

از عدالت عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 25 اگست 2000

بھونیشور پر سادو دیگر

بنام

یونائیٹڈ کمرشل بینک و دیگر

[سید شاہ محمد قادری اور وائی کے سبھروال، جسٹس صاحبان]

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

بہار بلڈنگز (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1982-دفعہ 11- احاطہ پتہ متد عوامیہ کی پٹہ - پٹہ کی مدت کی میعاد ختم ہونا - پٹہ کی تجدید کی درخواست مسترد - کرایہ دار کو احاطہ خالی کرنے کا نوٹس - مکان مالک کی ہدایت پر پٹہ کی مدت ختم ہونے کے بعد کرایہ دار کے ذریعے بڑھے ہوئے کرایہ کی ادائیگی - ماہانہ کرایہ داری کا دعویٰ - اس کی میعاد - قرار دیا گیا، کوئی ماہانہ کرایہ داری نہیں ہے جب تک کہ کوئی معاہدہ اظہار یا مضمونہ ہو - تاہم، معاملے کے حقائق اور حالات کے پیش نظر، ایک مضمون معاہدہ ہے - ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ، 1882-دفعہ 116-

درخواست گزاروں نے مدعا علیہ بینک کو پٹہ پر مقدمہ کی جگہ دے دی۔ مدعا علیہ کی درخواست پر اپیل گزاروں کے ذریعے وفاقاً 5 سال کی مدت کے لیے پٹہ کی تجدید کی جاتی تھی۔ مدعا علیہ نے مارچ میں پٹہ کی مدت ختم ہونے سے پہلے پٹہ کے قرارداد کے مطابق پٹہ کی تجدید کا اختیار استعمال نہیں کیا۔ لہذا، پٹہ کی مدت کے بعد، اپیل کنندگان نے مدعا علیہ کو احاطہ خالی کرنے کے لیے مطلع کیا۔ خط موصول ہونے پر مدعا علیہ نے اپیل گزاروں سے پٹہ کی تجدید کی درخواست کی جسے مسترد کر دیا گیا۔ مدعا علیہ نے اپیل گزاروں کے کھاتے میں کرایہ جمع کرنا جاری رکھا۔ اپیل گزاروں نے بہار بلڈنگز (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1982 کی دفعہ 11(1) کے تحت ٹرائل عدالت کے سامنے بے دخلی کی درخواست دائر کی، جسے اپیل گزاروں کے حق میں منظور کر لیا گیا۔ مدعا علیہ کی اپیل میں، عدالت عالیہ نے ٹرائل عدالت کی ڈگری اور فیصلے کو کالعدم قرار دے دیا۔

اس عدالت میں اپیل میں، اپیل گزاروں نے دعویٰ کیا کہ مدعا علیہ نے رضامندی کے بغیر کرایہ جمع کیا؛ اور یہ کہ کرایہ جمع کرنے اور کرایہ کی قبولیت پر اپریل 1882 کی دفعہ 116 کے تحت ماہانہ کرایہ داری پیدا نہیں کرتی ہے۔

دوسری طرف مدعا علیہ نے دعویٰ کیا کہ پٹہ کی مدت کے بعد، اس نے اپیل گزاروں کی ہدایت پر بڑھا ہوا کرایہ جمع کیا، جسے واپس لے لیا گیا؛ اور یہ کہ پٹہ کی ماہ بہ ماہ تجدید کی جاتی ہے۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

حکم ہوا کہ: 1.1. جائیداد کی منتقلی کے قانون 1882 کی دفعہ 116 کے معنی میں ایک نئی کرایہ داری کو وجود میں لانے کے لیے ایک قرارداد ہونا چاہیے۔ دفعہ میں غور کیا گیا ہے کہ ایک طرف، پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد جائیداد پر کرایہ دار کے مسلسل قبضے سے ثابت ہونے والی نئی موت لینے کی پیشکش ہونی چاہیے اور دوسری طرف، پٹہ دینے والا مالک مکان کی طرف سے ملکیت کے اس تسلسل کے لیے ایک قطعی منظوری ہونی چاہیے اور یہ کہ مکان مالک کی ایسی منظوری کرایہ داریوں کے معاملات میں نہیں لی جاسکتی جس پر کرایہ پر پابندی کے قوانین بے دخلی سے استثنیٰ کی وجہ سے لاگو ہوتے ہیں جو کرایہ دار کو پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد بھی حاصل ہوتا ہے۔ ایسے معاملات میں، مکان مالک اسے کرایہ کی پابندی کے قوانین میں مذکور مخصوص بنیادوں کے علاوہ باہر نہیں نکال سکتا اور اس طرح مکان مالک کی طرف سے کسی قانونی کرایہ دار سے کرایہ کی قبولیت، جس کی پٹہ پہلے ہی ختم ہو چکی ہے، کو کرایہ داری کے نئے قرارداد کے ثبوت کے طور پر نہیں لیا جائے گا اور ایسے کرایہ دار کے لیے یہ استدعا کرنا کھلا نہیں ہوگا کہ کرایہ کی قبولیت سے، ایک نئی کرایہ داری پیدا کی گئی تھی۔ کرایہ دار سے کرایہ قبول نہ کرنے کی توقع نہیں کی جاتی ہے جب کرایہ کی پابندی کے قوانین کے ذریعہ دیئے گئے تحفظ کے پیش نظر، ایک یا دوسری بنیاد کے وجود کے بغیر، وہ کرایہ دار کو بے دخل کرنے سے روک دیا جاتا ہے اور ایسی صورت میں، ماہ بہ ماہ کرایہ داری کے قیام کا کوئی سوال نہیں ہوگا۔ ان حالات میں، کرایہ یا معیاری کرایہ کے مساوی رقم کی محض قبولیت ایکٹ کی دفعہ 116 کو راغب نہیں کرے گی۔ ایسے معاملات میں قبضہ میں رہنے والے کرایہ دار کی رضامندی غیر حاضر ہوگی۔ تاہم، دفعہ 116 کے معنی میں نئی کرایہ داری پیدا کرنے کا قرارداد فریقین کے طرز عمل سے ظاہر ہو سکتا ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 116 کی پوری بنیاد یہ ہے کہ ایک مکان مالک باہر نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کرنے اور قبضے کے لیے ڈگری حاصل کرنے کا حقدار ہے اور اس لیے پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد اس کی کرایہ کی قبولیت ایک غیر واضح عمل ہے جس کا حوالہ کرایہ دار کی رضامندی جاری رکھنے کی خواہش سے ہے۔ یہ ان صورتوں میں غیر حاضر ہوگا جہاں کرایہ کے قوانین کے مطابق پابندیاں ہیں۔ اس طرح کے معاملات میں، یہ کرایہ دار کو قائم کرنا ہے، جہاں یہ کہا جاتا ہے کہ مکان مالک نے کرایہ کو قانونی کرایہ دار کے طور پر نہیں بلکہ صرف قانونی کرایہ دار کے طور پر قبول کیا، جو کرایہ دار کے مسلسل قبضے کے لیے اس کی رضامندی کی نشاندہی کرتا ہے۔

[639 F-H; 640 A-F]

1.2. موجودہ معاملے میں، بینک نے مالکان کے طرز عمل سے یہ ثابت کیا کہ بڑھے ہوئے کرایے کی قبولیت مالکان کی رضامندی کی علامت تھی کہ بینک پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد بھی قبضے میں رہے، اس طرح ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ

1882 کی دفعہ 116 کے معنی میں ماہ بہ ماہ پٹہ کی تخلیق ہوتی رہی۔ عدالت عالیہ نے ٹرائل عدالت کے فیصلے اور ڈگری کو صحیح طریقے سے الٹ دیا ہے۔ یہ واضح کیا جاتا ہے کہ اس عدالت کا تعلق ایکٹ کے تحت مناسب حکام کے سامنے زیر التواء کرایہ، اگر کوئی ہو، کے تعین کی کارروائی سے نہیں ہے، کیونکہ یہ اپیل اور معیاری کرایہ کے تعین کا موضوع نہیں ہیں اور یہ کب سے قابل ادائیگی ہے، اس کا فیصلہ مذکورہ حکام کو قانون کے مطابق کرنا ہے۔ [640 H; 641 A]

گنگا دت مرار کا بنام کار تک چندر داس ودیگراں، [1961] 3 ایس سی آر 813، پر انحصار کیا۔

بھونجی لکھمشی ودیگراں بنام ہمت لال جمناداس دانی ودیگراں، [1972] 1 ایس سی سی 388، ممتاز شدہ۔

کائی خشر ویز ونجی کپاڈیا بنام ہائی جربائی ہرجی بھوئے وارڈن ودیگر، (1949) فیڈرل عدالت رپورٹس 262، حوالہ دیا گیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 11756، سال 1996۔

سال 1994 میں سی آر نمبر 2159 میں پٹہ عدالت عالیہ کے 3.4.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

حاضر فریقین کی طرف سے ایس بی سنیل، رنجن مکھرجی، محترمہ منیتا ورما، او یک دت، آر ڈی اپادھیائے، چنچل کمار کنگولی اور ایس سی گھوش۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس وائی کے سا بھر وال نے سنایا۔

اپیل کنندگان اور جواب دہندگان 3 سے 7 زیر بحث احاطے کے مالک اور مالک مکان ہیں۔ یونائیٹڈ کمرشل بینک جو اب دہندہ نمبر 1 کرایہ دار ہے۔ جواب دہندہ نمبر 2 بینک کا فنانسر ہے۔

بینک کو احاطے سے بے دخل کرنے کا مقدمہ مالکان کی طرف سے دائر کیا گیا تھا۔ شکایت میں یہ بھی الزام لگایا گیا ہے کہ بینک کو یکم اپریل 1981 سے 31 مارچ 1986 تک پانچ سال کی مقررہ مدت کے لیے پٹہ کے اندراج شدہ دستاویز کے بذریعے احاطے میں کرایہ دار کے طور پر شامل کیا گیا تھا۔ بینک کو پانچ سال کی دو شرائط کے لیے پٹہ کی تجدید کا اختیار دیا گیا تھا بشرطیکہ وہ پٹہ کی مدت ختم ہونے سے ایک ماہ قبل ہر بار پٹہ کی تجدید کے لیے نوٹس دے۔ بینک نے 31 مارچ 1986 سے ایک ماہ قبل یہ اختیار استعمال کیا اور اس کے مطابق یکم اپریل 1986 سے 31 مارچ 1991 تک کی مدت کے لئے لیز کی تجدید 10876 روپے ماہانہ کرایہ پر کی گئی۔ ایسا لگتا ہے کہ 31 مارچ 1991 سے پہلے بینک نے پٹہ کی تجدید کا اختیار استعمال نہیں کیا تھا۔ 22 اپریل 1991 کے مدعی کے خط کے تحت بینک کو 31 مئی 1991 تک احاطہ خالی کرنے کو کہا گیا تھا۔ اب بینک نے 24 اپریل 1991 کے خط کے ذریعے مدعیوں سے پٹہ کی تجدید کی درخواست کی لیکن مدعیوں نے اتفاق نہیں کیا

اور احاطے کو خالی کرنے کی درخواست کی۔ شکایت میں یہ بھی کہا گیا ہے کہ 31 مارچ 1991 کو پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد بینک مدعیوں کے کھاتے میں ان کی برانچ میں کرایہ جمع کرتا تھا لیکن یہ ان کی رضامندی کے بغیر تھا اور رضامندی کے بغیر صرف کرایہ کی ادائیگی سے کوئی نئی کرایہ داری پیدا نہیں ہوگی۔ مذکورہ بالا حالات میں، مالکان نے بہار بلڈنگز (لیز، کرایہ اور بے دخلی)، 1982 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (e) کے تحت پٹہ کی مدت ختم ہونے کی واحد بنیاد پر بینک کو بے دخل کرنے کی درخواست کی۔

بینک نے اس مقدمے کی مخالفت کرتے ہوئے استدعا کی کہ بینک 1963 سے کرایہ دار کے طور پر احاطے پر قابض ہے اور وقتاً فوقتاً کرایہ میں اضافہ کیا گیا ہے۔ بینک نے ماہ بہ ماہ کرایہ دار ہونے کا دعویٰ کیا ہے۔ بینک نے درخواست کی کہ وہ باقاعدگی سے کرایہ مدعی کے اکاؤنٹ میں جمع کرتا ہے اور وہ 31 مارچ 1991 کے بعد ہر ماہ جمع کرائے کو 10،876 روپے کی جگہ 13،595 روپے ماہانہ کی اضافی شرح پر واپس لے رہے ہیں۔ بینک نے استدعا کی کہ مالکان کو لکھے گئے 7 ستمبر 1991 کے خط کے مطابق یہ رقم ماہانہ کرایہ کے طور پر ادا کی جا رہی ہے اور بات چیت کے بعد انہوں نے مذکورہ بڑھا ہوا کرایہ وصول کرنے پر اتفاق کیا اور وہ اسے واپس لے رہے ہیں۔ اس طرح یہ دعویٰ کیا گیا ہے کہ بینک کسی مقررہ مدت کے لیے کرایہ دار نہیں ہے بلکہ ماہانہ کرایہ دار ہے۔

مذکورہ بالا بنیاد پر بے دخلی کے لیے ایک ڈگری ٹرائل عدالت کی طرف سے منظور کی گئی تھی جس میں بینک کو مدعیوں کو احاطے کا خالی قبضہ فراہم کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔ نظر ثانی کی درخواست میں، تاہم، ٹرائل عدالت کے فیصلے اور ڈگری کو عدالت عالیہ نے مسترد کر دیا ہے۔ مذکورہ فیصلے کو اس اپیل میں چیلنج کیا گیا ہے۔

عدالت عالیہ نے یہ نتیجہ درج کیا ہے کہ پٹہ کی مدت ختم ہونے کے بعد بھی مدعیوں کی درخواست کے مطابق بڑھتی ہوئی شرح پر احاطے کا کرایہ مدعیوں کے کھاتوں میں باقاعدگی سے ان کے بینک میں جمع کیا جاتا تھا جو بعد میں ان کے ذریعے واپس لے لیے گئے ہیں۔ مانا جاتا ہے کہ 31 مارچ 1991 تک کی لیز کے تحت کرایہ 10،876 روپے ماہانہ تھا۔ عدالت عالیہ نے مزید کہا ہے کہ مدعیوں نے 5 ستمبر 1992 کے اپنے خط کے مطابق بینک سے کہا کہ وہ احاطے کا کرایہ بڑھتی ہوئی شرح پر جمع کرے اور بینک نے بڑھتی ہوئی شرح پر کرایہ جمع کیا جو رقم مدعیوں نے نکالی تھی۔ 31 مارچ 1991 کے بعد بینک کے ذریعے جمع کرائی جانے والی رقم 13،595 روپے ماہانہ کی شرح سے تھی۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا ہے کہ "یہ تسلیم شدہ موقف ہے کہ مدعی نے احاطے کے ماہانہ کرایہ میں 25 فیصد اضافہ قبول کیا ہے جو نمائش B-3 اور B-4 سے واضح ہے۔" اس لیے جس سوال پر غور کیا جانا چاہیے وہ یہ ہے کہ بینک کی طرف سے مالکان کو بڑھے ہوئے کرایے کی ادائیگی کا اثر کیا ہے۔ کیا یہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 116 کے معنی میں ماہ بہ ماہ ایک نئی کرایہ داری پیدا کرتا ہے یا نہیں؟ اپیل گزاروں کے فاضل وکیل کا کہنا ہے کہ کرایہ کی محض قبولیت قانون کی توضیحات کے تحت بینک کو دستیاب بے دخلی سے تحفظ کی وجہ سے ماہ بہ ماہ کرایہ داری پیدا نہیں کرتی ہے۔

موجودہ معاملہ کرایہ کی ادائیگی اور قبولیت کا معاملہ نہیں ہے جو پٹہ نامہ میں مقرر کیا گیا تھا۔ یہ بھی ایسا معاملہ نہیں ہے جہاں کسی اتھارٹی کے ذریعے طے شدہ معیاری کرایہ ادا کیا گیا ہو۔ جیسا کہ پہلے بیان کیا گیا ہے، بڑھا ہوا کرایہ 31 مارچ 1991 کے بعد جمع کروایا گیا تھا۔ رقم نکلوانے کے ذریعے بھی یہی قبول کیا گیا۔ 5 ستمبر 1992 کے خط کے لحاظ سے، درحقیقت، مالکان نے اب تک جمع کرائے کی ادائیگی کے لیے کہا تھا۔ "ریکارڈ پر یہ ثابت ہوا ہے کہ مانگا ہوا، جمع کیا گیا اور نکالا گیا کرایہ کرایہ میں اضافہ تھا۔ ان قائم شدہ حقائق کی روشنی میں، ہم اس بات کا جائزہ لیں گے کہ آیا قانونی طور پر ماہانہ کرایہ داری جیسا کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کی دفعہ 116 کے تحت تصور کیا گیا ہے، وجود میں آئی یا نہیں۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش سینئر وکیل جناب سنیاں کا کہنا ہے کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 116 محض کرایہ قبول کر قابل پر نہیں لگائی جائے گی۔ کائی خسرو بیرونجی کیپٹیا بنام بائی جربائی ہرجی بھوئے وارڈن ودیگر، (1949) فیڈرل کورٹ رپورٹس 262 میں وفاقی عدالت فیصلے پر انحصار کیا گیا ہے۔ ہم اس بات سے اتفاق کرتے ہیں کہ دفعہ 116 کے معنی میں ایک نئی کرایہ داری کو وجود میں لانے کے لیے ایک قرارداد ہونا چاہیے کیونکہ دفعہ اس بات پر غور کرتا ہے کہ ایک طرف، پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد جائیداد پر پٹہ دار کے مسلسل قبضے کے ثبوت کے طور پر نئی موت لینے کی پیشکش ہونی چاہیے اور دوسری طرف، پٹہ دینے والا/مالک مکان کی طرف سے قبضے کے اس تسلسل کے لیے ایک قطعی منظوری ہونی چاہیے اور یہ کہ مکان مالک کی ایسی منظوری کرایہ داریوں کے معاملات میں نہیں لی جاسکتی جس میں کرایہ پر پابندی کے قوانین بے دخلی سے استثنیٰ کی وجہ سے لاگو ہوتے ہیں جو کرایہ دار کو اس کے بعد بھی حاصل ہوتا ہے۔ پٹہ کی میعاد ختم ہونا۔ ایسے معاملات میں، مکان مالک اسے کرایہ کی پابندی کے قوانین میں مذکور مخصوص بنیادوں کے علاوہ باہر نہیں نکال سکتا اور اس طرح مکان مالک کی طرف سے کسی قانونی کرایہ دار سے کرایہ کی قبولیت، جس کی پٹہ پہلے ہی ختم ہو چکی ہے، کو کرایہ داری کے نئے قرارداد کے ثبوت کے طور پر نہیں لیا جائے گا اور ایسے کرایہ دار کے لیے یہ استدعا کرنا کھلا نہیں ہوگا کہ کرایہ کی قبولیت سے، ایک نئی کرایہ داری پیدا کی گئی تھی۔ ہم کسی پٹہ دینے والے سے کرایہ قبول نہ کرنے کی توقع نہیں کرتے ہیں جب کرایہ کی پابندی کے قوانین کے ذریعے دیئے گئے تحفظ کے پیش نظر، کسی نہ کسی بنیاد کے وجود کے بغیر، وہ پٹہ دار کو بے دخل کرنے سے روک دیا جاتا ہے اور ایسی صورت میں، ماہ بہ ماہ کرایہ داری کے قیام کا کوئی سوال ہی نہیں ہوگا۔ ان حالات میں، کرایہ یا معیاری کرایہ کے مساوی رقم کی محض قبولیت دفعہ 116 کو راغب نہیں کرے گی۔ ایسے معاملات میں قبضہ میں رہنے والے پٹہ دار کی رضامندی غیر حاضر ہوگی۔ تاہم، دفعہ 116 کے معنی میں نئی کرایہ داری پیدا کرنے کا قرارداد فریقین کے طرز عمل سے ظاہر ہو سکتا ہے۔ گنگا دت مرار کا بنام کار تک چندر داس ودیگراں، [1961] 3 ایس سی آر 813 میں، خسرو کے معاملے (اوپر) میں طے شدہ فرمان کی تصدیق کرتے ہوئے، یہ قرار دیا گیا تھا کہ ایک ایکسپریس معاہدے کے علاوہ، فریقین کا طرز عمل بلاشبہ اس نتیجے کا جواز پیش کر سکتا ہے کہ معاہدہ کرایہ داری کے تعین کے بعد، مکان مالک نے کرایہ دار کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا تھا، لیکن کیا طرز عمل اس طرح کے نتیجے کو جواز فراہم کرتا ہے ہمیشہ ہر معاملے کے حقائق پر منحصر ہونا

چاہیے۔ بھونجی لکھمشی ودیگر بنام ہما تلال جنناداس دانی ودیگراں، [1972] 1 ایس سی سی 388 میں، ایک بار پھر جو سوال زیر غور آیا وہ یہ تھا کہ آیا کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ کی قبولیت کے بعد کرایہ داری کے خاتمے کے بعد ایک نئی کرایہ داری پیدا کی گئی تھی یا نہیں۔ اس عدالت نے نگادت مرار کا کے کیس (اوپر) پر نظر ثانی کرنے کی درخواست کو مسترد کر دیا اور کہا کہ کرایہ دار سے مکان مالک کی طرف سے، معاہدہ کرایہ داری کی میعاد ختم ہونے کے بعد، کرایہ یا معیاری کرایہ کے طور پر طے شدہ رقم کے مساوی رقم کی قبولیت جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعہ 116 کے معنی میں پٹہ دار سے کرایہ قبول کرنے کے مترادف نہیں ہے موجودہ معاملہ کرایہ کے مساوی رقم یا معیاری کرایہ کے طور پر طے شدہ رقم کی قبولیت کا معاملہ نہیں ہے بلکہ بڑھتے ہوئے کرایہ کی قبولیت کا معاملہ ہے۔ یہ بھی مشاہدہ کیا گیا کہ "ہم یہ نہیں کہتے کہ دفعہ 116 کے عمل کو ہمیشہ خارج کر دیا جاتا ہے چاہے وہ حالات کچھ بھی ہوں جن کے تحت کرایہ دار کرایہ ادا کرتا ہے اور مالک مکان اسے قبول کرتا ہے۔" دفعہ 116 کی پوری بنیاد یہ ہے کہ ایک مکان مالک باہر نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کرنے اور قبضے کے لیے ڈگری حاصل کرنے کا حقدار ہے اور اس لیے پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد کرایہ کی قبولیت ایک غیر واضح عمل ہے جس کا حوالہ کرایہ دار کے مسلسل قبضے کو منظوری دینے کی اس کی خواہش سے ہے۔ یہ ان صورتوں میں غیر حاضر ہوگا جہاں کرایہ کے قوانین کے مطابق پابندیاں ہیں۔ اس طرح کے معاملات میں، یہ کرایہ دار کے لیے ہے جہاں یہ کہا جاتا ہے کہ مکان مالک نے کرایہ کو قانونی کرایہ دار کے طور پر نہیں بلکہ صرف ایک قانونی کرایہ دار کے طور پر قبول کیا جو کرایہ دار کے مسلسل قبضے کے لیے اس کی رضامندی کی نشاندہی کرتا ہے۔ اسے قائم کرنے کے لیے۔

موجودہ معاملے میں، بینک نے مالکان کے طرز عمل سے یہ ثابت کیا ہے کہ بڑھتے ہوئے کرایے کی قبولیت مالکان کی اس رضامندی کی علامت تھی کہ بینک پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد بھی قبضے میں رہے، اس طرح ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کی دفعہ 116 کے معنی میں ماہ بہ ماہ پٹہ کی تخلیق ہوتی رہی۔ عدالت عالیہ نے ٹرائل عدالت کے فیصلے اور ڈگری کو درست طریقے سے الٹ دیا ہے۔ علیحدگی سے پہلے ہم یہ واضح کر سکتے ہیں کہ اگر ایکٹ کے تحت مناسب حکام کے سامنے زیر التوا ہے تو کرایہ کے تعین کی کارروائی سے ہمارا کوئی تعلق نہیں ہے، کیونکہ یہ اس اپیل اور معیاری کرایہ کے تعین کا موضوع نہیں ہے اور یہ کب سے قابل ادائیگی ہے اس کا فیصلہ مذکورہ حکام کو قانون کے مطابق کرنا ہے۔

مذکورہ وجوہات کی بنا پر ہم اپیل کو مسترد کرتے ہیں۔ فریقین کو، چاہے جو بھی ہو، اپنے اخراجات برداشت کرنے کے لیے چھوڑ دیا جاتا ہے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

بی۔ ایس۔