

[1999] سپریم کورٹ ریوٹس 2.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

ٹی۔ کے۔ لتھکا

بنام

سیٹھ کرسن داس جمنا داس

31 اگست 1999

[کے ٹی تھامس اور اے پی مسرا، جسٹسز]

کرایہ پرتا بو اور بے دخلی:

کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965

دفعہ 11(3) تیسری شق - بے دخلی کی درخواست - برقرار رکھنے کی اہلیت - مکان مالک نے اپنے حق میں ہبہ نامہ پر عمل درآمد کے بعد ایک سال کی میعاد ختم ہونے سے پہلے بے دخلی کی درخواست دائر کی - منعقد: فقرہ 11(3) کی تیسری شق مکان مالک کو ایک سال کی مواخذے کی مدت ختم ہونے سے پہلے بے دخلی کی درخواست دائر کرنے سے روکتی ہے - اس لیے بے دخلی کی درخواست کو اسی واحد بنیاد پر خارج کرنا پڑتا ہے - عدالت کو مقدمے کی خوبیوں میں نہیں جانا چاہیے تھا کیونکہ جو کچھ بھی کہا یا پایا جاتا ہے وہ دائرہ اختیار کے بغیر ہوتا ہے - عدالت عالیہ نے مقدمے کی خوبیوں میں جانے اور درخواست کی برقرار رکھنے کا فیصلہ کیے بغیر نتیجہ اخذ کرنے میں غلطی کی -

دفعہ 11(3) تیسری شق - بے دخلی کی درخواست - مقدمہ جائیداد - وصولی کا حق - مکان مالک کو منتقلی کے ایک آلے کے تحت درج کرنا - اس کے بعد، مکان مالک نے پہلے والے کو ختم کرتے ہوئے ایک نئی پٹہ پر داخل کیا - منعقد: تیسری شق اب بھی مکان مالک کو نئے پٹہ نامہ سے ایک سال کی مدت کے لیے بے دخلی کی درخواست دائر کرنے سے فقہہ کرتا رہے گا - وجہ یہ ہے کہ اس کا قبضہ بازیافت کرنے کا حق اس کے بعد پٹہ کے اس نئے دستاویز کے تحت پیدا ہوگا جو کہ ان کے زندگی کے دوران بھی ہوگا جیسا کہ تیسری شق میں تصور کیا گیا ہے -

جائیداد کی منتقلی کا قانون: 1882

دفعہ 111(f) - پٹہ - مضمتر ترک - کالتعین - منعقد: جب ایک ہی موضوع کے حوالے سے پٹہ دار اور پٹہ دار کا نیا رشتہ وجود میں آتا ہے، تو دونوں سیٹ ایک دوسرے کے درمیان متضاد اور متضاد ہونے کی وجہ سے ایک دوسرے کے ساتھ موجود نہیں رہ سکتے ہیں - نیا پٹہ صرف پہلے والے پٹہ کے خاتمے پر نافذ ہو سکتا ہے - تب ہی پہلے والا لیز ختم سمجھا جائے گا - محض تبدیلی یا بہتری یا یہاں تک کہ پٹہ دار اور

پٹہ دار کے تعلقات میں خرابی دراصل لیز کے مضمہ ہتھیار ڈالنے کے مترادف نہیں ہوگی۔

عمل اور طریقہ کار:

دعویٰ

— دیکھ بھال — منعقد: برقرار رکھنے کے سوال کا فیصلہ پہلے کرنا ہوگا۔ اگر برقرار رکھنے کے قابل ہو تو صرف خوبیوں پر غور کیا جانا چاہیے۔

الفاظ اور جملے:

"زندگی کے دوران — کا مطلب — کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11(3) تیسری شق کے تناظر میں۔

نظریہ:

پٹہ پر زیر بحث کے مضمہ ہتھیار ڈالنے کا نظریہ

اپیل کنندہ — مکان مالک اس کے والد کی طرف سے اس کے حق میں ہبہ نامہ پر عمل درآمد کے بعد ایک عمارت کا مالک بن گیا۔ مدعا علیہ پٹہ دار نے اپیل کنندہ کے حق میں ایک نئے پٹہ کے قرارداد پر عمل درآمد کیا، جس میں پٹہ میں معمولی اضافہ کیا گیا اور پٹہ دار اپیل کنندہ تھا۔ اپیل کنندہ نے کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11(3) کی تیسری شق کے تحت مقرر کردہ ایک سال کی موخر مدت کی میعاد ختم ہونے کا انتظار کیے بغیر حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست دائر کی۔

ٹرائل کورٹ نے ایکٹ کی دفعہ 11(3) کی تیسری شق میں موجود پابندی کو نظر انداز کیا اور کیس کی خوبیوں پر غور کیا اور درخواست کی اجازت دی۔ تاہم، اپیلٹ اتھارٹی نے درخواست کی برقرار رکھنے اور بے دخلی کے دعوے کی خوبیوں دونوں پر نتائج کو الٹ دیا اور درخواست کو مسترد کر دیا۔ نظر ثانی شدہ اتھارٹی نے مذکورہ نتائج کی تصدیق کی۔ عدالت عالیہ نے عرضی کی استقامت کے سوال پر غور کیے بغیر مقدمے کی خوبیوں پر غور کیا اور اپیل کنندہ کی عرضی درخواست کو خارج کر دیا۔ اس لیے اپیل۔

اپیل کنندہ کی جانب سے یہ دعویٰ کیا گیا کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کی دفعہ 111(ایف) کے تحت پرانے پٹہ کا مضمہ ہتھیار ڈال دیا گیا تھا جب نئے پٹہ پر عمل درآمد کیا گیا تھا اور اس لیے اپیل کنندہ کو ایکٹ کی دفعہ 11(3) کی تیسری شق میں موجود پابندی کے باوجود قبضہ بازیافت کرنے کا حق حاصل تھا۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقد 1: اگر کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11(3) کی تیسری شق میں موجود پابندی لاگو ہوتی ہے، تو اس کا نتیجہ یہ ہے کہ مکان مالک کی طرف سے دائر درخواست کو صرف اس بنیاد پر خارج کرنا پڑتا ہے کہ مکان مالک اس وقت اسے دائر کرنے کا حقدار نہیں تھا۔ ایسی صورت حال میں عدالت کو میرٹ میں داخل نہیں ہونا چاہیے کیونکہ خوبیوں پر جو کچھ بھی کہا یا پایا جاتا ہے وہ دائرہ اختیار سے باہر ہوگا۔ عدالت عالیہ کو پہلے عرضی کی برقرار رکھنے کے سوال کا فیصلہ کرنا چاہیے تھا اور صرف اس صورت میں جب یہ نقطہ مثبت پایا گیا ہو تو خوبیوں پر غور کیا جانا چاہیے تھا۔ [121-بی-سی]

2- یہ فقرہ کرتے ہوئے کہ سابقہ پٹہ کو ختم کرنے کے بعد ایک نیا پٹہ بنایا گیا ہے، تیسری شق میں موجود پابندی کی گرفت اب بھی مکان مالک کو نئے پٹہ ڈیڈ سے ایک سال کی مدت کے لیے درخواست دائر کرنے سے روکتی رہے گی۔ اس کی وجہ یہ ہے کہ "مکان مالک کا قبضہ بازیافت کرنے کا حق" اس کے بعد پٹہ کے اس نئے آلے کے تحت پیدا ہوگا، جو تیسری شق میں فقرہ کردہ منتقلی بھی ہوگی۔ [122-جی]

بلیک لاڈ کشنری، جس کا حوالہ دیا گیا ہے

3- وہ اصول جو پٹہ کے مضمحل ہتھیار ڈالنے کے نظریے کو کنٹرول کرتا ہے وہ یہ ہے کہ جب کسی موضوع کے سلسلے میں دو فریقوں کے درمیان کچھ تعلق موجود ہوتا ہے اور ایک ہی موضوع کے حوالے سے ایک نیا تعلق وجود میں آجاتا ہے، تو دونوں سیٹ ایک دوسرے کے درمیان متضاد اور مطابقت نہیں رکھتے ہیں۔ یعنی اگر مؤخر الذکر صرف سابقہ کے خاتمے پر نافذ ہو سکتا ہے، تو یہ سمجھا جائے گا کہ اسے ختم کر دیا گیا ہے تاکہ مؤخر الذکر کو کام کرنے کے قابل بنایا جاسکے۔ محض تبدیلی یا بہتری یا یہاں تک کہ سابقہ رشتے کی خرابی دراصل ہتھیار ڈالنے کے مترادف نہیں ہوگی۔ اس کا تعین نئے رشتے کی قیود کے ساتھ سابقہ موت کے لحاظ سے کرنا ہوگا اور پھر فیصلہ کرنا ہوگا کہ آیا اس کے مضمحل سے پرانے عدالتی تعلقات کا خاتمہ ہوا تھا۔ [121-جی-ایچ]

ایم ایم پونیا ناڈر بنام محترمہ کلکشمی امال، [1989] 1 ایس سی سی، اس کے بعد آیا۔

کرشنا کمار کھیمنا گرا سنڈ لیزینیک، [1990] 3 ایس سی سی، پر اخصار کیا۔

ہلسبری کے انگلینڈ کے قوانین، چوتھی ایڈن جلد 27 صفحہ 355 اور ہل اینڈ ریڈ مین کا زمیندار اور کرایہ دار کا قانون، (16 ویں ایڈن) صفحہ 451، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1999: کی دیوانی اپیل نمبر 237۔

1994 کے اوپی نمبر 243 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے 20.5.98 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے اے ایس نمبر، محترمہ شانتی واسودیون اور پی کے منوہر

مدعا علیہ کے لیے سبر انیم پرساد

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

تھامس، جسٹس ایک زمیندار نے قبل از وقت ریٹ کنٹرول کورٹ سے رجوع کیا اور نہ صرف عدالت میں اس کے نقطہ نظر کے وقت کے حوالے سے بلکہ خوبیوں کی بنا پر بھی اس کا سبب کھو دیا۔ عدالت عالیہ نے پایا کہ مکان مالک کے کرایہ دار کو عمارت سے بے دخل کرنے کے دعوے نے ان عوامل کی وجہ سے اپنی استقامت کھو دی جس کی وجہ سے زیر التواء روشنی پیدا ہوئی۔ اس لیے ناکام زمیندار خصوصی اجازت کے ذریعے اس عدالت میں پہنچا ہے۔

کرایہ دار اب تک تقریباً نصف صدی سے زمیندار کی عمارت میں رہ رہا ہے، (اب سے کچھ اور سال کرایہ داری کا گولڈن جوبلی سال ہو سکتا ہے)۔ جب عمارت اصل میں 1956 میں لیز پر دی گئی تھی، تو یہ اپیل کنندہ کے والد کی ملکیت میں تھی۔ اس نے اقتباس B-10 کے مطابق 2-8-1980 پر اپنی بیٹی (اپیل کنندہ) کے حق میں ایک تحفہ دستاویز پر عمل درآمد کیا۔ لیکن اپیل کنندہ، ایک سال کی موخر مدت کی میعاد ختم ہونے کا انتظار کرنے کے لیے صبر سے محروم، کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ ریٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11 (3) کے تحت 1-7-1981 پر کرایہ دار کی بے دخلی کے لیے درخواست دائر کرنے میں جلدی کرتا ہے، مختصر طور پر "ایکٹ"۔ اپیل کنندہ نے ذیلی دفعہ کے تحت تجویز کردہ قرنطینہ کو اس بنیاد پر روکنے کی کوشش کی کہ پٹہ دار نے 18-8-1980 (خلاصہ A. 1) پر اس کے حق میں ایک نیا پٹہ قرار دیا تھا۔

ایکٹ کی دفعہ 11 (3) اس طرح پڑھتی ہے:

"ایک مکان مالک کرایہ دار کو عمارت کے قبضے میں رکھنے کی ہدایت دینے کے حکم کے لیے ریٹ کنٹرول کورٹ میں درخواست دے سکتا ہے اگر اسے اپنے قبضے کے لیے یا اس پر منحصر اپنے خاندان کے کسی فرد کے قبضے کے لیے عمارت کی حقیقی ضرورت ہو۔

ذیلی دفعہ میں چار شرائط ہیں جن میں سے صرف تیسرا ہی اس اپیل میں غور کے لیے متعلقہ ہے اور اس لیے اسے ذیل میں اخذ کیا گیا ہے:

"بشرطیکہ کوئی بھی زمیندار جس کا قبضہ بازیافت کرنے کا حق منتقلی زندگی کے دوران کے آلے کے تحت پیدا ہوتا ہے وہ آلے کی تاریخ سے ایک سال کی میعاد ختم ہونے تک قبضے میں رکھنے کے لیے درخواست دینے کا حقدار نہیں ہوگا۔

ریٹ کنٹرول کورٹ نے اپیل کنندہ کی اس دلیل کو قبول کرتے ہوئے کہ لیز پر دیے گئے احاطے کا قبضہ بازیافت کرنے کا حق سابقہ

زمیندار کے ذریعے انجام دیے گئے اقتباس B.10- ہبہ نامہ دستاویز پر مبنی نہیں ہے، مذکورہ بالا شق میں موجود فقرہ کو نظر انداز کر دیا، کیونکہ اقتباس A. 1 کے مطابق اپیل کنندہ اور پٹہ دار کے درمیان ایک نیا پٹہ انتظام نافذ ہو گیا ہے۔ اس کے بعد ریٹ کنٹرول کورٹ بے دخلی کے دعوے کی خوبیوں پر غور کرنے کے لیے آگے بڑھی اور مکان مالک کی طرف سے اجاگر کردہ ضرورت کے حقیقی پہلوؤں کو برقرار رکھا۔ لہذا ریٹ کنٹرول کورٹ نے بے دخلی کا حکم دے دیا۔

لیکن ایکٹ کے تحت اپیلٹ اتھارٹی نے بے دخلی کی درخواست کی استقامت اور دعوے کی خوبیوں دونوں پر نتائج کو الٹ دیا اور اس کے نتیجے میں زمیندار کی درخواست کو مسترد کر دیا۔ اپیلٹ اتھارٹی کی طرف سے اس طرح منظور کیا گیا حکم زمیندار کی طرف سے ضلعی عدالت کے سامنے دائر کردہ نظر ثانی میں غیر متزلزل رہا جو اس وقت نظر ثانی کا اختیار تھا۔ تاہم، کیرالہ کی عدالت عالیہ کے ایک فاضل واحد جج نے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت دائر ایک عرضی درخواست کو نمٹاتے ہوئے اس دلیل کو منظور کرنے کی خواہش کا اظہار کیا کہ مکان مالک کی طرف سے دائر کی گئی پٹیشن کو صرف قانون کی فقرہ 11(3) کی تیسری شق میں موجود پابندی کے زور پر خارج کرنے کا ذمہ دار نہیں ہے۔ اس سلسلے میں فاضل واحد جج کے ذریعے کیے گئے مشاہدات درج ذیل ہیں :

"مجھے اس دلیل میں کچھ خوبی نظر آتی ہے کہ کرایہ دار کے منتقلی کے بعد، منتقلی کے مالک سے منسلک ہونے کے بعد، بے دخل کرنے کا حق اس لین دین سے ہی پیدا ہو سکتا ہے اور منتقلی کے مالک مکان کو اس کے حق میں منتقلی پر انحصار کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔"

جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے، واحد جج نے اس طرح بیان کیا ہے :

"چونکہ میرے اس نتیجے کے پیش نظر کہ اپیلٹ اتھارٹی اور نظر ثانی عدالت نے خوبیوں پر ایکٹ کی دفعہ 11(3) کے تحت بے دخلی کے دعوے کو مسترد کرنے میں درست تھے، میں آخر کار اس اصل عرضی میں اس سوال کا جواب دینے کی طرف مائل نہیں ہوں۔ یہاں تک کہ اگر اس سوال کا جواب زمیندار کے حق میں ہونا تھا، تب بھی وہ ایکٹ کی دفعہ 11(3) کے تحت اپنے دعوے کی خوبیوں پر اپیلٹ اتھارٹی اور نظر ثانی عدالت کے میرے فیصلے کو قبول کرنے کے پیش نظر کامیاب نہیں ہو سکی۔ اس صورت حال میں میں اپیلٹ اتھارٹی اور نظر ثانی عدالت کے اس نتیجے میں مداخلت کرنے سے انکار کرتا ہوں کہ درخواست بھی قابل قبول نہیں ہے جو 2.8.1980 کے ایک سال کے اندر دائر کی گئی ہے۔"

مکان مالک کا معاملہ کہ اسے اپنے پیشے کے لیے عمارت کی حقیقی ضرورت تھی، اس کے بعد عدالت عالیہ نے خوبیوں پر غور کیا اور واحد جج نے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ یہ حقیقی نہیں ہے۔ اس لیے عرضی درخواست کو خارج کر دیا گیا۔

اگر ایکٹ کی فقرہ 11(3) کی تیسری شق میں موجود پابندی لاگو ہوتی ہے، تو اس کا نتیجہ یہ ہے کہ مکان مالک کی طرف سے دائر درخواست کو صرف اس بنیاد پر خارج کرنا پڑتا ہے کہ مکان مالک اس وقت اسے دائر کرنے کا حقدار نہیں تھا۔ ایسی صورت حال میں عدالت کو خوبیوں میں داخل نہیں ہونا چاہیے کیونکہ خوبیوں پر جو کچھ بھی کہا یا پایا جاتا ہے وہ دائرہ اختیار سے باہر ہوگا۔ عدالت عالیہ کو پہلے عرضی کی برقرار رکھنے کے سوال کا فیصلہ کرنا چاہیے تھا اور صرف اس صورت میں جب یہ نقطہ مثبت پایا گیا ہو تو اہلیت کی ضرورت پر غور کیا گیا

اس طرح سوال یہ ہے کہ آیا اپیل کنندہ کا عمارت پر قبضہ بازیافت کرنے کا حق اقتباس B.10-ہبہ نامہ کے تحت یا نئے پٹہ قرارداد اقتباس A. 1 مورخہ 18.8.1980 کے تحت پیدا ہوا ہے۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ اپیل کنندہ کو قبضہ بازیافت کرنے کا حق اس وقت ملا جب اسے اپنے والد کی طرف سے عمل درآمد کا تحفہ ملا۔ دلیل یہ ہے کہ مذکورہ پٹہ اس وقت ختم ہوگئی جب نئے پٹہ قرارداد پر عمل درآمد کیا گیا۔ مذکورہ دلیل ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 111 (ایف) پر اس بنیاد پر مبنی ہے کہ جب نئے پٹہ پر عمل درآمد کیا گیا تو پرانے پٹہ کا ایک مضمہ ہتھیار ڈال دیا گیا تھا۔

اس بات کی نشاندہی کی جانی چاہیے کہ 1956 کے پٹہ قرارداد اور اقتباس اے 1 کے درمیان صرف دو فرق دیکھے جاسکے۔ وہ یہ ہیں: سابقہ میں کرایہ دار اپیل کنندہ کا باپ تھا اور عمارت کا کرایہ 65 روپے ماہانہ تھا، جبکہ مؤخر الذکر میں کرایہ دار اپیل کنندہ ہوتا ہے اور کرایہ 150 روپے ماہانہ ہوتا ہے۔ اس سے پٹہ کے مضمہ ہتھیار ڈالنے کا اندازہ کیسے لگایا جاسکتا ہے۔ یہ تسلیم کیا جاتا ہے کہ کرایہ دار پہلے کی طرح ہی عمارت کے قبضے میں ہے اور عمارت بھی وہی ہے۔

وہ اصول جو پٹہ کے مضمہ ہتھیار ڈالنے کے نظریے کو کنٹرول کرتا ہے وہ یہ ہے کہ جب کسی موضوع کے سلسلے میں دو فریقوں کے درمیان کچھ تعلق موجود ہو اور ایک ہی موضوع کے حوالے سے ایک نیا تعلق وجود میں آجائے تو دونوں سیٹ ایک دوسرے کے درمیان متضاد اور مطابقت نہیں رکھ سکتے، یعنی اگر مؤخر الذکر صرف سابقہ کے خاتمے پر نافذ ہو سکتا ہے، تو اسے ختم کر دیا گیا سمجھا جائے گا تا کہ مؤخر الذکر کو کام کرنے کے قابل بنایا جاسکے۔ محض تبدیلی یا بہتری یا یہاں تک کہ سابقہ رشتے کی خرابی دراصل ہتھیار ڈالنے کے مترادف نہیں ہوگی۔ اس کا تعین نئے رشتے کی قیود کے ساتھ سابقہ موت کے لحاظ سے کرنا ہوگا اور پھر فیصلہ کرنا ہوگا کہ آیا اس کے مضمہات سے پرانے عدالتی تعلقات کا خاتمہ ہوا تھا۔

بالسبری کے انگلیڈ کے قوانین، صفحہ 355 پر چوتھی ایڈن جلد 27 میں درج ذیل حوالہ مناسب ہے :

" 449 کرایہ دار کے پیشے کی نوعیت میں تبدیلی کے ذریعے ہتھیار ڈالنا۔ ہتھیار ڈالنے کا مطلب اس وقت ہوتا ہے جب کرایہ دار اپنے کرایہ دار ہونے سے مطابقت نہ رکھتے ہوئے احاطے پر قبضے میں رہتا ہے، جہاں، مثال کے طور پر، وہ زمیندار کا ملازم بن جاتا ہے، یا جہاں فریقین اس بات پر متفق ہوتے ہیں کہ کرایہ دار مستقبل میں احاطے پر لائسنس کے طور پر زندگی بھر کے لیے مفت کرایہ پر قبضہ کرے گا۔ کرایہ دار کی طرف سے واپسی خریدنے کا قرارداد خود ہی ہتھیار ڈالنے پر اثر انداز نہیں ہوتا ہے، کیونکہ خریداری مکان مالک کی طرف سے کیے جانے والے اچھے لقب پر مشروط ہے۔

ہل اینڈ ریڈ میز لارف لینڈ لارڈ اینڈ ٹینینٹ (16 ویں ایڈن) کے صفحہ 451 میں یہ مشاہدہ کیا گیا ہے کہ "ہتھیار ڈالنا کرایہ داری کے دوران کرایہ میں کمی یا اضافے، یا اس کی قیود میں دیگر تغیرات کے لیے کیے گئے محض قرارداد کی پیروی نہیں کرتا ہے، جب تک کہ کسی نئی کرایہ داری کا اندازہ لگانے کی کوئی خاص وجوہات نہ ہوں، جہاں، مثال کے طور پر، فریقین اس یقین کے تحت کرایہ میں تبدیلی کرتے ہیں

کہ پرانی کرایہ داری ختم ہو رہی ہے۔"

این ایم پونیا ناڈر بنام محترمہ کلکشمی امال، [1989] 1 ایس سی سی 64 میں اس عدالت کی تین ججوں کی بنج نے پایا کہ جس انتظام کے ذریعے موجودہ پٹہ داری کے سلسلے میں عمارت کا پٹہ بڑھایا گیا تھا وہ پہلے سے موجود لیز کو ختم نہیں کرے گا۔

کرشنا کمار کھیمنا گرانڈ لیز بینک، [1990] 3 ایس سی سی 669 میں اس عدالت کے دو ججوں کی بنج نے اس طرح فیصلہ دیا :

"کسی حصے کا ہتھیار ڈالنا پورے کرایہ داری کے مضمحل ہتھیار ڈالنے کے مترادف نہیں ہے اور باقی کرایہ داری اچھوتی رہتی ہے۔ اسی طرح پٹہ میں محض اضافہ یا کمی بھی ضروری نہیں کہ موجودہ لیز کی حوالگی اور نئی پٹہ داری کی تخلیق کا باعث بنے۔"

یہ فقرہ کرتے ہوئے کہ اقتباس اے 1 نے سابقہ پٹہ کو ختم کرنے کے بعد ایک نیا پٹہ بنایا ہے، مشکل یہ ہے کہ تیسری شق میں موجود پابندی کی گرفت اب بھی مکان مالک کو نئے پٹہ ڈیڈ سے ایک سال کی مدت کے لیے درخواست دائر کرنے سے روکتی رہے گی۔ اس کی وجہ یہ ہے کہ "مکان مالک کا قبضہ بازیافت کرنے کا حق" اس کے بعد پٹہ کے اس آلے کے تحت پیدا ہوگا، جو کہ تیسری شق میں فقرہ کردہ منتقلی بھی ہوگی۔ بلیکیز لاڈ کشری میں بیان محاورہ زندگی کے دوران کو درج ذیل معنی دیا گیا ہے :

"ایک زندہ شخص سے دوسرے زندہ شخص کے درمیان۔ جہاں جائیداد ترسیل کے ذریعے گزرتی ہے، اس لین دین کو زندگی کے دوران کہا جاتا ہے، تاکہ اسے جانشینی یا منصوبہ بندی کے معاملے سے الگ کیا جاسکے۔"

لہذا مکان مالک کو مزید مدت تک انتظار کرنا پڑا اگر اسے عمارت پر قبضہ حاصل کرنے کے لیے اقتباس آل میں اپنا حق حاصل کرنا تھا۔

چونکہ دفعہ 11 (3) کی تیسری شق مکان مالک کو قرنینہ کی مدت ختم ہونے سے پہلے کرایہ دار کی بے دخلی کے لیے درخواست دینے سے محروم کرتی ہے، اس معاملے میں مکان مالک کی طرف سے دائر درخواست کو صرف اسی بنیاد پر خارج کرنا پڑتا ہے۔ اس طرح کی غیر قابل حصول درخواست کی بنیاد پر کارروائی میں کیس کی خوبیوں پر کیا گیا کوئی بھی مشاہدہ عدالتی نوٹس سے مٹ جانا چاہیے۔ اگر موجودہ مکان مالک قانون کے تحت بے دخلی کے لیے نئی درخواست دائر کرتا ہے، کیونکہ پابندی کی مدت ختم ہو چکی ہے، تو اس پر غور کیا جانا چاہیے اور عدالت عالیہ یا اس سے نیچے کی عدالتوں کے ذریعے کیے گئے کسی بھی مشاہدے سے بے اثر ہو کر اسے نمٹا دینا چاہیے۔

اپیل کو خراجات کے حوالے سے کسی حکم کے بغیر، مندرجہ بالا قیود میں خارج کر دیا جاتا ہے۔

وی ایس ایس

اپیل مسترد کر دی گئی۔

