

## از عدالت الاعظمیٰ

محترمہ دوسی بائی این۔ بی۔ جی جیبوئے

بنام

کھیم چند گورومل اور دیگران

(کے۔ این۔ وانچو، کے۔ سی۔ داس گپتا، اور جی۔ سی۔ شاہ، جسٹسز)

کرایہ پر۔ رہائشی اور کاروباری عمارت کی تعمیر کے لئے کھلی زمین۔ رہائش یا کاروبار کے لئے اجازت دینا۔ بعد ازاں اجازت دینے والے معاہدے کی عدم موجودگی میں عمارت کا بعد میں کرایہ۔ اثر۔ بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی مکان کی قیمتوں پر کنٹرول، ایکٹ، 1947 (بمبئی 57 آف 1047)، دفعات 6، 15، 25، 28-حصہ II، شیڈول I۔

درخواست گزار نے رہائشی، کاروباری، صنعتی یا دفتری مقاصد کے لئے موزوں عمارتوں کی تعمیر کے لئے کھلی اراضی کرایہ پر لی۔ درخواست گزار نے بمبئی شہر کے اندر مذکورہ کھلی زمین پر تعمیر شدہ احاطے کے کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے سٹی سول کورٹ، بمبئی میں مقدمہ دائر کیا، اس طرح بمبئی رینٹس، ہوٹل اور لاجنگ ہاؤس ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1947 کے شیڈول 1 میں بیان کردہ علاقے میں۔ درخواست گزار نے مدعی میں ہی کہا کہ بمبئی رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1947 کا اطلاق مرنے والے احاطے پر نہیں ہوتا ہے۔ مدعا علیہ نے استدعا کی کہ رینٹ ایکٹ لاگو ہوتا ہے اور سٹی سول کورٹ کو مقدمہ چلانے کا کوئی اختیار نہیں ہے۔ ٹرائل جج نے کہا کہ کرایہ ایکٹ کا حصہ دوم احاطے پر لاگو ہوتا ہے اور اس کے نتیجے میں صرف کرایہ ایکٹ کی دفعہ 28 میں بیان کردہ خصوصی عدالتوں کو مقدمے کی سماعت کا اختیار حاصل ہے اور انہوں نے حکم دیا کہ مقدمے میں موجود درخواستیں مدعی کو مناسب عدالت میں پیش کرنے کے لئے واپس کی جائیں۔ بمبئی ہائی کورٹ نے

مذکورہ احکامات کی اپیلوں کو سرسری طور پر خارج کر دیا۔ فیصلہ کرنے کا مسئلہ یہ تھا کہ ”جب کوئی لیز دار اس پر رہائش یا کاروبار کے لئے استعمال ہونے والی عمارتوں کی تعمیر کے مقصد سے کھلی زمین کی لیز لیتا ہے تو یہ ”رہائش کے لئے اجازت دینے“ یا ”کاروبار کے لئے اجازت دینے“ کے مترادف ہے۔

درخواست گزاروں کی دلیل یہ تھی کہ چونکہ کھلی زمین کا استعمال رہائش یا کاروبار کے لئے نہیں بلکہ رہائش یا کاروبار کے لئے عمارتوں کی تعمیر کے لئے لیز پر لیا گیا تھا لہذا زمین کو رہائش یا کاروبار کے لئے نہیں دیا جا رہا ہے۔

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹنس کنٹرول ایکٹ، 1947 کی دفعہ 6 میں رہائش، تعلیم، کاروبار یا اسٹوریج کے لئے اجازت دی جاتے، کے الفاظ اتنے وسیع ہیں کہ ان مقاصد کو حاصل کرنے کے لیے عمارتوں کی تعمیر کے ساتھ ساتھ عمارتوں کی تعمیر کے بغیر بھی اجازت دی جاسکتی ہے۔

مزید برآں، موجودہ کیس کے حقائق کی بنیاد پر، ان میں سے ہر معاملے میں، رہائشی، کاروباری، صنعتی یا دفتری مقاصد کے لئے عمارتوں کی تعمیر کے مقصد سے لیز لی گئی تھی! اس لیے زمین کو احاطہ قرار دیا گیا جس پر بمبئی ریٹل ایکٹ کی دفعہ 6(1) کے تحت ایکٹ کے حصہ دوم کی دفعات لاگو ہوتی ہیں۔

و نایک گوپال بنام لکشمین کاشی ناتھ آئی ایل آر (1956) بمبئی 827، منظور کیا گیا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: 1958 کی دیوانی اپیلیٹس 503 سے 506 تک۔

بمبئی ہائی کورٹ کے 4 اگست 1957 کے فیصلے اور احکامات سے خصوصی اجازت کے ذریعے الفاظ پیٹنٹ اپیلیٹس زیر نمبرات 29 سے 32 آف 1957۔

درخواست گزاروں کی طرف سے جے سی بھٹ، آر پی بھٹ، آراے لگرت اور جی گوپال کرشنن شامل ہیں۔

سی اے نمبر 503 میں 58 میں جواب دہندگان کے لئے این جی چلتر جی، مادھو تو داس جی بھگت اور ادھے لائی اگر وال شامل ہیں۔

مدھو داس جی بھگت اور ادھے لائی اگر وال، 1958 کے سی زیر نمبرات 504 سے 506 میں جواب دہندگان کے لئے۔

29 ستمبر 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس داس گپتا: جب کوئی کرایہ دار کھلی زمین کو اس مقصد کے لیے لیز پر لیتا ہے کہ اس پر رہائش یا کاروبار کے لیے استعمال ہونے والی عمارتیں تعمیر کی جائیں تو سمیاء رہائش کے لیے اجازت دینا 'یا' کاروبار کے لیے اجازت دینا ہے؟ یہ وہ مختصر سوال ہے جو ان چار اپیلوں میں فیصلے کے لیے پیدا ہوتا ہے۔ درخواست گزار نے ان چاروں مقدمات کو بمبئی کی سٹی سول عدالتوں میں پیش کیا تا کہ ان کئی مقدمات میں مذکور احاطے کے کرایے کے بقایا جات کی وصولی کی جاسکے۔ قانون کے تحت یہ واضح ہے کہ بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1947 (بمبئی 57 آف 1947) کے حصہ دوم کی دفعات، جسے بعد میں ہم اس فیصلے میں 'ریٹ ایکٹ' کے طور پر حوالہ دیں گے، تو بمبئی کی سٹی سول کورٹ کو ان مقدمات کی سماعت کرنے کا کوئی اختیار نہیں ہوگا۔ اس وجہ سے مدعی نے عرضی میں ہی کہا کہ اس کرایہ ایکٹ کا اطلاق مرنے والے احاطے پر نہیں ہوتا۔ ہر کیس میں مدعا علیہ نے اس کے برعکس دلیل دی کہ ریٹ ایکٹ لاگو ہوتا ہے اور کسی بھی سٹی سول کورٹ کو مقدمات کی سماعت کرنے کا کوئی اختیار نہیں ہے۔ لہذا ان میں سے ہر مقدمے میں پہلا مسئلہ یہ تھا کہ کیا عدالت کے پاس اس مقدمے پر غور کرنے کا اختیار ہے۔ فاضل جج نے کہا کہ کینٹ ایکٹ کا حصہ دوم ان میں سے ہر مقدمے میں احاطے پر لاگو ہوتا ہے اور اس کے نتیجے میں صرف کرایہ ایکٹ کے دفعہ 28 میں بیان کردہ خصوصی عدالتوں کو مقدمات کی سماعت کا اختیار حاصل ہے اور سٹی سول کورٹ کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے۔ اس کے مطابق، انہوں نے حکم دیا کہ چاروں مقدمات میں سے ہر ایک میں مدعی کو مناسب عدالت میں پیش کرنے کے لئے واپس کر دیا جائے۔ مدعی نے بمبئی ہائی کورٹ میں اپیل کی لیکن چاروں اپیلوں کو فوری طور پر خارج کر دیا گیا۔ سنگل جج کے فیصلے سے مدعی کی جانب سے ترجیح دی جانے والی لیٹرز پیٹنٹ اپیلوں کو بھی سرسری طور پر مسترد کر دیا گیا۔ ان اپیلوں کو بمبئی ہائی کورٹ کے اس فیصلے کے خلاف اس

عدالت سے حاصل کردہ خصوصی چھٹی پر لیٹرز پیٹنٹ اپیلوں میں ترجیح دی گئی ہے۔

کراہیہ قانون کی دفعہ 5، ذیلی دفعہ 8 کے تحت، جب تک کہ سیاق و سباق میں کچھ بھی ناپسندیدہ نہ ہو، "احاطے" کا مطلب ہے، "کوئی بھی زمین جو زرعی مقاصد کے لئے استعمال نہیں کی جا رہی ہے۔ ان آسانیوں میں یہ بات غیر متنازعہ ہے کہ جس زمین کے بارے میں سوٹ لائے گئے تھے وہ زرعی مقاصد کے لئے استعمال نہیں کی جا رہی تھی اور اسی وجہ سے دفعہ 5 میں "احاطے" کی تعریف کے اندر آتا ہے۔

تاہم ایکٹ کے حصہ دوم کی دفعات ان تمام احاطے پر لاگو نہیں ہوتی ہیں جو اس تعریف کے اندر آتے ہیں۔ دفعہ 6 جس کے ساتھ یہ حصہ دوم کھلتا ہے اس کے پہلے ذیلی دفعہ میں یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ اس حصے کا اطلاق شیڈول 1 میں بیان کردہ علاقوں میں رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے لئے دیئے گئے احاطے پر ہوگا۔ یہ ایک شرط سے مشروط ہے کہ ریاستی حکومت یہ ہدایت دے سکتی ہے کہ مذکورہ علاقوں میں سے کسی بھی علاقے میں، یہ حصہ مذکورہ مقاصد میں سے کسی بھی مقصد کے لئے دیئے گئے احاطے پر لاگو نہیں ہوگا، اس شرط کے ساتھ کہ ریاستی حکومت دوبارہ یہ ہدایت دے سکتی ہے کہ مذکورہ علاقوں میں سے کسی میں بھی مذکورہ مقاصد کے لئے یہ حصہ احاطے پر دوبارہ لاگو ہوگا۔ چونکہ ان شقوں کے تحت احاطے کو متاثر کرنے والی کوئی اطلاع نہیں دی گئی ہے، لہذا ہمیں ان سے کوئی سروکار نہیں ہے۔ نہ ہی ہم ذیلی دفعہ 1 (اے) سے متعلق ہیں جس کے تحت ریاستی حکومت یہ ہدایت دے سکتی ہے کہ یہ حصہ کسی دوسرے مقصد کے لئے اجازت دیئے گئے احاطے پر لاگو ہوگا۔ جن چار احاطوں کے سلسلے میں چاروں مقدمات لائے گئے تھے وہ سبھی بمبئی شہر کے اندر ہیں اور اس طرح ایکٹ کے شیڈول 1 میں بیان کردہ علاقے میں ہیں۔ لہذا ان میں سے ہر معاملے میں ہمیں لیز کے مقصد کی جانچ پڑتال کرنی ہوگی اور یہ فیصلہ کرنا ہوگا کہ آیا اسے رہائش کے لئے دیا گیا تھا یا تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے لئے۔ لیز میں کہا گیا ہے کہ لیز پر رہائشی، کاروباری، صنعتی یا دفتری مقاصد کے لیے موزوں عمارتیں تعمیر کی جائیں گی۔ مدعی کا مقدمہ یہ ہے کہ چونکہ کھلی زمین رہائش یا کاروبار کے لئے استعمال نہیں ہوتی بلکہ رہائش یا کاروبار کے لئے عمارتوں کی تعمیر کے لئے ہوتی ہے لہذا زمین کو رہائش یا کاروبار کے لئے نہیں دیا جا رہا ہے۔ ہر معاملے میں مدعا علیہ کا کہنا ہے کہ یہ اجازت رہائش یا کاروبار کے لئے تھی کیونکہ لیز لینے کا حتمی مقصد یہی تھا۔ مسٹر بھٹ نے اس سوال پر اپنے دلائل پیش کیے کہ کیا یہ اجازت رہائش کے لئے ہی جاسکتی ہے اور کاروباری اجازت دینے کے سوال پر ہمیں الگ سے مخاطب نہیں کیا کیونکہ ظاہر ہے کہ اگر زمین کو رہائش کے لئے اجازت

نہیں دی جاسکتی ہے تو اسے کاروبار کے لئے بھی اجازت نہیں دی جاسکتی ہے۔

اپیل گزار کی جانب سے مسٹر بھٹ نے سب سے پہلے جو انتہائی تجویز پیش کی وہ یہ ہے کہ کھلی زمین کو رہائش کے لئے کبھی نہیں دیا جاسکتا ہے اور اس لئے جب دفعہ 6 میں رہائش کے لئے احاطے کی اجازت دینے کی بات کی گئی ہے تو دفعہ 5 کی ذیلی دفعہ 8 (اے) میں بیان کردہ زمین لفظ "احاطے" سے باہر ہے۔ ہماری رائے میں اس بحث میں کوئی صداقت نہیں ہے۔

یہ بالکل واضح ہے کہ کھلی زمین کو رہائش کے لئے استعمال کیا جاسکتا ہے اور لہذا یہ سوچنے کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ کھلی زمین کو "احاطے" میں شامل کرنے کا ارادہ نہیں تھا جب کہ دفعہ 6 احاطے کو رہائش کے لئے اجازت دینے کی بات کرتا ہے۔

غور طلب سوال یہ ہے کہ جب کھلی زمین کو کھلی زمین کی حالت میں رہائش کے لئے استعمال کرنے کے لئے نہیں بلکہ اس پر عمارتوں کی تعمیر کے بعد رہائش کے مقصد کے لئے استعمال کرنے کے لئے لیز پر دیا جا رہا ہے تو کیا کھلی زمین کو مناسب طور پر رہائش کے لئے اجازت دینے کا مطالبہ کیا جاسکتا ہے۔ مسٹر بھٹ کا کہنا ہے کہ اس بات پر غور کیا جانا چاہئے کہ کیا کھلی زمین رہائش کے لئے ہے یا نہیں، اگر کھلی زمین نہیں ہے تو زمین کو رہائش کے لئے نہیں کہا جاسکتا ہے، لیکن کھلی زمین پر تعمیر کردہ کسی چیز کو رہائش کے لئے استعمال کیا جانا ہے۔ ایسے میں، مسٹر بھٹ کہتے ہیں، زمین کو عمارت کی تعمیر کے لئے دیا جاتا ہے، رہائش کے لئے نہیں۔ ہم اس دلیل کو قبول کرنے سے قاصر ہیں۔ زمین کو بہت سے مقاصد کے لئے استعمال کیا جاسکتا ہے۔ یہ زراعت کے لئے استعمال کیا جاسکتا ہے۔ انسانوں کی رہائش کے لئے مویشیوں یا دیگر جانوروں کو پالنے کے لئے؛ اجلاس منعقد کرنے کے لئے؛ کاروبار یا تجارت جاری رکھنے کے لئے؛ سامان ذخیرہ کرنے کے لئے؛ کھدائی کے ذریعے پانی کی فراہمی، اور بہت سے دوسرے مقاصد کے لئے۔ ان میں سے بہت سے مقاصد کسی بھی عمارت کی تعمیر کے بغیر کھلی زمین پر حاصل کیے جاسکتے ہیں۔ لیکن اگر کھلی زمین پر کسی قسم کا ڈھانچہ بنایا جائے تو بہت سے کانٹے بہتر طریقے سے حاصل کیے جاسکتے ہیں۔ ہمارے لئے یہ سوچنا معقول لگتا ہے کہ جب بمبئی مقننہ نے خاص طور پر اس بات کا خیال رکھا کہ کھلی زمین کو زرعی مقاصد کے لئے استعمال نہیں کیا جا رہا ہے اور پھر اگلے ہی حصے میں احاطے کو کئی مخصوص مقاصد کے لئے استعمال کرنے کی بات کی جائے گی، تو وہ ان مقاصد کے بارے میں سوچ

رہی تھی جن کے لئے زمین کا استعمال کیا جائے گا، قطع نظر اس کے کہ اس مقصد کو تعمیر کے ساتھ یا اس کے بغیر حاصل کیا جانا تھا یا نہیں۔ ایک ڈھانچے کا دفعہ 6 میں صرف کچھ مقاصد کا ذکر کرنے کا مقصد یہ تھا کہ مویشیوں کو پالنے، (کاروبار یا تجارت کے راستے کو چھوڑ کر) اور بہت سے دیگر مقاصد کے لئے زمین کی اجازت کو خارج کر دیا جائے جن کے لئے زمین کو ایکٹ کے حصہ دوم کے فائدے سے رکھا جاسکتا ہے۔

ہمیں ایسا لگتا ہے کہ جب لوگ عام طور پر زمین کو کاروبار کے لئے دینے کی بات کرتے ہیں تو وہ صرف یہ سوچ رہے ہوتے ہیں کہ اجازت دینے کے پیچھے حتمی مقصد یہ ہے کہ کاروبار جاری رہے گا اور وہ یہ نہیں سوچ رہے ہیں کہ کاروبار اس کی موجودہ حالت میں زمین پر کیا جائے گا یا عارضی شیڈوں کی تعمیر سے یا مستقل عمارتیں لگا کر۔ اسی طرح جب کوئی شخص کہتا ہے کہ وہ اپنے سامان کو ذخیرہ کرنے کے لئے زمین کے ایک ٹکڑے کی لیز لے گا تو اس کے ذہن میں یہ بات ہوتی ہے کہ زمین کی لیز لے کر وہ سامان ذخیرہ کرنے کا مقصد حاصل کر لے گا، قطع نظر اس کے کہ اس طرح کے اسٹوریج کے لئے اسے ایک ڈھانچہ لگانا پڑے گا یا نہیں۔ اسی طرح ہم سمجھتے ہیں کہ جب رہائش کے لیے عمارتیں تعمیر کرنے کے لیے زمین دی گئی ہے تو لوگ کہیں گے کہ اسے رہائش کے لیے دیا جا رہا ہے، بالکل اسی طرح جیسے وہ کہیں گے کہ زمین رہائش کے لیے دی گئی ہے اگر لیز دار اسے قافلے کی جگہ کے طور پر استعمال کرنے کا ارادہ رکھتا ہے تاکہ لوگ قافلوں میں کھلی زمین پر رہ سکیں۔

ہماری رائے میں، ”رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے لئے اجازت دیں“ کے الفاظ اتنے وسیع ہیں کہ ان مقاصد کے حصول کے لئے عمارتوں کی تعمیر کے ساتھ ساتھ عمارتوں کی تعمیر کے بغیر بھی اجازت دی جاسکتی ہے۔

لیکن، مسٹر بھٹ کہتے ہیں، کہ ایہ قانون کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (1) پر نظر ڈالیں، جو اسی حصہ دوم میں ہے اور اس سے پتہ چلے گا کہ مقننہ کے پاس ایسی زمین نہیں ہو سکتی جو رہائش کے لیے عمارتوں کی تعمیر کے لیے دی گئی ہو۔ 1959 کے بمبئی ایکٹ 49 میں ترمیم کے بعد ایکٹ کی دفعہ 15 میں کہا گیا ہے: ”کسی بھی قانون میں کچھ بھی موجود ہونے کے باوجود، لیکن اس کے برعکس کسی بھی معاہدے کے تابع ہونے کے باوجود، اس ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد کسی بھی کرایہ دار کے لئے یہ جائز نہیں ہوگا کہ وہ احاطے کے پورے یا کسی حصے کو اس کو دے یا اس میں اپنے مفادات کو کسی اور طریقے سے تفویض یا منتقل کرے۔ یہاں یہ بات

قابل ذکر ہے کہ چونکہ اس دفعہ میں اصل میں یہ الفاظ موجود تھے کہ ”لیکن اس کے برعکس کسی بھی معاہدے کے تابع“ موجود نہیں تھے۔ جب 1959 کے ترمیمی ایکٹ میں یہ الفاظ متعارف کروائے گئے تو ترمیم میں مزید کہا گیا کہ ان الفاظ کو ہمیشہ موجود سمجھا جائے گا۔ ترمیم کے بعد بھی، یہ غیر قانونی ہے، جہاں اس کے برعکس کوئی معاہدہ نہیں ہے، احاطے کے کسی بھی کرایہ دار کے لئے پورے یا اس کے کسی بھی حصے پر قبضہ کرنا ضروری ہے۔ مسٹر بھٹ کی دلیل یہ ہے کہ ہر معاملے میں جہاں اس طرح کا کوئی معاہدہ نہیں ہوتا ہے اس کے برعکس اگر رہائشی عمارتوں کی تعمیر کے لئے زمین کو رہائش کے لئے جگہ کے طور پر استعمال کیا جاتا ہے تو اس کے نتیجے میں پیدا ہونے والی مشکلات یہ ہیں کہ عمارت کی تعمیر کے بعد لیز دار عمارت یا اس کے کسی بھی حصے کو زیر کرنے کے قابل نہیں ہوگا۔ تاکہ بہت سے معاملات میں جہاں زمین لینے کا اصل مقصد عمارت کی تعمیر ہے تاکہ اسے چھوڑ دیا جائے تو وہ مقصد ناکام ہو جائے گا۔ جس زمین پر لیز لی گئی ہے اس پر تعمیر کی گئی عمارت کو چھوڑنے کے معاملے میں دشواری کے بارے میں یہ دلیل اس وقت زیادہ معقول تھی جب بچت کا فقرہ ”لیکن اس کے برعکس کسی معاہدے کے تابع“ دفعہ کا حصہ نہیں تھا۔ تاہم، اب، جن معاملات میں اس طرح کی مشکلات پیدا ہوں گی، اگر بالکل بھی ہوں تو، بہت کم ہوں گی۔ کیونکہ، یہ توقع کرنا مناسب ہے کہ عمارت کی تعمیر کے لئے زمین کی لیز لیتے وقت، جس کا مقصد رہائش کے لئے دوسروں کو دینا ہے، زمین کا کرایہ دار لیز کے معاہدے میں اس مدت کو شامل کرنے کا خیال رکھے گا جس سے وہ عمارت کو چھوڑنے کی اجازت دے گا۔ یہ فرض کرتے ہوئے کہ ایسے معاملات ہو سکتے ہیں جہاں لیز کے معاہدے میں ایسی کوئی مدت شامل نہیں ہے اور یہ فرض کرنا کہ زمین کے لیز دار کے لئے اس کے ذریعہ تعمیر کردہ عمارت کو چھوڑنا جائز نہیں ہوگا، کچھ معاملات میں اس طرح کے مشکل ہونے کا امکان، دفعہ 6 میں ”رہائش کے لئے اجازت دیں“ کے الفاظ کے عام اور معقول معنی کو کم کرنے کی کوئی وجہ نہیں ہو سکتی ہے۔

ہمارے لئے یہ فیصلہ کرنا غیر ضروری ہے کہ اگر اس کے برعکس کوئی معاہدہ نہیں ہے تو کیا دفعہ 15 واقعی اس زمین کے ٹھیکہ دار کی راہ میں رکاوٹ بنے گا جو اس کے ذریعہ ایسی زمین پر تعمیر کی گئی عمارتوں کو چھوڑ دے گا، تاہم ہم یہ کہہ سکتے ہیں کہ ہماری رائے میں اس دلیل میں بہت طاقت ہے جسے وناٹک گوپال بمقابلہ لکشمین کاشی ناتھ معاملے میں بمبئی ہائی کورٹ کی حمایت حاصل ہوئی تھی۔ جہاں یہ سوال، جو اب ہمارے سامنے ہے، فیصلے کے لیے کھڑا ہوا کہ دفعہ 15 کی پابندی صرف اس زمین کو چھوڑنے کی راہ میں حاصل ہوگی جس کی لیز لی گئی ہے، لیکن زمین پر تعمیر کی گئی عمارت کو اجازت دینے کی راہ میں رکاوٹ نہیں بنے گی:

اس معاملے میں بمبئی ہائی کورٹ نے کہا کہ جہاں رہائش کے لئے عمارتوں کی تعمیر کے مقصد سے زمین لیز پردی جاتی ہے وہاں زمین کو کرایہ ایکٹ کی دفعہ 6 کے معنی کے اندر رہائش کے لئے چھوڑ دیا جاتا ہے۔ مسٹر بھٹ نے اپنی دلیل کا کافی حصہ ہمیں قائل کرنے کے لئے وقف کیا کہ اس فیصلے میں دی گئی کچھ وجوہات جانچ کے قابل نہیں ہیں۔ تاہم ہم اس بات کا جائزہ لینا غیر ضروری سمجھتے ہیں کہ آیا فیصلے میں دی گئی تمام وجوہات درست ہیں یا نہیں۔ کیونکہ، جیسا کہ پہلے ہی اشارہ کیا جا چکا ہے، مناسب تعمیر پر رہائش کے لیے اجازت دینے کے الفاظ رہائشی عمارتوں کی تعمیر کے لیے کھلی زمین دیے جانے کے معاملے کا احاطہ کریں گے اور اس لیے وناٹنگ گوپال کے معاملے میں بمبئی ہائی کورٹ نے جو نتیجہ اخذ کیا ہے، وہ ہماری رائے میں درست ہے۔

موجودہ ایپلوں کے مقصد کے لئے یہ بھی غور کرنا غیر ضروری ہے کہ اگر کسی خاص لیز کی شرائط پر عمارت بالآخر زمین کے مالک کے پاس چلی جاتی ہے تو ذیلی لیز دار کے ساتھ کیا ہو سکتا ہے اور نہ ہی کیا ہو سکتا ہے اگر کسی خاص لیز کی شرائط پر عمارت کی تعمیر کرنے والے لیز دار کو عمارت کو ہٹانے کا حق مل جائے۔ ہماری رائے میں، ان خیالات کو رہائش کے لئے اجازت دیں" کے الفاظ کی تعمیر پر اثر انداز نہیں ہونا چاہئے۔

اب موجودہ کیس کے حقائق پر نظر ڈالیں تو ہم دیکھتے ہیں کہ ان میں سے ہر معاملے میں لیز رہائشی، کاروباری، صنعتی یا دفتری مقاصد کے لئے عمارتوں کی تعمیر کے مقصد سے لی گئی تھی۔ لہذا وہ احاطے احاطے ہیں جن پر کرایہ ایکٹ کی دفعہ 6(1) کے تحت ایکٹ کے جزوی آئی ٹی کی شق لاگو ہوتی ہے۔

اس لیے ٹرائل کورٹ اور ہائی کورٹ کا یہ کہنا درست تھا کہ سٹی سول کورٹ، بمبئی کے پاس ان مقدمات کی سماعت کرنے کا کوئی اختیار نہیں ہے۔

اس کے مطابق ایپلوں کو اخراجات کے ساتھ مسترد کر دیا جاتا ہے۔ چار ایپلوں کے لئے سماعت کی فیس کا ایک حصہ ہوگا۔

اپیل خارج کر دی گئی۔