

# از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 28 جنوری 1953

بجئے گوپال مکھرجی

بنام

پرتول چندر گھوس

[مہر چند مہاجن، ایس آر داس اور بھگوتی جسٹس صاحبان]

مالک مکان اور کرایہ دار - مستقل کرایہ داری - شہادت - نسل در نسل ملکیت سے استنباط،  
منتقلی، ڈھانچے کی تعمیر اور دیگر حالات - محض کرایہ کا اضافہ، اس کا اثر -

عہدے کی منتقلیت کا مطلب کرایہ کی معقولیت اور قبضے کی معقولیت دونوں نہیں ہے اور  
کرایہ میں اضافے کی حقیقت لازمی طور پر کرایہ داری کے مستقل ہونے کے خلاف نہیں  
ہے۔ اس لیے پچھلے سوٹ میں صرف یہ سوال تھا کہ کیا جامہ بڑھایا جاسکتا ہے اور جامہ  
بڑھایا جاسکتا ہے:

حکم ہوا کہ: یہ فیصلہ دعوائی بید خلی کے بعد کے مقدمے میں عہدے کی منتقلیت کے سوال  
پر عدالتی فیصلہ کے طور پر کام نہیں کرتا تھا۔

شکر راول بنام سمبھو والاد (1940) 45 سی ڈبلیو این 57؛ جو گیندر کرشن بزرگی بنام سبشینی  
داسی (1940) 45 سی ڈبلیو این 590، پرو بھاس چندر ملک بنام دیبندر ناتھ داس  
(1939) 43 C.W.N.828، پر انحصار کیا۔

یکساں کرایہ پر نسلوں کے لیے محض قبضہ، یا مستقل ڈھانچوں کی تعمیر اپنے آپ میں کسی  
مستقل حق کا حتمی ثبوت نہیں ہو سکتا ہے لیکن دیگر حقائق کے ساتھ مل کر اس طرح کے  
حقائق کا مجموعی اثر ایک مستقل کرایہ داری کے نتیجے کا باعث بن سکتا ہے۔ یکساں کرایہ پر  
نسلوں کے لیے محض قبضہ، یا مستقل ڈھانچوں کی تعمیر بذات خود ایک مستقل حق کا حتمی  
ثبوت نہیں ہو سکتا لیکن اس طرح کے حقائق کا مجموعی اثر دیگر حقائق کے ساتھ مل کر

مستقل کرایہ داری کا نتیجہ ہو سکتا ہے۔ جہاں یہ معلوم نہیں تھا کہ قدیم ترین کرایہ دار نے کرایہ داری کیسے حاصل کی یا کرایہ داری کی نوعیت کیا تھی، کرایہ داری ایک شخص سے دوسرے شخص کو وراثت یا وصیت کے ذریعے یا زندہ افراد کے ذریعے منتقل کی گئی تھی، منتقلی کے اعمال میں کرایہ داری کی منتقلی کی گئی تھی۔ نسل در نسل ہمیشہ کے لیے لطف اندوز ہونے کا حق دیا گیا، پکے ڈھانچے اور ٹینک بنائے گئے، اور اگرچہ 1860 میں کرایہ میں اضافہ ہوا، لیکن اس کے بعد سے کرائے میں اضافہ نہیں کیا گیا:

حکم ہوا کہ: گیا کہ ان تمام حالات کو یکجا کرنے سے غیر متزلزل طور پر مدت ملازمت کا خاتمہ ہوا۔

پرو بھاس چندر ملک بنام دبیسندر ناتھ داس (1939) C.W.N.82843 حوالہ دیا گیا۔ ایسیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 93، سال 1952۔ کلکتہ میں نظام عدلیہ کی عدالت عالیہ (داس اور گپتا جسٹس صاحبان) کے 20 جنوری 1950 کے فیصلے اور ڈگری سے اپیل میں اصل ڈگری نمبر 141، سال 1940 سے جو 8 مئی 1940 کے فیصلے اور ڈگری سے پیدا ہوتی ہے، عدالت ماتحت جج، پہلی عدالت ضلع ہاؤس کے حق سوٹ نمبر 38، سال 1948 میں۔

اپیل کنندہ کے لیے این سی چٹرجی (اے این سنہا، ان کے ساتھ)۔  
مدعا علیہ کے لیے پنچان گھوس (شیاماچرن متر اور اے کے دت، ان کے ساتھ)۔  
28.1953 جنوری۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس داس نے سنایا۔

یہ مدعی کی طرف سے بید خلی کے مقدمے میں اپیل ہے۔ ان کا مقدمہ یہ تھا کہ مدعا علیہ نمبر 1 پر تول چندر گھوش ہاؤس کے وائکن لین کے احاطے نمبر 2 اور 3 کے کرایہ دار تھے، جس میں مکان مالک کمار سرت کمار رائے اور بھوتی بھوشن چٹرجی کے تحت 78 روپے سالانہ کرایہ پر 1۔1 سیکھ 19 کوٹہ زمین شامل تھی۔ یہ کہ مدعی نے 23 ستمبر 1937 کو ان

مکان مالک سے مورثی پٹالی اور اس طرح مذکورہ مدعا علیہ کا فوری مالک مکان بن گیا اور کرایہ داری کا تعین 17 اکتوبر 1937 کو نوکری چھوڑنے کے نوٹس کے ذریعے کیا گیا۔ ٹرائل کورٹ نے دیگر چیزوں کے علاوہ یہ بھی پایا کہ مدعا علیہ پر تول چندر گھوش کی کرایہ داری مستقل، قابل وراثت اور قابل منتقل ہے اور اس کا تعین نوٹس کے ذریعے نہیں کیا جاسکتا۔ مدعی نے ہائی کورٹ میں اپیل کو ترجیح دی لیکن ہائی کورٹ نے دیگر چیزوں کے علاوہ اس اپیل کو یہ کہتے ہوئے خارج کر دیا کہ کرایہ داری کی نوعیت کے بارے میں ٹرائل کورٹ کا فیصلہ درست تھا۔ ہائی کورٹ سے سرٹیفکیٹ حاصل کرنے کے بعد مدعی اب ہمارے سامنے اپیل پر آیا ہے کہ یہ اس عدالت میں اپیل کے لئے موزوں مقدمہ ہے۔

دھننامل بنام موتی ساگر (1) میں پریوی کونسل کے فیصلے پر انحصار کرتے ہوئے مدعی-اپیل کنندہ کی جانب سے پیش ہوئے شری این سی چٹرجی کا موقف ہے کہ موجودہ اپیل عدالت عالیان کے مشترکہ نتیجے سے یہ نتیجہ اخذ نہیں کیا گیا ہے کہ کرایہ داری مستقل تھی کیونکہ یہ سوال قانون کے مناسب نتائج میں سے ایک تھا جس کا نتیجہ درج ذیل عدالت عالیان کے ذریعے پائے جانے والے حقائق سے اخذ کیا جانا چاہیے۔ اس لیے قابل مشورے بذریعے ہمیں آگے بڑھایا ہے۔ کرایہ داری کی نوعیت کے بارے میں ثبوت زیادہ تر دستاویزی ہیں۔ سب سے قدیم دستاویز جس کا حوالہ دیا گیا ہے وہ ایگز بیٹ 11/P ہے، جو شیخ مانک کے ذریعے B.S=1819-1820 1226 میں اور ایک اور مسز سنتھیا ملز جو نیئر کے حق میں ایک کنونینس ہے۔ دکانداروں نے اپنا حق کیسے حاصل کیا یہ معلوم نہیں ہے۔ فروخت کے اس دستاویز کے ذریعے دکانداروں نے پیسے کی بنیاد پر جمی زمینوں میں اپنی دلچسپی کا اظہار خریدار تک پہنچا دیا جو 0-8-4 روپے فی قسط کرایہ ادا کرنے کے بعد "اپنے بیٹوں اور پوتوں وغیرہ کو لگاتار گھر اور ڈھانچے تعمیر کر کے اس زمین کو حاصل کرنے اور اس سے لطف اندوز ہونے والا تھا۔" مسز سنتھیا ملز کا انتقال اکتوبر 1855 سے کچھ عرصہ پہلے ہوا، اور ان کے بیٹے جان ہنری ملز، جو ان کے جانشین بنے تھے، نے 29 اکتوبر 1855 کو ایک نقل و حمل کی نمائش P/10 کے ذریعے یہ احاطہ مسز سینا لو کو فروخت کر دیا۔ اس دستاویز سے معلوم ہوتا ہے کہ اس وقت تک ان زمینوں پر سنگ

تراشی کی سیڑھیوں والا ایک ٹینک کھودا گیا تھا جسے باغ کی زمین کرایہ پر دینے کا پلاٹ قرار دیا گیا تھا۔ فروخت کے لیے 1000 روپے مختص کیے گئے تھے۔ فروخت کے دستاویز کی درج ذیل کی توضیحات اہمیت کی حامل ہیں:-

"اس تاریخ سے آپ مذکورہ جائیداد کو تحفے میں دینے اور فروخت کرنے کے حقدار ہونے کی وجہ سے مذکورہ زمین وغیرہ کو اپنے قبضے میں لے آتے ہیں، اور مالک زمیندروں کو سالانہ 0-8-4 روپے (چار روپے اور آٹھ آنے) سکہ کے سکوں میں کرایہ کے طور پر ادا کرتے ہیں اور میری جگہ اپنا نام تبدیل کراتے ہیں اور اپنے نام سے دخیلہ حاصل کرتے ہیں۔ آپ اپنے بیٹوں اور پوتوں وغیرہ کو لگاتار بڑی خوشی کے ساتھ اس سے لطف اندوز ہوتے رہتے ہیں۔"

10 اکتوبر 1856 کو ایک نقل و حمل کی نمائش P/9 کے ذریعے، مسز سینا لونی احاطہ فرانسس ہوریشیو ڈوبسن کو منتقل کر دیا۔ اس احاطے کو وہاں "مورشی پٹا کے زیر قبضہ باغ کی زمین" کے طور پر بیان کیا گیا تھا جسے پٹا کو بعد میں ایک قانونی چارہ جوئی میں جعلی دستاویز قرار دیا گیا ہے۔ اس دستاویز سے معلوم ہوتا ہے کہ مسز سنتھیا ملز نے ایک ٹینک کھودا تھا اور ایک پکا گھاٹ بنایا تھا اور ایک باغ بچھایا تھا اور ان کی موت پر ان کے بیٹے اور وارث جان ہنری ملز نے زمین پر قبضہ کر لیا تھا اور اس نے یہ احاطہ مسز سینا لونی کو فروخت کر دیا تھا اور ان کی خریداری کے بعد مسز سینا لونی نے مذکورہ زمینوں کو گھیر لیا تھا اور اپنی خریدی ہوئی زمین کی مٹی سے اینٹیں تیار کی تھیں۔ اس نقل و حمل کے لیے رقم 1200 روپے تھی۔ اس نے مندرجہ ذیل فراہم کیا:----

"آج سے آپ تحفے دینے اور فروخت کرنے کے اختیارات کے ساتھ مذکورہ زمینوں کے مالک بن گئے ہیں۔ مذکورہ زمینوں کو ٹینک کے ساتھ ملا کر اپنے قبضے میں رکھنے اور اس میں تمام مفادات رکھنے پر اور پچھلے پٹا کے مطابق سکہ سکوں میں 480 روپے کا موکراری سالانہ کرایہ زمیندر کے شیر سٹا میں ادا کرنے پر اور مالک مکان کے شیر سٹا سے پچھلا نام نکال کر اس میں اپنا نام درج کرانے پر، تم اپنے بیٹوں، پوتوں وغیرہ کو لگاتار بڑی خوشی کے ساتھ اس سے لطف اندوز ہوتے رہتے ہو۔"

10 جیشٹا 1266 بی ایس بمطابق 23 مئی 1859ء کو اس وقت کے مالک مکان رانی لالمنونی اور راجا پورنا چندر رائے نے ریگولیشن V کی دفعہ 9 اور 10 کے تحت ایک نوٹس جاری کیا۔ اس میں "مسز سنتھیلا ملز جونیر، سر باہر جناب ڈوبسن، سالیسیا سے خطاب کیا گیا تھا۔ یہ درج ذیل ہے:-

"یہ آپ کو یہ بتانے کے لیے ہے کہ آپ اندر ہیں۔ مذکورہ گاؤں میں محکمہ مال میں درج ذیل حدود کے مطابق مختلف قسم کی زمینوں کے 1 بیگھا 19 کوٹے کا قبضہ جس کے لیے آپ اپنے بیان کے مطابق سالانہ 6-12-4 روپے کرایہ ادا کر رہے ہیں۔ لیکن آپ نے اس سلسلے میں ہماری جائیداد (سرکار) سے کوئی تصفیہ نہیں کیا ہے۔ اب جامع بندی کے مطابق موجودہ شرح کے مطابق مذکورہ زمینوں کا سالانہ جامع مقرر 0-8-137 روپے ایک سال کرنے پر، ریگولیشن V، سال 1812 کی دفعہ 9 اور 10 کی توضیحات کے تحت آپ کو پندرہ دن کا نوٹس دیا جاتا ہے اور آپ کو مطلع کیا جاتا ہے کہ مذکورہ مدت کے اندر آپ کو ہماری مالک مکان کچری کے سامنے حاضر ہونا چاہیے اور زمین اور جامع کے حوالے سے رواج کے مطابق قبولیت جمع کرانے کے بعد پوٹا قبول کرنا چاہیے۔ نادہندہ صورت میں، مذکورہ مدت کی میعاد ختم ہونے کے بعد قانون کے مطابق کارروائی کی جائے گی، اور اس کے بعد کسی بھی درخواست پر غور نہیں کیا جائے گا۔"

اس مطالبے کی تعمیل نہ ہونے کی وجہ سے، مالک مکان نے واضح طور پر مقدمہ نمبر 590، سال 1859 دائر کیا۔ اس مقدمے میں دائر عرضیاں ریکارڈ میں نہیں ہیں۔ 21 ستمبر 1860 کو پرنسپل سدر امین نے اپنا فیصلہ سنایا، نمائش 24۔ اس فیصلے سے ظاہر ہوتا ہے کہ درج ذیل دو مسائل وضع کیے گئے تھے:-

"1. آیا مدعیوں نے دوسرے فریق کو جامع کی تشخیص کے لیے نوٹس دیا ہے؟

2. آیا تنازعہ زمینوں کے حوالے سے جامع کا اندازہ لگایا جاسکتا ہے؛ اگر ایسا

ہے تو کس شرح پر؟"

پرنسپل سدر امین نے مدعا علیہان کے اعتراض کو مسترد کرتے ہوئے کہا کہ مکان مالکوں کے پاس کرایہ کا تخمینہ لگانے کا مکمل اختیار ہے اور اسی کے مطابق انہوں نے کرایہ 2 روپے فی کوٹہ مقرر کیا جو پوری زمین کے حوالے سے 78 روپے بنتا ہے۔ اس فیصلے کی طرف سے ایک اپیل تھی جسے، تاہم، 18 مارچ 1862 کو دیے گئے فیصلے نمائش Z (2) کے ذریعے مسترد کر دیا گیا تھا۔ مورثی پٹا جس پر انحصار کیا گیا تھا اسے مسترد کر دیا گیا تھا کیونکہ یہ رجسٹرڈ نہیں تھا اور جانچ پڑتال پر ظاہر ہوا کہ یہ نیا لکھا اور دائر کیا گیا تھا۔ اس کے بعد مکان مالک نے ڈوبسن کے خلاف تنازعہ زمینوں کے کرایے کے لیے مقدمہ دائر کیا اور نمائشوں Z اور Z (1) فیصلے اور اس پر منظور کردہ حکم کی تصدیق شدہ کاپیاں ہیں۔ 29 مئی، 1866 کو، ڈوبسن نے ڈی روزاریو اور جان ڈوبینک فریٹاس کے حق میں بالترتیب 4000 روپے اور 2000 روپے میں دورہن (نمائش P/6 اور P/7) پر عمل درآمد کیا۔ 29 فروری 1874 اور 12 مارچ 1874 کی دو دوبارہ ترسیل بھی ریکارڈ میں ہیں۔ 6 مارچ 1874 کو ڈوبسن نے یہ احاطہ ہنری چارلس مان کو ایک دستاویز کے ذریعے فروخت کر دیا جو کہ نمائش پی/5 ہے۔ فروخت کے لیے 9500 روپے مختص کیے گئے تھے۔ اس دستاویز سے معلوم ہوتا ہے کہ اس وقت تک اس پر اپرٹی پر اینٹوں سے بنے دو رہائشی مکانات تھے جن کی تعداد نمبر 2 اور 3، وائلکنز لین کے طور پر درج کی گئی تھی۔ 11 ستمبر 1883ء کو ہنری چارلس مین نے اس احاطے کو جارج جونز کو 10000 روپے میں فروخت کر دیا۔ ان دونوں فروخت کے اعمال میں منتقلی کو ہمیشہ کے لیے وراثت کا حق دیا جاتا ہے۔ ہاؤزہ بلدیہ کی تشخیصی کتابوں میں (22 سلسلہ وار کی نمائش) جارج جونز کی دلچسپی کو مورثی کے طور پر بیان کیا گیا ہے۔ مکان مالک کی شیریسٹا میں کرایہ داری کی نوعیت بیان نہیں کی گئی ہے اور ڈوبسن ریکارڈ شدہ کرایہ دار (نمائش D سلسلہ وار) ہے۔ تاہم، کوئی کالم نہیں تھا۔ کرایہ دار کی حیثیت کی نشاندہی کرنے کے لیے کرایہ کی رسیدوں میں۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ جارج جونز کی موت پر جائیداد بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل کے

ہاتھ میں آگئی جو جارج جونز کی جائیداد کی نمائندگی کرتا تھا۔ دیکھا پیٹاراج کی کرایے کی رسیدوں میں کہا گیا ہے کہ کرایہ "جونز-بنگل کے ایڈمنسٹریٹر جنرل سے موصول ہوا ہے"۔ مئی 1931ء میں مدعی اور بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل نے احاطے نمبر 2 وانکنز لین کو 10001 روپے میں فروخت کرنے کا معاہدہ کیا اور 1001 روپے کی رقم مدعی نے بیانیہ پیسہ کے ذریعے ادا کی۔ مالک مکان نے احاطے کے دو حصوں، یعنی نمبر 2 اور 3، وانکنز لین، اور پریمیسس نمبر 2، وانکنز لین کے ایک حصے کے درمیان گراؤنڈ رینٹ کو تقسیم کرنے سے انہیں روک دیا، فروخت کے قرارداد میں گرنے کے بعد ایسا لگتا ہے کہ اس میں کمی واقع ہوئی ہے۔ 4 جون 1932 کو مدعی نے تجویز پیش کی کہ 20 سال کے لیے پٹا پر دی جانی چاہیے جسے بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل نے مسترد کر دیا۔ پھر مدعی اور بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل کے درمیان دونوں احاطے، نمبر 2 اور 3، وانکنز لین، مدعی کو 12500 روپے کی رقم میں فروخت کرنے کے لیے کچھ گفت و شنید ہوئی۔ مدعی نے 9 اپریل 1933 کو بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل کی منظوری کے لیے فروخت کا ایک مسودہ دستاویز (نمائش 15) بھیجا جس میں احاطے کو موکراری مورثی کا مسکن قرار دیا گیا۔ 21 اپریل 1933 کو دیکھا پیٹاراج اسٹیٹ نے ایڈمنسٹریٹر جنرل کو خط لکھا۔ بنگال کا کہنا ہے کہ کرایہ داری ٹکا تھی۔ 6 جون 1933 کو بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل نے مسودے کو منظوری دینے سے انکار کر دیا۔ مدعی کی طرف سے طویل پٹا کے لیے کچھ اور تجویز کے بعد اس نے اس بنیاد پر جائیداد خریدنے سے انکار کر دیا کہ بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل کے پاس فروخت کے لیے اچھا حق نہیں تھا۔ ستمبر 1936 میں مدعی اور بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل کے درمیان مذاکرات سے کچھ بھی سامنے نہ آنے کے بعد، زمینوں کی فروخت کے لیے پیشکشوں کو مدعو کیا گیا (نمائش B)۔ مدعا علیہ نمبر 1 نے سب سے زیادہ 12251 روپے کی پیشکش کی اور اسے ایڈمنسٹریٹر جنرل نے مدعی کی طرف سے 11251 روپے کی پیشکش کو ترجیح دیتے ہوئے قبول کر لیا۔ ایڈمنسٹریٹر جنرل نے اس کے مطابق مدعا علیہ پر تل چندر گھوس (نمائش X.P) کے حق میں ایک نقل و حمل پر عمل درآمد کیا جو اس کے بعد احاطے کا کرایہ دار بن گیا۔ بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل سے احاطے کا حق حاصل کرنے میں ناکام

ہونے کے بعد مدعی نے مالک مکان سے رابطہ کیا اور 22 ستمبر 1937 کو 3205 روپے کی سیلامی کی ادائیگی اور صرف 78 روپے کے سالانہ کرایہ پر پر تنازعہ زمین کے سلسلے میں موکرائی مورثی پٹا حاصل کیا۔ مدعا علیہ پر تل چندر گھوس نے مدعی کے خلاف بنگال کے ایڈمنسٹریٹرز کے تحت شکمی پٹا کے سلسلے میں کرایہ کے مقدمے دائر کیے اور کرایہ کی ڈگری حاصل کی۔ تاہم مدعی نے مورثی پٹا کے تحت اعلیٰ مالک مکان سے حاصل کردہ اپنے نئے حق کی طاقت پر مدعا علیہ پر تل چندر گھوس کو 17 اکتوبر 1937 کو نوٹس جاری کیا، جس میں اسے چیتر 1944 B.S کے مہینے کے آخری دن احاطہ خالی کرنے کا حکم دیا گیا۔ مدعا علیہ پر تل چندر گھوس نے احاطہ خالی نہ کرنے کی وجہ سے مدعی نے مقدمہ دائر کیا جس میں سے موجودہ اپیل سامنے آئی ہے۔

شری این سی چٹرجی کا دعویٰ ہے کہ مقدمے کے فیصلے کے پیش نظر، سال 1859 میں مدعا علیہ پر تل چندر گھوس کے لیے یہ دعویٰ کرنا کھلا نہیں تھا کہ اس کی کرایہ داری ایک موروثی مستقل کرایہ داری تھی۔ اس نکتے کو نہ تو استدعا کی گئی اور نہ ہی ٹرائل عدالت میں اٹھایا گیا بلکہ پہلی بار عدالت عالیہ کے سامنے رکھا گیا۔ 1859ء کے مقدمے کے دلائل ریکارڈ پر نہیں ہیں لیکن تحریری بیان کا خلاصہ اس کیس میں منظور کردہ فیصلے کی نمائش 24 سے ظاہر ہوتا ہے۔ اس معاملے میں جو مسائل بنائے گئے ہیں وہ پہلے ہی طے کیے جا چکے ہیں۔ کرایہ داری کے کردار کے بارے میں کوئی مسئلہ نہیں تھا، یعنی، آیا یہ مستقل اور موروثی تھا یا دوسری صورت میں۔ وہاں واحد سوال یہ تھا کہ کیا کرایہ کا اندازہ ریگولیشن کے مطابق کیا جاسکتا ہے۔ اس ضابطے میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جس میں یہ تجویز کیا گیا ہو کہ کرایہ کا اندازہ صرف اس صورت میں کیا جاسکتا ہے جب کرایہ داری کا کرایہ داری ہو یا کرایہ کا اندازہ نہیں کیا جاسکتا اگر کرایہ داری مستقل ہو۔ اس لیے کرایہ داری کی مستقل حیثیت کا سوال براہ راست یا کافی حد تک زیر بحث نہیں تھا۔ ہم خود کو عدالت عالیہ کے ساتھ قرار دپاتے ہیں کہ مدت ملازمت کی مستقل حیثیت کا مطلب کرایہ کی فکسٹی اور قبضے کی فکسٹی دونوں نہیں ہے۔ 1859 میں کرایہ میں اضافے کی حقیقت ایک ایسی صورت حال ہو سکتی ہے جس پر غور کیا جانا چاہیے لیکن یہ ضروری نہیں کہ کرایہ داری



مستقل ہونے کے خلاف ہو، جیسا کہ شکر راؤ بنام سمبھو والاد (1) میں زرعی کرایہ داری کے معاملے میں پریوی کونسل نے قرار دیا ہے۔ اس فیصلے کے اصول کا اطلاق جو گیندر کرشنا بزرگی بنام شریمتی سبھاشینی داسی (2) میں غیر زرعی کرایہ داروں پر بھی ہوا۔ پروبھاس چندر ملک بنام دیبندر ناتھ داس (3) میں بھی یہی نظریہ لیا گیا تھا۔ اس لیے ہم یہ مانتے ہیں کہ عدالتی حکم کی درخواست کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا۔

شری این سی چٹرجی پھر راسموئے پرکٹ بنام سری ناتھ مویرا (1)، ڈگجئے رائے بنام شیخ آیارجمان (2)، ستیندر ناتھ بنام چارو شکر (3) اور کمل کمار دت بنام نندالال ڈولے (4) کے فیصلوں پر بھروسہ کرتے ہوئے دعویٰ کرتے ہیں کہ اس معاملے میں کرایہ داری کو مستقل نہیں سمجھا جاسکتا۔ ان معاملات کے فیصلوں کو ان مخصوص معاملات کے حقائق کی روشنی میں پڑھنا پڑتا ہے۔ کسی خاص شخص سے کرایہ موصول ہونے کی محض حقیقت، جیسا کہ راسموئے پرکٹ بنام سری ناتھ مویرا (سپرا) اور دگجئے رائے بنام شیخ آیارجمان (سپرا) میں کہا گیا ہے، اس شخص کو کرایہ دار کے طور پر تسلیم کرنے کے مترادف نہیں ہے۔ یکساں کرایہ پر صرف نسلوں تک قبضہ کرنا یا مستقل ڈھانچے کی تعمیر بذات خود کسی مستقل حق کا حتمی ثبوت نہیں ہو سکتا جیسا کہ کمل کمار دت بنام نندالال ڈولے (سپرا) میں ہے لیکن اس طرح کے حقائق کا مجموعی اثر کئی دیگر حقائق کے ساتھ مل کر مستقل کرایہ داری کے نتیجے کا باعث بن سکتا ہے جیسا کہ ستیندر ناتھ بنام چارو شکر (سپرا) کے معاملے میں بھی اشارہ کیا گیا ہے جس پر شری این سی چٹرجی انحصار کرتے ہیں۔ تو پھر ہمارے سامنے اہم حقائق کیا ہیں؟ یہ معلوم نہیں ہے کہ قدیم ترین کرایہ دار شیخ مانیک نے کرایہ داری کیسے حاصل کی یا اس کرایہ داری کی نوعیت کیا تھی۔ کرایہ داری ایک شخص سے دوسرے شخص کو وراثت کے ذریعے یا مرضی کے ذریعے یا منتقلی کے ذریعے منتقل ہوئی ہے۔ منتقلی کے اعمال میں منتقلی کو نسل در نسل ہمیشہ کے لیے جائیداد سے لطف اندوز ہونے کا حق دیا گیا ہے۔ ایک ٹینک کی کھدائی کی گئی ہے اور زمین پر ایک پکا گھاٹ بنایا گیا ہے۔ اینٹوں کو زمین سے لی گئی مٹی سے بنایا گیا ہے اور احاطے کو پکی دیواروں کے اندر بند کر دیا گیا ہے۔ پکی عمارتیں کھڑی کی گئی ہیں اور کافی مقدار میں رہن پر عمل درآمد کیا گیا

ہے۔ اگرچہ 1860 میں کرایہ میں اضافہ ہوا تھا لیکن تب سے کرایہ ادا کیا جاتا رہا ہے۔ احاطے کا حصہ، یعنی نمبر 2، وائلنزلین، مدعیوں کے ذریعہ فیکٹری کے طور پر استعمال کیا گیا ہے اور دوسرے حصے پر، یعنی نمبر 3، وائلنزلین، رہائشی عمارتیں تعمیر کی گئیں جو اس بات کی نشاندہی کرتی ہیں کہ پٹا رہائشی مقاصد کے لیے تھی۔ جیسا کہ پہلے ہی اشارہ کیا گیا ہے کہ بہت سے تبادلے اور منتقلی ہوئی ہیں اور مالک مکان نے منتقلی یا جانشینوں سے کرایہ قبول کیا ہے۔ مسز سنتھیلا ملز اور ڈوبسن اور جونز کے نام مالک مکان کے شیریتا میں تبدیل کیے گئے تھے۔ اگرچہ کرایہ کی رسیدوں میں ڈوبسن کو ریکارڈ شدہ کرایہ دار کے طور پر دکھایا جاتا رہا، بالآخر جونز کا نام کرایہ دار کے طور پر کرایہ کی رسیدوں پر ظاہر ہوتا ہے۔ زمین کی قیمت میں اضافے اور کرایہ کی قیمت کے باوجود وہ مالک مکان جن کے بذریعہ مدعی اپنا حق حاصل کرتا ہے کسی بھی وقت کرایہ دار کو باہر نکلنے یا 1860 سے کرایہ میں مزید اضافہ کرنے کی کوشش نہیں کر سکتا۔ ان تمام حالات کو یکجا کر کے صرف مدت ملازمت کے استحکام کے مفروضے پر واضح کیا جاسکتا ہے اور وہ غیر متزلزل طور پر اس نتیجے پر پہنچتے ہیں، جیسا کہ نچلی عدالت عالیان نے قرار دیا ہے کہ زیر بحث کرایہ داری وراثت اور مستقل تھی۔ پروبھاس چندر ملک بنام دیسیندر ناتھ داس (سپرا) کے معاملے میں جسٹس مکھرجی کا فیصلہ یقینی طور پر درست ہے۔ معاملے کے اس نقطہ نظر میں ہم یہ مانتے ہیں کہ نیچے دی گئی عدالت عالیان مدعی کے اخراج کے دعوے کو مسترد کرنے میں درست تھیں۔

نتیجے میں یہ اپیل ناکام ہونی چاہیے اور ہم اسے اخراجات کے ساتھ مسترد کرتے ہیں۔  
اپیل مسترد کر دی گئی۔

اپیل کنندہ کا ایجنٹ: پی کے گھوس۔

جواب دہندہ کے لیے ایجنٹ: سکومار گھوس۔