

از عدالتِ عظمیٰ

ایس وینکٹا چلم آئیر

بنام

ایس رامائیر

تاریخ فیصلہ: 12 ستمبر، 1991

[رنگاناتھ مشرا، چیف جسٹس، ایم۔ ایچ۔ کانہ اور کلدیپ سنگھ، جسٹس صاحبان۔]

تامل ناڈو کرایہ داروں کا تحفظ ایکٹ، 1921: دفعات 9 اور 10 - کرایہ دار - کی بے دخلی - ڈگری پاس کی - کرایہ داروں کے پیشرو کے ذریعہ بنائے گئے اور کرایہ دار کے ذریعہ خریدے گئے بالائی تعمیر کے لیے معاوضہ - عمل درآمد کی کارروائی زیر التوا ہے - کرایہ دار کا حق کہ وہ مکان مالک سے زمین فروخت کرنے کا مطالبہ کرے تاکہ بالائی تعمیر سے فائدہ اٹھایا جاسکے - چاہے متاثر ہو۔

زیر بحث اراضی ایک ٹرسٹ کی ملکیت تھی، جس میں اپیل کنندہ نیجنگ ٹرسٹی تھا، مدعا علیہ کو پٹہ پردی گئی تھی۔ کرایہ ادا کرنے میں ناکامی پر ٹرسٹ نے اسے نکالنے کے لیے دعویٰ دائر کیا۔ ڈسٹرکٹ منسیف نے اس شرط پر ڈگری پاس کی کہ اپیل کنندہ مدعا علیہ، عمارت یا بالائی تعمیر کے اخراجات ادا کرے گا، جو مدعا علیہ کے پیشرو کے مفاد میں بنایا گیا تھا، اور جسے مدعا علیہ نے اس سے خریدا تھا۔ قانونی چارہ جوئی عدالت عالیہ تک گئی، جس نے بالآخر ڈگری کو برقرار رکھا۔ دوسری اپیل کے زیر التوا ہونے کے دوران، مدعا علیہ نے ضلع منسیف کے سامنے تامل ناڈو کرایہ داروں کے تحفظ ایکٹ، 1921 کی دفعہ 9 کے تحت ایک درخواست دائر کی جس میں ایکٹ XIX، سال 1955 اور تامل ناڈو ایڈاپٹیشن آف لاء آرڈر، 1969 کے ذریعے ترمیم کی گئی تھی۔ مذکورہ ایکٹ کی توضیحات کو اس قصبے تک بڑھادیا گیا جس میں زمینیں واقع تھیں۔ مذکورہ درخواست میں انہوں نے درخواست گزار کو ہدایت جاری کرنے کی درخواست کی کہ وہ مدعا علیہ کو مذکورہ جائیداد، عمارت سے متصل زمین فروخت کرے، کیونکہ یہ عمارت کے استفادہ کے لیے ضروری تھا۔ استدعا اس بنیاد پر مسترد کر دی گئی کہ اس طرح کی استدعا پہلے مسترد کر دی گئی تھی۔ مدعا علیہ کی پہلی اپیل کی اجازت ماتحت جج نے دی تھی۔ مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کی طرف سے معاوضے کی رقم جمع کرنے کے باوجود جائیداد کا قبضہ ہتھیار نہیں ڈالا تھا اور

عمل درآمد کی کارروائی روک دی گئی تھی۔ لہذا اپیل کنندہ نے عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی جس میں، تاہم، یہ قرار دیا گیا کہ مدعا علیہ عمل درآمد کی کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کرنے کا حقدار ہے، اور مدعا علیہ کا حق معاوضے کی رقم جمع کرنے سے متاثر نہیں ہوا تھا۔

اس عدالت کے سامنے اپیل میں، اپیل کنندہ فیجنگ ٹرسٹی کی جانب لہذا، یہ دلیل دی گئی کہ مدعا علیہ بالائی تعمیر لہذا ملحقہ زمین کو فوری طور پر خریدنے کے اپنے حق کا استعمال کرنے کا حقدار نہیں ہے جیسا کہ مذکورہ ڈھانچے کے استفادہ کے لیے ضروری ہو سکتا ہے کیونکہ مذکورہ ڈھانچہ اس نے نہیں بنایا تھا، اور یہ کہ اگرچہ مدعا علیہ متعلقہ وقت پر قبضے میں رہا ہوگا، اس کے بعد اس نے قبضہ کھودیا تھا اور اس وجہ لہذا اس نے دفعہ 9 کے تحت اپنا حق کھودیا تھا۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت،

قرار دیا گیا کہ: 1.1 تا مل ناڈو کرایہ داروں کے تحفظ ایکٹ، 1921 کے دفعہ 9 کے تحت، کوئی بھی کرایہ دار، جیسا کہ دفعہ 2(4)(ii) (a) میں بیان کیا گیا ہے، جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے، اور جس کے خلاف مکان مالک کی طرف سے لیا گیا صدارتی عدالت خفیہ ایکٹ، 1882 کے دفعہ 41 کے تحت دعویٰ دائر کیا گیا ہے یا کارروائی کی گئی ہے، مدراس سٹی کرایہ داروں کے تحفظ (ترمیم) ایکٹ، 1955 کے نافذ ہونے کی تاریخ سے ایک ماہ کے اندر، یا اس تاریخ سے جس سے یہ ایکٹ میونسپل ٹاؤن یا گاؤں تک بڑھایا گیا ہے جس میں زمین واقع ہے، یا سمن کی سزا کے بعد ایک ماہ کے اندر، عدالت میں اس حکم کے لیے درخواست کریں کہ مکان مالک کو عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر، درخواست میں بیان کردہ زمین کی پوری یا جزوی حد فروخت کرنے کی ہدایت کی جائے۔ ایکٹ کا دفعہ 10 دفعہ 9 کے تحت توضیحات کو ان معاملات پر لاگو کرتا ہے جہاں قانون کی توضیحات کو زیر بحث علاقے تک بڑھانے کی تاریخ سے پہلے خارج کرنے کی ڈگری پر عمل درآمد نہیں کیا گیا ہے۔

1.2 فوری معاملے میں، اگرچہ مدعا علیہ کے خلاف بے دخلی کی ڈگری منظور کی گئی تھی، کیونکہ وہ جائیداد کے قبضے میں رہا تھا اور ڈگری اس تاریخ تک غیر فعال رہی تھی جس پر مذکورہ ایکٹ کی توضیحات کو زیر بحث علاقے تک بڑھایا گیا تھا، دفعہ 9 کے تحت مدعا علیہ کا حق ضائع نہیں ہوا تھا۔

1.3 جہاں تک بالائی تعمیر کا تعلق ہے، اسے پیشرو نے سود میں پیش کیا تھا جس سے مدعا علیہ نے خریدا تھا۔ اس طرح، عدالت عالیہ کو یہ نظریہ اختیار کرنے کا حق حاصل تھا کہ اسے مدعا علیہ کے مفاد میں پیش کرنے پر پیش کیا تھا۔

1.4 ان حالات میں، مدعا علیہ یقیناً پر ایک کرایہ دار تھا، ایکٹ کی دفعہ 2(4)(ii) (a) کے معنی میں، جو اس کے دائرے میں ایک کرایہ دار لیتا ہے جس کی کرایہ داری کا تعین کیا گیا ہے لیکن وہ قبضے میں رہتا ہے، ایکٹ کی دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور اس لیے وہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دینے کا حقدار تھا۔

2. یہ عرضی کہ اگرچہ مدعا علیہ متعلقہ وقت پر قبضے میں رہا ہوگا، لیکن چونکہ اس کے بعد اس نے اسے کھودیا، اس لیے اس نے دفعہ 9 کے تحت اپنا حق کھودیا، اس عدالت میں اٹھائے جانے کی اجازت نہیں دی جاسکتی کیونکہ اس کی استدعا یا زیر غور کسی بھی عدالت میں نہیں کی گئی ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1317، سال 1988۔

سی۔ آر۔ پی۔ نمبر 2797، سال 1979 میں مدراس عدالت عالیہ کے مورخہ 21.1.1983 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ٹی ایس کرشنا مورتی آئیر، پی این رامنکم اور اے ٹی ایم سمپت۔

جواب دہندہ کی طرف سے ایس بال کرشنن، ایس پر ساد، آر راگھون اور وجے کمار۔

عدالت کا فیصلہ کانہ جسٹس نے سنایا۔

یہ اس عدالت میں دائر دیوانی نظر ثانی پیش نمبر 2792، سال 1979 میں مدراس عدالت عالیہ کے ایک فاضل سنگل جج کے فیصلے کے خلاف خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل ہے۔ ہم اپیل کو نمٹانے کے لیے صرف چند ضروری حقائق بیان کرنے کی تجویز کرتے ہیں۔

اپیل کنندہ ٹرسٹ کا مینجنگ ٹرسٹی ہوتا ہے۔ مذکورہ ٹرسٹ کے پاس تامل ناڈو کے نگر کوئل میں 60 سینٹ اور 29 سینٹ پر مشتمل دو جائیدادیں تھیں۔ مذکورہ اراضی اپیل کنندہ نے 1930 میں ایک پاڈا کلنگم کو پٹہ پردی تھی جس نے بدلے میں 1931 میں ایک راماسوامی مدالیار کے حق میں پٹہ تفویض کی تھی۔ سوامی مدالیار نے مذکورہ راماسوامی مدالیار سے مذکورہ پٹہ مزید تفویض حاصل

کی۔ سوامی مدالیار نے مذکورہ زمین پر ایک عمارت کھڑی کی اور مدعالیہ نے 1943 میں ان سے یہ عمارت 4,475 روپے میں خریدی۔ 1944 میں ٹرسٹ نے مدعالیہ کے حق میں مذکورہ جائیداد چھ سال کے لیے پٹہ پر دی تھی۔ پٹہ شرائط ہمارے سامنے اٹھائے گئے تنازعہ کو حل کرنے کے مقاصد کے لیے متعلقہ نہیں ہیں۔ چونکہ مدعالیہ ٹرسٹ کو کرایہ ادا کرنے میں ناکام رہا، ٹرسٹ نے مدعالیہ کے خلاف بے دخلی کا دعویٰ دائر کیا جسے بعد میں ڈسٹرکٹ منسیف کورٹ، ناگر کوئل میں منتقل کر دیا گیا۔ مذکورہ دعویٰ عالم ضلع منشی نے مسترد کر دیا تھا۔ بے دخلی کی ڈگری ضلع منسیف نے اس شرط پر منظور کی تھی کہ اپیل کنندہ مدعالیہ کو عمارت یا بالائی تعمیر کے اخراجات ادا کرے گا۔ یہ قانونی چارہ جوئی دوسری اپیل میں عدالت عالیہ تک کی گئی تھی۔ بے دخلی کے لیے ٹرائل کورٹ کی ڈگری کو عدالت عالیہ نے برقرار رکھا۔ دوسری اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران مدعالیہ کی طرف سے تامل ناڈو کرایہ دار تحفظ ایکٹ، 1921 کی دفعہ 9 کے تحت ایک درخواست دائر کی گئی تھی، جیسا کہ ایکٹ XIX، سال 1955 اور تامل ناڈو ایڈاپٹیشن آف لا آرڈر، 1969 (جسے اس کے بعد "مذکورہ ایکٹ" کہا گیا ہے) کے ذریعے ترمیم کی گئی تھی۔ مذکورہ ایکٹ کی دفعات کو ایک سرکاری حکم نامے کے ذریعے غیر رہائشی عمارتوں کے سلسلے میں ناگر کوئل قصبے تک بڑھایا گیا تھا جو 29 جون 1975 کو گزٹ میں شائع ہوا تھا۔ مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت مذکورہ درخواست میں مدعالیہ نے دعویٰ کیا کہ اپیل کنندہ کو مذکورہ جائیداد، مذکورہ عمارت سے متصل زمین اور عمارت کے استفادہ کے لیے ضروری زمین کو اس طرح کے شرائط و ضوابط پر فروخت کرنے کی ہدایت کی جانی چاہیے جو عدالت طے کر سکتی ہے۔ اس درخواست کی اپیل کنندہ نے مخالفت کی تھی۔ ضلع منسیف کی عدالت ناگر کوئل نے مدعالیہ کی مذکورہ استدعا کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ مذکورہ استدعا کے ساتھ پچھلی استدعا کو مسترد کر دیا گیا تھا اور اسی وجہ لہذا اسی راحت کے لیے نئی استدعا کو روک دیا گیا تھا۔ مدعالیہ نے ناگر کوئل کی ذیلی عدالت میں اپیل کو ترجیح دی جس کی اجازت قابل ماتحت جج نے دی تھی۔ عدالت عالیہ نے یہ نظریہ اختیار کیا کہ اپیل کنندہ کے حق میں ڈگری سادہ حد تک خارج کرنا ہے اور اس سے مدعالیہ کا عمارت یا بالائی تعمیر کا حق نہیں چھینتا ہے۔ اس نے مزید یہ نظریہ اختیار کیا کہ اپیل کنندہ کے ذریعہ بالائی تعمیر کی لاگت کی رقم جمع کرنے سے مدعالیہ کے حق پر اثر نہیں پڑا۔ مدعالیہ نے اپیل کنندہ کی طرف سے معاوضے کی رقم جمع کرنے کے باوجود جائیداد کا قبضہ ہتھیار نہیں چھوڑا تھا اور اپیل کنندہ عدالت کا سہارا لینے پر مجبور ہو گیا تھا۔ عمل درآمد کی کارروائی روک دی گئی۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ ان حالات میں مدعالیہ عمل درآمد کی کارروائی کے التواء کے دوران مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت

درخواست دینے کا حقدار ہے۔ عدالت عالیہ نے اپیل کنندہ کی طرف سے پیش کردہ نظر ثانی درخواست کو بھی مسترد کر دیا۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل جناب کرشنا مورتی آئیر نے ہمارے سامنے صرف دو عرضیاں پیش کیں۔ پہلا یہ تھا کہ مدعا علیہ بالائی تعمیر سے ملحقہ زمین خریدنے کے اپنے حق کا استعمال کرنے کا حقدار نہیں تھا جیسا کہ مذکورہ ڈھانچے کے استفادہ کے لیے ضروری ہو سکتا ہے کیونکہ مذکورہ ڈھانچہ اس نے نہیں بنایا تھا۔

جیسا کہ ہم پہلے ہی نشاندہی کر چکے ہیں، مذکورہ بالا ڈھانچہ مدعا علیہ نے سوامی مدالیار سے خریدا تھا جس نے مذکورہ ڈھانچہ بنایا تھا اور وہ پٹہ کا تفویض کنندہ تھا۔ مدعا علیہ نے خود بعد میں زمین کا پٹہ حاصل کیا۔ اب ہم مذکورہ ایکٹ کی متعلقہ توضیحات پر آتے ہیں۔ ہم اس معاملے کے مقاصد کے لیے جہاں تک ضروری ہو متعلقہ دفعات اثرات کو متعین کرنے کی تجویز کرتے ہیں۔ دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (4) کی شق (ii) (a) کے تحت، ذیلی شق (i) میں مذکور ایک شخص جو کرایہ داری کے معاہدے کے تعین کے بعد بھی قبضے میں رہتا ہے، اسے 'کرایہ دار' کی اصطلاح میں شامل کیا جاتا ہے۔ دفعہ 2 (4) (ii) (a) کے تحت 'کرایہ دار' کی اصطلاح کی جامع تعریف اس کے دائرے میں ایک کرایہ دار کو لے کر آتی ہے جس کی کرایہ داری کا تعین کیا گیا ہے لیکن وہ قبضے میں ہے۔ مذکورہ ایکٹ کے دفعہ 3 میں کہا گیا ہے کہ ہر کرایہ دار جیسا کہ مذکورہ ایکٹ کے تحت بیان کیا گیا ہے، باہر نکالنے پر، معاوضے کے طور پر کسی بھی عمارت کی قیمت ادا کرنے کا حقدار ہو گا جو اس نے یا اس کے کسی پیشرو نے مفاد میں تعمیر کی ہو، یا کسی ایسے شخص کے ذریعہ جو باہر نکالنے کے وقت قبضے میں نہیں تھا جس نے ان میں سے کسی سے حق حاصل کیا ہو، اور جس کا معاوضہ پہلے ہی ادا نہیں کیا گیا ہو۔ ایک بار پھر، بہت مختصر طور پر بیان کیا گیا ہے، دفعہ 9 میں یہ تجویز کیا گیا ہے کہ کوئی بھی کرایہ دار جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور جس کے خلاف مکان مالک کی طرف سے لیا گیا مقدمہ دائر کیا گیا ہے یا پریذیڈنسی عدالت خفیہ ایکٹ 1882 کی دفعہ 41 کے تحت کارروائی کی گئی ہے، وہ مدراس سٹی کرایہ داروں کے تحفظ (ترمیم) ایکٹ، 1955 کے نافذ ہونے کی تاریخ سے ایک ماہ کے اندر، یا جس تاریخ سے اس ایکٹ کو اس میونسپل قصبے یا گاؤں تک بڑھایا گیا ہے جس میں زمین واقع ہے، یا اس پر سمن کی خدمت کے بعد ایک ماہ کے اندر عدالت میں اس حکم کے لیے درخواست دے سکتا ہے کہ مکان مالک کو ہدایت کی جائے گی کہ وہ عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر، درخواست میں بیان کردہ زمین کی پوری یا جزوی حد، جیسا کہ مذکورہ دفعہ میں بیان کیا گیا ہے، فروخت کرے۔ یہ ذکر کیا جاسکتا ہے کہ وہ زمین جسے کرایہ دار

اسے فروخت کرنے کا حقدار ہے، عمارت کے استفادہ کے لیے درکار کم از کم زمین ہے۔ مذکورہ ایکٹ کا دفعہ 10 دفعہ 9 کے تحت توضیحات کو ان معاملات پر لاگو کرتا ہے جہاں قانون کی توضیحات کو زیر بحث علاقے تک بڑھانے کی تاریخ سے پہلے خارج کرنے کی ڈگری پر عمل درآمد نہیں کیا گیا ہے۔ اس طرح، اگرچہ مدعا علیہ کے خلاف بے دخلی کی ڈگری منظور کی گئی تھی، کیونکہ وہ جائیداد کے قبضے میں رہا تھا اور ڈگری اس تاریخ تک غیر فعال رہی تھی جس پر مذکورہ ایکٹ کی توضیحات کو زیر بحث علاقے تک بڑھایا گیا تھا، دفعہ 9 کے تحت مدعا علیہ کا حق ختم نہیں ہوا تھا۔

جہاں تک بالائی تعمیر کا تعلق ہے، مذکورہ بالائی تعمیر سوامی مدالیار نے بنایا تھا جس سے مدعا علیہ نے اسے خریدا تھا جیسا کہ پہلے بتایا گیا ہے۔ اس طرح، جہاں تک عمارت یا بالائی تعمیر کا تعلق ہے، عدالت عالیہ کو یہ نظریہ اختیار کرنے کا حق حاصل تھا کہ اسے مدعا علیہ کے مفاد میں کسی پیشرو نے پیش کیا تھا۔ ان حالات میں، مدعا علیہ یقیناً پر ایک کرایہ دار تھا جو مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار تھا اور مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دینے کا حقدار تھا۔ اس کے برعکس مسٹر کرشنا مورتی آئیر کی عرضیاں قبول نہیں کی جاسکتی ہیں۔

اس کے بعد مسٹر کرشنا مورتی آئیر نے پیش کیا کہ، جیسا کہ خصوصی اجازت کی درخواست میں کہا گیا ہے، اگرچہ مدعا علیہ متعلقہ وقت پر قبضے میں رہا ہو گا پھر بھی اس نے اس کے بعد قبضہ کھودیا ہے اور اس وجہ لہذا، اس نے دفعہ 9 کے تحت اپنا حق کھودیا ہے۔ اس حقیقت کو نچلی بھی عدالت میں استدعا یا غور نہیں کیا گیا ہے اور لہذا ہم مسٹر کرشنا مورتی آئیر کو اپنے سامنے یہ دلیل اٹھانے کی اجازت دینے سے انکار کرتے ہیں۔

نتیجے میں اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہو گا۔ دفعہ 9 کے تحت مدعا علیہ کی درخواست کو اہلیت اور قانون کے مطابق نمٹا دیا جائے گا۔ معاوضے کی رقم جو مدعا علیہ کو اپیل کنندہ کو ادا کرنی ہو گی اس کا تعین مذکورہ ایکٹ کے تحت فراہم کردہ کے مطابق کیا جائے گا۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔