا مطلب زمین کی ایک حد ہے جس پر دفعہ 63 کے تحت کوئی شخص یا خاندان قبضہ کرنے کا حقدار ہے۔ ایکٹ لفظ "ایکچھنچ" کی وضاحت نہیں کرتا ہے۔ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کی دفعہ 118 "تبادلے" کی وضاحت کرتی ہے اور یہ فراہم کرتی ہے کہ جہاں دو افراد باہمی طور پر ایک چیز کی ملکیت کو دوسری چیز کی ملکیت کے لیے منتقل کرتے ہیں، نہ ہی کوئی چیز یا دونوں چیزیں صرف پیسہ ہوتی ہیں، تو اس کا روائی کو "تبادلہ" کہا جاتا ہے۔ اس طرح یہ واضح ہو جائے گا کہ جائیداد کی منتقلی دو افراد کے درمیان رجسٹریشن ایکٹ کے تحت باضابطہ طور پر رجسٹرڈ تبادلے کے ذریعے جائیداد کی منتقلی کے تحت فراہم کردہ طریقے سے مکمل ہوتی ہے۔ رجسٹریشن ایکٹ کی دفعہ 17 کے عمل کے ذریعے دونوں افراد کے درمیان تبادلے کا معاہدہ باضابطہ طور پر رجسٹرڈ ہونے کے بعد، دونوں افراد کے زیر قبضہ زمین کا حق،

حق اور مفاد باہمی طور پر ایک دوسرے کو منتقل کر دیا گیا۔ نتیجتاً، سروے نمبر 28/2 میں اپیل کنندہ کے زیر قبضہ 28 ایکڑ 6 گنٹھ زمین کا تبادلہ سروے نمبر 175 میں 30 ایکڑ 24 گنٹھ زمین کے ساتھ کیا گیا جو گرپا بھی مارا یا بردار سے تعلق رکھتی ہے۔ اس طرح، اپیل کنندہ کو 30 ایکڑ 24 گنٹھ ملے جبکہ گرپا بھی مارا یا بردار کے پاس 28 ایکڑ 10 گنٹھ زمین تھی۔ اپیل کنندہ تبادلے کی وجہ سے 145 ایکڑ 30 گنٹھ کی حد تک زمین پر قابض ہو گیا۔ اس کے بعد سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ کیا اپیل کنندہ کے پاس حد سے زیادہ زمین ہے؟ یہ سچ ہے کہ تبادلے کی وجہ سے، 24 جنوری 1971 کو اور اس کے بعد، اگر وہ زمین جو حد سے زیادہ پائی گئی تھی لیکن منتقل ہو گئی تھی، لازمی طور پر، دفعہ 63 کی ذیلی دفعہ (10) کی وضاحت کے عمل کے ذریعے نظر انداز کیا جانا چاہیے اور اس طرح کے تبادلے کو نظر انداز کرتے ہوئے اسے مالک کے قبضے میں شامل کیا جانا چاہیے۔ دفعہ 63 ذیلی دفعہ (10) درج ذیل ہے:

"پچھلے ذیلی دفعہ میں کسی بھی چیز کے باوجود، اگر کسی شخص کے پاس:

(i) 18 نومبر 1961 کے بعد اور 24 جنوری 1971 سے پہلے کسی بھی ایسی زمین کو منتقل کیا گیا جس کی حد اگر اس کے پاس موجود دوسری زمین میں شامل کی جاتی تو اسے ترمیم ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے پہلے اضافی زمین سمجھا جاسکتا تھا۔ یا

(ii) 24 جنوری 1971 کے بعد تقسیم یا عطیہ کے علاوہ کوئی بھی زمین کرناٹک بھودان یگانا ایکٹ 1963 کے تحت قائم کرناٹک بھودان یگانا بورڈ کو منتقل کر دی گئی۔ (کرناٹک ایکٹ 1963 کا 34) یا اس وقت نافذ کسی قانون کے مطابق ایسی زمین کے کرایہ دار کو فروخت کر کے، پھر انتہا کے رقبے کا حساب لگانے میں جس پر وہ شخص قبضہ کرنے کا حقدار ہے، اس طرح منتقل شدہ رقبے کو مد نظر رکھا جائے گا اور اس طرح شمار کردہ چھت کے رقبے سے زیادہ زمین کو انتہا کے رقبے سے زیادہ سمجھا جائے گا حالانکہ اس کے پاس باقی زمین حقیقت میں انتہا کے رقبے سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔

اگر اس طرح کی منتقلی کی وجہ سے اس شخص کی ملکیت اس رقبے سے کم ہے جس کا حساب انتہا کے رقبے سے زیادہ لگایا گیا ہے، تو اس کی تمام اراضی وہ اضافی زمین سمجھی گی اور جہاں تک ہو سکے دفعہ 66 اور 76 توضیحات اس طرح کی اضافی زمین ریاستی حکومت کے حوالے کرنے اور اس پر عائد ہوں گی۔

وضاحت اس ذیلی دفعہ کے مقاصد کے لیے زمین کو منتقل کیا گیا سمجھا جائے گا اگر اسے فریقین کے ایکٹ کے ذریعے منتقل کیا گیا ہو (چاہے وہ فروخت، تحفہ، قبضے کے ساتھ رہن، ایکس چینج، لیز یا کسی دوسری قسم کے تصرف کے ذریعے ہو)۔

اس کا پڑھنا واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرے گا کہ دفعہ 63 کی ذیلی دفعہ (9) میں کسی بھی چیز کے باوجود، 24 جنوری 1971 کو اور اس کے بعد، زمین کی منتقلی پر جس کی حد، اگر اس کے پاس موجود دوسری زمین میں شامل کی جاتی، تو اسے ایکٹ کے آغاز سے پہلے اضافی سمجھا جاسکتا تھا، انتہا کے رقبے کا حساب لگانے میں جو وہ شخص اس طرح منتقل شدہ رقبے کو رکھنے کا حقدار ہے، اس کو مد نظر رکھا جائے گا اور اس طرح شمار کی گئی انتہا کے رقبے سے زیادہ زمین کو انتہا کے رقبے سے زیادہ سمجھا جائے گا، اس کے باوجود کہ اس کے پاس باقی زمین حقیقت میں انتہا کے رقبے سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔ اگر اس طرح کی منتقلی کی وجہ سے، اس شخص کی ملکیت اس طرح کے حساب شدہ رقبے سے کم ہے جو انتہا کے رقبے سے زیادہ ہے، تو اس کی تمام زمینیں اضافی زمین سمجھی جائیں گی اور جہاں تک ہو سکے، دفعہ 66 اور 76 توضیحات اس طرح کی اضافی زمین کو ریاستی حکومت کے حوالے کرنے اور اس پر عائد کرنے پر لاگو ہوں گی۔ اضافی زمین کی گنتی کے مقصد کے لیے، وضاحت میں یہ تصور کیا گیا ہے کہ اگر کسی قسم کا تبادلہ یا منتقلی زمین کو تصرف کرتے ہوئے ہوئی ہے تو لازمی طور پر اضافی زمین کی گنتی کرتے وقت اس طرح کے تبادلے کو خارج اور نظر انداز کر دیا جائے گا۔ قانون سازی کا ارادہ اور مقصد یہ ہے کہ کسی مالک کے زیر قبضہ زمین 24 جنوری 1971 سے پہلے وہیں رہے اور خلاف ورزی کرنے والی منتقلی کو مقصد کو شکست دینے کے دھوکہ دہی کے ارادے سے داغدار سمجھا جائے گا۔ وجہ یہ ہے کہ جس شخص کے پاس منتقلی کی خلاف ورزی کرتے ہوئے زمین تھی وہ قانونی اور درست لقب حاصل نہیں کرتا ہے اور منتقلی کرنے والا اسے اس کے حق، لقب اور سود سے محروم نہیں کرتا ہے۔ مثال کے طور پر، فروخت یا تحفے وغیرہ کے بذریعے منتقلی کو لے لیں۔ منتقلی یا انجام دینے والے کو لقب نہیں ملتا ہے کیونکہ وہ پہلی بار تو ہیں آئیز منتقلی کے بذریعے خطاب حاصل کرتا ہے۔ اس عدالت نے مختلف فیصلوں میں فیصلہ دیا ہے کہ اسے منتقلی کرنے والے اور منتقلی کرنے والے دونوں کے انعقاد میں شامل کیا جانا چاہیے۔ تبادلے کی صورت میں ایسی صورت حال مختلف ہوگی۔ دونوں کے پاس پہلے سے موجود حق اور لقب تھا۔ لیکن اگر اس سے چھت کے رقبے کو مبادلہ شدہ زمین کی حد تک کم کرنے کا اثر پڑے گا تو اس تبادلے کو نظر انداز کیا جانا چاہیے اور حساب اس طرح کیا جانا چاہیے جیسے کہ زمین کو منتقل نہیں کیا گیا ہوتا کہ اسے دونوں فریقوں کے قبضے میں اس حد تک شامل کیا جاسکے۔ اضافی تا کہ اجتناب کا مقصد گہرائی میں پھنس جائے۔

اس معاملے میں، اپیل کنندہ کا ایکٹ توضیحات کو شکست دینے کا ارادہ نہیں تھا اور نہ ہی اس نے تبادلے سے پہلے اپنے ملکیت کو الگ کیا۔ دوسری طرف، اس نے تبادلے کے ذریعے اپنی ملکیت کو 2 ایکڑ 12 گنٹھ زمین تک بڑھایا۔ دونوں صورتوں میں، وہ حد کے اندر ہے۔ یہ نہیں کہا جاسکتا کہ تبادلے کے

ذریعے اس نے ایکٹ تو ضیعات کو شکست دینے کا ارادہ کیا تھا۔ دوسری طرف، اگر دوسرا شخص اپنی ملکیت کم کر دیتا ہے، تو اسے نظر انداز کر دیا جانا چاہیے۔ نتیجتاً، اپیل کنندہ کے پاس تبادلے کے ذریعے موجود زمین کو اس کے قبضے میں شامل نہیں کیا جاسکتا، اس کے علاوہ سروے نمبر 28/2 میں اس کے پاس 128 ایکڑ 10 گنٹھوں کی حد ہے جس پر اس نے پہلے ہی قبضہ کر لیا تھا اور تبادلے کے ذریعے 30 ایکڑ 24 گنٹھوں کا قبضہ حاصل کر لیا تھا۔ لہذا، عدالت عالیہ نے دونوں زمینوں کو اس کی ملکیت میں شامل کرنے کی ہدایت دینے اور اسے چھت کے رقبے سے زیادہ زمین رکھنے کا سلوک کرنے میں غلطی کی۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت ہے۔ یہ اعلان کیا جاتا ہے کہ اپیل کنندہ حد سے زیادہ نہیں ہے۔ کوئی لاگت نہیں۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔