

از عدالتِ عظمیٰ

ایم راما سوامی پلائی (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندے

بنام

حضرت سید شاہ میاں سکاف خادیری تھانگل

تاریخ فیصلہ: 3 ستمبر، 1992

[کلرپ سگھ اور این ایم کاسلوپال، جسٹس صاحبان]

کرایہ داری:

مدرس سٹی ٹینیٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921: دفعہ 9- کرایہ دار قابضہ جات پر قابض-1942 سے قبضے میں ہونے کا دعویٰ۔ پٹہ نامہ صرف 1955 میں عملائی گئی۔ کیا پٹہ وقف ایکٹ 1954 سے پہلے شروع ہوئی تھی۔ آیا کرایہ دار فراہمی کے فائدے کا حقدار ہو۔

مدعا علیہ مدعی نے اپیل کرایہ دار سے زمین کے ایک پلاٹ پر قبضہ کرنے کے لیے اس بنیاد پر دعویٰ دائر کیا کہ کرایہ دار کرایہ کے دستاویز میں طے شدہ دو سال کی میعاد تاریخ انقضا ہونے کے بعد بھی زمین پر قابض تھا۔ عرضی دعویٰ میں یہ بھی الزام لگایا گیا تھا کہ کرایہ دار نے مدعی کے علم یا اجازت کے بغیر زمین پر ایک بالائی ڈھانچہ لگایا تھا۔ مدعی کے مطابق، وہ اس جگہ پر پکی چھتوں والی دکانیں تعمیر کرنا چاہتا تھا جس کے لیے اس نے میونسپلٹی سے ضروری لائسنس حاصل کیا تھا اور اس طرح مدعی کے اپنے استعمال کے لیے جائیداد متدعویہ کی ضرورت تھی۔

اپیل کنندہ مدعا علیہ نے یہ دعویٰ کرتے ہوئے دعویٰ مقابلہ کیا کہ زمین پر بالائی ڈھانچہ پچھلے کرایہ داروں نے لگائے تھے اور اس نے ان سے وہی خریدا تھا۔ مزید دعویٰ کیا گیا کہ مدعی نے مدعا علیہ کے قبضے کو تسلیم کیا تھا اور اسے پٹہ دار کے طور پر قبول کیا تھا اور 1955 میں انجام دیا گیا رجسٹرڈ پٹہ نامہ درحقیقت 1942 سے موجودہ پٹہ داری کی تجدید تھی۔

مدعاعلیہ نے مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت ایک علیحدہ درخواست بھی دائر کی، جس میں استدعا کی گئی کہ دعویٰ شدہ اراضی کے لیے قیمت مقرر کی جائے اور عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت کی ادائیگی پر اس جائیداد کی ملکیت اسے منتقل کی جائے۔ اس درخواست کی مخالفت مدعی نے اس بنیاد پر کی کہ چونکہ جائیداد وقف کی ملکیت ہے، اس لیے وہ ناقابل انتقال ہے۔ مدعی نے اجارہ نامہ کی قانونی حیثیت کو بھی چیلنج کیا۔ اس نے یہ موقف بھی اختیار کیا کہ اگرچہ کرایہ دار مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ کے تحت فوائد کا حقدار بھی ہو، تب بھی وہ یہ فائدہ صرف عقب میں واقع رہائشی حصے کے متعلق ہی حاصل کر سکتا ہے، نہ کہ پوری جائیداد کے حوالے سے۔

ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے منشی نے مدعی کے حق میں قبضہ کے دعویٰ کو ڈگری شدہ کر لیا اور کرایہ دار کی درخواست کو مسترد کر دیا۔ کرایہ دار کی طرف سے پیش کی گئی اپیلوں کو ذیلی جج نے مسترد کر دیا۔ اپیل پر، عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ پٹہ نامہ سے پہلے بھی اپیل کنندہ اور مدعاعلیہ کے درمیان مالک مکان اور کرایہ دار کا کوئی تعلق نہیں تھا؛ کہ مسلم قانون کے تحت، متوالی کو دو سال کی مدت کے لیے اپیل کنندہ کے حق میں پٹہ نامہ پر عمل درآمد کا کوئی پٹہ نہیں تھا اور اس طرح لیز غلط تھی۔ اس نے یہ بھی موقف پٹہ کیا کہ پٹہ وقف پر پابند نہیں تھا اور مدعاعلیہ مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت کارروائی کے دوران اس سے بچ سکتا ہے۔

عدالت عالیہ کے فیصلے سے نالاں کرایہ دار نے موجودہ اپیلوں کو ترجیح دی ہے۔

اپیلوں کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت،

قرار دیا گیا کہ: 1. عدالت عالیہ نے صرف 17.11.1955 کے پٹہ نامہ پر غور کیا اور کہا کہ یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت نہیں ہے کہ اپیل کنندہ پٹہ نامہ پر عمل درآمد سے پہلے مدعاعلیہ کے تحت بطور پٹہ دار جائیداد کے قبضے میں تھا۔ عدالت عالیہ نے پٹہ نامہ کی تمہید پر انحصار کرتے ہوئے کہا کہ اپیل کنندہ کو پٹہ شرائط کے مطابق پہلی بار قبضے میں لیا گیا تھا اور مشاہدہ کیا کہ اگر اپیل کنندہ پہلے جائیداد کے قبضے میں ہوتا تو اس طرح کے حقائق پٹہ نامہ میں پڑھے جانے چاہئیں تھے۔ عدالت عالیہ نے اس طرح کا نظریہ اختیار کرنا غلط تھا۔ ریکارڈ پر یہ ظاہر کرنے کے لیے زبردست ثبوت موجود تھے کہ اپیل کنندہ 1955 سے بہت پہلے جائیداد پر قابض تھا اور اپیل کنندہ کا موقف درست تھا کہ یہ خالصتاً موجودہ کرایہ داری کی تجدید تھی جو سال 1942 سے پہلے ہی وجود میں آچکی تھی۔

2. عدالت عالیہ کی طرف سے اپیل گزار کو مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 9 کے فائدے سے انکار کرنے کی واحد وجہ یہ دی گئی ہے کہ 17.11.1955 کے پٹہ نامہ پر عمل درآمد کرتے وقت متاوی کو وقف ایکٹ کی توضیحات کے تحت اس طرح کا پٹہ دینے کا کوئی پٹہ نہیں تھا۔ عدالت عالیہ نے مذکورہ بالا نظریہ پٹہ کرنا درست نہیں تھا۔ موجودہ معاملے میں اپیل کنندہ وقف ایکٹ 1954 کے نافذ ہونے سے بہت پہلے کرایہ دار تھا۔ مدعی نے عرضی دعویٰ میں ایک واضح کیس پیش کیا تھا کہ اپیل کنندہ پٹہ دار تھا اور اس طرح وہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دائر درخواست کے جواب میں ایک مختلف عرضی لینے کا حقدار نہیں تھا کہ اپیل کنندہ پٹہ دار نہیں تھا کیونکہ زیر بحث جائیداد ایک وکف پر اپرٹی تھی اور متاوی کو پٹہ دینے کا کوئی حق نہیں تھا۔ اس طرح، اس معاملے کے حقائق اور حالات میں مدعا علیہان ایکٹ کے دفعہ 9 کی فراہمی کے فائدے کا حقدار تھا۔

3. قانون کے مطابق ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دائر درخواست کا فیصلہ کرنے کی ہدایت کے ساتھ کیس کو ٹرائل کورٹ میں ریمانڈ کیا جاتا ہے۔ ٹرائل کورٹ پہلے زمین کی کم از کم حد کا فیصلہ کرے گی جو کرایہ دار کے لیے آسان فائدے کے لیے ضروری ہو سکتی ہے۔ اس کے بعد عدالت حکم کی تاریخ سے فوراً پہلے کے تین سالوں کی اوسط بازار قیمت کے مطابق زمین کی کم از کم حد کی قیمت طے کرے گی۔ زمین کی مذکورہ قیمت کا تعین کرتے وقت، موجودہ آرڈر سے فوراً پہلے کے تین سالوں کی اوسط بازار کی بھاؤ پر اس کا حساب لگایا جائے گا۔

پسیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 783 اور 784، سال 1981۔

دوسری اپیل نمبر 804 اور سی آر پی نمبر 523، سال 1978 میں مدراس عدالت عالیہ کے مورخہ 2.4.80 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے اے ٹی ایم سمپت۔

جواب دہندہ کے لیے اے وی رنم۔

عدالت کا فیصلہ کاسلیووال جسٹس نے سنایا۔

خصوصی اجازت کی منظوری کے ذریعے یہ اپیل مدراس عدالت عالیہ کے مورخہ 2.4.1980 کے فیصلے کے خلاف کی گئی ہے۔ حضرت سید شاہ میاں سکاف کھادیری تھانکل نے

ٹرسٹی ایس ایس پیران صاحب (جسے اس کے بعد 'مدعی' کہا گیا ہے) کے ذریعے تجور قبضے میں واقع '20' x '124' کی زمین کے ایک پلاٹ پر قبضے کے لیے 15.9.1967 پر دعویٰ دائر کیا۔ اصل کرایہ دار ایم راماسامی پلائی تھا جو اب مرچکا ہے اور اس کی نمائندگی اس کے قانونی نمائندوں کے ذریعے کی جاتی ہے جو موجودہ اپیل میں اپیل کنندہ ہیں۔ مدعی نے اس الزام پر دعویٰ دائر کیا کہ مدعا علیہ نے جائیداد متدعویہ کو 10 روپے ماہانہ پٹہ پر 1.2.1955 سے 2 سال کی مدت کے لیے پٹہ پر لیا اور 17.11.1955 پر پٹہ کا معاہدہ انجام دیا۔ مزید یہ الزام لگایا گیا کہ مدعا علیہ تب سے کرایہ دار کی حیثیت سے اس جگہ پر قابض تھا اور کرایہ کے دستاویز میں طے شدہ 2 سال کی تاریخ انقضاء ہونے کے بعد، مدعا علیہ اسی شرائط پر کرایہ دار کے طور پر برقرار تھا۔ دعویٰ علیہ نے مقدمے میں زمین پر ایک بالائی ڈھانچہ کھڑا کیا۔ اکتوبر 1966 تک بالائی ڈھانچہ مٹی کی دیواروں اور چھتوں سے بنا ہوا تھا۔ لیکن اچانک، مدعا علیہ نے مدعی کے علم یا اجازت کے بغیر کالی کٹ ٹائلوں میں سے ایک میں اگلے حصے کی چھت کی تجدید کی۔ عرضی دعویٰ میں مزید الزام لگایا گیا کہ مدعی اس جگہ پر پکی چھتوں والی دکانیں تعمیر کرنا چاہتا تھا جس کے لیے میونسپلٹی سے ضروری لائسنس حاصل کیا گیا تھا اور اس طرح دعویٰ میں موجود جائیداد مدعی کے اپنے استعمال کے لیے درکار تھی۔

مدعا علیہ نے 7.11.1967 پر ایک جواب دعویٰ دائر کیا اور دیگر باتوں کے ساتھ الزام لگایا کہ یہ جگہ اصل میں دامودراناڑ اور ایک پنچپاکسن کے قبضے میں تھی۔ دامودراناڑ نے زمین کے پچھلے حصے پر ایک پکے منگور ٹائل کی چھت لگائی تھی۔ پنچپاکسن اور اس کے والد سندر م مدالیار نے زمین کے اگلے حصے پر ایک جھاڑی دار ڈھانچہ بنایا تھا۔ مدعا علیہ نے مذکورہ بالا دونوں افراد سے سال 1942 میں یا اس کے آس پاس بالائی ڈھانچہ ز خریدے تھے۔ مدعا علیہ نے پچھلا حصہ اپنی رہائش گاہ کے لیے اور اگلا حصہ سائیکل اور موٹر سائیکل کی مرمت کی دکان پر لے جانے کے لیے استعمال کیا۔ جواب دعویٰ میں مزید الزام لگایا گیا کہ مدعی نے مدعا علیہ کے قبضے کو تسلیم کیا تھا اور اسے کرایہ دار کے طور پر بھی قبول کیا تھا اور وہ 1942 سے مدعا علیہ سے کرایہ وصول کر رہا تھا۔ 1955 میں مدعی ایک رجسٹرڈ پٹہ کا معاہدہ چاہتا تھا اور اس طرح ایک رجسٹرڈ پٹہ کا معاہدہ 17.11.1955 پر انجام دیا گیا۔ درحقیقت یہ موجودہ کرایہ داری کی تجدید تھی۔ مدعا علیہ نے یہ عرضی بھی لی کہ مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ کے تحت کرایہ دار کے لیے معاوضے کا دعویٰ کرنا یا عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر جگہ کی منتقلی کے لیے دعا کرنا کھلا ہے۔ مدعا علیہ نے یہ بھی استدعا کی کہ دعویٰ قابل

سماعت نہیں تھا کیونکہ جائیداد مانتر انعامز ایجو لیشن ایکٹ 30، سال 1963 کے تحت مانتر انعام کا حصہ تھی، لیکن اب ہمیں اس اعتراض سے کوئی تعلق نہیں ہے۔

مدعا علیہ نے 6.11.1967 پر مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) کی دعویٰ 9 کے تحت ایک علیحدہ پٹیشن بھی دائر کی اور مقام دعویٰ کی قیمت طے کرنے اور عدالت کی طرف سے طے کی جانے والی قیمت کی ادائیگی پر جائیداد کو پہنچانے کی درخواست کی۔ دفعہ 9 کے تحت اس درخواست کے جواب میں، مدعی کی طرف سے ایک موقف اختیار کیا گیا کہ جائیداد ایک وکف پر اپرٹی ہونے کی وجہ سے یہ ناقابل تنفیخ ہے۔ یہ بھی استدعا کی گئی کہ پٹہ نامہ، سال 1955 کے تحت جگہ کا پٹہ غلط تھا۔

یہ بھی استدعا کی گئی کہ اگر کرایہ دار سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ کے فوائد کا حقدار پایا جاتا ہے، تب بھی وہ صرف اس فائدہ کا دعویٰ کر سکتا ہے جہاں تک پچھلی طرف کے رہائشی حصے کا تعلق ہے، نہ کہ پوری جائیداد کے حوالے سے۔ قابل منصف نے مقدمے کے واپسی کے بعد، ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے مدعی کے حق میں قبضہ کے لیے مقدمہ کو ڈگری شدہ کیا اور ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دائر کرایہ دار کی درخواست کو مسترد کر دیا۔ فاضل منصف نے موقف پٹہ کیا کہ 17.11.1955 کا پٹہ نامہ غلط ہونے کی وجہ سے کرایہ دار ایکٹ کے دفعہ 9 کا فائدہ اٹھانے کا حقدار نہیں تھا۔ اس کے بعد کرایہ دار نے قبضے کے مقدمے میں فیصلے کے خلاف اپیل کے ساتھ ساتھ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دائر اپنی درخواست کو مسترد کرنے کے خلاف متفرقات اپیل دائر کی۔ دونوں اپیلیں فاضل ماتحت جج نے مسترد کر دی تھیں۔ دونوں معاملات میں دوسری اپیل کو بھی عدالت عالیہ نے ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے مسترد کر دیا تھا جس کی تاریخ 2.4.1980 تھی۔ عدالت عالیہ کے فیصلے کے خلاف ناراض کرایہ دار نے مذکورہ بالا دو اپیلیں دائر کی ہیں۔

ہم نے فریقین کے فاضل وکلاء کو سنا ہیں۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ اپیل کنندہ کی جانب سے ایسا کوئی ثبوت نہیں ہے جس سے یہ ظاہر ہو کہ مدعا علیہ نے اسے 1955 سے پہلے ہی جائیداد کے قانونی کرایہ دار کے طور پر تسلیم کر لیا تھا۔ عدالت عالیہ نے مشاہدہ کیا کہ نمائش اے 5 کے پٹہ نامہ کی تاریخ 17.11.1955 میں ہونے والی تمہیدوں کا جائزہ اس بات کی نشاندہی کرتا ہے کہ قبضہ مدعا علیہ کے پاس تھا اور اپیل کنندہ کو پہلی بار قبضے میں لیا جا رہا تھا اور اگر واقعی، اپیل کنندگان پہلے ایک پٹہ دار کے طور پر متعلقہ جائیداد کے قبضے میں تھے جنہیں 1942 میں اس میں شامل کیا گیا تھا، تو ایسی کوئی

چیز نہیں تھی جو فریقین کو 1955 میں اس حقیقت کی تلاوت کرنے سے روکتی تھی۔ عدالت عالیہ نے اس طرح فیصلہ دیا کہ مذکورہ بالا حالات میں یہ نتیجہ اخذ کرنا ممکن نہیں ہے کہ اپیل کنندہ اور مدعا علیہ کے درمیان مکان مالک اور کرایہ دار کا تعلق نمائش A. 5 سے پہلے بھی موجود تھا۔

عدالت عالیہ نے مزید کہا کہ مسلم قانون کے تحت متوالی کے پاس اپیل کنندہ کے حق میں دو سال کی مدت کے لیے پٹہ پر عمل درآمد کا کوئی پٹہ نہیں ہے اور اس طرح پٹہ غلط ہے۔ اس کے بعد عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ اگرچہ اپیل کنندہ کے حق میں پٹہ قابل فسخ نہیں بلکہ صرف قابل فسخ ہے، لیکن ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت اپیل کنندہ کی طرف سے دائر درخواست پر مدعا علیہ کی طرف سے دائر جواب میں، ایک مخصوص اعتراض اٹھایا گیا تھا کہ پٹہ وکف پر پابند نہیں تھا کیونکہ یہ اس کے فائدے کے لیے نہیں تھا اور نہ ہی کسی ضرورت کے لیے بنایا گیا تھا۔ اس طرح 1955 میں بھی یہ پٹہ وقف پر پابند نہیں تھا اور ایکٹ کے دفعہ 9 کے تحت کارروائی کے پٹہ مدعا علیہ یقیناً اس سے بچ سکتے ہیں۔ مذکورہ بالا نقطہ نظر کو مد نظر رکھتے ہوئے، عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ اپیل کنندگان ایکٹ کے تحت کسی بھی فوائد کی درخواست کرنے کے حقدار نہیں ہیں۔

اس مقدمے کے حقائق اور حالات میں عدالت عالیہ کا نظریہ غلط ہے اور اسے جوابدہ کیا جاسکتا ہے۔ 15.9.1967 کی تاریخ کی عرضی دعویٰ کا جائزہ واضح طور پر ظاہر کرتا ہے کہ مدعی ایک واضح کیس کے ساتھ آگے آیا تھا کہ مدعا علیہ کرایہ دار تھا اور عدالت عالیہ استدعا سے بالاتر نیا مقدمہ بنانے کا حق نہیں رکھتی تھی۔ عرضی دعویٰ کے پیرا گراف 3 میں، یہ درج ذیل بیان کیا گیا تھا:-

"مدعا علیہ 1.12.1955 سے کرایہ دار کے طور پر زیر ذکر جائیداد کی جگہ پر قابض ہے اور اسی شرائط پر کرائے کے دستاویز میں مقرر مدت کی میعاد تاریخ انقضا ہونے کے بعد کرایہ دار کے طور پر جاری ہے۔"

ایک بار پھر، پیرا گراف 10 میں، یہ ذیل میں بیان کیا گیا تھا:-

"چونکہ مدعا علیہ نے خاص طور پر پٹہ کے دستاویز میں پٹہ کی تاریخ انقضا ہونے کے بعد جگہ کا خالی قبضہ حوالے کرنے کا عہد کیا ہے اور چونکہ وہ اب اسی شرائط پر مدعی تھانگل کی رضامندی سے برقرار ہے، اس لیے اسے اس جگہ کا خالی قبضہ مدعی تھانگل کو دینے سے انکار کرنے کا کوئی حق نہیں ہے جب بھی ایسا کرنے کے لیے کہا جائے،

خاص طور پر جب مدعی تھانگل اس جگہ کو پکے سیڑھیوں والے ڈھانچے کو بلند کرنے کے لیے طلب کرتا ہے۔"

مدعا علیہ نے استدعا کی تھی کہ اس نے بالائی ڈھانچہ ز سال 1942 میں یا اس کے آس پاس دامودراناڑ اور پنچپاکسن سے خریدے تھے اور ٹائل والے حصے میں اپنی رہائش اختیار کی تھی اور سامنے والے حصے میں وہ سائیکل اور موٹر سائیکل کی مرمت کی دکان لے کر جا رہا تھا۔ ٹرائل کورٹ نے یہ نتیجہ ریکارڈ کیا تھا کہ اس معاملے میں زبانی اور دستاویزی دونوں طرح سے پیش کیے گئے شواہد سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ مدعا علیہ کے پاس سال 1942 سے بھی بالائی ڈھانچہ موجود تھا۔ مدعا علیہ نے تنجاور میونسپلٹی کی طرف سے جاری کردہ پراپرٹی ٹیکس رسیدیں متوالی کو دائر کی تھیں، یہ رقم مدعا علیہ کی طرف سے ادا کی گئی تھی جیسا کہ نمائش بی 5 سے بی 51 نے 1942 سے 1960 کے عرصے میں ظاہر کیا تھا۔ ٹرائل کورٹ نے یہ بھی مشاہدہ کیا کہ نمائش B. 61 سے B. 68 مدعا علیہ کو جاری کی گئی رسیدیں تھیں جو متوالی کو کرایے کی ادائیگی کا ثبوت دیتی ہیں۔ ٹرائل کورٹ نے فیصلہ دیا کہ اس میں کوئی شک نہیں ہو سکتا کہ سال 1942 سے بھی مدعا علیہ جائیداد متدعوہ پر بالائی ڈھانچہ ز کے قبضے میں رہا ہو گا۔ عدالت عالیہ نے صرف نمائش اے 5 مورخہ 17.11.1955 پر غور کیا اور فیصلہ دیا کہ یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت نہیں ہے کہ اپیل کنندہ نمائش اے 5 کی عمل درآمد سے پہلے مدعا علیہ کے تحت کرایہ دار کی حیثیت سے جائیداد کے قبضے میں تھا۔ عدالت عالیہ نے نمائش س اے 5 کی تلاوتوں پر انحصار کیا تاکہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ اپیل کنندہ کو پٹہ شرائط کے مطابق پہلی بار قبضے میں لیا گیا تھا اور مشاہدہ کیا کہ اگر اپیل کنندہ پہلے جائیداد کے قبضے میں ہوتا تو اس طرح کے حقائق کو نمائش اے 5 میں پڑھا جانا چاہیے تھا۔ عدالت عالیہ نے مذکورہ بالا نظریہ اختیار کرنا غلط تھا۔ ریکارڈ پر یہ ظاہر کرنے کے لیے زبردست ثبوت موجود تھے کہ اپیل کنندہ 1955 سے بہت پہلے جائیداد پر قابض تھا اور اپیل کنندہ کا موقف درست تھا کہ یہ خالصتاً موجودہ کرایہ داری کی تجدید تھی جو سال 1942 سے پہلے ہی وجود میں آچکی تھی۔ تاہم یہ ہو سکتا ہے کہ بے دخلی کا دعویٰ 15.9.1967 پر دائر کیا گیا ہو اور مدعی خود ایک واضح کیس کے ساتھ آگے آیا تھا کہ مدعا علیہ کرایہ دار تھا۔

عدالت عالیہ کی طرف سے اپیل گزار کو سٹی ٹینینٹ پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 9 کے فائدے سے انکار کرنے کی واحد وجہ یہ ہے کہ 17.11.1955 کے پٹہ نامہ پر عمل درآمد کرتے وقت، متوالی کو وقف ایکٹ 29، سال 1954 کی توضیحات کے تحت اس طرح کا پٹہ دینے کا کوئی پٹہ نہیں

تھا جیسا کہ ترمیم شدہ ایکٹ 34، سال 1964 کے ذریعے ترمیم کی گئی تھی۔ ہماری رائے میں کہ عدالت عالیہ نے مذکورہ بالا نظریہ اختیار کرنا درست نہیں تھا۔ موجودہ معاملے میں اپیل کنندہ وقف ایکٹ 1954 کے نافذ ہونے سے بہت پہلے کرایہ دار تھا۔ مدعی تاریخ 1 کی عرضی دعویٰ میں ایک واضح کیس کے ساتھ آگے آیا تھا کہ اپیل کنندہ پٹہ دار تھا اور اس طرح وہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دائر درخواست کے جواب میں ایک مختلف عرضی لینے کا حقدار نہیں تھا کہ اپیل کنندہ پٹہ دار نہیں تھا کیونکہ زیر بحث جائیداد و کف پر اپرٹی تھی اور متوالی کو نمائش اے 5 کے ذریعے پٹہ دینے کا حق نہیں تھا۔ تاریخ 17.11.1955۔ اس طرح، اس معاملے کے حقائق اور حالات میں ہم یہ مانتے ہیں کہ مدعا علیہ اپیل کنندہ ایکٹ کے دفعہ 9 کی فراہمی کے فائدے کا حقدار تھا۔

تاہم یہ بات قابل ذکر ہے کہ فاضل 9 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (b) جیسا کہ مدراس سٹی کرایہ داروں کے تحفظ (ترمیم) ایکٹ، 1960 کی دفعہ 6(ii) کے ذریعے شامل کی گئی ہے، درج ذیل ہے:-

"اس طرح کی درخواست پر عدالت پہلے زمین کی کم از کم حد کا فیصلہ کرے گی جو کرایہ دار کے لیے آسان مفاد کے لیے ضروری ہو سکتی ہے۔ اس کے بعد عدالت مذکورہ بالا زمین کی کم از کم حد یا شق (a) کے تحت درخواست میں بیان کردہ زمین کی حد، جو بھی کم ہو، کی قیمت طے کرے گی۔ مذکورہ قیمت آرڈر کی تاریخ سے فوراً پہلے کے تین سالوں کی اوسط بازاری بھاؤ ہو گا۔ عدالت حکم دے گی کہ عدالت کی طرف سے مقرر کی جانے والی مدت کے اندر، جو حکم کی تاریخ سے تین ماہ سے کم اور تین سال سے زائد نہیں ہے، کرایہ دار عدالت میں یا بصورت دیگر اس طرح مقرر کردہ قیمت سود کے ساتھ یا اس کے بغیر ایک یا زائد قسطوں میں ادا کرے گا۔

مذکورہ بالا توضیح کے مطابق عدالت پہلے زمین کی کم از کم حد کا فیصلہ کرے گی جو کرایہ دار کے لیے آسان فائدہ کے لیے ضروری ہو سکتی ہے۔ اس کے بعد عدالت حکم کی تاریخ سے فوراً پہلے کے تین سالوں کی اوسط بازار قیمت کے مطابق زمین کی کم از کم حد کی قیمت طے کرے گی۔ زمین کی مذکورہ قیمت کا تعین کرتے وقت ہم یہ واضح کرتے ہیں کہ قیمت کا حساب موجودہ آرڈر سے فوراً پہلے کے تین سالوں کی اوسط بازاری بھاؤ پر لگایا جائے گا۔

نتیجے میں، ہم ان ایبلوں کی اجازت دیتے ہیں، عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ نچلی عدالتوں کے متنازعہ حکم کو کالعدم قرار دیتے ہیں اور قانون کی دفعہ 9 کے تحت دائر درخواست کا قانون کے مطابق

اور اوپر بتائے گئے طریقے سے فیصلہ کرنے کی ہدایت کے ساتھ مقدمے کو ٹرائل کورٹ میں واپس کرتے ہیں۔ فریقین اپنے اخراجات خود برداشت کریں۔

اپیلیں منظور کی گئی۔