

از عدالت عظمیٰ

رافقینینسا

بنام

لال بہادر چیتری (مردہ) اپنے نمائندوں اور دیگر کے ذریعے

(پی۔ بی۔ گجیندر گڈ کر، سی۔ جے۔ کے۔ این۔ وانچو، جے۔ سی۔

شاہ، این۔ راجگو پالا آیا نگر اور ایس۔ ایم۔ سکری۔ جے۔)

ریٹرو ایکٹیویٹی۔ اپیل زیر التواء ایکٹ کا نفاذ۔ اگر ایکٹ کے تحت ہو تو اپیل۔ آسام نان ایگریکلچرل اربن ایریا زٹینینسی ایکٹ، 1955 (1955 کا آسام ایکٹ نمبر 12)، سیکشن دفعہ 5۔

اپیل کنندہ نے مدعا علیہان کے پیشرو، کرایہ دار پر، مقررہ مدت کی میعاد ختم ہونے پر لیز پر دی گئی زمین کا قبضہ فراہم کرنے میں مؤخر الذکر کی ناکامی پر مقدمہ دائر کیا۔ عہد نامے کے تحت کرایہ دار رہائشی مقاصد کے لیے مکان بنانے کا حقدار تھا۔ ٹرائل کورٹ نے اپیل کنندہ کے دعوے کا فیصلہ سنایا جس پر کرایہ دار نے اپیل دائر کی۔ جب اپیل زیر التواء تھی تو آسام غیر زرعی شہری علاقہ کرایہ داری ایکٹ منظور کیا گیا، اور اس کے بعد کرایہ دار نے ایکٹ کی دفعہ 5 کے تحت اضافی بنیاد لینے کی اجازت کے لیے درخواست کی۔ اس تاریخ سے پہلے، ہائی کورٹ نے یہ نظریہ اختیار کیا تھا کہ ایکٹ کی یہ شق زیر التواء کا ردوائی پر لاگو ہوتی ہے۔ نچلی ایپیلٹ عدالت نے کرایہ دار کی درخواست کو منظور کر لیا اور بالآخر اپیل کو منظور کر لیا اور ٹرائل جج کی طرف سے اپیل کنندہ کے حق میں منظور کیے گئے فرمان کو

کا عدم قرار دیتے ہوئے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ دونوں مکانات کرایہ دار نے لیز لینے کے بعد پانچ سال کے اندر تعمیر کیے تھے اور یہ کرایہ دار کو ایکٹ کے سیکشن 5 کے فائدے کا دعویٰ کرنے کا حقدار ہے۔ اپیل پر ہائی کورٹ نے زیر التواء کارروائی پر دفعہ 5 کی دفعات کے اطلاق کے بارے میں اپنے پہلے فیصلے کے بعد، اپیل کو مختصر طور پر مسترد کر دیا، لیکن اس عدالت میں اپیل کرنے کی اجازت کے لیے ٹھوٹکیٹ دے دیا۔

ٹھہریا: (i) ایک قانونی شق یا تو اس وقت ماضی سے متعلق ہوتی ہے جب اسے واضح شرائط کے ذریعے اس طرح اعلان کیا جاتا ہے، یا اسے ماضی سے متعلق بنانے کا ارادہ متعلقہ الفاظ اور اس سیاق و سباق سے واضح طور پر ملتا ہے جس میں وہ واقع ہوتے ہیں۔

ری۔ آتھلمنی ایکس پارٹی و سن، (1898) 2 کیوبی ڈی 547، حوالہ دیا گیا۔

((2) ایکٹ کی دفعات واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتی ہیں کہ مقننہ چاہتا ہے کہ اس کی طرف سے نافذ کردہ فائدہ مند دفعات کو نہ صرف ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد نافذ کیے گئے لیزوں کو اپنے تحفظ میں لیا جائے، بلکہ ایکٹ کے عمل سے پہلے نافذ کیے گئے لیزوں کو بھی اپنے تحفظ میں لیا جائے۔

دفعہ 5 کا سادہ مقصد ان کرایہ داروں کی حفاظت کرنا ہے جنہوں نے کاروبار یا رہائش کے لیے مستقل ڈھانچہ بنایا ہے، بشرطیکہ یہ کرایہ داری کے معاہدے کی تاریخ سے 5 سال کے اندر بنایا گیا ہو، حالانکہ وہ تعمیرات ایکٹ کی تاریخ سے پہلے کی گئی تھیں۔

((3) ایک مقدمہ جو ایکٹ کے نافذ ہونے کے وقت زیر التواء تھا، دفعہ 5(1)

(اے) کے تحت ہوگا اور اس مقدمے سے پیدا ہونے والی اپیل جس کا فیصلہ ایکٹ کے نافذ ہونے سے پہلے کیا گیا تھا، اسی طرح دفعہ 5(1) (اے) کے تحت ہوگی، بشرطیکہ یہ ایکٹ کے نافذ ہونے کی تاریخ کے بعد زیر التواء ہو، مقدمے کے تسلسل میں زیر التواء اپیل کے لیے۔

شہری اپیل کا عدالتی فیصلہ: 1962 کی سول اپیل نمبر 549۔

آسام ہائی کورٹ کے کیم اگست 1958 اور 13 مارچ 1959 کے فیصلے اور احکامات کے خلاف بالترتیب 1958 کے ایس اے نمبر 86 اور 1959 کے 14 میں اپیل۔

این سی چٹرجی، کے پی سین اور پی کے چٹرجی، اپیل کنندہ کے لیے (1962 کے سی اے نمبر 549 میں)۔

بی پی مہیشوری، جواب دہندگان کے لیے نمبر 1 (اے) سے 1 (ای) (1962) سی اے نمبر 549 میں)۔

بہرل اسلام اور آرگوپال کرشنن، اپیل کنندہ کے لیے (1963 سی اے نمبر 569 میں)۔ ڈی این مکھرجی، مدعا علیہ کے لیے (سی اے نمبر 569/63 میں)۔ 24 فروری 1964۔ عدالت کا فیصلہ گیند رگڈ کر کے ذریعے دو اپیلوں کے ذریعے دیا گیا جو آسام ہائی کورٹ کے جاری کردہ ٹیٹوٹیکٹ کے ساتھ اس عدالت میں لائی گئی ہیں، آسام نان ایگریکلچرل اربن ایریا ٹینینسی ایکٹ، 1955 (1955 کا نمبر 12) (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا جاتا ہے) کے سیکشن 5 کی تعمیر اور اثر کے بارے میں ایک مختصر سوال اٹھاتا ہے۔ متعلقہ اور مادی حقائق جن کی وجہ سے بالترتیب یہ دونوں اپیلیں اٹھتی ہیں، ایک جیسے ہیں، اور اس لیے دونوں معاملات کے حوالے سے انہیں تفصیل سے بیان کرنا ضروری نہیں ہوگا۔ اس لیے ہم اپنے فیصلے کے لیے اٹھائے گئے مشترکہ نکتے سے نمٹنے کے لیے سی اے نمبر 549/1962 میں وسیع پیمانے پر حقائق کا ذکر کریں گے۔ اس معاملے میں اپیل کنندہ محترمہ رفیعینیسہ ہیں جنہوں نے جواب دہندگان کے پیشرو پر اخراج کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ لال بہادر چیتری نے 14 فروری 1946 کو اپیل کنندہ کے حق میں ایک رجسٹرڈ لیز ڈیڈ پر عمل درآمد کیا ہے۔ لیز میں زمین کا ایک کھلا پلاٹ شامل تھا

اور عہد نامے کے تحت لیز رہائشی مقاصد کے لیے مکان بنانے کا حقدار تھا۔ عام طور پر، لیز کی میعاد 12 فروری 1952 کو ختم ہونی تھی، اور کرایہ دار مقررہ مدت کی میعاد ختم ہونے پر زمین کا خالی قبضہ فراہم کرنے پر راضی ہو گیا تھا۔ اس کے مطابق، 12 فروری 1952 کو انہیں مستعفی ہونے کا نوٹس جاری کیا گیا۔ تاہم، اس نے نوٹس کی تعمیل نہیں کی اور اس کی وجہ سے اپیل کنندہ کی طرف سے بے دخلی کے لیے موجودہ مقدمہ دائر کیا گیا (1952 کا نمبر 149)۔ اپنے دعوے کی حمایت میں، اپیل کنندہ نے الزام لگایا کہ کرایہ دار نے لیز کی شرائط کی خلاف ورزی کی ہے کیونکہ اس نے اپنے بنائے ہوئے احاطے کو سبلیٹ کیا تھا، اور اس لیے، یہ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لیے ایک اضافی بنیاد تھی۔ اس کے مطابق ذیلی کرایہ دار کو مقدمے میں مدعا علیہان کے طور پر شامل کیا گیا۔ کرایہ دار چیتری نے اکیلے ہی اس مقدمے کی مخالفت کی۔ اس کے قبضے میں دیے گئے ذیلی کرایہ داروں نے اپیل کنندہ کے ساتھ اس معاملے میں شمولیت اختیار نہیں کی۔

ٹرائل جج نے اپیل کنندہ کے دعوے کا فیصلہ سنایا جہاں کرایہ دار چیتری نے سب جج، لوئر آسام ڈسٹرکٹ، گوہاٹی کی عدالت میں اپیل دائر کی، جس میں اس کے خلاف منظور کردہ فرمان کی صداقت اور درستگی کو چیلنج کیا گیا (سول اپیل نمبر۔ 24/1953)۔ جب اپیل زیر التواء تھی، یہ ایکٹ منظور کیا گیا اور 6 جولائی 1955 کو آسام گزٹ میں شائع کیا گیا۔ اس کے بعد، جب اپیل نچلی اپیلٹ عدالت کے سامنے سماعت کے لیے آئی تو کرایہ دار نے ایک درخواست دائر کی جس میں درخواست کی گئی کہ اسے ایکٹ کی دفعہ 5 کے تحت اضافی بنیاد لینے کی اجازت دی جائے۔ اس تاریخ سے پہلے، آسام ہائی کورٹ نے یہ نظریہ اختیار کیا تھا کہ ایکٹ کی مذکورہ شق اراضی مالکان اور کرایہ داروں کے درمیان بے دخلی کے لیے زیر التواء کارروائی پر لاگو ہوتی ہے اور یہی وہ بنیاد تھی جس پر کرایہ دار چیتری اپنی اپیل کی حمایت کرنا چاہتا تھا۔ نچلی اپیلٹ عدالت نے کرایہ دار

کی عرضی کو منظور کر لیا، اس کی پیروی میں ایک اضافی تجزیہ تیار کیا اور معاملے کو فیصلے کے لیے ٹرائل کورٹ کو واپس بھیج دیا۔

ریمانڈ پر، ٹرائل کورٹ نے ثبوت لیے اور مقامی معائنہ کے بعد یہ نتیجہ اخذ کیا کہ کرایہ دار کے ذریعے بنائے گئے دونوں مکانات کو پلاٹ کے علاقے کے سلسلے میں مستقل سمجھا جانا چاہیے۔ تاہم، انہوں نے پایا کہ اس بات کا کوئی ثبوت نہیں ہے کہ مذکورہ مکانات کب تعمیر کیے گئے تھے۔ نتیجے کے کچھ حصے کو کرایہ دار نے نچلی اپیلٹ عدالت میں چیلنج کیا تھا۔ نچلی اپیلٹ عدالت نے بالآخر اپیل کی اجازت دے دی اور ٹرائل جج کے ذریعے اپیل کنندہ کے حق میں منظور کیے گئے فرمان کو کالعدم قرار دے دیا۔ نچلی اپیلٹ عدالت کا نتیجہ یہ تھا کہ دونوں مکانات کرایہ دار نے لیز لینے کے بعد پانچ سال کے اندر تعمیر کیے تھے اور وہ کرایہ دار کو ایکٹ کے دفعہ 5 کے فائدے کا دعویٰ کرنے کا حقدار تھا۔

اس کے بعد اپیل کنندہ نے آسام کی ہائی کورٹ میں دوسری اپیل کو ترجیح دی (نمبر۔ 86/1958)۔ زیر التواء کارروائی پر دفعہ 5 کی دفعات کے اطلاق کے بارے میں اپنے پہلے فیصلے کے بعد، ہائی کورٹ نے مذکورہ اپیل کو مختصر طور پر مسترد کر دیا۔ اس کے بعد، اپیل کنندہ نے درخواست دی اور ہائی کورٹ سے ایک ٹیٹیفکیٹ حاصل کیا اور مذکورہ ٹیٹیفکیٹ کے ساتھ موجودہ اپیل ہمارے سامنے لائی گئی ہے۔ ان کارروائیوں کے التواء میں، کرایہ دار چیٹری کی موت ہو گئی اور اس کے وارثوں اور قانونی نمائندوں محترمہ تلسا دیوی اور دیگر کوریکارڈ پر لایا گیا ہے اور بعد میں انہیں جواب دہندگان کے طور پر بیان کیا جائے گا۔ اس طرح، ہمارے فیصلے کے لیے جو واحد نقطہ پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ آیا آسام ہائی کورٹ کا یہ خیال درست تھا کہ دفعہ 5 کی دفعات فریقین کے درمیان کارروائی پر لاگو ہوتی ہیں جو نچلی اپیلٹ عدالت کے سامنے متعلقہ وقت پر زیر التواء تھیں۔

اپیل نمبر 569 سال 1963 اپیل کنندہ وحید اللہ کی طرف سے اپنے کرایہ دار مدعا علم حامد کے خلاف دائر مقدمے سے پیدا ہوتی ہے۔ متعلقہ حقائق دیوانی اپیل نمبر

1962/549 سے ملتے جلتے ہیں۔ اس معاملے میں بھی، ایکٹ اس وقت نافذ ہوا جب اپیل نچل اپیلٹ عدالت میں زیر التوا تھی اور دفعہ 5 کی درخواست کے ذریعے مدعا علیہ کے قبضے میں رہنے کے دعوے کو برقرار رکھا گیا ہے اور مدعا علیہ کو باہر نکالنے کے اپیل کنندہ کے دعوے کو مسترد کر دیا گیا ہے۔ ہائی کورٹ نے اپیل کنندہ کو اس وقت سند دی جب اسے بتایا گیا کہ اپیل کنندہ نے اس کے پہلے فیصلے کی درستگی کو چیلنج کرنے کی تجویز پیش کی ہے جس میں کہا گیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 5 زیر التواء کا روائی پر لاگو ہوتی ہے۔

یہ قانون آسام کی مقننہ نے ریاست آسام کے شہری علاقوں میں غیر زرعی زمینوں کے سلسلے میں زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان تعلقات کو کچھ معاملات میں منظم کرنے کے لیے منظور کیا تھا۔ اس میں چودہ دفعات شامل ہیں اور ایکٹ کی دفعات میں جو اسکیم واضح ہے وہ کرایہ داروں کو قانون کے تحت آنے والی زمینوں کے سلسلے میں ان کے اور ان کے زمینداروں کے درمیان تعلقات کو کچھ معاملات میں منظم کر کے تحفظ فراہم کرنا ہے۔ دفعہ 3(c) میں 'زمیندار' کی تعریف اس طرح کی گئی ہے جس کا مطلب فوری طور پر ایک ایسا شخص ہے جس کے تحت کرایہ دار حکومت رکھتا ہے لیکن اس میں حکومت شامل نہیں ہے۔ جبکہ دفعہ 3(d) کسی بھی محلے کے سلسلے میں 'مستقل ڈھانچے' کی تعریف کرتا ہے جس کا مطلب ایک ایسا ڈھانچہ ہے جسے اس محلے میں مستقل سمجھا جاتا ہے، 'کرایہ دار' اور 'شہری علاقہ' کی تعریف بالترتیب شق (g) اور (h) کے ذریعے کی جاتی ہے۔ دفعہ 4 کرایہ دار پر منصفانہ اور مساوی نرخوں پر اپنی ملکیت کا کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری عائد کرتی ہے، اور شرط یہ تجویز کرتی ہے کہ فریقین کے درمیان منصفانہ کرایہ کے بارے میں کسی تنازعہ کی صورت میں، کرایہ دار کی طرف سے تنازعہ سے فوراً پہلے ادا کیا گیا کرایہ منصفانہ اور مساوی سمجھا جائے گا جب تک کہ کوئی مجاز عدالت اس کے برعکس فیصلہ نہ کریدفعہ۔ 6 بہتری کے معاوضے کے لیے فراہم کرتا ہے؛ دفعہ 7 معاہدے کے ذریعے کرایہ میں اضافے کے لیے فراہم کرتا ہے؛ دفعہ 8 معاہدے کے بغیر کرایہ میں اضافے

سے متعلق ہے، دفعہ 9 عدالت کو کرایہ میں اضافے کے حوالے سے حکم دینے کا اختیار دیتا ہے؛ دفعہ 10 مقررہ رقم سے زیادہ غیر قانونی وصولی سے منع کرتا ہے؛ دفعہ 11 باہر نکالنے کے لیے نوٹس فراہم کرتا ہے؛ دفعہ 12 وہ طریقہ کار تجویز کرتا ہے جس میں نوٹس جاری کیا جانا ہے؛ اور دفعہ 13 ریاستی حکومت کو قاعدہ سازی کا اختیار دینا۔ دفعہ 14 سابقہ کرایہ داری قانون کو منسوخ کرتی ہے۔

اس طرح ایکٹ کی اسکیم پر وسیع پیمانے پر غور کرنے کے بعد، اسے پڑھنا ضروری ہے۔ دفعہ 5 جس کا اثر ہمارے سامنے فریقوں کے درمیان تنازعہ کا بنیادی نقطہ ہے۔

دفعہ 5(ا) اس طرح پڑھتی ہے:

" اس کے باوجود وقتی طور نافذ ہو (a) جہاں مکان مالک اور اس کے کرایہ دار کے درمیان اس ایکٹ کے آغاز سے پہلے یا بعد میں ہونے والے معاہدے کی شرائط کے تحت کرایہ دار تعمیر کرنے کا حقدار ہے، اور اس طرح کے معاہدے کی تاریخ سے پانچ سال کی مدت کے اندر واقعاً تعمیر کیا گیا ہے، رہائشی یا کاروباری مقاصد کے لیے کرایہ داری کی زمین پر ایک مستقل ڈھانچہ ہے، یا جہاں کرایہ دار تعمیر کرنے کا حقدار نہیں ہے، اس نے درحقیقت کرایہ داری کی زمین پر مکان مالک کے علم اور رضامندی کے ساتھ مذکورہ بالا کسی بھی مقصد کے لیے ایسا کوئی ڈھانچہ بنایا ہے، کرایہ دار کو مکان مالک کرایہ داری سے خارج نہیں کرے گا سوائے اس کے کہ اس کے معاہدے کی تاریخ سے پانچ سال کی مدت کے اندر تعمیر کیا گیا ہو۔ اس زمین پہ مستقل تعمیر باپتہ یا تجارت کے لیے یا کرایہ دار یہ بنانے کے لیے حق نارکھتا لیکن ایک تعمیر کرایہ کے زمین پر بنایا ان مقصد کے لیے اور وہ زمین مالک کے علم اور دانشتہ میں ہے۔ کرایہ دار کو مالک بیدخل نہیں کر سکتا ما سوہ اگر کرایہ نا دیا ہو (b) جہاں پر کرایہ دار نے زمین پہ کچھ تعمیر کیا ہو جس کا وہ قرارہ شرت مستحق نا تھا۔ کرایہ دار کو اس سورت میں بیدخل نہیں کر سکتے ہیں جب تک اس کے جاہز تجدید پے مقول معاہزہ ادا نا کیا جا ہے۔

ذیلی دفعہ (2) کرایہ دار کی زمین سے کسی بھی کرایہ دار کو نکالنے سے منع کرتی ہے سوائے اس کے کہ کسی مجاز سول عدالت کے ذریعے خارج کیے گئے حکم نامے پر عمل درآمد کیا جائے؛ اور ذیلی دفعہ (3) حکم نامے کی تاریخ سے 30 دن کی مدت کے اندر کرایہ کی رقم ادائیگی کی بنیاد پر خارج کرنے کے حکم نامے پر عمل درآمد سے منع کرتی ہے، اور کرایہ دار کو اس کے تحت اس سے واجب الادا پوری رقم کو عمل درآمد کرنے والی عدالت میں ادا کرنے کی اجازت دیتی ہے۔ مذکورہ مدت کے اندر فرمان، جس کے بعد حکم نامے کو مطمئن کے طور پر درج کرنا ہوتا ہے۔

مسٹر چٹرجی کا دعویٰ ہے کہ آسام ہائی کورٹ اس نتیجے پر پہنچنے میں غلطی کر رہی تھی کہ 6 جولائی 1955 کو جب ایکٹ نافذ ہوا تو اپیل کے مرحلے پر فریقین کے درمیان زیر التوا کارروائی تھی۔ دفعہ 5 کی دفعات کے تحت تابع کی جائے گی۔ وہ استدلال کرتا ہے کہ متعلقہ تاریخ پر جب اپیل کنندہ کی طرف سے مقدمہ دائر کیا گیا تھا، اس نے کرایہ دار کی شرائط کے تحت کرایہ دار کو باہر نکالنے کا حق حاصل کر لیا تھا، اور وہ دعویٰ کرتا ہے کہ جہاں کسی بھی قانونی شق سے ذاتی حقوق متاثر ہوتے ہیں، مذکورہ شق کو عام طور پر عمل میں ممکنہ سمجھا جانا چاہیے نہ کہ ماضی سے متعلق، جب تک کہ زیر بحث شق کا تعلق محض کسی طریقہ کار سے نہ ہو۔ ان کی طرف سے یہ تنازعہ نہیں ہے کہ مقننہ ماضی سے متعلق قانون سازی کے ذریعے ذاتی حقوق چھیننے کا اہل ہے۔ اسی طرح، مقننہ بلاشبہ ایسے قوانین بنانے کا اہل ہے جو فریقین کے درمیان معاہدوں کی شرائط کو حد سے تجاوز کرتے ہیں اور مادی طور پر متاثر کرتے ہیں۔ لیکن دلیل یہ ہے کہ جب تک کہ مقننہ کی طرف سے اس سلسلے میں قابل اظہار الفاظ کو اپناتے ہوئے ایک واضح اور غیر واضح ارادے کی نشاندہی نہیں کی جاتی ہے، کسی قانون کی کسی شق کو سابقہ عمل نہیں دیا جانا چاہئے اگر اس طرح کے عمل سے ذاتی حقوق متاثر ہونے کا امکان ہو۔ یہ اصول ناقابل فہم ہیں اور قانون کے معاملے کے طور پر ان پر کوئی اعتراض نہیں کیا جاسکتا۔ مسٹر چٹرجی نے رائٹ جے کے ری ایٹھلمنی ایکس پارٹی

ولسن (1) میں کیے گئے معروف مشاہدات پر بھروسہ کیا ہے، جب فاضل جج نے کہا کہ یہ ایک عام قاعدہ ہے کہ جب متقنہ فریقین کے حقوق کو چھین کر یا کارروائی کا کوئی حق دے کر مدد کرتا ہے، تو اس کے قوانین، جب تک کہ واضح شرائط میں وہ زیر التواء کارروائیوں پر لاگو نہ ہوں، ان پر اثر انداز نہیں ہوتے ہیں۔ انہوں نے مزید کہا کہ اس اصول میں ایک رعایت تھی، یعنی، جہاں قوانین محض طریقہ کار کو متاثر کرتے ہیں اور کارروائی کے حقوق تک نہیں بڑھتے ہیں، انہیں موجودہ حقوق پر لاگو ہونے کے لیے قرار دیا گیا ہے۔ تعمیر کے متعلقہ اصول سے متعلق قانون کا بیان دینے کے لیے جسے اس سلسلے میں قانونی دفعات کے اثر سے نمٹنے کے لیے اپنایا جانا چاہیے، ہمیں یہ بھی شامل کرنا چاہیے کہ قانونی دفعات کے ماضی سے متعلق عمل کا اندازہ ان صورتوں میں بھی لگایا جاسکتا ہے جہاں اس طرح کا ماضی سے متعلق عمل (1) [1898] 2 ق. م 547. میں واضح طور پر مضمرا ظاہر ہوتا ہے۔ شق کی تشریح اس تناظر میں کی گئی ہے جہاں یہ واقع ہوتی ہے۔ دوسرے لفظوں میں، ایک قانونی شق کو یا تو اس وقت ماضی سے متعلق سمجھا جاتا ہے جب اسے ایکسپریس شرائط کے ذریعے اعلان کیا جاتا ہے، یا اسے ماضی سے متعلق بنانے کا ارادہ واضح طور پر متعلقہ الفاظ اور اس سیاق و سباق سے ملتا ہے جس میں وہ واقع ہوتے ہیں۔

ان اصولوں کو ذہن میں رکھتے ہوئے، آئیے دفعہ 5 پر نظر ڈالتے ہیں۔ ایسا کرنے سے پہلے غور کرنا ضروری ہے۔ دفعہ 2 جو اس بات کی حمایت کرتا ہے کہ کسی معاہدے یا فی الحال نافذ کسی قانون میں موجود کسی بھی چیز کے باوجود، اس ایکٹ کی دفعات تمام غیر زرعی کرایہ داروں پر لاگو ہوں گی چاہے وہ اس ایکٹ کے نافذ ہونے کی تاریخ سے پہلے یا بعد میں بنائی گئی ہوں۔ یہ شق واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتی ہے کہ متقنہ چاہتا تھا کہ اس کی طرف سے نافذ کردہ فائدہ مند دفعات کو نہ صرف ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد نافذ کیے گئے لیزوں کو اپنے تحفظ میں لیا جائے، بلکہ ایکٹ کے عمل سے پہلے نافذ کیے گئے لیزوں کو بھی اپنے تحفظ میں لیا جائے۔ دوسرے لفظوں میں، وہ لیز

جو ایکٹ کے اطلاق سے پہلے بنائے گئے تھے، ان کا مقصد ایکٹ کی دفعات کا فائدہ حاصل کرنا ہے، اور اس لحاظ سے، یہ ایکٹ واضح طور پر ان زمینداروں کے ذاتی حقوق کو متاثر کرتا ہے جنہوں نے اپنی شہری جائیدادیں کرایہ داروں کو کرایہ پر دی تھیں۔ ایکٹ کی تاریخ سے پہلے۔ یہ ایک اہم حقیقت ہے جو دفعہ 5 کے دائرہ کار اور اثر کا تعین کرنے میں مادی ہے۔

اب، دفعہ 5 خود اس کی دفعات کو ماضی سے متعلق بنانے کے قانون سازی کے ارادے کا ایک غیر واضح اشارہ دیتا ہے۔ دفعہ 5 کیا فراہم کرتا ہے؟ یہ ان کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرتا ہے جنہوں نے اپنے حق میں جاری کیے گئے لیز کی تاریخ سے پانچ سال کے اندر اندر تعمیر کیا ہے، رہائشی یا کاروباری مقاصد کے لیے انہیں دی گئی زمین پر مستقل ڈھانچے، اور یہ تحفظ یا تو اس وقت دستیاب ہوتا ہے جب مستقل ڈھانچے کو کرایہ دار کے ذریعے لیز کی شرائط کے مطابق بنایا گیا ہو، یا یہاں تک کہ اس قسم کی کسی مدت کے بغیر بھی اور مالک مکان کو اس کا علم تھا اور اس نے اسے قبول کر لیا تھا۔ اس طرح، دفعہ 5 کا سادہ مقصد ان کرایہ داروں کی حفاظت کرنا ہے جنہوں نے کاروبار یا رہائش کے لیے مستقل ڈھانچہ بنایا ہے، بشرطیکہ یہ کرایہ داری کے معاہدے کی تاریخ سے 5 سال کے اندر بنایا گیا ہو۔ لہذا، ایسے معاملات جہاں معاہدے کی شرائط کے 5 سال کے اندر مستقل ڈھانچے بنائے گئے تھے، دفعہ 5(1)(a) کے تحت آئیں گے، حالانکہ وہ تعمیرات ایکٹ کی تاریخ سے پہلے کی گئی تھیں۔ اس طرح، دفعہ 5(1)(a) کی اسکیم ہی واضح طور پر پہلے سے بنائی گئی تعمیرات تک اس کے تحفظ کی توسیع کو پیش کرتی ہے۔ یہ ایک اور نقطہ ہے جو ہمارے سامنے فریقوں کے درمیان تنازعہ سے نمٹنے میں اہم ہے۔

اس سلسلے میں ایک اور نقطہ بھی متعلقہ ہے۔ دفعہ 5(1)(a) میں کہا گیا ہے کہ کرایہ دار کو مکان مالک کرایہ داری سے بے دخل نہیں کرے گا سوائے اس کے کہ کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر، بشرطیکہ اس کی طرف سے مقرر کردہ شرائط پوری ہوں۔ اگر مقننہ کا

ارادہ تھا کہ یہ تحفظ ممکنہ طور پر کام کرے۔ یہ کہنا آسان ہوتا کہ کرایہ دار پر اخراج میں مقدمہ نہیں چلایا جائے گا۔ اس طرح کا اظہار اس بات کی نشاندہی کرتا کہ ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد لائے گئے مقدمات کو تحفظ فراہم کیا گیا ہے، اور اس سے ممکنہ کارروائی کا عنصر متعارف ہو سکتا ہے؛ اس کے بجائے، جو ممنوع ہے۔ دفعہ 5(1)(a) کرایہ دار کی بے دخلی ہے، اور اس لیے، لامحالہ، کرایہ دار کے تحفظ کے لیے دفعہ کو اپیل کے مرحلے پر بھی عمل میں آنا چاہیے جب یہ واضح ہو کہ اپیلٹ عدالت کے سامنے زیر التواء کارروائی سے، زمیندار کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کوشش کر رہا ہے، اور یہ واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتا ہے کہ زیر التواء کارروائی دفعہ 5(1)(a) کے تحت چلتی ہے، حالانکہ وہ ایکٹ کے نافذ ہونے سے پہلے ہی شروع کی گئی ہوں گی۔

اتفاقی طور پر، نجلی اپیلٹ عدالت کے سامنے زیر التواء اپیل اس مقدمے کا تسلسل ہے، اور اس لیے اس بات کا تعین کرنے میں کوئی دشواری نہیں ہے کہ ایکٹ کے نافذ ہونے پر زیر التواء مقدمہ دفعہ 5(1)(a) کے تحت ہوگا اور اس مقدمے سے پیدا ہونے والی اپیل جس کا فیصلہ ایکٹ کے نافذ ہونے سے پہلے کیا گیا تھا، اسی طرح دفعہ 5(1)(a) کے تحت ہوگی، بشرطیکہ یہ ایکٹ کے نافذ ہونے کی تاریخ کے بعد زیر التواء ہو۔ لہذا، ہم مطمئن ہیں کہ آسام ہائی کورٹ اس نتیجے پر پہنچنے میں درست تھی کہ موجودہ معاملے میں فریقین کے درمیان تنازعہ دفعہ 5(1)(a) کی دفعات کے تحت ہونا چاہیے۔ یہ عام بنیاد ہے کہ دفعہ 5(1)(a) درخواست دینے کے لیے منعقد کیا جاتا ہے، دونوں اپیلوں میں اپیل گزاروں کے خلاف منظور کردہ فرمانوں کو مکمل طور پر چیلنج نہیں کیا جاسکتا۔

نتیجہ یہ ہے کہ اپیلیں ناکام ہو جاتی ہیں اور اخراجات کے ساتھ مسترد کر دی جاتی ہیں۔ سماعت کی فیس کا ایک سیٹ۔

اپلیں مسترد کردی گئیں۔