

سپریم کورٹ ریوٹس۔[2003]۔ ایس۔یو۔پی۔پی۔1۔ ایس۔سی۔ آر

ایس آر رادھا کرشنن اور دیگران

بنام

نیلیمیگام

31 جولائی 2003

[برجیش کمار اور ارون کمار، جسٹسز]

کرایہ پرتا ہوا اور بے دخلی:

تمل ناڈو سٹیٹ ٹینینٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921؛ دفعات 3 اور 9: کرایہ دار کو ایک سال کے لیے ماہانہ پٹہ پر کرایہ پر دیے گئے احاطے۔ کرایہ دار کے ذریعے چھت کی تعمیر اور دیگر تعمیر اور کرایہ سے ایڈجسٹمنٹ کے ذریعے اس کی وصولی پر پابندی۔ جائیداد کی فروخت۔ خریدار کو بے دخلی کا نوٹس جاری کرنا۔ کرایہ دار نے قبضہ اور کاروبار اپنے بھائیوں کو منتقل کر دیا۔ زیر التواء بے دخلی کی درخواست کرایہ دار نے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت کرایہ دار احاطے کی خریداری کے لیے درخواست دائر کی۔ ٹرائل کورٹ نے مسٹر دکر دیا۔ اپیلٹ کورٹ نے اسے واپس کر دیا۔ عدالت عالیہ نے ٹرائل کورٹ کے حکم کو برقرار رکھا۔ اپیل پر منعقد ہوا، کیونکہ کرایہ دار نے احاطے نہیں لیے تھے۔ مشترکہ ہندو کنبہ منیجر کی حیثیت سے اور یہ کہ اس کے والد زندہ تھے، وہ خود کو کارتا ہونے کا دعویٰ نہیں کر سکتا تھا۔ لہذا، اپنے بھائی کو حق منتقل کرنے کی اس کی درخواست پائیدار نہیں ہے۔ چونکہ مکان مالک اپنے بھائیوں کو کرایہ داری کے حقوق اور قبضہ منتقل کرنے والے تحریر دستبر داری میں موجود عبارت کا پابند نہیں ہے، اور کرایہ کی رسیدوں کی عدم موجودگی میں، وہ احاطے میں کرایہ داری کا حق حاصل نہیں کر سکتے تھے۔ جب کرایہ دار کرایہ دار احاطے کے قبضے میں نہیں تھا، تو وہ کرایہ دار نہیں رہا۔ اس لیے اسے دفعہ 3- انٹر کے ساتھ پڑھے جانے والے دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کرنے کا کوئی حق نہیں تھا۔ قوانین کی تشریح۔

الفاظ اور جملے:

البرل تشریح'- کا مطلب

اپیل کنندہ پٹہ دار نے ایک رجسٹرڈ پٹہ نامہ کے ذریعے ایک سال کی مدت کے لیے ماہانہ پٹہ پر دعویٰ کا احاطہ لیا تھا۔ بعد میں، جائیداد جواب دہندہ نے خریدی، جس نے کرایہ دار کو قبضہ کی فراہمی کے لیے نوٹس دیا تھا اور اس کے بعد بے دخلی کی درخواست دائر کی تھی۔ دریں اثنا، کرایہ دار نے قبضہ کے ساتھ ساتھ سوٹ کے احاطے میں چلنے والا اپنا پرنٹنگ کا کاروبار اپنے بھائیوں کو منتقل کر دیا تھا اور تمل ناڈو سٹی ٹینینٹس پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دعویٰ کا احاطہ خریدنے کی پیشکش کرتے ہوئے درخواست دائر کی تھی۔ ٹرائل کورٹ نے درخواست مسترد کر دی۔ لیکن فرسٹ اپیلیٹ کورٹ نے اپیل کی اجازت دیتے ہوئے کہا کہ کرایہ دار کے بھائیوں نے رہائی دستاویز کی بنیاد پر مقدمے کے احاطے میں کرایہ داری کا حق حاصل کر لیا ہے۔ ناراض، مکان مالک نے ایک اپیل دائر کی جسے عدالت عالیہ نے منظور کر لیا۔ لہذا کرایہ دار اور اس کے بھائیوں کی طرف سے موجودہ اپیل۔

اپیل گزاروں کے لیے یہ دلیل دی گئی کہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت دیے گئے مراعات کا دعویٰ کرنے کے لیے احاطے کا اصل قبضہ ضروری نہیں تھا؛ چونکہ احاطے کو اپیل گزار نے مشترکہ ہندو کنبہ منیجر کی حیثیت سے لیا تھا، اس لیے کرایہ داری کے حقوق اپیل گزار کے بھائیوں کو منتقل کیے جاسکتے ہیں اور ان سے لطف اندوز ہو سکتے ہیں؛ اور چونکہ یہ ایکٹ کرایہ داروں کے لیے قانون سازی کا ایک فائدہ مند حصہ ہے، اس لیے اسے آزادانہ طور پر ان کے حق میں سمجھا جانا چاہیے۔

جواب دہندہ کی جانب سے یہ پیش کیا گیا کہ کرایہ دار نے دعویٰ کے احاطے کے سلسلے میں کوئی کرایہ ادا نہیں کیا تھا۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے عدالت نے۔

منعقد: 1.1 جواب دہندہ کی یہ استدعا کہ یہ احاطہ اپیل کنندہ کرایہ دار نے صرف مشترکہ کنبہ منیجر کے طور پر کرائے پر لیا تھا، اس معاملے کو ثابت نہیں کرتی کہ کرایہ دار مشترکہ کنبہ کی طرف سے تھا۔ عرضی اس تسلیم شدہ حقیقت کے پیش نظر جانچ پڑتال میں قائم نہیں رہ سکتی کہ مدعا علیہان کے والد کرایہ داری کے وقت زندہ تھے اور اگر کرایہ داری

مشترکہ ہندو کنبہ کے حق میں تھی، تو یہ جواب دہندگان کے والد تھے جو مشترکہ ہندو کنبہ کے مینیجر/کارتا کے طور پر کرایہ پر احاطہ لے سکتے تھے۔ پٹہ نامہ سے پتہ چلتا ہے کہ پٹہ دار کا نام اس کی انفرادی حیثیت میں ذکر کیا گیا تھا نہ کہ مشترکہ ہندو کنبہ کے رکن/کارتا کے طور پر۔ اس کے علاوہ اس نے پہلے کبھی ایسی کوئی تجویز نہیں دی تھی۔ [F-D-992]

1.2- تحریر دستبرداری جس پر اپیل کنندگان کرایہ داری کے حق کی تفویض کے مقصد سے انحصار کرتے ہیں اس میں اپیل نمبر 1 کی طرف سے دوسرے اپیل کنندگان، بھائیوں کے حق میں جاری کردہ کرایہ داری کے حقوق کے بارے میں کوئی ذکر نہیں ہے۔ اس کے علاوہ، درخواست گزار 2 اور 3 کے ذریعے دعویٰ کے احاطے کے حوالے سے مکان مالک کو کرایہ ادا کرنے کا کوئی ثبوت نہیں ہے۔ ان کے حق میں کرایہ کی کوئی رسید نہیں ہے۔ مکان مالک رہائی کے دستاویز میں فریق نہیں ہے۔ وہ ریلیز ڈیڈ میں موجود کسی بھی تلاوت کا پابند نہیں ہے۔ مزید یہ طے شدہ قانون ہے کہ کوئی شخص محض کرایہ کی ادائیگی سے کرایہ دار نہیں بنتا چاہے وہ ایسا ہی کیوں نہ ہو۔ صرف اس وجہ سے کہ اپیل 2 اور 3 دعویٰ کے احاطے کے قبضے میں رہے، اس سے یہ نتیجہ نہیں نکلتا کہ وہ کرایہ دار کے طور پر اس کے قبضے میں تھے۔ چونکہ وہ دعویٰ کے احاطے میں کبھی کرایہ دار نہیں بنے، اس لیے وہ کرایہ دار نہیں ہوں گے۔ [H-G-992]؛ [C-B-A-993]

1.3- تمل ناڈو سٹیٹینٹس پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست کے لیے یہ لازمی ہے کہ درخواست گزار دعویٰ کے احاطے پر قبضہ کرنے والا کرایہ دار ہونا چاہیے۔ اپیل 2 اور 3 ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست کو برقرار نہیں رکھ سکے کیونکہ وہ کرایہ دار نہیں تھے اور ان کی طرف سے اس طرح کی درخواست کو عدالت عالیہ نے صحیح طور پر مسترد کر دیا تھا۔ اپیل نمبر 1 تسلیم شدہ طور پر مقدمے کے احاطے کے قبضے میں نہیں تھا اور وہ احاطے کا کرایہ دار بھی نہیں رہا تھا۔ اس لیے اسے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کرنے کا کوئی حق نہیں تھا۔ [G-E-993]

1.4- یہ استدعا کہ تمل ناڈو سٹیٹینٹس پروٹیکشن ایکٹ سماجی طور پر فائدہ مند قانون سازی ہے جس کا مقصد کرایہ داروں کے مفادات کے تحفظ کے لیے ہے اور اس شقیں کو آزادانہ طور پر سمجھا جانا چاہیے تاکہ ریکارڈ پر موجود حقائق کے تناظر میں ایکٹ کے مقصد کو آگے بڑھایا جاسکے، مکمل طور پر غلط فہمی ہے۔ لبرل تشریح کا مطلب یہ نہیں ہے کہ قانون کی بنیادی شقیں برعکس یا قانونی توضیح خلاف ورزی کرتے ہوئے فائدہ دیا جاسکتا ہے۔ [B-994]

1.5۔ ایکٹ کے دفعہ 3 کے ساتھ پڑھے جانے والے دفعہ 9 میں یہ لازمی قرار دیا گیا ہے کہ کرایہ دار اس احاطے کے قبضے میں ہوں جس کے حوالے سے خریداری کے حق کا استعمال کیا جانا چاہیے۔ اگر کرایہ دار باہر بے دخلی وقت دعویٰ کے احاطے کا قبضہ زمیندار کے حوالے نہیں کرتا ہے، تو ایکٹ کی دفعہ 3 کے تحت اسے کسی معاوضے کی ادائیگی کا کوئی سوال ہی نہیں ہے۔ اگر وہ ایکٹ کی دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار نہیں ہے تو وہ ایکٹ کی دفعہ 9 پر زور نہیں دے سکتا۔ [F-994]

پی اننت کرشنن نائر اور ایک اور بنام ڈاکٹر جی رام کرشنن اور ایک اور [1987] 2 ایس سی سی 429، پر انحصار کیا۔

گملا پورہ ٹیکنیٹھاڈاکوٹوروسوامی بنام سیٹھ اوریاووا اور دیگران [1958] 1 ایس سی آر 968، ممتاز۔

اسٹیٹ آف ٹی پی راماسوامی پٹی بنام اے محمد یوسف اور دیگران مدراس لاجریٹل (1983) 2، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار : دیوانی اپیل نمبر 1997 کا 1811-13۔

1989 کے ایس اے نمبر 712 اور 713/89 اور سی آر پی نمبر 1228 میں چنئی عدالت عالیہ کے مورخہ 18.10.1996 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے وی و جے کمار اور کے وی وینکٹارمن۔

آر سندروردھن، کے رام کمار اور بی سریدھر، مدعا علیہ کی طرف سے۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا۔

ارون کمار، جسٹس۔ یہ اپیلیں عدالت عالیہ کے ایک فاضل واحد جج کے ذریعے فریقین کے درمیان باہم جڑے تین معاملات کو نمٹانے کے فیصلے کے خلاف ہدایت کی جاتی ہیں۔

مختصر طور پر حقائق یہ ہیں کہ اپیل کنندہ رادھا کرشنن نے ایک تھانا کا چلم سے ایک جائیداد (جسے اس کے بعد "جائیداد متدعوہ" کہا گیا ہے) پٹہ پر لی تھی۔ لیز ایک سال کی مدت کے لیے تھی اور ماہانہ پٹہ 35 روپے تھا۔ لیز ڈیڈ میں کہا گیا ہے کہ احاطے میں تعمیر شدہ عمارت کی چھت نہیں تھی اور پٹہ دار کو چھت کے ساتھ ساتھ ایسی دوسری تعمیر بھی کرنی پڑتی تھی جو احاطے میں پرٹنگ پر لیس چلانے کے لیے ضروری تھی۔ احاطے میں بجلی اور پانی کا کنکشن فراہم کرنے اور عمارت میں بہتری لانے کی لاگت کا حساب لگانا پڑتا تھا اور کرایہ دار کے ذریعے مکان کا خالی قبضہ زمیندار کو واپس کرنے کے وقت مکان مالک کرایہ دار کو ادا کرتا تھا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ پٹہ دار نے احاطے کو لیز پر لینے کے بعد اس میں کچھ بہتری کی اور وہاں پرٹنگ پر لیس چلانے کا کاروبار شروع کیا۔ کرایہ دار اپنے دو چھوٹے بھائیوں کو کاروبار میں اپنے ساتھ لے گیا۔

جائیداد مدعا علیہ۔ مدعی نے رجسٹرڈ بیعہ نامہ 16.6.1979 کے ذریعے خریدی تھی۔ خریدار نے کرایہ دار کو 26.11.1979 پر نوٹس (ایکسٹریکٹ B1) پیش کیا جس میں اس سے سوٹ کے احاطے کا خالی قبضہ فراہم کرنے کا مطالبہ کیا گیا۔ کرایہ دار نے نوٹس پر ایک جواب بھیجا جس میں کہا گیا تھا کہ اس کا جائیداد سے کوئی تعلق نہیں ہے کیونکہ مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 اس کے قبضے میں تھے۔ مکان مالک سے کہا گیا کہ وہ کرایہ کے ساتھ ساتھ ملکیت کے لیے مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 سے رجوع کرے۔ مکان مالک نے تمام جواب دہندگان کو 22.12.1979 (A3) نکالیں) کا ایک اور نوٹس بھیجا جس میں ان سے دعویٰ کے احاطے پر قبضہ کرنے کا مطالبہ کیا گیا۔ بالآخر مکان مالک نے 19.6.1980 پر تینوں بھائیوں کو جواب دہندگان کے طور پر بے دخلی کرنے کا مقدمہ دائر کیا۔ ایک حقیقت جس کا یہاں ذکر کرنے کی ضرورت ہے وہ یہ ہے کہ 30.5.1977 جواب دہندہ نمبر 1 پر، کرایہ دار نے اپنے چھوٹے بھائیوں یعنی مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 کے حق میں ایک تحریر دستبرداری پر عمل درآمد کیا جس میں پرٹنگ پر لیس کے کاروبار میں اپنی پوری دلچسپی ترک کر دی گئی جو ان کے حق میں دعویٰ کے احاطے میں کیا گیا تھا۔

تمل ناڈوٹی ٹینیٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 کا دفعہ 9 (جسے اس کے بعد "ایکٹ" کہا گیا ہے) ایک کرایہ دار کو حق دیتا ہے جس نے کرایہ دار کے احاطے میں سپراسٹرکچر لگایا ہے کہ وہ اسے عدالت کی طرف سے مقرر

کردہ قیمت پر خریدے۔ یہ درخواست ایسے کرایہ دار کے خلاف مکان مالک کی طرف سے دائر بے دخلی کے مقدمے میں سمن کی خدمت کے بعد ایک ماہ کے اندر کی جانی ہے۔ دفعہ 9 کا متعلقہ حصہ ذیل میں پیش کیا گیا ہے:

1"(a)(i) کوئی بھی کرایہ دار جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور جس کے خلاف مکان مالک کی طرف سے لیا گیا ایوان صدر سال کا زکورت ایکٹ 1882 کی دفعہ 41 کے تحت مقدمہ دائر کیا گیا ہے یا کارروائی کی گئی ہے، وہ تمل ناڈو گورنمنٹ گزٹ میں مدراس سٹی کرایہ دار تحفظ ترمیم ایکٹ 1979 بے دخلی کی تاریخ سے ایک ماہ کے اندر یا اس تاریخ سے جس سے اس ایکٹ کو میونسپل ٹاؤن، ٹاؤن شپ یا گاؤں تک بڑھایا گیا ہے جس میں زمین واقع ہے یا سمن کی خدمت کے بعد ایک ماہ کے اندر عدالت میں اس حکم کے لیے درخواست دے سکتا ہے کہ مکان مالک کے خلاف مقدمہ دائر کیا جائے گا۔ عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر فروخت کرنے کی ہدایت کی گئی، درخواست میں بیان کردہ حد کا پورا یا حصہ۔"

مذکورہ بالا شق سے یہ دیکھا جائے گا کہ کرایہ دار کے ریلیف کا حقدار ہونے سے پہلے درج ذیل توضیح پورا کرنا ہے:

- (i) اسے زمین کا کرایہ دار ہونا چاہیے۔
- (ii) اسے زمین پر ایک سپر ڈھانچہ کھڑا کرنا چاہیے تھا جس کے سلسلے میں وہ دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا دعویٰ کرنے کا حقدار ہوگا۔
- (iii) مکان مالک کو اس کے خلاف مقدمہ یا بے دخلی کی کارروائی کرنی چاہیے تھی۔
- (iv) اسے اس طرح کے مقدمے میں سمن کی ادائیگی کی تاریخ سے ایک ماہ کے اندر اس سلسلے میں ہدایت کے لیے عدالت میں درخواست دینی چاہیے تھی۔

اگرچہ ایکٹ کی مذکورہ بالا شقیں خاص طور پر یہ ذکر نہیں کیا گیا ہے کہ کرایہ دار کو اس طرح کی درخواست پیش کرنے سے پہلے کرایہ دار کے احاطے کا قبضہ ہونا چاہیے، پھر بھی اس سے مراد ایکٹ کی دفعہ 3 یعنی کرایہ دار ہے جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے۔ دفعہ 3 کے حوالے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ معاوضہ کرایہ دار کے ذریعے کرایہ دار کے احاطے میں کھڑی کی گئی عمارت کے حوالے سے ہے اور اسے جو معاوضہ ملتا ہے وہ صرف اس کے لیے ہوتا ہے جو وہ باہر بے دخلی پر مالک مکان رکود دیتا ہے۔

یہ مدعی۔ مکان مالک کا موقف ہے کہ کرایہ دار نے کبھی بھی دعویٰ کے احاطے کا کوئی کرایہ ادا نہیں کیا۔ فریقین کی استدعاؤں سے یہ مزید واضح ہے کہ مدعی نے مدعا علیہان 2 اور 3 کو کرایہ دار کے طور پر کبھی تسلیم شدہ کیا۔ کرایہ داری کے مدعا علیہ نمبر 2 کا مقدمہ بنانے کے لیے (جس نے اکیلے تحریری بیان دائر کیا تھا) سب سے پہلے استدعا کرنے کی کوشش کی کہ مدعا علیہ نمبر 1 نے مشترکہ ہندو کنبہ کی جانب سے احاطہ لیا تھا اور اس لیے مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 مدعا علیہ نمبر 1 کی عدم موجودگی میں کرایہ داری کے حقوق سے لطف اندوز ہونے کے حقدار تھے۔ دوسرا، ایک عرضی طلب کی گئی تھی کہ مدعا علیہ نمبر 1 نے مدعا علیہان 2 اور 3 کے حق میں کرایہ داری کے حقوق ترک کر دیے تھے اور ترک کرنے کے بعد مدعا علیہان 2 اور 3 نے زمیندار کو کرایہ ادا کرنا شروع کر دیا تھا۔ تاہم، یہ تسلیم کیا جاتا ہے کہ کرایہ کی ادائیگی کے حوالے سے کوئی کرایہ کی رسیدیں نہیں ہیں اور نہ ہی ریکارڈ پر کرایہ کی ادائیگی کا کوئی ثبوت موجود ہے۔ مدعا علیہان 2 اور 3 کے حق میں کرایہ داری قائم کرنے کے لیے جو بھی عرضیاں اٹھائی گئی ہیں وہ متضاد اور باہمی طور پر متباہ کن ہیں۔ ہمیں دونوں میں سے کسی بھی التجا میں کوئی بنیاد نظر نہیں آتی۔ جواب دعویٰ میں نرمی سے یہ تجویز کیا گیا ہے کہ یہ احاطہ پہلے مدعا علیہ نے کرایہ پر لیا تھا جو جوائنٹ کنبہ منبج ہے۔ اکیلے اس بیان سے یہ دلیل نہیں ملتی کہ کرایہ داری مشترکہ کنبہ کی طرف سے تھی۔ دوم، یہ عرضی اس تسلیم شدہ حقیقت کے پیش نظر جانچ پڑتال میں قائم نہیں رہ سکتی کہ مدعا علیہان کے والد کرایہ داری کے وقت زندہ تھے اور اگر کرایہ داری مشترکہ ہندو کنبہ کے حق میں تھی، تو یہ مدعا علیہان کے والد تھے جو مشترکہ ہندو کنبہ کے مینجیر/کارتا کے طور پر کرایہ پر احاطہ لے سکتے تھے۔ تیسرا، لیز ڈیڈ کے حوالے سے پتہ چلتا ہے کہ پٹہ دار کا نام اس کی انفرادی صلاحیت میں ذکر کیا گیا ہے نہ کہ مشترکہ ہندو کنبہ کے رکن/کارتا کے طور پر۔ اس طرح کی درخواست کی صداقت کی جانچ کرنے کے لیے یہ بھی قابل ذکر ہے کہ مدعی کی طرف سے اسے دیے گئے بے دخلی کے نوٹس کے جواب میں مدعا علیہ نے کبھی بھی ایسی کوئی تجویز نہیں دی۔ لہذا، ہمیں اس عرضی میں کوئی اہلیت نظر نہیں آتی کہ کرایہ داری مشترکہ ہندو کنبہ کے مقصد کے لیے لی گئی تھی۔

اگلا ہم اس سوال کا جائزہ لیتے ہیں کہ آیا مدعا علیہ 2 اور 3 مدعا علیہ نمبر 1 کے ذریعہ ان کے حق میں کرایہ داری کے حقوق کی مبینہ تفویض کی وجہ سے کرایہ دار بن گئے۔ اس دلیل کی حمایت کرنے کے لیے ریکارڈ پر کچھ بھی نہیں ہے۔ رہائی کے دستاویز جس پر مدعا علیہان اس مقصد کے لیے انحصار کرتے ہیں اس میں مدعا علیہان نمبر 1 کی طرف سے مدعا علیہان نمبر 2 اور 3 کے حق میں جاری کردہ کرایہ داری کے حقوق کا کوئی ذکر نہیں ہے۔ ریلیز ڈیڈ صرف پرنٹنگ پریس کے کاروبار کے بارے میں بات کرتا ہے۔ ریلیز ڈیڈ کے بعد مدعا علیہ نمبر 1 کی پرنٹنگ پریس کے کاروبار میں کوئی دلچسپی ختم ہو گئی۔ مدعا علیہان 2 اور 3 کی طرف سے مکان مالک کو مقدمے کے احاطے کے

حوالے سے کرایہ کی ادائیگی کا کوئی ثبوت نہیں ہے۔ ان کے حق میں کرایہ کی کوئی رسید نہیں ہے۔ مکان مالک رہائی کے دستاویز میں فریق نہیں ہے۔ وہ ریلیز ڈیڈ میں موجود کسی بھی تلاوت کا پابند نہیں ہے۔ مزید یہ طے شدہ قانون ہے کہ کوئی شخص محض کرایہ کی ادائیگی سے کرایہ دار نہیں بنتا چاہے وہ ایسا ہی کیوں نہ ہو۔ صرف اس وجہ سے کہ مدعا علیہان 2 اور 3 مقدمے کے احاطے پر قابض رہے، اس سے یہ نتیجہ نہیں نکلتا کہ وہ کرایہ دار کے طور پر اس پر قابض تھے۔ دعویٰ کے احاطے کے حوالے سے ان کا کوئی حق نہیں تھا۔

متبادل طور پر مدعا علیہان 2 اور 3 نے پکڑ کر کرایہ دار ہونے کا دعویٰ کیا۔ یہ دلیل مکمل طور پر غلط فہمی ہے۔ ہم نے پایا ہے کہ مدعا علیہان 2 اور 3 کبھی بھی مقدمے کے احاطے میں کرایہ دار نہیں بنے۔ ہولڈنگ اور کے ذریعے ان کے کرایہ دار بننے کا سوال ہی پیدا نہیں ہوتا۔

مدعا علیہان نے مقدمے کی جائیداد متدعوئیہ کی خریداری کے لیے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کی۔ مذکورہ درخواست کو ٹرائل کورٹ نے خارج کر دیا تھا۔ تاہم نچلی اپیلٹ عدالت استدلال کے ایک عجیب عمل سے اس نتیجے پر پہنچی کہ مدعا علیہان 2 اور 3 مقدمے کے احاطے میں کرایہ دار بن گئے تھے اور اس لیے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت جائیداد خریدنے کے ان کے حق کو برقرار رکھا گیا۔ تاہم، عدالت عالیہ نے اس نتیجے کو خارج کر دیا اور درخواست کو مسترد کر دیا۔ عدالت عالیہ ایک قطعی نتیجے پر پہنچی کہ مدعا علیہان 2 اور 3 مقدمے کے احاطے کے کرایہ دار نہیں تھے، اور اس وجہ سے، وہ دفعہ 9 کے تحت درخواست برقرار نہیں رکھ سکتے۔ ہم پہلے ہی دفعہ 9 کے متعلق حصے کا حوالہ دے چکے ہیں۔ جیسا کہ پہلے دیکھا گیا ہے کہ دفعہ 9 کے تحت درخواست کے لیے یہ لازمی ہے کہ درخواست گزار سوٹ کے احاطے کا کرایہ دار ہونا چاہیے۔ ہمارے اس نتیجے کو برقرار رکھنے کے پیش نظر کہ مدعا علیہان 2 اور 3 کبھی بھی مقدمے کے احاطے میں کرایہ دار نہیں بنے، وہ دفعہ 9 کے تحت درخواست برقرار نہیں رکھ سکے اور اس لیے ان کی طرف سے اس طرح کی درخواست کو عدالت عالیہ نے صحیح طور پر مسترد کر دیا۔ اس مرحلے پر ہم نوٹ کر سکتے ہیں کہ مدعا علیہان 1 سے 3 نے دفعہ 9 کے تحت اپنی درخواست میں استدعا کی تھی کہ صرف مدعا علیہان 2 اور 3 جائیداد متدعوئیہ کے قبضے اور لطف میں تھے۔ یہ بھی استدعا کی گئی کہ مدعا علیہان 2 اور 3 کرایہ دار تھے اور کرایہ ادا کر رہے تھے۔ درخواست میں مزید کہا گیا ہے کہ مدعا علیہ نمبر 1 کو صرف تکنیکی عذرات سے بچنے کے لیے شامل کیا گیا تھا۔ اس طرح مدعا علیہان 2 اور 3 نے واقعی راحت طلب کی تھی۔ بیان کردہ مدعا علیہان کو ہم نے پایا ہے کہ وہ کسی راحت کے حقدار نہیں ہیں۔ دفعہ 9 ان کے لیے کوئی مددگار نہیں ہے۔

کیا مدعا علیہ نمبر 1 ایسی درخواست کو برقرار رکھ سکتا ہے؟ مدعا علیہ نمبر 1 تسلیم شدہ طور پر دعویٰ کے احاطے کے قبضے میں نہیں تھا اور وہ احاطے کا کرایہ دار بھی نہیں رہا تھا۔ اس لیے اسے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کرنے کا کوئی حق نہیں تھا۔

اپیل گزاروں کے ماہر وکیل نے آخر کار دلیل دی کہ تمل ناڈو سٹیٹینٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 ایک سماجی طور پر فائدہ مند قانون سازی ہے جس کا مقصد کرایہ داروں کے مفادات کا تحفظ ہے اور اس شقیں کو آزادانہ طور پر سمجھا جانا چاہیے تاکہ ایکٹ کے مقصد کو آگے بڑھایا جاسکے۔ ریکارڈ پر موجود حقائق کے تناظر میں یہ دلیل مکمل طور پر غلط ہے۔ لبرل تشریح کا مطلب یہ نہیں ہے کہ قانون کی بنیادی شقیں برعکس یا قانونی تو ضیع خلاف ورزی کرتے ہوئے فائدہ دیا جاسکتا ہے۔ اوپر اس بات کی نشاندہی کی گئی ہے کہ اپیل گزاروں نے تو ضیع 9 کے بنیادی اجزاء کو پورا نہیں کیا اور اس لیے وہ اپنے فائدے کے لیے مذکورہ شق کو استعمال کرنے کے حقدار نہیں ہیں۔

اپیل گزاروں کے ماہر وکیل نے دلیل دی کہ قانون کی دفعہ 9 کے ذریعے کرایہ دار کو دیے گئے مراعات کو استعمال کرنے کے لیے احاطے کا حقیقی قبضہ ضروری نہیں ہے۔ اپنی دلیل کی حمایت میں انہوں نے گمالا پورہ ٹیکینا متاداکوٹوروسوامی بنام سیٹراویراوا اور دیگران [1958] 1 ایس سی آر 968 پر انحصار کیا۔ یہ ہندو جانشینی ایکٹ، 1956 کے تحت ایک مقدمہ تھا۔ ایکٹ کے دفعہ 14 (1) میں کہا گیا ہے کہ "مشترکہ ہندو کنبہ کی طرف سے حاصل کی گئی کوئی بھی جائیداد، چاہے وہ اس ایکٹ کے آغاز سے پہلے یا بعد میں حاصل کی گئی ہو، وہ اس کی مکمل مالک کے طور پر رکھے گی نہ کہ محدود مالک کے طور پر"۔ اس شق کے تناظر میں یہ قرار دیا گیا کہ دفعہ 14 (1) میں موجود لفظ "قبضہ" وسیع تر معنی کے ساتھ استعمال ہوتا ہے اور یہ یا تو حقیقی یا تعمیری ہو سکتا ہے یا قانون کے ذریعے تسلیم شدہ کسی بھی شکل میں ہو سکتا ہے۔ ہمیں ڈر ہے کہ ایکٹ کے دفعہ 14 میں لفظ ملکیت کو جو وسیع معنی دیا گیا ہے وہ زیر غور تمل ناڈو ایکٹ کے دفعہ 9 کی تو ضیع مقاصد کے لیے کوئی مطابقت نہیں رکھ سکتا۔ جیسا کہ پہلے ہی نوٹ کیا گیا ہے کہ ایکٹ کے دفعہ 3 کے ساتھ پڑھے جانے والے دفعہ 9 میں یہ لازمی قرار دیا گیا ہے کہ کرایہ داروں کو اس احاطے پر قبضہ ہونا چاہیے جس کے حوالے سے خریداری کے حق کا استعمال کیا جانا چاہیے۔ اگر کرایہ دار باہر بے دخلی وقت سوٹ کے احاطے کا قبضہ زمیندار کے حوالے نہیں کرتا ہے، تو ایکٹ کی دفعہ 3 کے تحت اسے کسی معاوضے کی ادائیگی کا کوئی سوال ہی نہیں ہے۔ اگر وہ ایکٹ کی دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار نہیں ہے تو وہ ایکٹ کی دفعہ 9 پر زور نہیں دے سکتا۔ ایکٹ کی متعلقہ شقیں تناظر میں حقیقی جسمانی قبضہ ضروری ہے۔ درحقیقت پی اننت کرشنن ناٹراور

ایک اور بنام ڈاکٹر جی رام کرشنن اور ایک اور [1987] 2 ایس سی سی 429 (اگرچہ اپیل گزاروں کے فاضل وکیل نے حوالہ دیا ہے) میں، اس عدالت نے یہ فیصلہ دیا تھا کہ کرایہ دار کے ذاتی قبضے میں احاطہ ہونا چاہیے اس سے پہلے کہ وہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت حق کا استعمال کر سکے۔ اس عدالت نے یہ بھی مشاہدہ کیا کہ "دفعہ 9 ایک کرایہ دار کو ایک اضافی قانونی حق فراہم کرتا ہے جس کے خلاف بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا جاتا ہے تاکہ اس میں بیان کردہ شرائط کی تکمیل پر عدالت کے بذریعہ تباہ شدہ زمین خریدنے کا اختیار استعمال کیا جاسکے۔ یہ مطلق حق نہیں ہے، کیونکہ عدالت کو زمین کی خریداری کے لیے ریلیف دینے یا انکار کرنے کا اختیار حاصل ہے۔ کرایہ دار کا جائیداد پر کوئی ذاتی حق نہیں ہے، اس کے بجائے یہ قانون کے ذریعے اسے دیا گیا ایک مراعات ہے جو فطرت میں منصفانہ ہے۔ دفعہ 9 میں شامل حکمت عملی ان کرایہ داروں کی بے دخلی کے تحفظ کے لیے ہدایت کی گئی ہے جنہوں نے تباہ شدہ زمین پر سپراسٹرکچر تعمیر کیا ہو، تاکہ وہ اپنی رہائش یا کاروبار کے مقاصد کے لیے اس پر قبضہ کرتے رہیں۔ ان مشاہدات سے یہ پتہ چلتا ہے کہ کرایہ دار کے تباہ شدہ احاطے کا اصل جسمانی قبضہ دفعہ 9 کے تحت درخواست کا بہت ضروری ہے۔ پی انٹ کرشنن کے معاملے میں (سوپرا) ریکارڈ پر موجود حقائق کے مشترکہ نتائج کے مطابق کرایہ دار نے سوٹ کے احاطے میں اپنا کاروبار بند کر دیا تھا اور اس کا صرف ایک چھوٹا سا حصہ ان کے پاس سابقہ کاروبار کی اکاؤنٹس بک وغیرہ رکھنے کے لیے رکھا گیا تھا۔ باقی زمین اور اس پر موجود بالائی ڈانچہ طویل عرصے سے ذیلی کرایہ داروں کے قبضے میں تھا۔ اس طرح کرایہ دار تباہ شدہ احاطے کے زیادہ تر حصے پر اصل قبضے میں نہیں تھا۔ اس لیے یہ فیصلہ کیا گیا کہ زمیندار کو زمین کرایہ داروں کو فروخت کرنے کی ہدایت دینا غیر معقول ہوگا۔ مدراس عدالت عالیہ کے مختلف فیصلوں کی طرف ہماری توجہ مبذول کرائی گئی تھی جس میں ایک ہی نظریہ اختیار کیا گیا تھا یعنی ایکٹ کے دفعہ 9 کے تحت درخواست کو برقرار رکھنے کے لیے تباہ شدہ احاطے کا حقیقی قبضہ ضروری ہے۔ درحقیقت اپیل گزاروں کے وکیل نے اسٹیٹ آف ٹی پی راماسوامی پٹنی بنام اے محمد یوسف اور دیگران مدراس لاجرئل 1983 (2) میں کیس کا حوالہ دیا جو یہی نظریہ رکھتا ہے۔ ہم یہ سمجھنے میں ناکام ہیں کہ یہ اختیار اپیل گزاروں کی کس طرح مدد کرتا ہے۔ ہمارے خیال میں یہ مدعا علیہ کے معاملے کی مکمل حمایت کرتا ہے۔

ہمیں ان اپیلوں میں کوئی میرٹ نہیں ملتا ہے۔ انہیں اخراجات کے ساتھ خارج کر دیا جاتا ہے۔ کونسل کی فیس 10000 روپے ہے۔

ایس۔ کے۔ ایس

اپلیں مسٹر دکردی گئیں۔