

از عدالتِ عظمیٰ

کنال آرچودھری

بنام

پرشوتم بی۔ ٹوڈی و دیگر

تاریخ فیصلہ: 11 مارچ 1997

[بی۔ پی۔ جیون ریڈی اور جی۔ ٹی۔ ناناوتی، جسٹس صاحبان]

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹنس (کنٹرول) ایکٹ، 1947 دفعات 5 (A1) اور B15 (جیسا کہ مہاراشٹر آرڈیننس نمبر 23، سال 1996 کے ذریعے شامل کیا گیا ہے)۔

"سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف - کے تقاضے - ریاستی حکومت نے 24-7-1996 پر حکم جاری کیا جس میں ملین سے احاطہ خالی کرنے اور اسے حکومت کے حوالے کرنے کا مطالبہ کیا گیا۔ اس کے بعد، ریاستی حکومت نے علاقائی سب انسپکٹر کو 30-8-1996 پر یا اس سے پہلے ملین سے مذکورہ احاطے کا خالی قبضہ لینے کا اختیار دیا۔ لیکن مذکورہ حکم پر عمل درآمد نہیں کیا جاسکا کیونکہ عدالت عظمیٰ نے ملین کو 26-2-1997 تک احاطے پر قبضے میں رہنے کی اجازت دی تھی۔ قرار پایا کہ: آرڈیننس کے آغاز کی تاریخ پر، یعنی 7-12-1996 قبضہ کرنے والا ایسا شخص نہیں تھا جسے ریاستی حکومت نے بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 5 (b) (1-A) اور بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ کی دفعہ 9 (8) کے معنی میں مذکورہ احاطے پر قبضے میں رہنے کی "اجازت" دی تھی۔ اس طرح کا ملین "سرکاری مقسوم الیہ" نہیں تھا اور اس لیے وہ ریٹ ایکٹ کی دفعہ 15B یا لینڈ ریکوزیشن ایکٹ کی دفعہ 9 (8) کا فائدہ نہیں اٹھا سکتا تھا۔ بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948، دفعہ 9 (8)۔

مدعا علیہ سے تعلق رکھنے والی جگہیں ریاستی حکومت نے بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948 کے تحت اپیل کنندہ کی والدہ کو فراہم کی تھیں۔ اپنی ماں کی موت کے بعد اپیل کنندہ قبضے میں رہا۔ اپیل کنندہ سرکاری ملازم نہیں تھا لیکن اسے ایک بے گھر شخص ہونے کی وجہ سے فراہم کیا گیا تھا۔

مدعا علیہ نے عدالت عالیہ میں ایک رٹ پٹیشن دائر کی جس میں ریاستی حکومت کو مذکورہ احاطے کو غیر حصول کرنے اور اس کا قبضہ اس کے حوالے کرنے کی ہدایت کی گئی، جس کی اجازت دی گئی۔ 24-1996-7 پر ریاستی حکومت نے ایک حکم جاری کیا جس میں اپیل کنندہ سے احاطہ خالی کرنے اور اسے حکومت کے حوالے کرنے کا مطالبہ کیا گیا۔ اس کے بعد، ریاستی حکومت نے رہائش کے کنٹرولر کے دفتر میں ایریا سب انسپکٹر کو 30-8-1996 پر یا اس سے پہلے اپیل کنندہ سے مذکورہ احاطے کا خالی قبضہ لینے کا اختیار دیا۔ ناراض ہونے کی وجہ سے اپیل کنندہ نے خصوصی اجازت کی درخواست (ایس ایل پی) کو ترجیح دی۔ ایس ایل پی کو مسترد کرتے ہوئے، اس عدالت نے اپیل کنندہ کو 26-2-1997 تک قبضے میں رہنے کی اجازت دی۔ اپیل کنندہ نے معمول کے مطابق تحریری ضمانت جمع کروائی۔

اس کے بعد، مہاراشٹر آرڈیننس نمبر 23، سال 1996، جو 7-12-1996 پر شروع ہوا، نے بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹنس (کنٹرول) ایکٹ، 1947 میں دفعات 5 (A-1) اور B-15 اور بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948 میں دفعہ 9 (8) شامل کیا۔ ان ترامیم کے پیش نظر اپیل کنندہ نے موجودہ عبوری درخواست دائر کی جس میں دعویٰ کیا گیا کہ وہ بمبئی ریٹنس ایکٹ کی دفعہ 5 (A1) کی شق (ب) کے تحت "سرکاری مقسوم الیہ" ہے، کہ وہ بحیثیت قانونی کرایہ دار اُن احاطہ جات میں قیام کا حق رکھتا تھا، لہذا اُسے مذکورہ تحریری ضمانت سے بری کر دیا جانا چاہیے۔

درخواست کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1.1. بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹنس (کنٹرول) ایکٹ، 1947 کی دفعہ 5 شق (A1) میں "سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف دو شقوں پر مشتمل ہے، یعنی (a) اور (b) اور یہ کہ اپیل کنندہ شق (b) کے تحت آنے کا دعویٰ کرتا ہے۔ لیکن شق (b) کے تحت آنے کے لیے اسے درج ذیل دو تقاضے پورے کرنے چاہئیں:

(1) کہ زیر قبضہ احاطہ جات ریاستی حکومت کی جانب سے رہائشی مقصد کے لیے اُس کو الاٹ کیے گئے ہیں، اور (2) مذکورہ آرڈیننس کے نافذ العمل ہونے کی تاریخ کو اپیل کنندہ کو ریاستی حکومت کی طرف سے ایسے احاطہ جات میں قیام یا قبضے کی اجازت دی گئی ہے تاکہ وہ انہیں اپنی..... رہائش کے لیے استعمال کر سکے۔

1.2. بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948 کی دفعہ 9(8) کے ساتھ منسلک تشریح میں "سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف بھی انہی الفاظ میں کی گئی ہے۔ آرڈیننس کو جاری کیا گیا اور 7-12-1996 پر شروع کیا گیا۔ سوال یہ ہے کہ کیا یہ کہا جاسکتا ہے کہ 7-12-1996 پر اپیل کنندہ ایک ایسا شخص ہے جسے "ریاستی حکومت کی طرف سے اپنی رہائش گاہ کے لیے مذکورہ احاطے پر قبضے یا قبضے میں رہنے کی اجازت ہے"۔ ریاستی حکومت نے دو احکامات جاری کیے ہیں۔ 24-7-1996 کے حکم نامے کے تحت، اپیل کنندہ سے کہا گیا تھا کہ وہ احاطہ خالی کرے اور اسے حکومت کے حوالے کرے تاکہ وہ مذکورہ احاطے کا حصول منسوخ کر سکے اور عدالت عالیہ کی ہدایت کے مطابق اس کا قبضہ مالک مکان کو فراہم کر سکے۔ بعد ازاں، ریاستی حکومت نے بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ کی دفعہ 11(1) کے تحت ایک حکم جاری کیا، جس کے ذریعے علاقے کے سب انسپکٹر (جو دفتر کنٹرولر آف اکاموڈیشن میں تعینات ہے) کو اختیار دیا گیا کہ وہ 30-08-1996 تک اپیل کنندہ سے مذکورہ احاطہ جات کا خالی قبضہ حاصل کرے۔ تاہم، مذکورہ حکم کو اس وجہ سے نافذ یا نافذ نہیں کیا جاسکا کہ اس عدالت نے اپیل کنندہ کو 26-2-1997 تک احاطے پر قبضے میں رہنے کی اجازت دی۔ یہ واضح ہے کہ لیکن اس عدالت کے مذکورہ حکم کے لیے، ایریا سب انسپکٹر نے اپیل کنندہ کو مذکورہ احاطے سے بے دخل کر دیا ہو گا۔ کسی بھی صورت میں، ریاستی حکومت کی طرف سے الاٹمنٹ آرڈر کی بنیاد پر احاطے پر قبضہ کرنے کا اپیل کنندہ کا اختیار اگر پہلے نہیں تو 30-8-1996 پر ختم ہو گیا۔ یہ نہیں کہا جاسکتا کہ 30-8-1996 کے بعد اپیل کنندہ کا قبضہ یا قبضہ ریاستی حکومت کی طرف سے "اجازت" تھا۔ یہ مکمل طور پر اور خصوصی طور پر اس عدالت کے حکم سے منسوب تھا۔ مورخہ 7-12-1996 (یعنی آرڈیننس کے نفاذ کی تاریخ) کو اپیل کنندہ ایسا شخص نہیں تھا جسے "ریاستی حکومت کی طرف سے مذکورہ احاطہ جات میں رہائش کے لیے قیام یا قبضے کی اجازت دی گئی ہو"، جس کا مطلب یہ ہے کہ وہ بمبئی ریٹنٹ ایکٹ کی دفعہ 5 کی شق (A-1) میں مذکور "سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف کے دائرے میں نہیں آتا۔ لہذا، وہ مذکورہ ایکٹ کی دفعہ B-15 سے فائدہ حاصل کرنے کا حقدار نہیں۔ اسی وجہ سے، وہ بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948 کی دفعہ 9(8) کے تحت بھی کسی قسم کا فائدہ حاصل کرنے کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔

گرہاک سنسٹھانج بنام ریاست مہاراشٹر، [1994] 4 ایس سی سی 192، حوالہ دیا گیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: عبوری درخواست نمبر 3۔

خصوصی اجازت کی درخواست (C) نمبر 16184، سال 1996۔

ڈبلیو پی نمبر 1881، سال 1988 میں بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایس کے ڈھولکیا، رندھیر جین اور ایس ایس مشرا۔

جواب دہندہ کے لیے ایس۔ گنیش، ایس۔ آر۔ ستیا اور ایل۔ سی۔ تولت۔

ریاست کے لیے ڈی ایم نرگو لکر۔

عدالت کا فیصلہ بی پی جیون ریڈی، جسٹس نے سنایا۔

یہ درخواست درخواست گزار کی طرف سے خصوصی اجازت کی درخواست (دیوانی) نمبر 16184، سال 1996 میں دائر کی گئی ہے جسے 26 اگست 1996 کو انتظامی مرحلے پر مسترد کر دیا گیا تھا۔ خصوصی اجازت کی درخواست کو مسترد کرتے ہوئے، اس عدالت نے درخواست گزار کو احاطہ خالی کرنے اور مدعا علیہ۔ مکان مالک کو خالی قبضہ فراہم کرنے کے لیے چھ ماہ کا وقت دیا تھا۔ یہ واضح کیا گیا تھا کہ مذکورہ چھ ماہ 26 فروری 1997 کو ختم ہوں گے۔ درخواست گزار کو چار ہفتوں کے اندر معمول کا تحریری ضمانت دائر کرنے کی بھی ہدایت کی گئی تھی جو اس نے کیا۔ درخواست گزار کا موقف ہے کہ بعد ازاں نافذ ہونے والی قانون سازی یعنی مہاراشٹر آرڈیننس نمبر 23، سال 1996 (جسے بعد ازاں ایک ترمیمی قانون کی صورت میں نافذ کیا گیا)، جس کے تحت بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول) ایکٹ، 1997 (بمبئی ریٹ ایکٹ)، بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948، اور بمبئی گورنمنٹ پریسمز (اخراج) ایکٹ، 1955 میں ترامیم کی گئیں، کے نتیجے میں درخواست گزار اور پہلے مدعا علیہ (یعنی متعلقہ احاطہ جات کے مالک) کے مابین قانوناً مؤجر و مستاجر کا تعلق قائم ہو گیا ہے؛ اس لیے اُسے دی گئی اس یقین دہانی / تحریری عہد سے بری کیا جائے۔ درخواست گزار کا موقف ہے کہ وہ بحیثیت قانونی مستاجر، مذکورہ احاطہ جات میں قیام جاری رکھنے کا حقدار ہے۔

متنازعہ احاطہ جات، جو پہلے مدعا علیہ کی ملکیت ہیں، سن 1958 میں حکومت مہاراشٹر کی جانب سے بموجب بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ درخواست گزار کی والدہ کو فراہم کیے گئے تھے۔ والدہ کے سن 1974 میں انتقال کے بعد، درخواست گزار اُن احاطہ جات پر قابض رہا اور مسلسل وہاں مقیم

ہے۔ درخواست گزار سرکاری ملازم نہیں ہے لیکن اسے ایک بے گھر شخص ہونے کے ناطے فراہم کیا گیا تھا، جسے "دباہو خالی اسکیم" کہا جاتا ہے۔

سال 1988 میں، پہلے مدعا علیہ نے بمبئی عدالت عالیہ میں ایک رٹ پٹیشن کی جو کہ رٹ تاکیدی نمبر 1881، سال 1988 تھی جس میں حکومت مہاراشٹر کو مذکورہ احاطے کو غیر حصول کرنے اور اس کا قبضہ اس کے حوالے کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔ جب کہ مذکورہ رٹ پٹیشن زیر التواء تھی، اس عدالت کی ایک آئینی بنچ نے گرہاک سنسٹھامنچ بنام ریاست مہاراشٹر، [1994] 4 ایس سی سی 192 میں فیصلہ دیا کہ بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ کے تحت مطالبہ کرنے کے اختیار کا استعمال اس طرح نہیں کیا جاسکتا کہ مالک مکان کو غیر معینہ مدت تک یا غیر معمولی طور پر طویل عرصے تک احاطے کے قبضے سے محروم رکھا جائے۔ عدالت نے حصول اور مطالبہ درمیان فرق کی طرف اشارہ کیا اور اسی کے مطابق بہت پہلے طلب کردہ احاطے کو آٹھ ماہ کی مدت کے ساتھ دوبارہ حاصل کرنے کی ہدایت کی۔ گرہاک سنسٹھامنچ کے بعد، پہلے مدعا علیہ کی طرف سے دائر رٹ پٹیشن کو بمبئی عدالت عالیہ نے 3 جولائی 1996 کو منظور کیا تھا۔ عدالت عالیہ نے ریاستی حکومت کو ہدایت کی تھی کہ وہ 30 اگست 1996 کو یا اس سے پہلے درخواست گزار کو زیر غور احاطے پر قبضہ کرنے کا حکم دے۔ یہ اس فیصلے کے خلاف ہے کہ درخواست گزار نے مذکورہ خصوصی اجازت کی درخواست (سی) نمبر 16184، سال 1996 دائر کی تھی جسے اس عدالت نے 26 فروری 1997 تک احاطہ خالی کرنے کا وقت دیتے ہوئے مسترد کر دیا تھا اور اس کا خالی قبضہ زمیندار کو پہنچا دیا تھا۔

درخواست گزار کے انحصار کردہ مہاراشٹر آرڈیننس میں تین قوانین میں ترامیم کی گئی ہیں، یعنی بمبئی ریٹ ایکٹ، بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ اور بمبئی گورنمنٹ پریمیسز (ایویکشن) ایکٹ، 1955۔ مناسب ہو گا کہ مذکورہ آرڈیننس کے ساتھ منسلک بیان مقاصد و وجوہات کو نوٹ کیا جائے جو ترامیم شدہ دفعات کی درست سمجھ بوجھ میں مددگار ہو گا۔ مقاصد اور وجوہات کا بیان گرہاک سنسٹھامنچ کے فیصلے کی طرف اشارہ کرتا ہے، جس کے نتیجے میں بڑی تعداد میں سرکاری ملازم اور دیگر زیر قبضہ احاطے خالی کرنے اور مخصوص تاریخ سے پہلے احاطے کو ریاستی حکومت کے حوالے کرنے پر مجبور تھے۔ بیان میں نشاندہی کی گئی ہے کہ 604 رہائشی احاطے اور تقریباً 90 غیر رہائشی احاطے ہیں جو اب بھی گریٹر بمبئی میں اور دیگر اضلاع میں تقریباً 138 کے مطالبہ کے تحت ہیں۔ اس میں ان حقائق کا حوالہ دیا گیا ہے کہ غیر منقولہ زمیندار پہلے ہی عدالت عالیہ سے درخواست کر چکے ہیں کہ مطلوبہ احاطے کے مقسوم الیہان کو بے دخل کیا جائے اور ان کے احاطے کو غیر حصول کیا جائے اور ان رٹ

پٹیشنوں کی اجازت دی جانے کا امکان ہے۔ اس کے بعد بیان میں کہا گیا ہے کہ حکومت، زیادہ سے زیادہ مفاد عامہ میں، ریاستی حکومت اور اس کے مقسوم الیہان کو کرایہ ایکٹ کے تحت قانونی کرایہ داری کے تحفظ کے لیے قرین مصلحت توضیحات بنانا قرین مصلحت سمجھتی ہے اور یہ کہ مذکورہ مقصد کے حصول کے لیے ہی آرڈیننس جاری کیا جا رہا ہے۔

اب ہم بمبئی رینٹ ایکٹ میں کی گئی ترامیم کو دیکھ سکتے ہیں۔ آرڈیننس کے دفعہ 2 نے دفعہ 5 میں مقسوم الیہ (A1) داخل کی ہے جس میں "سرکاری مقسوم الیہ" کے بیان محاورہ کی وضاحت کی گئی ہے۔ تعریف دو شقوں پر مشتمل ہے۔ (a) اور (b)۔ شق (a) سے مراد وہ سرکاری ملازم ہیں جنہیں مطلوبہ احاطہ فراہم کیا گیا ہے دیگر ان شق (b) ان لوگوں سے متعلق ہے جن کو مطلوبہ احاطہ فراہم کیا گیا ہے۔ ہمارے مقاصد کے لیے صرف شق (b) کو نوٹ کرنا کافی ہوگا۔ اس میں لکھا ہے:

"(1A) 'سرکاری مقسوم الیہ'....."

(b) کسی بھی ایسے احاطہ جات کے متعلق جو ریکوزیشن کے تحت قبضہ کیے گئے ہوں یا ریکوزیشن کی مدت میں جاری ہوں اور جنہیں ریاستی حکومت کی جانب سے رہائشی مقاصد کے لیے کسی فرد کو فراہم کیا گیا ہو، اور بمبئی رینٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول)، بمبئی لینڈ ریکوزیشن اور بمبئی گورنمنٹ پریمیسز (بے دخلی) (ترمیمی) آرڈیننس، 1996 کے نافذ العمل ہونے کی تاریخ پر، ایسی فرد یا اس کے قانونی وارث کو ریاستی حکومت کی جانب سے ایسے احاطہ جات میں اپنے یا اپنے قانونی وارث کے ذاتی رہائش کے لیے قبضہ یا ملکیت برقرار رکھنے کی اجازت دی گئی ہو، تو مراد ایسی فرد یا قانونی وارث ہے۔"

(زیر تاکید)

آرڈیننس کے دفعہ 3 میں دفعہ 15B شامل کیا گیا ہے، جو مندرجہ ذیل ہے:

"15B. (1) بمبئی رینٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول)، بمبئی لینڈ ریکوزیشن اور بمبئی گورنمنٹ پریمیسز (بے دخلی) (ترمیمی) آرڈیننس، 1996 کے نافذ العمل ہونے کی تاریخ کو (جسے اس سیکشن میں بعد ازاں "مذکورہ تاریخ" کہا جائے گا)،

(a) ریاستی حکومت، اس احاطے کے سلسلے میں جس کا مطالبہ کیا گیا تھا یا مطالبہ کے تحت جاری رکھا گیا تھا اور اسے دفعہ 5 کی شق (1A) مفسوم الیہ شق (a) میں مذکور سرکاری مقسوم الیہ کو فراہم کیا گیا تھا۔ اور

(b) سرکاری مقسوم الیہ، اس احاطے کے سلسلے میں جس کا مطالبہ کیا گیا تھا یا مطالبہ کے تحت جاری رکھا گیا تھا اور اسے فراہم کیا گیا تھا جیسا کہ دفعہ 5 کی شق (1A) مفسوم الیہ شق (b) میں کہا گیا ہے،

اس ایکٹ، بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948، یا کسی بھی دیگر قابل اطلاق قانون، کسی معاہدے، یا کسی عدالت کے فیصلے، ڈگری یا حکم کے باوجود جو 11 جون 1996 یا اس کے بعد صادر ہوا ہو، اس تاریخ کے بعد، اس ایکٹ کے مقاصد کے لیے، متعلقہ شخص کو مالک مکان کا کرایہ دار سمجھا جائے گا اور مذکورہ احاطہ جات کو مالک مکان کی جانب سے ریاستی حکومت کو یا جہاں مناسب ہو، متعلقہ سرکاری الاٹھی کو کرایہ کی ادائیگی اور کرایہ میں اجازت یافتہ اضافے کے عوض کرایہ پر دیا گیا تصور کیا جائے گا، جو کہ مذکورہ تاریخ سے فوراً قبل احاطہ جات کے متعلق قابل ادائیگی معاوضے کے برابر ہوں۔

(2) اس دفعہ یا اس ایکٹ کی کسی دوسری توجیحات کے علاوہ، اس دفعہ میں کچھ بھی متاثر نہیں ہوگا۔

(a) مکان مالک کے حقوق بشمول اس طرح کے کرایہ دار سے دفعہ 13 یا کسی دوسرے دفعہ میں مذکور کسی بھی بنیاد پر احاطے کا قبضہ بازیافت کرنے کا اس کا حق؛

(b) مکان مالک یا ایسے کرایہ دار کا اس ایکٹ کے تحت معیاری کرایہ کے تعین اور اجازت شدہ اضافے کے لیے عدالت میں درخواست دینے کا حق، صرف اس حقیقت کی وجہ سے کہ کرایہ اور اجازت شدہ اضافے کی رقم، اگر کوئی ہو، اس طرح کے کرایہ دار کے ذریعے مکان مالک کو ادا کرنے کا تعین ذیلی شق (1) کے تحت کیا جاتا ہے۔

(c) اس طرح کی کرایہ داری کے سلسلے میں اس ایکٹ کی دیگر متعلقہ توجیحات کا عمل اور اطلاق۔

(زیر تاکید)

آرڈیننس کے دفعہ 5 نے بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ 1948 کے دفعہ 9 میں ذیلی دفعہ (8) شامل کیا ہے۔ ذیلی دفعہ (8) اس طرح پڑھتی ہے:

"(8) بمبئی رینٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول، بمبئی لینڈ ریکوزیشن اور بمبئی گورنمنٹ پریزمیسس (اپویشن) (ترمیمی) آرڈیننس، 1996 کے نافذ ہونے کی تاریخ پر، اس ایکٹ کے تحت

مطالبے کے تحت طلب کردہ یا جاری رکھے گئے تمام احاطے اور سرکاری مقسوم الیہان کو فراہم کیے گئے، جنہیں مذکورہ تاریخ کو ریاستی حکومت نے قبضے یا قبضے میں رہنے کی اجازت دی تھی، یہ سمجھا جائے گا کہ انہیں مطالبے سے رہا کر دیا گیا ہے، اور ایسے احاطے کے سلسلے میں ریاستی حکومت، یا جیسا بھی معاملہ ہو، شق میں مذکور سرکاری مقسوم الیہان وضاحت (b) کی دفعات کی بنا پر کرایہ دار بن جائیں گے: بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 کی دفعہ 15B اور اس طرح کے احاطے کے سلسلے میں واجب الادا معاوضے، اگر کوئی ہو، کا تعین کیا جائے گا اور اس کے حقدار افراد کو اس طرح ادا کیا جائے گا جیسے کہ اس طرح کے احاطے واقعی اس دفعہ کے تحت جاری کیے گئے تھے۔

وضاحت۔ - اس ذیلی دفعہ کے مقاصد کے لیے، 'سرکاری مقسوم الیہ'

(a) کسی ایسے احاطے کے سلسلے میں جو ریاستی حکومت کی طرف سے کسی غیر رہائشی مقصد کے لیے یا ریاستی حکومت یا مرکزی حکومت کے کسی محکمے یا دفتر کے لیے یا کسی سرکاری شعبے کے ادارے یا کارپوریشن کے لیے مختص کیے گئے ہیں، جو ریاستی حکومت یا مہاراشٹر کو آپریٹو سوسائٹیز ایکٹ، 1960 کے تحت رجسٹرڈ کسی بھی کو آپریٹو سوسائٹی یا کسی بھی نام سے کسی بھی غیر ملکی توصل خانے کی ملکیت یا جزوی طور پر زیر انتظام ہے، جسے بائے ریٹس، ہوٹل اور لاجنگ ہاؤس آر نافذ ہونے کی تاریخ پر کہا جاتا ہے۔ ریاستی حکومت کنٹرول، بمبئی لینڈ ریکوزیشن اور بمبئی گورنمنٹ پریمیسس (ایویشن) (امینڈمنٹ) آرڈیننس، 1996 کو اپنے قبضے اور قبضے میں رہنے کی اجازت دیتی ہے، جس کا مطلب ہے اس طرح کے دفتر یا محکمہ یا پبلک سیکٹر انڈر ٹیکنگ یا کارپوریشن یا سوسائٹی یا توصلیٹ کا پرنسپل آفیسر انچارج اور

(b) کسی ایسے احاطے کے سلسلے میں جو ریاستی حکومت کی طرف سے کسی شخص کو رہائشی مقصد کے لیے مختص کیے گئے ہیں اور بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول، بمبئی لینڈ ریکوزیشن اور بمبئی گورنمنٹ پریمیسس (ایویشن) (ترمیم) آرڈیننس، 1996 کے نافذ ہونے کی تاریخ پر، ایسے شخص یا اس کے قانونی وارث کو ریاستی حکومت کی طرف سے اپنے یا ایسے قانونی وارث کی رہائش کے لیے ایسے احاطے کے قانونی قبضے یا قبضے میں رہنے کی اجازت ہے، اس کا مطلب ہے ایسا شخص یا قانونی وارث۔"

(زیر تاکید)

بمبئی گورنمنٹ پریمیسیس (بے دخلی) ایکٹ، 1955 میں بھی اسی کے مطابق ترمیم کی گئی۔

اپیل کنندہ کا مقدمہ یہ ہے کہ مذکورہ ترمیم شدہ دفعات کی بنا پر وہ پہلے مدعا علیہ کے تحت ایک قانونی کرایہ دار بن گیا ہے اور اس لیے اسے اس عدالت کے 26 اگست 1996 کے احکامات کے مطابق اس عدالت کو دی گئی ضمانت سے فارغ کیا جانا چاہیے۔ مختصراً، وہ کہتا ہے کہ ترمیم شدہ توضیحات کے ذریعے بنائے گئے نئے قانونی تعلقات کے پیش نظر اسے مذکورہ احاطے کو خالی کرنے اور پہلے مدعا علیہ کو اس کا خالی قبضہ فراہم کرنے کے لیے نہیں بلایا جانا چاہیے۔

درخواست کی پہلے مدعا علیہ کی طرف سے سخت مخالفت کی گئی ہے: جب یہ درخواست سماعت کے لیے آئی تو ہم نے درخواست گزار کے فاضل وکیل سری ڈھولکلیا کو اشارہ کیا کہ اس کے لیے دو متبادل کورسز کھلے ہیں۔ ایک یہ ہے کہ اس کی طرف سے اس عدالت کو دی گئی ضمانت کے مطابق احاطہ خالی کیا جائے اور قانون کے مطابق ترمیم شدہ توضیحات کے تحت اپنے حقوق کا تعین کیا جائے۔ دوسرا ترمیم شدہ عات پر انحصار کرنا اور یہ کہنا ہے کہ مذکورہ عات کے پیش نظر، اسے تحریری ضمانت سے فارغ کیا جانا چاہیے اور ترمیم شدہ دفعات کی بنا پر اسے مذکورہ احاطے پر قبضہ جاری رکھنے کی اجازت دی جانی چاہیے۔ سری ڈھولکلیا نے دوسرا کورس منتخب کیا اور اسی کے مطابق ہم درخواست گزار کے اس دعوے پر اظہار خیال کر رہے ہیں کہ ترمیم شدہ توضیحات کی بنا پر وہ پہلے مدعا علیہ - مالک مکان کے تحت احاطے کا قانونی کرایہ دار بن گیا ہے۔

بمبئی ریٹ ایکٹ کے دفعہ 5 میں شق (1A) میں "سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف، جیسا کہ پہلے ہی بتایا گیا ہے، دو شقوں پر مشتمل ہے، یعنی (a) اور (b) اور یہ کہ درخواست گزار شق (b) کے تحت آنے کا دعویٰ کرتا ہے۔ لیکن شق (b) کے تحت آنے کے لیے اسے درج ذیل دو تقاضے پورے کرنے چاہئیں:

- (1) مطلوبہ احاطے ریاستی حکومت کی طرف سے اسے رہائشی مقصد کے لیے مختص کیے جاتے ہیں اور
- (2) مذکورہ آرڈیننس کے نافذ ہونے کی تاریخ پر، درخواست گزار کو ریاستی حکومت کی طرف سے اس طرح کے احاطے پر قبضے یا قبضے میں رہنے کی اجازت دی جاتی ہے۔ بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ کی دفعہ 9 کی ذیلی دفعہ (8) سے منسلک وضاحت میں "سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف انہی اصطلاحات میں ہے۔ یہ آرڈیننس 7 دسمبر 1996 کو جاری کیا گیا اور اس کا آغاز ہوا۔ سوال یہ ہے کہ کیا یہ کہا جا سکتا ہے کہ 7 دسمبر 1996 کو درخواست گزار ایک ایسا شخص ہے جسے ریاستی حکومت نے اپنی رہائش

گاہ کے لیے مذکورہ احاطے پر قبضے یا قبضے میں رہنے کی اجازت دی ہے؟ ہم نہیں سوچتے۔ عدالتِ عالیہ کے 3 جولائی 1996 کے فیصلے کے مطابق، جس میں رٹ پٹیشن نمبر 1881، سال 1988 کی اجازت دی گئی ہے، اس بات کی نشاندہی سری ایس گنیش نے کی ہے، جو پہلے مدعا علیہ کے ماہر وکیل ہیں، مہاراشٹر حکومت نے دو احکامات جاری کیے ہیں۔ 24 جولائی 1996 کے حکم نامے کے تحت، درخواست گزار سے کہا گیا تھا کہ وہ احاطہ خالی کرے اور اسے حکومت کے حوالے کرے تاکہ وہ مذکورہ احاطے کا حصول منسوخ کر سکے اور عدالتِ عالیہ کی ہدایت کے مطابق اس کا قبضہ زمیندار کو فراہم کر سکے۔ اس کے بعد، 17 اگست 1996 کو، مہاراشٹر کی حکومت نے بمبئی لینڈ ریکوزیشن ایکٹ کی دفعہ 11(1) کے تحت ایک حکم جاری کیا جس میں رہائش کے کنٹرولر کے دفتر میں ایریا سب انسپکٹر کو 30 اگست 1996 کو یا اس سے پہلے درخواست گزار سے خالی قبضہ یا مذکورہ احاطے لینے کا اختیار دیا گیا۔ علاقے کے سب انسپکٹر کو اس طرح کی طاقت کا استعمال کرنے کا اختیار دیا گیا تھا جو مذکورہ مقصد کے لیے معقول طور پر ضروری ہو۔ تاہم مذکورہ حکم نامے کو اس وجہ سے نافذ یا نافذ نہیں کیا جاسکا کہ اس عدالت نے 26 اگست 1996 کے اپنے حکم نامے کے ذریعے درخواست گزار کو 26 فروری 1997 تک احاطے پر قبضے میں رہنے کی اجازت دی۔ یہ واضح ہے کہ لیکن اس عدالت کے مذکورہ حکم کے لیے، ایریا سب انسپکٹر نے درخواست گزار کو مذکورہ احاطے سے بے دخل کر دیا ہو گا۔ کسی بھی صورت میں، ریاستی حکومت کی طرف سے الاٹمنٹ آرڈر کی بنیاد پر احاطے پر قبضہ کرنے کا درخواست گزار کا اختیار اگر پہلے نہیں تو 30 اگست 1996 کو ختم ہو گیا۔ یہ نہیں کہا جاسکتا کہ 30 اگست 1996 کے بعد درخواست گزار کا قبضہ یا قبضہ ریاستی حکومت کی طرف سے "اجازت" تھا۔ یہ مکمل طور پر اور خصوصی طور پر 26 اگست 1996 کے اس عدالت کے حکم سے منسوب تھا۔ دہرانے کے لیے، 7 دسمبر 1996 (آرڈیننس کی تاریخ) تک درخواست گزار ایک ایسا شخص نہیں تھا جسے "ریاستی حکومت کی طرف سے اپنی رہائش کے لیے اس طرح کے احاطے پر قبضے یا قبضے میں رہنے کی اجازت ہے"، جس کا مطلب ہے کہ وہ بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 5 میں شق (1A) میں موجود "سرکاری مقسوم الیہ" کی تعریف میں نہیں آتا ہے۔ اس لیے وہ مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 15B سے فائدہ نہیں اٹھا سکتا۔ اسی وجہ سے، وہ بمبئی I لینڈ ریکوزیشن ایکٹ، 1948 کی دفعہ 9 کی ذیلی دفعہ (8) سے بھی فائدہ اٹھانے کی کوشش نہیں کر سکتا۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، یہ دلیل کہ درخواست گزار مذکورہ آرڈیننس (بعد میں ایک ایکٹ میں نافذ کیا گیا) کی وجہ سے پہلے مدعا علیہ کے تحت قانونی کرایہ دار بن گیا ہے، قانون میں غیر مستحکم ہے

اور اسے اس کے ساتھ مسترد کر دیا گیا ہے۔ عبوری درخواست نمبر 3، سال 1997 اسی کے مطابق مسترد کر دیا گیا ہے۔ درخواست گزار کو فریق مدعا علیہ کے اخراجات کی ادائیگی کرنا ہوگی جو کہ روپے دو ہزار پانچ سو ہی مقرر کیے گئے ہیں۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔