از عدالتِ عظمیٰ

جوئے ناتھ گوملا و دیگران

بنام

بھبانی پرساد چودھری و دیگران

تاریخ فیصلہ: 3 مارچ 1997

[کے راماسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹس صاحبان]

کرایہ اور انخلا:

انخلا - سمجھوتہ کا ڈگری نامہ - کرایہ داروں نے تین سال کی میعاد تاریخ انقضا ہونے کے بعد احاطہ خالی کرنے کا عہد کیا - احاطے خالی نہیں ہوئے - بے دخلی کا نوٹس دیا گیا - مالک مکان کی جانب سے دعویٰ برائے اعلامیہ ملکیت اور بے دخلی - قرار پایا کہ، رضامندی کے ڈگری نامے کی مدت ختم ہونے کے بعد، مدعا علیہم جائیداد میں کسی حق یا مفاد کے بغیر غیر قانونی قبضے میں رہے - ایک بار سمجھوتے کے ڈگری نامے کے ذریعے کرایہ داری ختم ہونے کے بعد، مدعا علیہم کرایہ دار کے طور پر اپنے تسلسل کا دعویٰ نہیں کر سکتے جب تک کہ ڈگری نامے کے بعد مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان مزید معاہدہ نہ ہو - مدعا علیہان نے اپنی استدعاوں میں مکان مالک کے حق سے انکار کرتے ہوئے قبضہ مخالفانہ کی استدعا نہیں کی ہے اور نہ ہی اس کی طرف سے کوئی مسئلہ اٹھایا گیا ہے اور اس طرح، قبضہ مخالفانہ کا سوال پیدا نہیں ہوگا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1829، سال 1997 -

ایس اے نمبر 34، سال 1983 میں آسام عدالت عالیہ کے 29.11.90 کے فیصلے اور حکم

سے -

اپیل گزاروں کی طرف سے این آر چودھری اور سومناتھ مکھرجی -

جواب دہندگان کے لیے ایس بی سنیل بریکاش کارگپت اور اوجیت بھٹا چارجی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا: تاخیر معاف کر دی گئی۔

اجازت دی گئی۔ ہم نے دونوں طرف کے وکیل کو سنا ہے۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل گوہاٹی عدالت عالیہ کے فیصلے سے پیدا ہوتی ہے، جو 29 نومبر 1990 کو دوسری اپیل نمبر 34، سال 1983 میں دی گئی تھی۔

تسلیم شدہ موقف یہ ہے کہ زیر بحث جائیداد کے سلسلے میں اپیل گزاروں کے مفاد میں پیشرو سوشیل گوئلانے 8 مئی 1946 کو اسے خریدا تھا۔ مزید تسلیم شدہ موقف یہ ہے کہ سال 1947 میں شروع کیے گئے بے دخلی کے مقدمے میں 26 جنوری 1948 کو ایک سمجھوتہ ڈگری جاری کی گئی جس کے تحت جائیداد میں کرایہ دار مدعا علیہان نے تین سال کی میعاد ختم ہونے کے بعد احاطہ خالی کرنے کا عہد کیا تھا۔ مدت 25 جنوری 1951 کو ختم ہو گئی تھی لیکن جواب دہندگان نے احاطے پر قبضہ نہیں کیا۔ نتیجتاً، سال 1977 میں بے دخلی کانٹس دیے جانے کے بعد، 1-29 کے حق کا اعلان کرنے اور مدعا علیہان کو احاطے سے باہر نکلنے کا مقدمہ طلب کیا گیا اور مقدمے کی سماعت کے بعد، ٹرائل کورٹ نے اس مقدمے کا فیصلہ سنایا اور اپیل پر اس کی تصدیق ہوئی۔ لیکن دوسری اپیل میں، فاضل جج نے حکم نامے کو الٹ دیا اور اس نتیجے پر مقدمہ خارج کر دیا کہ بھوبن چودھری جواب دہندگان کے ساتھ شریک کرایہ دار تھا اور اسے مقدمے میں فریق نہیں بنایا گیا تھا؛ اس کے نتیجے میں، مقدمہ ضروری فریق کے غیر جائنڈر کے لیے براتھا۔ عدالت عالیہ نے یہ بھی پایا ہے کہ اپیل گزاروں نے یہ ثابت نہیں کیا تھا کہ مدعا علیہان 12 سال سے زیادہ عرصے سے قبضے میں نہیں تھے اور اس لیے یہ مقدمہ قابل سماعت نہیں ہے۔ اس طرح یہ اپیل، خصوصی اجازت کے ذریعے۔

ہم اپیل گزاروں کے فاضل وکیل شری این آر چودھری کی اس دلیل پر زور دیتے ہیں کہ ہائی کورٹ کا نظریہ مکمل طور پر غلط ہے۔ جہاں تک پہلے نکتے کا تعلق ہے، بھوبن چودھری ایک وقت میں کرایہ دار تھے اور درحقیقت، 1947 میں دائر کیے گئے سابقہ مقدمے میں، انہوں نے کسی دلچسپی کا دعویٰ نہیں کیا تھا اور وہ مقدمے کے صرف مدعا علیہ رہے تھے اور جواب دہندگان کو رضامندی کے حکم نامے کا سامنا کرنا پڑا تھا۔ یہ بھی ایک تسلیم شدہ موقف تھا کہ مقدمہ مدعا علیہان کے خلاف دائر کیا گیا تھا کہ بھوبن چودھری کے خلاف جس نے سود سے انکار کیا تھا۔ اپیل کنندہ کے جرح میں یہ تجویز کیا گیا ہے کہ: "مجھے نہیں معلوم کہ بھوبن چودھری کہاں ہیں۔ تحریری بیان ملنے کے بعد

بھوبن چودھری کے بارے میں تفتیش نہیں کی۔ "یہ تجویز ایک مضمر اعتراف کے مترادف ہے کہ بھوبن چودھری زیر بحث احاطے میں نہیں رہے تھے۔ یہ واضح طور پر ظاہر ہوتا ہے کہ بھوبن چودھری 26 جنوری 1948 کے سمجھوتے کی ڈگری کے تحت لائسنس یافتہ کے طور پر کسی دلچسپی کا دعویٰ نہیں کر رہے تھے اور نہ ہی وہ مقدمے کے احاطے کے قبضے میں تھے۔ نتیجتاً، بھوبن چودھری کو فریق بنائے بغیر مقدمہ دائر کرنا کوئی اثر نہیں رکھتا تھا، اور فریق لازم کو شامل نہ کرنے کی بنیاد پر دعویٰ ناقابل سماعت قرار نہیں دیا جاسکتا تھا۔

یہ دیکھا گیا ہے کہ جو اب دہندگان نے استدعاوں میں قبضہ مخالفانہ کی استدعا نہیں کی ہے اور نہ ہی اس کی طرف سے کوئی مسئلہ اٹھایا گیا ہے۔ جب اپیل کنندگان فروخت دستاویز کی بنیاد پر جائیداد پر اپنے حق کا دعویٰ کرتے ہیں، جب تک کہ جو اب دہندگان ثبوت کے ذریعے اپنے قبضے میں اپنے حق کے ناجائز قبضے اور دستبرداری کے ثبوت کی استدعا کرتے ہوئے ثابت نہ کریں کیونکہ لائسنس یافتہ اپیل کنندہ کے حق سے انکار کرتے ہوئے قبضے میں رہنے کے اپنے حق پر زور دیتے ہیں، تب قبضہ مخالفانہ کا سوال پیدا نہیں ہوگا۔ اسے نہ تو ایک مسئلہ کے طور پر پیش کیا گیا تھا اور نہ ہی نجلی عدالتوں نے کوئی نتیجہ درج کیا ہے۔ عدالت عالیہ نے یہ نتیجہ ریکارڈ کرنے میں واضح طور پر غلطی کی کہ اپیل گزاروں نے یہ ثابت نہیں کیا تھا کہ جو اب دہندگان کے پاس اپیل گزاروں کے حق کے خلاف جائیداد نہیں تھی۔ لہذا، جو اب دہندگان کے قبضہ مخالفانہ کا سوال پیدا نہیں ہوتا ہے۔

ان حالات میں، سینئر وکیل سری سنیل کی طرف سے اپیل گزاروں کی طرف سے یہ دلیل دی گئی ہے کہ آسام نان ایگریکلچرل اربن ایریاز ٹینینسی ایکٹ، 1955 کے تحت، جو اب دہندگان کو باہر نہیں نکالا جاسکتا کیونکہ وہ احاطے کے کرایہ دار ہیں۔ یہاں تک کہ اس چھان بین کے موقف کا بھی کوئی مضبوط قدم نہیں ہے اور یہ پھسل گیا ہے اور اس کی کوئی جانچ پڑتال نہیں کی گئی ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ ایکٹ کے دفعہ 5 کے اطلاق سے، غیر متزلزل شق کے ساتھ، اگر کوئی شخص ایکٹ کے نافذ ہونے سے 5 سال قبل کرایہ دار کے طور پر قبضہ کر لیتا ہے اور مکان مالک کی اجازت سے زمین پر مکان تعمیر کرتا ہے، تو کرایہ دار کو ایکٹ کی توضیحات کے مطابق کے علاوہ باہر نہیں نکالا جاسکتا۔ اس لیے ایکٹ کی دفعہ 5 کا اس معاملے کے حقائق پر کوئی اطلاق نہیں ہے۔ یہ جو اب دہندگان کا معاملہ نہیں ہے کہ وہ کرایہ ادا کرنا جاری رکھے ہوئے ہیں یا انہوں نے ایکٹ کے نافذ ہونے کے پانچ سال کے اندر اجازت حاصل کی ہے اور عمارت تعمیر کی ہے۔ اس معاملے کے حقائق پر، یہ دیکھا جاتا

ہے کہ وہ 1946 سے پہلے قبضے میں رہے ہیں۔ رضامندی کے ڈگری نامے کی مدت ختم ہونے کے بعد، وہ جائیداد میں کسی حق یا مفاد کے بغیر غیر قانونی پوزیشن میں رہے ہیں۔

ایک بار جب کرایہ داری کو سمجھوتے کے ڈگری نامے کے ذریعے ختم کر دیا جاتا ہے، تو وہ کرایہ دار کے طور پر اپنے تسلسل کا دعویٰ نہیں کر سکتے جب تک کہ ڈگری نامے کے بعد مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان مزید معاہدہ نہ ہو۔ جو اب دہندگان کا معاملہ ایسا نہیں ہے۔ اس لیے یہ قانون واضح طور پر حقائق پر لاگو نہیں ہوتا۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت ہے۔ عدالت عالیہ کے فیصلے اور ڈگری کو کالعدم قرار دیا گیا ہے اور ٹرائل کورٹ اور اپیلٹ کورٹ کے موقف کی تصدیق کی گئی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل منظور کی گئی۔