

سپریم کورٹ رپورٹس (1996) SUPP. 8 ایس سی آر

شری تلسی
بنام
شری میتی پارو (ڈیڈ)

6 نومبر 1996

[کے۔ راماسوامی اور جی۔ بی۔ پٹنائیک، جسٹسز]

جائیداد منقلی ایکٹ، 1882 :

ٹھیکہ۔ زرعی زمین۔ زمین کے مالک کی طرف سے قبضہ کرنے کا مقدمہ جس میں دعویٰ کیا گیا ہے کہ مدعا علیہ لائسنس یافتہ ہے۔ مدعا علیہ۔ درخواست گزار نے خود کو اپنی مرضی سے کرایہ دار ہونے کا دعویٰ کیا اور ریونیو ریکارڈ میں اسے اس طرح دکھایا گیا۔ جب اپیل کنندہ کا نام 1951-52 سے 1971-72 کے ریونیو ریکارڈ میں اپنی مرضی سے کرایہ دار کے طور پر درج ہے اور وہ 20 سال سے زائد عرصے تک جائیداد پر بلا روک ٹوک قبضہ اور لطف اندوز رہا۔ اسے صرف لائسنس یافتہ نہیں کہا جاسکتا: وہ اپنی مرضی سے کرایہ دار ہے اور قانون کے مطابق بے دخلی کا ذمہ دار ہے۔

’ٹھیکہ‘ اور لائسنس کے درمیان فرق۔ وضاحت۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار : 1980 کی دیوانی اپیل نمبر 2585۔

1979 کے آر ایس اے نمبر 138 میں شملہ میں ہماچل پردیش ہائی کورٹ کے 16.6.80 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لئے ایس۔ کے۔ سمہروال کے لئے اے۔ پی۔ موہنتی۔

عدالت کا فیصلہ درج ذیل سنایا گیا۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل ہماچل پردیش ہائی کورٹ کے فاضل و احد جج کے آر ایس اے نمبر 138/79 میں 16 جون 1980 کے فیصلے سے پیدا ہوئی ہے۔ ٹرائل کورٹ نے مقدمہ کا فیصلہ سنایا تھا اور اپیلٹ کورٹ نے اپیل منظور کرتے ہوئے مقدمہ خارج کر دیا تھا۔ دوسری اپیل میں ہائی کورٹ نے اپیلٹ کورٹ کے فیصلے اور فرمان کو تبدیل کرتے ہوئے ٹرائل کورٹ کے فیصلے کی توثیق کی۔ لہذا، یہ اپیل۔

تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ مختلف خسرو نمبروں کی دعویٰ املاک ہیں۔ ریاست ہماچل پردیش کے موہل کنیار کا پرگنہ چورہ تحصیل بھٹیات ضلع چمبا میں واقع 12.4 بیگہ اور 22.4 بیگہ زمین مدعا علیہ کی ملکیت تھی۔ اس نے درخواست گزار کے خلاف قبضے کے لئے ایک مقدمہ دائر کیا تھا جس میں کہا گیا تھا کہ وہ ایک لائسنس یافتہ ہے اور اس نے لائسنس یافتہ کے طور پر اس کی طرف سے زمینوں پر کھیتی کرنے پر رضامندی ظاہر کی تھی اور لہذا، وہ مقدمے میں بے دخلی کے حکم کے ذریعہ خارج کرنے کا ذمہ دار ہے۔ یہ اپیل کنندہ کا معاملہ ہے کہ اگرچہ فریقین ایک دوسرے سے جڑے ہوئے ہیں، لیکن وہ صرف اپنی مرضی سے کرایہ دار ہے اور اس نے مدعا علیہ کو پیدا اور دینے کے لئے کرایہ دار کے طور پر زمین پر کھیتی کرنے پر رضامندی ظاہر کی کیونکہ وہ اس کی دیکھ بھال کر رہا تھا۔ تسلیم شدہ موقف یہ ہے کہ 1951-52 سے 1971-72 کی مدت کے لئے ریونیو ریکارڈ سے پتہ چلتا ہے کہ اپیل کنندہ کو 'گار ماروسی' کے طور پر دکھایا گیا تھا۔ ایسا لگتا ہے کہ اس کا مطلب ہے "اپنی مرضی سے کرایہ دار"۔ جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعہ 105 لیز کی تعریف اس طرح کرتی ہے: "غیر منقولہ جائیداد کی لیز ایک مخصوص وقت کے لئے کی گئی ایسی جائیداد سے لطف اندوز ہونے کے حق کی منتقلی ہے، جو ادا کی گئی یا وعدہ کردہ قیمت کو مد نظر رکھتے ہوئے، یا رقم، فصلوں، خدمات یا کسی اور قیمت کی چیز کو مد نظر رکھتے ہوئے، ظاہر یا ظاہر، یا مستقل طور پر کی گئی ہے، ٹرانسفر کرنے والے کی طرف سے وقتاً فوقتاً یا مخصوص مواقع پر منتقل

کرنے والے کو پیش کیا جائے گا، جو ایسی شرائط پر منتقلی کو قبول کرتا ہے۔ یہ ضروری نہیں ہے کہ لیز کو ہمیشہ لکھنے تک محدود کیا جائے۔ جو چیز ضروری ہے وہ یہ ہے کہ ایک مخصوص وقت کے لئے بنائی گئی جائیداد کے لطف اندوز ہونے کے حق کی منتقلی کے لئے، ظاہر یا ظاہر کیا گیا ہے اور قیمت پر غور کرنے کے لئے، ادا کی گئی یا وعدہ کیا گیا ہے، منتقلی کرنے والے کو مرنے والی جائیداد کا قبضہ ہونا ضروری ہے، یہ بھی ضروری ہے کہ وقتاً فوقتاً خدمت کی فراہمی اور اس پر غور و خوض کے لئے اور زمین کی منتقلی اور اس کی قبولیت کے لئے ایک معاہدہ کیا جاسکتا ہے، زبانی یا تحریری طور پر، لیز وجود میں آتا ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ جب درخواست گزار کا نام 1951-52 سے 1971-72 کی مدت کے ریکارڈ میں "اپنی مرضی سے کرایہ دار" کے طور پر درج کیا گیا ہے، تو ضروری نتیجہ یہ نکلتا ہے کہ وہ قانون کے مطابق اپنی مرضی سے کرایہ دار ہے۔ یہ نظریہ کہ وہ لائسنس یافتہ ہے، جیسا کہ ہائی کورٹ اور ٹرائل کورٹ نے قبول کیا ہے، ناقابل قبول ہے۔ ایک لائسنس یافتہ کو جائیداد میں کوئی حق نہیں ہے، جائیداد کے خصوصی قبضے کے کسی بھی حق کے بارے میں بات نہیں کرتا ہے اور قبضہ کا حق ہمیشہ لائسنس دہندہ کے پاس رہتا ہے۔ لائسنس یافتہ کو صرف لائسنس یافتہ کی رضامندی سے قبضہ ملتا ہے اور جب اس سے کہا جائے تو وہ خالی کرنے کا ذمہ دار ہوتا ہے۔ اس معاملے میں، چونکہ اپیل کنندہ 20 سال سے زائد عرصے تک جائیداد پر بلا تعطل قبضہ اور لطف اندوز رہا، لہذا یہ نتیجہ اخذ کرنا ناممکن ہے کہ وہ صرف لائسنس یافتہ ہیں۔ لہذا ہائی کورٹ اور ٹرائل کورٹ اس نتیجے پر پہنچنے میں واضح طور پر غلطی پر تھے کہ اپیل کنندہ صرف لائسنس یافتہ ہے۔ دوسری طرف، حقائق سے، یہ واضح ہے کہ اپیل کنندہ کرایہ دار ہے اور وہ صرف قانون کے مطابق اخراج کا ذمہ دار ہوگا۔ اگر وہ جائیداد کے کرایہ داری کے حق کا حقدار ہے تو، یہ حق قانون کے مطابق حاصل کیا جاسکتا ہے اور یہ اس کے لئے کھلا ہے کہ وہ قانون کے مطابق کام کرے۔

مذکورہ بالا حقائق اور حالات کی روشنی میں اپیل کی اجازت دی جاتی ہے۔ کوئی لاگت نہیں۔

آر پی۔

اپیل کی اجازت ہے۔