

از عدالتِ عظمیٰ

ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ

بنام

ناگپور ٹمبر مرچنٹس ایسوسی ایشن و دیگر وغیرہ

تاریخ فیصلہ: 18 مارچ، 1997

[ایس۔ سی۔ اگروال اور ایس صغیر احمد، جسٹس صاحبان]

زمین کے قوانین: مہاراشٹر لینڈ ریونیو ضابطہ، 1966-ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ (لینڈ ڈسپوزل) قواعد، 1955-قاعدہ 9 ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ پر زمینی محصول کی ادائیگی کو لازمی بناتا ہے۔ پٹہ نامہ جو پٹہ دار پر زمین پر عائد تمام نرخوں، ٹیکسوں، چارجز اور تخمینوں کو ادا کرنے کی ڈیوٹی عائد کرتا ہے۔ قرار پایا کہ، قاعدہ 9 جو امپروومنٹ ٹرسٹ کو ادائیگی کے لیے جوابدہ بناتا ہے، اسے غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم ادا کرنے کے لیے کرایہ داروں کی ضرورت سے نہیں روکتا ہے۔

ناگپور شہر کی بہتری اور توسیع کے لیے ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ تشکیل دیا گیا ہے۔ ٹرسٹ میں شامل زمینوں کو ٹھکانے لگانے کا انتظام ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ (لینڈ ڈسپوزل) قواعد، 1955 کے ذریعے کیا جاتا ہے۔ زمین پٹہ کے ذریعے اور بعض حالات میں براہ راست فروخت یا تبادلے کے ذریعے منتقل کی جاتی ہے۔ مہاراشٹر کی حکومت نے مہاراشٹر لینڈ ریونیو کوڈ، 1966 کی توضیحات کے تحت غیر زرعی تشخیص چارجز تخمینہ کاری اور وصولی کے لیے کارروائی شروع کی۔ اس نے امپروومنٹ ٹرسٹ سے چارجز کا مطالبہ کیا۔ ٹرسٹ نے کرایہ داروں سے ادائیگی کرنے کو کہا۔

کرایہ داروں نے غیر زرعی تخمینہ کاری کے لیے اپنی ذمہ داری سے انکار کر دیا۔ انہوں نے عدالت عالیہ میں درخواستیں دائر کیں۔ عدالت عالیہ نے درخواستوں کی اجازت دی اور ٹرسٹ کو قطعہ زمین کا مالک سے وصولی کرنے سے روک دیا۔ اس نے موقف اختیار کیا کہ غیر زرعی تخمینہ کاری اور کچھ نہیں بلکہ زمینی محصول ہے اور قواعد کے قاعدے 9 کے پیش نظر ٹرسٹ اسی کی ادائیگی کا جوابدہ ہے۔ اس نے مزید موقف اختیار کیا کہ پٹہ نامہ کی شق 1 (b) کرایہ داروں کے ذریعہ زمینی محصول کی ادائیگی کے لیے فراہم نہیں کرتی ہے اور اس شق کی اس طرح کی تعمیر قاعدہ 9 کے مطابق

ہے۔ اس نے اس بات پر بھی زور دیا کہ ادائیگی کا بوجھ قاعدہ 9 کے تحت قانونی طور پر طے کیا گیا تھا جسے دیگر ان کو منتقل نہیں کیا جاسکتا تھا اور یہ ادائیگی ٹرسٹ کے ذریعے کی جانی تھی اور کسی اور کے ذریعے نہیں۔ عدالت نے یہ بھی مشاہدہ کیا کہ کرایہ داروں کو تعین یا تخمینہ کاری سے متعلق کارروائی کا کوئی نوٹس نہیں تھا اور اس لیے ذمہ داری ان پر منتقل نہیں کی جاسکتی۔ فیصلے سے نالاں ہو کر اپیل کنندہ ٹرسٹ نے موجودہ اپیل دائر کی تھی۔

اسے اپیل کرنے کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1.1. ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ (لینڈ ڈسپوزل) قواعد، 1955 کا قاعدہ 9 جو ریاستی حکومت اور امپروومنٹ ٹرسٹ کے درمیان تعلقات کو کنٹرول کرتا ہے، ٹرسٹ پر زمینی محصول کی ادائیگی کی ذمہ داری عائد کرتا ہے۔

1.2. قاعدہ 9 کا مطلب یہ نہیں سمجھا جاسکتا کہ ٹرسٹ پر جو بوجھ قانونی طور پر طے کیا گیا ہے اسے دیگر ان پر منتقل نہیں کیا جاسکتا۔ قاعدہ 9 میں "کوئی اور نہیں" کے الفاظ شامل کرنے کا کوئی وارنٹ نہیں ہے تاکہ ٹرسٹ کو کرایہ داروں کو ادائیگی کرنے کی ضرورت سے روکا جاسکے۔

1.3. اگر ٹرسٹ کو ادائیگی کے لیے جو ابدہ بنایا جاتا ہے، تو اس بات کا امکان ہے کہ وہ زمین سے پریمیم کے طور پر کرایہ داروں سے موصول ہونے والی رقم سے زائد غیر زرعی تخمینہ کاری کے ذریعے زائد ادائیگی کرے۔ قاعدہ بنانے والی اتھارٹی کا یہ ارادہ نہیں ہو سکتا کہ ٹرسٹ اس کے ذریعے ٹھکانے کی گئی زمین کے سلسلے میں کرایہ داروں کو مالی اعانت فراہم کرے۔

1.4. امپروومنٹ ٹرسٹ کے لیے یہ جائز ہے کہ وہ مدعا علیہان سے انہیں پٹہ پر دی گئی زمینوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم ادا کرنے کا مطالبہ کرے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2030-2035، سال 1997 وغیرہ۔

ڈبلیو پی نمبر 2292، 1898، 2075، 2172، 2251 اور 2265، سال 1982 میں بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم سے۔

وی۔ اے۔ بوبڈے، جی۔ ایل۔ سنگھی، ڈاکٹر آر۔ بی۔ مسودکر، ایس۔ سی۔ پٹیل، ایس۔ کے۔ گھمبیر، وویک گمبھیر، دیوکار چترویدی، (ڈی۔ ایم۔ نرگو لکر) (این۔ پی)، ایس۔ وی۔ دیشپانڈے، پر میت سکسینہ اور اے۔ کے۔ سنگھی حاضر فریقین کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ ایس سی اگرا ل، جسٹس کے ذریعے دیا گیا۔ خصوصی اجازت دی گئی۔

یہ اپیلیں غور کے لیے عام سوالات اٹھاتی ہیں۔ ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ، جو یہاں اپیل کنندہ ہے، ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ ایکٹ، 1936 کی توضیحات کے تحت تشکیل دیا گیا ہے جو ناگپور شہر کی بہتری اور توسیع کے لیے نافذ کیا گیا ہے۔ مذکورہ ایکٹ امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے بنائی گئی مختلف اسکیموں کے سلسلے میں امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے زمین کے حصول کے لیے توضیحات بناتا ہے۔ ترقی کے بعد زمین کو امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے ٹھکانے لگایا جاتا ہے۔ امپروومنٹ ٹرسٹ میں شامل زمینوں کو ٹھکانے لگانے کا انتظام ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ (لینڈ ڈسپوزل) قواعد، 1955 (جسے اس کے بعد 'قواعد' کہا جاتا ہے) کے ذریعے کیا جاتا ہے، جو ریاستی حکومت نے ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ ایکٹ، 1936 کے دفعہ 89 کے ساتھ پڑھے جانے والے دفعہ 76 کے ذریعے دیے گئے اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے بنایا ہے۔ قاعدہ 3 امپروومنٹ ٹرسٹ کی زمین کی منتقلی کے لیے (a) فریق کے ساتھ براہ راست گفت و شنید؛ (b) عوامی نیلامی؛ (c) ٹینڈر طلب کرنا؛ اور (d) رعایتی نرخ فراہم کرتا ہے۔ قاعدہ 4 یہ بتاتا ہے کہ زمین کو اس میں موجود توضیحات کے مطابق مقررہ رقم سے زیادہ قیمت پر ٹھکانے لگایا جائے گا۔ پریمیم کی رقم کے علاوہ، منتقلیہ سالانہ پریمیم کے 2 فیصد پر گراؤنڈ کرایہ ادا کرنے کا جو ابدہ ہے۔ قاعدہ 7 میں کہا گیا ہے کہ امپروومنٹ ٹرسٹ کی زمین کی ہر منتقلی پٹے کے ذریعے کی جائے گی جو یا تو تیس سال یا نانوائے سال کے لیے ہوگی جیسا کہ امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے طے کیا جاسکتا ہے۔ اگر خریدار تحریری درخواست کے ذریعے امپروومنٹ ٹرسٹ پٹے کی مدت کو تیس سال سے نانوائے سال میں تبدیل کرنے کی درخواست کرتا ہے، تو امپروومنٹ ٹرسٹ سالانہ گراؤنڈ رینٹ میں تناسب اضافے کے ساتھ تیس سال کے پٹے کے لیے طے شدہ پریمیم کا 15 فیصد اضافی وصول کرنے کے بعد ایسا کر سکتا ہے۔ بعض مخصوص حالات میں امپروومنٹ ٹرسٹ براہ راست فروخت یا تبادلے کے ذریعے زمین کو ٹھکانے لگا سکتا ہے۔ قواعد کا قاعدہ 9، جو اس معاملے کے مقصد کے لیے متعلقہ ہے، درج ذیل ہے:

"قاعدہ 9۔ جہاں اس طرح منتقل کیے گئے کسی پلاٹ کے سلسلے میں زمینی محصول قابل ادائیگی

ہے، اس طرح کا زمینی محصول ٹرسٹ کے ذریعے قابل ادائیگی ہوگا۔

قواعد کی دیگر توضیحات کا اس معاملے سے کوئی تعلق نہیں ہے۔

ان ایپلوں میں جو اب دہندگان امپروومنٹ ٹرسٹ کی زمینوں کے حوالے سے کرایہ دار ہیں۔ پٹہ نامہ کی شرائط کے تحت وہ وقتاً فوقتاً پریمیم اور گرانڈ ریٹ کے طور پر اس میں مقرر کردہ رقم ادا کرنے کے جو اب وہ ہیں۔ پٹہ نامہ کی شق 1(b) میں درج ذیل شق شامل ہے:

"(b) پٹہ دار وقتاً فوقتاً اور مذکورہ مدت کے دوران ہر وقت مذکورہ زمین پر یا اس پر تعمیر کردہ عمارت پر یا اس کے سلسلے میں زمیندار یا پٹہ دار پر عائد کردہ ہر تفصیل کے تمام نرخ، ٹیکس، چارجز اور تنجینے ادا کرے گا اور ادا کرے گا۔"

1978 میں مہاراشٹر کی حکومت نے مہاراشٹر لینڈ ریونیو کوڈ، 1966 (جسے اس کے بعد لینڈ ریونیو کوڈ کہا جاتا ہے) کی توضیحات کے تحت غیر زرعی تشخیص چارجز تخمینہ کاری اور وصولی کے لیے کارروائی شروع کی۔ ریاستی حکومت نے امپروومنٹ ٹرسٹ سے ان پلاٹوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری چارجز کا مطالبہ کیا تھا جو امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے مدعا علیہان کو الاٹ کیے گئے تھے۔ امپروومنٹ ٹرسٹ نے پٹہ نامہ کی شق 1(b) کے مطابق کرایہ داروں سے کہا کہ وہ اپنی زمینوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری چارجز کی ادائیگی کریں۔ جو اب دہندگان نے غیر زرعی تخمینہ کاری کے لیے اپنی ذمہ داری کو مسترد کر دیا اور ان سے غیر زرعی تخمینہ کاری کے مذکورہ مطالبے کو چیلنج کرتے ہوئے بمبئی عدالت عالیہ، ناگپور بینچ میں رٹ درخواستیں دائر کیں۔ رٹ پیشینوں جنہوں نے اسپیشل لیویشنوں (دیوانی) نمبری کو جنم دیا ہے، سال 1992 کو عدالت عالیہ نے 3 ستمبر 1991 کے ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے نمٹا دیا تھا جس کے تحت عدالت عالیہ نے مذکورہ رٹ پیشینوں کو اجازت دے دی ہے اور امپروومنٹ ٹرسٹ کے جاری کردہ ریکوری نوٹس کو کالعدم قرار دے دیا ہے اور امپروومنٹ ٹرسٹ کو قطعہ زمین کا مالک، جیسے جو اب دہندگان یا ان کے اراکین سے غیر زرعی تخمینہ کاری کی وصولی کرنے سے روک دیا ہے۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا ہے کہ غیر زرعی تخمینہ کاری اور کچھ نہیں بلکہ اراضی کی آمدنی ہے اور قواعد کے قاعدے 9 کے پیش نظر امپروومنٹ ٹرسٹ اسے ادا کرنے کا جو اب وہ ہے اور وہ اسے پٹے داروں سے وصول نہیں کر سکتا۔ عدالت عالیہ نے مزید فیصلہ دیا ہے کہ پٹہ نامہ کی شق 1(b) میں ان کے پاس موجود پلاٹوں کے کرایہ داروں کے ذریعے اراضی محصولات کی ادائیگی شامل نہیں ہے اور یہ کہ مذکورہ شق کی اس طرح کی تعمیر قواعد کے قاعدے 9 کے مطابق ہوگی اور اگر مذکورہ شق کو اراضی محصولات کو بھی شامل کرنے کے لیے سمجھا جاتا ہے تو مذکورہ شق قاعدہ 9 کے خلاف ہوگی جس میں کہا گیا ہے کہ کرایہ داروں کو منتقل کیے گئے پلاٹوں کا اراضی محصولات امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے قابل ادائیگی ہے

اور کوئی اور نہیں اور یہ کہ قاعدہ 9 کے تحت قانونی طور پر طے شدہ بوجھ دیگر ان کو منتقل نہیں کیا جا سکتا جیسا کہ ان کے ذریعے کرنے کی کوشش کی گئی ہے۔ بہتری کا اعتماد عدالت عالیہ نے یہ بھی مشاہدہ کیا ہے کہ چونکہ جواب دہندگان یا ان کے ممبر کو طے شدہ یا تخمینہ کاری کے بارے میں کوئی اطلاع نہیں تھی، اس لیے وہ ان کارروائیوں میں حصہ نہیں لے سکے اور یہ کہ امپروومنٹ ٹرسٹ مناسب تعین کرنے میں ناکام رہا کیونکہ اس نے کارروائی میں کوئی دلچسپی نہیں لی اور پھر ان حالات میں کرایہ داروں پر کوئی ذمہ داری عائد نہیں کی جاسکتی۔

رٹ پٹیشن نمبر 2351، سال 1982، جس نے خصوصی اجازت کی درخواست (دیوانی) نمبر 5594، سال 1993 کو جنم دیا ہے، کو عدالت عالیہ نے 6 ستمبر 1991 کے اپنے فیصلے کے ذریعے 3 ستمبر 1991 کے سابقہ فیصلے کی بنیاد پر نمٹا دیا تھا۔

امپروومنٹ ٹرسٹ کی طرف سے پیش ہونے والے سینئر وکیل، شری وی اے بوڈے نے زور دے کر کہا ہے کہ عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی ہے کہ غیر زرعی تخمینہ کاری زمینی محصول ہے اور قواعد کے قاعدے 9 کے پیش نظر یہ صرف امپروومنٹ ٹرسٹ ہے جو مذکورہ چارجز کی ادائیگی کا پابند ہے اور یہ کرایہ داروں کو اسی کی ادائیگی کا مطالبہ نہیں کر سکتا۔ شری بوڈے نے پٹہ نامہ کی شق 1 (b) پر بھی انحصار کیا ہے اور کہا ہے کہ امپروومنٹ ٹرسٹ کرایہ داروں سے غیر زرعی تخمینہ کاری کی ادائیگی کا مطالبہ کرنے کا حقدار ہے جو ریاستی حکومت امپروومنٹ ٹرسٹ سے وصول کر رہی ہے اور یہ کہ عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی تھی کہ قاعدہ 9 کے پیش نظر، پٹہ نامہ کی شق 1 (b) کو کرایہ داروں پر ایسی ذمہ داری عائد کرنے کے لیے نہیں سمجھا جاسکتا۔

دوسری طرف مدعا علیہان کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل نے زور دیا ہے کہ عدالت عالیہ نے غیر زرعی تخمینہ کاری کو شامل کرنے کے لیے قواعد کے قاعدہ 9 میں "لینڈ ریونیو" کے بیان محاورہ کی صحیح تشریح کی ہے اور یہ کہ قاعدہ 9 کے مینڈیٹ کے پیش نظر، صرف امپروومنٹ ٹرسٹ ہی غیر زرعی تخمینہ کاری کی ادائیگی کا جوابدہ ہے اور وہ اس کی جوابدہی کرایہ داروں کو منتقل نہیں کر سکتا۔ فاضل وکیل کی عرضیاں یہ ہیں کہ پٹہ نامہ کی شق 1 (b) کو امپروومنٹ ٹرسٹ کے حق دار کے طور پر نہیں سمجھا جاسکتا کہ وہ کرایہ داروں سے غیر زرعی تخمینہ کاری کی ادائیگی کا مطالبہ کرے اور اگر شق 1 (b) کو اس طرح سمجھا جائے تو یہ قواعد کے قاعدہ 9 میں موجود توضیحات سے مطابقت نہیں رکھتا۔

ہم سب سے پہلے اس سوال کا جائزہ لیں گے کہ کیا قواعد کا قاعدہ 9 امپروومنٹ ٹرسٹ کو مدعا علیہان کو ریاستی حکومت کی طرف سے امپروومنٹ ٹرسٹ سے وصول کی جانے والی رقم کو غیر زرعی تخمینہ کاری کے طور پر ادا کرنے سے روکتا ہے۔ اس مقصد کے لیے، ہم اس بنیاد پر آگے بڑھیں گے کہ قاعدہ 9 میں "لینڈ ریونیو" کے بیان محاورہ میں غیر زرعی تخمینہ کاری شامل ہے۔ قاعدہ 9 کے مشاہدے سے پتہ چلتا ہے کہ یہ قواعد کے تحت ٹھکانے کی گئی زمینوں کے سلسلے میں قابل ادائیگی زمینی محصول کی وصولی کے معاملے میں ریاستی حکومت اور امپروومنٹ ٹرسٹ کے درمیان تعلقات کو کنٹرول کرتا ہے۔ مذکورہ قاعدہ امپروومنٹ ٹرسٹ کے قواعد کے تحت ٹھکانے کی گئی زمینوں کے سلسلے میں زمینی محصول کی ادائیگی کی ذمہ داری عائد کرتا ہے۔

نتیجے کے طور پر، ریاستی حکومت امپروومنٹ ٹرسٹ سے اس طرح ٹھکانے کی گئی زمینوں کے سلسلے میں قابل ادائیگی زمینی محصول کی وصولی کر سکتی ہے اور اسے قوانین کے تحت ٹھکانے کی گئی زمینوں کے منتقلی کرنے والوں سے اس طرح کے زمینی محصول کی وصولی کے لیے کارروائی کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ لیکن اس خوراک کا مطلب یہ نہیں ہے کہ امپروومنٹ ٹرسٹ کرایہ داروں کو منتقل کی گئی زمین کے سلسلے میں ریاستی حکومت کو اس کی طرف سے قابل ادائیگی زمینی محصول کے سلسلے میں کرایہ داروں کو اپنی ذمہ داری منتقل نہیں کر سکتا۔ عدالت عالیہ نے قاعدہ 9 کا مطلب یہ سمجھا ہے کہ کرایہ داروں کو منتقل کیے گئے پلاٹوں کے سلسلے میں زمینی محصول کی ادائیگی امپروومنٹ ٹرسٹ اور کسی اور کے ذریعے نہیں کی جانی چاہیے اور یہ کہ مذکورہ بوجھ جو قاعدہ 9 کے تحت قانونی طور پر طے کیا گیا ہے اسے دیگر ان کو منتقل نہیں کیا جاسکتا۔ ہمیں قاعدہ 9 میں "کوئی اور نہیں" کے الفاظ شامل کرنے کا کوئی وارنٹ نہیں ملتا ہے تاکہ امپروومنٹ ٹرسٹ کو کرایہ داروں کو زمینی محصول کی ادائیگی کرنے سے روکا جاسکے جو امپروومنٹ ٹرسٹ کو ریاستی حکومت کو ان زمینوں کے سلسلے میں ادا کرنے کی ضرورت ہے جو کرایہ داروں کو منتقل کی گئی ہیں۔ اگر ایسا ہوتا ہے تو امپروومنٹ ٹرسٹ پر غیر زرعی تخمینہ کاری کی ادائیگی کی ذمہ داری عائد ہوگی جو کرایہ داروں کے ذریعہ زمین کے صارف کے لحاظ سے مختلف ہوگی۔ لینڈ ریونیو کوڈ کی دفعہ 114 کے تحت شہری علاقوں میں زمینوں کے حوالے سے غیر زرعی تخمینہ کاری کی شرح معیاری شرح کا آدھا ہے اگر زمین کو صنعت کے مقصد کے لیے استعمال کیا جائے اور یہ ناگپور سمیت کچھ علاقوں میں معیاری شرح سے تین گنا اور دیگر شہری علاقوں میں مذکورہ شرح سے دو گنا ہے اگر زمین کو تجارت کے مقاصد کے لیے استعمال کیا جائے۔ اس امکان کو خارج نہیں کیا جاسکتا کہ امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے ٹھکانے کی گئی زمین کے نتیجے میں قابل ادائیگی غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم، وقت کے ساتھ، پٹہ کی منظوری کے وقت پٹہ دار

کی طرف سے ادا کی جانے والی پریم کی رقم سے زائد ہو سکتی ہے اور، اگر امپروومنٹ ٹرسٹ کو پٹہ دار سے غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم وصول کرنے سے روک دیا جاتا ہے، تو یہ غیر زرعی تخمینہ کاری کے ذریعے زمین کے لیے پریم کے طور پر موصول ہونے والی رقم سے زائد ادائیگی کر سکتا ہے۔ مثال کے طور پر ہم 15 اکتوبر 1956 کے پٹہ نامہ (ایس ایل پی کے لیے ضمیمہ 'H') کا حوالہ دے سکتے ہیں جو آریہ پرنٹنڈھی سبھا (درخواست گزار رٹ پٹیشن نمبر 2265، سال 1982 میں عدالت عالیہ کے سامنے) کے حق میں انجام دیا گیا تھا۔ پٹہ دار کی طرف سے ادا کردہ پریم کی رقم 7,286 مربع فٹ کے پلاٹ کے سلسلے میں 6,534 روپے تھی اور زمینی کرایہ 10 روپے سالانہ ہے۔ 29 مئی 1982 کے ڈیمانڈ لیٹر (ایس ایل پی کی ضمیمہ "I") سے پتہ چلتا ہے کہ 1956 سے 1982 کی مدت کے لیے مذکورہ پلاٹ کے حوالے سے قابل ادائیگی غیر زرعی تخمینہ کاری 7038 روپے تھی۔ اس طرح 1956 سے 1982 تک کی مدت کے لیے پلاٹ کے لیے قابل ادائیگی غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم اس پریم سے زیادہ ہے جو امپروومنٹ ٹرسٹ کو پٹہ دار سے موصول ہوئی تھی۔ یقینی طور پر قاعدہ 9 میں قاعدہ بنانے والے اتھارٹی کا یہ ارادہ نہیں ہو سکتا کہ امپروومنٹ ٹرسٹ ان زمینوں کے سلسلے میں کرایہ داروں کو مالی اعانت فراہم کرے گی جنہیں امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے قواعد کے تحت ٹھکانے لگایا جاتا ہے۔

عدالت عالیہ نے لینڈ ڈسپوزل قواعد، 1983 کے قاعدہ 11 کی توضیحات کا بھی حوالہ دیا ہے جس میں یہ واضح طور پر کہا گیا ہے کہ پٹہ کے جاری رہنے کے دوران پٹہ دار زمینی محصول، غیر زرعی تخمینہ کاری اور سبس ادا کرے گا یا جس کا مشخصہ لگایا جاسکتا ہے۔ حقیقت یہ ہے کہ لینڈ ڈسپوزل قواعد، 1983 کے قاعدہ 11 کے تحت یہ واضح طور پر توضیح کیا گیا ہے کہ پٹہ دار اپنے پاس موجود زمین کے سلسلے میں لینڈ ریونیو غیر زرعی تخمینہ کاری ادا کرنے کا جوابدہ ہے اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ اس طرح کے ایک واضح توضیح کی عدم موجودگی میں قواعد کے قاعدہ 9 کا مطلب یہ ہونا چاہیے کہ پٹہ دار مسترد شدہ زمین پر زمین کے محصول غیر زرعی مشخصہ ادائیگی کا جوابدہ نہیں ہے۔ جیسا کہ پہلے اشارہ کیا گیا ہے، ہماری رائے ہے کہ قواعد کا قاعدہ 9 امپروومنٹ ٹرسٹ کو مدعا علیہان کو پٹہ پردی گئی زمینوں کے سلسلے میں ریاستی حکومت کو واجب الادا غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم مدعا علیہان سے وصول کرنے سے نہیں روکتا ہے۔ چونکہ ہم نے موقف اختیار کیا ہے کہ قواعد کا قاعدہ 9 امپروومنٹ ٹرسٹ کو مدعا علیہان کو پٹہ پردی گئی زمینوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری کی ادائیگی کرنے سے نہیں روکتا ہے جو امپروومنٹ ٹرسٹ کو ریاستی حکومت کو ادا کرنے کی ضرورت تھی، ہم اس سوال

سے نمٹنا ضروری نہیں سمجھتے کہ آیا قاعدہ 9 میں "لینڈ ریونیو" کے بیان محاورہ میں "غیر زرعی تخمینہ کاری" شامل ہے۔

عدالت عالیہ نے مشاہدہ کیا ہے کہ ذمہ داری کرایہ داروں کو منتقل نہیں کی جاسکتی کیونکہ انہیں غیر زرعی تخمینہ کاری کے تعین یا تخمینہ کاری سے متعلق کارروائی کا کوئی نوٹس نہیں تھا اور وہ کارروائی میں حصہ نہیں لے سکتے تھے۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ غیر زرعی تشخیص کی رقم تخمینہ کاری کے مرحلے پر صرف امپروومنٹ ٹرسٹ کو نوٹس جاری کیا گیا تھا اور کرایہ داروں کو کارروائی کا کوئی نوٹس نہیں تھا اور انہیں متعلقہ حکام کے سامنے اپنا مقدمہ پیش کرنے کا کوئی موقع نہیں ملا تھا۔ اس سلسلے میں جواب دہندگان کی شکایات کا ازالہ کیا جائے گا اگر انہیں پٹہ پر دیے گئے پلاٹوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری کے تعین کے خلاف اپنی نمائندگی کرنے کا موقع فراہم کیا جائے اور اگر کرایہ داروں کی طرف سے ایسی نمائندگی کی جاتی ہے تو متعلقہ اتھارٹی کی طرف سے ان پر مناسب غور کیا جائے۔

نتیجے میں، اپیلوں کی اجازت دی جاتی ہے۔ عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلوں کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور عدالت عالیہ میں مدعا علیہان کی طرف سے دائر کردہ رٹ درخواستوں کو نمٹا دیا جاتا ہے یا اس ہدایت کے ساتھ کہ امپروومنٹ ٹرسٹ کے لیے یہ جائز ہے کہ وہ مدعا علیہان کو ان کو پٹہ پر دی گئی زمینوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری کی رقم ادا کرنے کا مطالبہ کرے۔ تاہم، مدعا علیہ کے لیے یہ کھلا ہو گا کہ وہ انہیں پٹہ پر دی گئی زمینوں کے سلسلے میں غیر زرعی تخمینہ کاری کے تعین کے خلاف متعلقہ اتھارٹی کو اپنی نمائندگی پیش کرے اور اگر اس فیصلے کے ایک ماہ کے اندر اس طرح کی نمائندگی کی جاتی ہے تو متعلقہ اتھارٹی کے ذریعے اس پر مناسب غور کیا جائے گا اور اسے نمائندگی جمع کرانے کی تاریخ سے دو ماہ کی مدت کے اندر نمٹا دیا جائے گا۔ غیر زرعی تخمینہ کاری کی وصولی مدعا علیہ پٹہ دار / پٹہ دار کی طرف سے نمائندگی کرنے تک نہیں کی جائے گی جب تک کہ متعلقہ اتھارٹی کی طرف سے نمائندگی کو نمٹا نہیں دیا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں منظور کی جاتی ہے۔