

از عدالتِ عظمیٰ

یونائیٹڈ بینک آف انڈیا

بنام

کو کس اینڈ کیلیوی پراپرٹیز (پرائیویٹ) لمیٹڈ

تاریخ فیصلہ: 12 مئی، 1994

[کے راماسوامی اور این ویٹکاچلا، جسٹس صاحبان]

ٹیننسی قانون: مغربی بنگال پریمیسز ٹیننسی ایکٹ، 1956:

دفعہ 13(1)(a)۔ کرایہ دار کی بے دخلی۔ خلاف تحفظ۔ کرایہ دار بینک اپنے ملازمین کے ٹریڈ یونین کو متنازعہ احاطہ میں داخل کرتا ہے تاکہ ٹریڈ یونین کی سرگرمیاں چلائی جاسکیں۔ بینک کوئی مالیاتی معاوضہ وصول نہیں کرتا اور یونین کو کسی بھی وقت احاطے خالی کرنے کا کہنے کا اپنا اختیار برقرار رکھتا ہے، نیز احاطے کی دیکھ بھال اور بجلی کے بل ادا کرتا ہے۔ قرار پایا کہ، ذیلی کرایہ داری کا عنصر "معاوضہ" موجود نہیں۔ کرایہ دار احاطے کا قانونی قبضہ برقرار رکھتا رہا۔ ٹریڈ یونین کی جانب سے احاطے کے استفادے کے حق کا کوئی ایسا انتقال نہیں جو خصوصی طور پر، معاوضے کے عوض ہو۔

ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ، 1882 دفعہ 105۔ پڑھ۔ ایک کرایہ دار جو اپنے پاس موجود ٹیننسی کے حق کو معاوضے کے عوض منتقل یا تفویض کرتا ہے، ذیلی کرایہ داری قائم کرتا ہے۔

مدعا علیہ۔ زمین مالک نے عدالتِ عالیہ میں ایک دعویٰ دائر کیا جس میں اپیل کنندہ۔ بینک کو بے دخل کرنے کی درخواست کی گئی، خاص طور پر اس بنیاد پر کہ اپیل کنندہ نے کرایہ پر لی گئی احاطے کو بینک کے ملازمین کی ایسوسی ایشن، ایک ٹریڈ یونین، کو زمین مالک کی رضامندی کے بغیر ذیلی کرایہ پر دے دیا تھا اور اس طرح مغربی بنگال پریمیسز ٹیننسی ایکٹ، 1956 کی دفعہ 13(1)(b) کی خلاف ورزی کی تھی۔ سنگل جج نے دعویٰ خارج کر دیا، لیکن اپیل پر ڈویژنل بینچ نے دعویٰ منظور کر لیا۔ کرایہ دار۔ بینک نے خصوصی اجازت کے تحت اپیل دائر کی۔

ایپل کنندہ کی جانب سے یہ موقف اختیار کیا گیا کہ متنازعہ احاطہ کا قانونی قبضہ بینک کے پاس تھا جس کا ٹریڈ یونین پر کنٹرول تھا اور اس نے یہ حق محفوظ رکھا تھا کہ کسی بھی وقت ٹریڈ یونین سے قبضہ واپس دینے کا کہہ سکے؛ کہ ایپل کنندہ اپنے اخراجات پر احاطے کی دیکھ بھال کرتا رہا ہے، اور اس کے حوالے سے میونسپل ٹیکس ادا کرتا رہا ہے، لیکن ٹریڈ یونین سے کوئی کرایہ وصول نہیں کرتا تھا۔ یہ بھی موقف اختیار کیا گیا کہ دفعہ 13(1)(a) کا اطلاق غیر رہائشی عمارتوں پر نہیں ہوتا۔

مدعا علیہ کی جانب سے یہ موقف اختیار کیا گیا کہ ٹریڈ یونین مسلمہ طور پر احاطے کا خصوصی قبضہ اپنی ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے رکھتی ہے جن کا بینک کی سرگرمیوں سے کوئی تعلق نہیں، اس سے صرف یہ نتیجہ اخذ کیا جاسکتا ہے کہ ایپل کنندہ نے متنازعہ احاطہ کا قبضہ ٹریڈ یونین کے حق میں چھوڑ دیا اور معاوضہ کے عوض، اس طرح ذیلی کرایہ داری ثابت ہو گئی۔

ایپل منظور کرتے ہوئے یہ عدالت:

قرار دیا گیا کہ: 1.1. یہ نہیں کہا جاسکتا کہ ایپل کنندہ نے متنازعہ احاطہ کو ذیلی کرایہ پر دے دیا تھا جس سے وہ مغربی بنگال پری میسز ٹیننسی ایکٹ، 1956 کی دفعہ 13(1)(a) کے تحت بے دخلگی کا مستحق ہو۔

1.2. ثبوت سے یہ واضح ہے کہ اگرچہ ایپل کنندہ نے ٹریڈ یونین کو ٹریڈ یونین سرگرمیاں چلانے کے لیے متنازعہ احاطہ میں داخل کیا تھا، لیکن اس نے ٹریڈ یونین سے کوئی مالیاتی معاوضہ وصول نہیں کیا۔ اس طرح، ذیلی کرایہ داری کا عنصر "معاوضہ" ثابت نہیں ہوا۔

1.3. ٹریڈ یونین کے صدر نے اپنے جرح میں کہا کہ بینک نے ٹریڈ یونین کو کسی بھی وقت احاطے خالی کرنے کا کہنے کا اپنا اختیار برقرار رکھا تھا اور یونین نے ایسا عہد دیا تھا۔ یہ بھی کہا گیا کہ بینک اپنے اخراجات پر احاطے کی دیکھ بھال کرتا رہا ہے اور بجلی کے چار جز بھی ادا کرتا رہا ہے۔ اس طرح، ایپل کنندہ نے احاطے کے قبضے کا اپنا قانونی کنٹرول برقرار رکھا اور ٹریڈ یونین کو ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے اس پر قبضہ کرنے دیا۔ اگرچہ ٹریڈ یونین احاطے کے قبضے میں تھی، لیکن یہ قبضہ بینک کی جانب سے اس کے تعمیری قبضے کے طور پر سمجھا جانا چاہیے۔ بینک ٹریڈ یونین پر اپنا کنٹرول برقرار رکھتا ہے جس کی رکنیت صرف بینک کے ملازمین تک محدود ہے۔ ان حالات میں، ٹریڈ یونین کی جانب سے احاطے کے استفادے کے حق کا معاوضے کے عوض خصوصی طور پر کوئی انتقال نہیں ہوا۔

دیپک بینرجی بنام محترمہ لالاجی چکرورتی، [1987] SCR 6803؛ جگن ناتھ (متوفی) برائے قانونی وارثین بنام چندر بھان ودیگراناں، [1988] 1 SCR 325؛ گوپال سارن بنام ستیہ نارائن، [1989] SCR 7671 اور دہلی سٹیشنز اینڈ پرنٹرز بنام راجندر کمار، [1990] SCC 3312، پر اعتماد کیا گیا۔

محترمہ راجبیر کور ودیگر بنام میسرز چوکسیری اینڈ کمپنی، [1989] SCC 191 اور بھیرب چندر نندن بنام رنادر چندر، [1988] SCC 3831، کا حوالہ دیا گیا۔

2. مغربی بنگال پریمیسز ٹیننسی ایکٹ، 1956 کی دفعہ 13(1)(a) کا حکم رہائشی اور غیر رہائشی دونوں قسم کی احاطے پر لاگو ہوتا ہے جو ایکٹ کے احکام کے تابع ہیں۔

3. "جائیداد کے استفادے کے حق کا معاوضے کے عوض انتقال" کا مطلب ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 105 میں متصور ہے، جو یہ طے کرتی ہے کہ ایک کرایہ دار جو اپنے پاس موجود ٹیننسی یا اس کے کسی حصے کو مکمل یا جزوی طور پر منتقل یا تفویض کرتا ہے، زمین مالک کی پہلے سے تحریری رضامندی کے بغیر ذیلی کرایہ داری ہوتی ہے۔

پسیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1992/2972۔

کلکتہ عدالتِ عالیہ کے 4 اکتوبر 1991 کے فیصلے اور ڈگری سے جو اپیل نمبر 1984/309 میں صادر ہوا تھا (جو کہ سویت نمبر 1979/840 سے پیدا ہوا تھا)۔

اپیل کنندہ کی جانب سے: الطاف احمد، اے ایس جی، ڈاکٹر ایس بھاردواج، مس مردولا بھاردواج، مس راکھی ورما اور ایس رائے۔

مدعا علیہ کی جانب سے: ڈاکٹر شنکر گھوش، ایل کے پوڈدار اور ویووک گمبھیر۔

عدالت کا حسب ذیل فیصلہ سنایا گیا:

مدعا علیہ نے ایک دعویٰ دائر کیا، او ایس نمبر 79/840 کلکتہ عدالتِ عالیہ کے اور یجنل سائیڈ پر، اپیل کنندہ کو احاطے نمبر 20، اولڈ کورٹ ہاؤس سٹریٹ، کلکتہ کی چوتھی منزل سے بے دخل کرنے کے لیے، مغربی بنگال پریمیسز ٹیننسی ایکٹ، 1956 (مختصراً 'ٹیننسی ایکٹ') کے تحت مختلف بنیادوں پر۔ اس دعویٰ کو ایک فاضل سنگل جج نے خارج کر دیا لیکن اپیل پر، مدعا علیہ کی جانب سے ڈویژنل بیج

کے سامنے دائر اپیل نمبر 1984/309 منظور کر لی گئی، فاضل سنگل جج کا فیصلہ اور ڈیکری کا عدم کر دیا گیا، اور دعویٰ ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 13(1)(a) کے تحت ذیلی کرایہ داری کی بنیاد پر منظور کر لیا گیا۔ اس طرح، اپیل کنندہ نے اپیلٹ فیصلے اور ڈیکری مورخہ 4 اکتوبر 1991 کے خلاف خصوصی اجازت کے تحت یہ اپیل دائر کی۔

مدعا علیہ کا کیس یہ تھا کہ اپیل کنندہ نے ماہانہ 2250 روپے کرایہ پر احاطے لینے کے بعد، یونائیٹڈ بینک آف انڈیا ایمپلائز ایسوسی ایشن سینٹرل کمیٹی، ایک رجسٹرڈ ٹریڈ یونین، کو زمین مالک کی تحریری رضامندی کے بغیر متنازعہ احاطے میں داخل کیا اور اسے اپنی ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے اس کے خصوصی قبضے اور استعمال کی اجازت دی اور اس طرح اس نے ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 13(1)(a) کی خلاف ورزی کی۔ ڈویژنل بنچ نے اس کیس کو برقرار رکھتے ہوئے پایا کہ زمین مالک نے ثابت کر دیا کہ بینک نے احاطے نمبر 20، اولڈ کورٹ ہاؤس سٹریٹ، کلکتہ کی چوتھی منزل کا قبضہ یونین کے حق میں چھوڑ دیا تھا جو اس کے مکمل اور خصوصی قبضے میں تھی، اور اس طرح زمین مالک کی رضامندی کے بغیر تیسرے فریق کے حق میں ذیلی کرایہ داری اور / یا ٹیننسی مفاد کا انتقال ہوا تھا اور اس طرح کرایہ دار ٹیننسی ایکٹ کے تحت کسی تحفظ کا مستحق نہیں تھا۔ اپیل کنندہ کا موقف تھا کہ اگرچہ ٹریڈ یونین متنازعہ احاطے کے قبضے میں تھی، لیکن یہ اپیل کنندہ کی تجارتی سرگرمی کا حصہ تھا اور اپیل کنندہ کا ٹریڈ یونین پر کنٹرول تھا۔ ٹریڈ یونین اس بات کا پابند تھی کہ جب بینک کو ضرورت ہو تو متنازعہ احاطہ خالی کر دے اور اپیل کنندہ اپنے اخراجات پر احاطے کی دیکھ بھال کرتا رہے۔ وہ میونسپل ٹیکس ادا کرتا رہا ہے، انتظام کا ذمہ دار رہا ہے اور اس نے یہ حق بھی محفوظ رکھا تھا کہ کسی بھی وقت یونین سے قبضہ واپس دینے کا کہہ سکے۔ وہ ٹریڈ یونین سے کوئی کرایہ وصول نہیں کرتا تھا۔ ان حالات میں، قانونی حیثیت بینک کے پاس برقرار رہی اور اس طرح اس نے ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 13(1)(a) کے تحت ٹریڈ یونین کو احاطے ذیلی کرایہ پر نہیں دیے تھے۔

دوسری طرف، مدعا علیہ کا موقف تھا کہ بینک اور ٹریڈ یونین کی سرگرمیوں کے اوقات کار مختلف ہونے اور ٹریڈ یونین کا اپیل کنندہ کی سرگرمیوں سے غیر متعلق اپنی ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے احاطے کا خصوصی قبضہ رکھنے کے مسلمہ حقائق کے پیش نظر، صرف یہ نتیجہ اخذ کیا جاسکتا ہے کہ اپیل کنندہ نے متنازعہ احاطے کا قبضہ ٹریڈ یونین کے حق میں چھوڑ دیا اور معاوضہ کے عوض۔ اس طرح

ذیلی کرایہ داری مدعا علیہ نے ثابت کر دی تھی۔ اسی کے مطابق، ڈویژنل بینچ نے مسئلے پر غور کیا، اور ڈیکری منظور کر لیا۔ اس طرح، ڈویژنل بینچ کی جانب سے دیے گئے ڈیکری میں کوئی خامی نہیں تھی۔

وہ اہم سوال جو ہمارے غور کا تقاضا کرتا ہے، یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ نے ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 13(1)(a) کے مفہوم کے اندر احاطے ذیلی کرایہ پر دیے تھے، جو یہ طے کرتی ہے کہ کسی بھی دوسرے قانون میں کسی بھی مخالف بات کے باوجود، زمین مالک کے حق میں کسی بھی احاطے کے قبضے کی وصولی کا کوئی حکم یا ڈیکری کسی بھی عدالت کی جانب سے کرایہ دار کے خلاف صرف مندرجہ ذیل میں سے ایک یا زیادہ بنیادوں پر ہی دیا جائے گا، یعنی:

(a) جہاں کرایہ دار یا کوئی شخص جو کرایہ دار کو کرایہ پر دی گئی احاطے میں رہ رہا ہو، زمین مالک کی پہلے سے تحریری رضامندی کے بغیر اس کے پاس موجود احاطے کو مکمل یا جزوی طور پر منتقل، تفویض یا ذیلی کرایہ پر دے دے۔

یہ موقف کہ مذکورہ بالا حکم کا اطلاق غیر رہائشی عمارت پر نہیں ہوتا، اگرچہ بظاہر قابل فہم لگتا ہے، لیکن گہرائی سے جائزہ لینے پر یہ واضح ہو جاتا ہے کہ حکم اپنے اطلاق میں رہائشی اور غیر رہائشی کے درمیان کوئی فرق نہیں کرتا۔ یہ ظاہر ہوتا ہے کہ حکم کا مقصد ٹیننسی ایکٹ کے تحت تعریف کردہ کسی بھی احاطے پر لاگو ہونا ہے، اور زمین مالک کو مذکورہ بالا کے تحت متصور بنیاد پر کرایہ دار سے احاطے کا قبضہ واپس لینے کا اہل بنانا ہے۔ وہ بنیاد کہتی ہے کہ اگر کرایہ دار، زمین مالک کی پہلے سے تحریری رضامندی کے بغیر، اس کے پاس موجود احاطے کو مکمل یا جزوی طور پر منتقل، تفویض یا ذیلی کرایہ پر دے دیتا ہے، تو یہ زمین مالک کو متنازعہ احاطہ سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا سبب فراہم کرے گا۔ صورت حال اس وقت واضح ہو جاتی ہے جب ہم ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 14 کے مقابلے میں شقیں b، c، d، e، و دیگران متعلقہ احکام پڑھتے ہیں۔ اس طرح، یہ واضح ہے کہ حکم رہائشی اور غیر رہائشی دونوں قسم کی احاطے پر لاگو ہوتا ہے جو ٹیننسی ایکٹ کے احکام کے تابع ہیں۔

اگلا سوال یہ ہے کہ کیا ذیلی کرایہ داری ثابت ہوئی۔ اس عدالت نے ذیلی کرایہ داری کے ثبوت کے موضوع پر پورے کیس لاء پر غور کرتے ہوئے محترمہ راجیور کور و دیگر بنام میسز چوکسیری اینڈ کمپنی، [1989] SCC 191 صفحہ 43 پر پیرا گراف 59 میں حسب ذیل فیصلہ دیا:

"اگر خصوصی قبضہ ثابت ہو جائے، اور جواب دہندہ کی لین دین کی تفصیلات اور واقعات کے بارے میں وضاحت مخصوص حقائق اور حالات میں قابل قبول پائی جائے، تو یہ

عدالت کے لیے یہ نتیجہ اخذ کرنا ناقابل اجازت نہیں ہوگا کہ لین دین مالیاتی معاوضے کے پیش نظر کی گئی تھی۔ جواب دہندہ کے لیے اس کی تردید کرنا کھلا ہے۔ لائسنسوں کے بھیس میں ذیلی کرایہ داری کی ایسی لین دین اپنی فطرت میں، کرایہ دار اور ذیلی کرایہ دار کے درمیان خفیہ انتظامات ہوتی ہیں اور ان کے بارے میں براہ راست ثبوت حاصل نہیں کیا جاسکتا۔ یہ اکثر، جائز نتیجہ اخذ کرنے کا معاملہ ہوتا ہے۔ ذیلی کرایہ داری کا کیس درست کرنے کا بوجھ، بلاشبہ، درخواست گزاروں (زمین مالک) پر ہوتا ہے۔ حقائق اور دلائل کو ثابت کرنے کا بوجھ جو فریق کے کیس کی تائید کرتے ہیں، اس فریق پر ہوتا ہے جو غیر اطمینان بخش ہونے کے خطرے کا سامنا کرتا ہے۔ اگر سماعت کے اختتام پر، ایک فریق انہیں مناسب معیار پر ثابت کرنے میں ناکام ہو جاتا ہے، تو وہ ہار جائے گا۔ اگرچہ ثبوت کا بوجھ بطور قانون پوری سماعت میں قائم رہتا ہے، ثبوت کا بوجھ جو ابتدائی طور پر قانونی بوجھ اٹھانے والے فریق پر ہوتا ہے، سماعت کے دوران فریق کی جانب سے پیش کردہ ثبوت کے وزن کے مطابق بدلتا رہتا ہے۔ معاملے کے حالات میں، ہمارے خیال میں، ماتحت عدالتوں کے درخواست گزاروں (زمین مالک) کو ثابت کرنے پر مجبور کرنے کے بعد کہ متنازعہ احاطہ کے ایک حصے پر آئس کریم فروش کا خصوصی قبضہ تھا اور جواب دہندہ (کرایہ دار) کی جانب سے پیش کردہ لین دین کی وضاحت کو ماتحت عدالتوں نے غیر اطمینان بخش اور ناقابل قبول پایا، تو عدالتوں کے لیے یہ نتیجہ اخذ کرنا ناقابل اجازت نہیں تھا، انسانی رویے کے معمول کے مطابق، کہ لین دین مالیاتی معاوضے کے پیش نظر ہی کی گئی ہوگی۔ جواب دہندہ کی جانب سے پائی جانے والی صورتحال کے مطابق کوئی مناسب وضاحت سامنے نہیں آئی۔"

دیکھ بیک بنام محترمہ لالائی چکرورتی، [1987] SCR 6803 صفحہ 684 پر، اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ سوال یہ ہے کہ آیا مبینہ ذیلی کرایہ دار احاطے کے ایک حصے کے خصوصی قبضے میں تھا..... اس کا ایک لازمی جزو یہ ہے کہ ذیلی کرایہ داری خصوصی قبضے میں اور معاوضے کے عوض ہونی چاہیے۔

اس کی تصدیق جگن ناتھ (متوفی) برائے قانونی وارثین بنام چندر بھان ودیگران، [1988] 1 SCR 325 میں کی گئی۔

گوپال سارن بنام ستیہ نارائن، [1989] SCR 7671 صفحہ 789 پر، اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ:

"منتقل کرنے والے کے قبضے کی نوعیت، کیفیت اور درجے اور پائے جانے والے حقائق کو مد نظر رکھتے ہوئے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ یا تو کوئی تفویض یا ذیلی کرایہ داری تھی یا بورڈنگ کی اجازت دینے سے قبضہ اس حد تک چھوڑ دیا گیا تھا کہ کرایہ دار اپنا مفاد کھوچکا تھا۔ وہ اپنے فائدے کے لیے اس احاطے کا استعمال کر رہا تھا۔ جب تک کرایہ دار نے پرومپشن ایکٹ کی خلاف ورزی نہیں کی، وہ بے دخلی کا مستحق نہیں ہے۔ معاملہ ایکٹ کے واضح احکام پر منحصر ہے اور ایکٹ کے خفیہ مقصد کی کھوج کرنے کی کوئی گنجائش نہیں ہے۔"

ان تمام مقدمات پر دہلی سٹیشنز اینڈ پرنٹرز بنام راجندر کمار، [1990] SCC 3312 صفحہ 333 پر پیرا گراف 5 میں غور کرتے ہوئے، اس عدالت نے دہرایا کہ:

"قانونی قبضہ چھوڑنے کا مطلب ہے ایسا قبضہ جس میں شامل کرنے کا حق اور دوسروں کو خارج کرنے کا حق بھی شامل ہو۔ محض قبضہ ذیلی کرایہ داری یا قبضہ چھوڑنے کا نتیجہ اخذ کرنے کے لیے کافی نہیں ہے۔"

ڈاکٹر شنکر گھوش کی جانب سے پیش کردہ بھیہر چندر نندن بنام رنادر چندر، [1988] 1 SCC 383 صفحہ 387 میں سوال یہ تھا کہ کیا ایک بھائی جس نے احاطے کرایہ پر لیے تھے لیکن مسلمہ طور پر کسی دوسرے احاطے میں رہ رہا تھا، نے اپنے دوسرے بھائی منادھر کے حق میں قبضہ چھوڑ دیا تھا جو احاطے کے قبضے میں تھا، وہ ذیلی کرایہ دار تھا یا نہیں۔ اس عدالت نے مذکورہ حقائق پر غور کرتے ہوئے فیصلہ دیا کہ کرایہ دار کی جانب سے پیش کردہ لیز اور لائسنس درست نہیں تھا۔ یہ زمین مالک کی رضامندی کے بغیر ذیلی کرایہ داری کا معاملہ تھا اور اس طرح، بے دخلی کی ڈگری برقرار رکھا گیا۔

سوال، جیسا کہ پہلے کہا گیا، یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ نے احاطے ذیلی کرایہ پر دیے تھے؟ دیکھا گیا ہے کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 105 کے تحت، اجارہ کو جائیداد کے استفادے کے حق کے انتقال کے طور پر تعریف کیا گیا ہے، جو ایک مخصوص وقت کے لیے، واضح یا مضمر، یا مستقل طور پر،

ایک قیمت ادا یا وعدہ شدہ، یا رقم، فصلوں کا حصہ، خدمت یا کوئی اور قابل قدر چیز کی عوض میں کیا جاتا ہے، جو منتقل کرنے والے کو منتقل کرنے والے کی جانب سے وقفے وقفے سے یا مخصوص مواقع پر ادا کی جانی ہو، جس نے اس شرائط پر انتقال قبول کیا ہو۔ دفعہ 13(1)(a) لفظ 'انتقال' کی تعریف نہیں کرتی۔ ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 14 ذیلی کرایہ داری کے لیے سزا فراہم کرتی ہے۔ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 105 میں متصور "جائیداد کے استفادے کے حق کا معاوضے کے عوض انتقال" کا مطلب، جو یہ طے کرتی ہے کہ ایک کرایہ دار جو ٹیننسی میں اپنے حق کو یا اس کے کسی حصے کو مکمل یا جزوی طور پر منتقل یا تفویض کرتا ہے، زمین مالک کی پہلے سے تحریری رضامندی کے بغیر ذیلی کرایہ داری ہوتی ہے۔ جب ذیلی کرایہ داری قائم کی جاتی ہے، تو ذیلی کرایہ دار ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 14 کے ساتھ پڑھی جانے والی دفعہ 13(3) کے تحت مقدمہ چلانے کا مستحق ہوتا ہے۔ جب یہ دفعہ 14 کے تحت فراہم کردہ سزا ہوتی ہے ٹیننسی کے حق کے کرایہ دار کے پاس موجود احاطے کے مکمل یا جزوی حصے کو منتقل یا تفویض کرنے کے لیے ذیلی کرایہ دار کے حق میں، تو ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 105 میں متصور ذیلی پٹہ بھی یکساں طور پر لاگو ہوگی۔

ثبوت سے، یہ واضح ہے کہ اگرچہ اپیل کنندہ نے ٹریڈ یونین کو ٹریڈ یونین سرگرمیاں چلانے کے لیے احاطے میں داخل کیا تھا، لیکن بینک نے ٹریڈ یونین سے کوئی مالیاتی معاوضہ وصول نہیں کیا، جسے اس کی ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے استعمال اور استفادہ کرنے کی اجازت دی گئی تھی۔ ٹریڈ یونین کے صدر کے جرح میں یہ بات نکالی گئی کہ بینک نے ٹریڈ یونین کو کسی بھی وقت احاطے خالی کرنے کا کہنے کا اپنا اختیار برقرار رکھا تھا اور انہوں نے احاطے خالی کرنے کا عہد کیا تھا۔ یہ بھی نکالا گیا کہ بینک اپنے اخراجات پر احاطے کی دیکھ بھال کرتا رہا ہے اور ٹریڈ یونین کی جانب سے متنازعہ احاطہ استعمال کرنے پر استعمال ہونے والے بجلی کے چار جز بھی ادا کرتا رہا ہے۔ ان حالات میں، جو نتیجہ اخذ کیا جاسکتا ہے وہ یہ ہے کہ اپیل کنندہ نے قبضہ کا اپنا قانونی کنٹرول برقرار رکھا اور ٹریڈ یونین کو اپنی ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے احاطے پر قبضہ کرنے دیا۔ اس لیے، صرف وہ نتیجہ اخذ کیا جاسکتا ہے کہ اگرچہ متنازعہ احاطہ کا خصوصی قبضہ ٹریڈ یونین کو دیا گیا تھا، لیکن یہ قبضہ اس کے تعمیری قبضے کے طور پر سمجھا جانا چاہیے جو اس نے بینک کی جانب سے ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے احاطے استعمال کرنے کے لیے رکھا تھا جب تک کہ یونین ٹریڈ یونین سرگرمیوں کے لیے احاطے استعمال کرتی رہی۔ بینک ٹریڈ یونین پر اپنا کنٹرول برقرار رکھتا ہے جس کی رکنیت صرف بینک کے ملازمین تک محدود ہے۔ ان حالات میں، ناگزیر نتیجہ یہ ہے کہ ٹریڈ یونین کی جانب سے معاوضے کے عوض احاطے کے استفادے کے حق

کا خصوصی طور پر کوئی انتقال نہیں ہوا۔ اس طرح، ذیلی کرایہ داری کا عنصر "معاوضہ" موجود نہیں تھا کہ یہ کہا جائے کہ مدعا علیہ نے ذیلی کرایہ داری کی تھی جو ٹیننسی ایکٹ کی دفعہ 13(1)(a) کے تحت اسے بے دخلی کا مستحق بنا دے۔ اپیل اسی کے مطابق منظور کر لی جاتی ہے۔ اپیلٹ کورٹ کا فیصلہ اور ڈیکری کا عدم کر دیا جاتا ہے، ٹرائل کورٹ کا فیصلہ برقرار رکھا جاتا ہے، لیکن حالات کے پیش نظر، فریقین کو ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ ہر سطح پر اپنے اپنے اخراجات برداشت کریں۔

اپیل منظور کر لی گئی