

(1962)
19 اگست 1961

سپریم کورٹ رپورٹس

98

از عدالت الاعظمیٰ

مسما ت سبھا درا

بنام

نر ساجی چنابجی مارواڑی

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

معیاری کرایہ - زرعی مقاصد کے لئے زمین کا جائزہ - اگر ”حاطہ“ - بمبئی کرایہ، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤسز ریٹس کنٹرول ایکٹ 1947 (57 آف 1947)، دفعات 5 (8) 11، 6-

زمین کے ایک مخصوص پلاٹ کے مالک نے اسے کچھ افراد کو سالانہ کرایہ پر مستقل پٹے پر دی جو اسے مدعا علیہ کو زیادہ کرایہ پر دیتے ہیں۔ مدعا علیہ درخواست گزار کو اس سے بھی زیادہ کرایہ پر پلاٹ دے دیتا ہے۔ بیچے کے تینوں کارناموں میں یہ کہا گیا تھا کہ پٹے دار مناسب اتھارٹی کی منظوری حاصل کرنے کے بعد زمین پر عمارتیں تعمیر کر سکتا ہے لیکن تینوں پٹے کی تاریخوں پر بمبئی لینڈ ریونیو کوڈ 1879 کے تحت زرعی مقاصد کے لئے پلاٹ کا جائزہ لیا گیا تھا۔ درخواست گزار نے زمین کے استعمال کنندہ کو غیر زرعی مقاصد میں تبدیل کرنے کے لئے کلکٹر سے منظوری حاصل کی۔ اس کے بعد درخواست گزار نے بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤسز ریٹ کنٹرول ایکٹ 1947 کی دفعہ 11 کے تحت پلاٹ کے معیاری کرایہ کے تعین کے لئے عدالت میں درخواست دی۔ مدعا علیہ نے دلیل دی کہ جب زمین کو پٹے پر دیا جاتا ہے تو وہ زرعی ہے، اس پر ایکٹ کی دفعات لاگو نہیں ہوتی ہیں۔ فیصلہ کے لئے جو سوال پیدا ہوا وہ یہ تھا کہ کیا زمین کا پلاٹ ایکٹ کی دفعہ 5 (8) کے معنی کے اندر ”حاطہ“ تھا۔

کہا جاتا ہے کہ پلاٹ ”احاطہ“ ہے یا نہیں اس کا تعین کرنے کے لئے مواد کی تاریخ اجازت دینے کی تاریخ ہے نہ کہ معیاری کرایہ طے کرنے کی درخواست کی تاریخ۔ فیصد معاملے میں متنازعہ پلاٹ کو باہمے ایکٹ کی دفعہ 5(8) کے تحت اجازت دینے کی تاریخ پر ”احاطہ“ نہیں سمجھا جاسکتا تھا اور معیاری کرایہ کے تعین کے لئے درخواست قابل سماعت نہیں تھی۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 356 آف 58۔

بمبئی ہائی کورٹ کے 21 جنوری 1955 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے 1953 کی سول نظر ثانی درخواست نمبر 813 میں اپیل کی گئی۔

درخواست گزار کی طرف سے ایس ٹی دیسائی، ایس این اینڈ لے اور رامیشور ناتھ شامل ہیں۔

جواب دہندہ کے لئے آئی این شروف۔

19 اگست 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس شاہ: پلاٹ نمبر 68 ٹاؤن پلاننگ اسکیم نمبر 1 جمال پور احمد آباد، سروے نمبر 405 موہے راج پور۔ ہر پور کا حصہ ہے، جس میں تقریباً 38 گنٹھے بائی جیکو اور ان کی دو بہنوں کی ملکیت تھی۔ 15 اکتوبر، 1934 کو پٹے پردی گئی زمین کے اس پلاٹ کو مالکان نے گجر من لال گوردھنداس اور ان کے بھائی کو 558 روپے سالانہ کرایہ پر پٹے پر دیا تھا۔ یہ پلاٹ 7 فروری 1946 کو پٹے پر دیا گیا تھا اور یہ پلاٹ 1425 روپے کے سالانہ کرایہ پر نرساجی چنابی مارواڑی کو مستقل طور پر دیا گیا تھا۔ مدعا علیہ نمبر 25 اپریل، 1947 کو ایک دستاویز کے ذریعے اس پلاٹ کو سجدرا کو دے دیا، جسے بعد میں اپیل کنندہ کہا جاتا ہے اس کا سالانہ کرایہ 2,225 روپے تھا، ان تینوں دستاویزات میں یہ لکھا گیا تھا کہ پٹے دار زمین پر عمارتیں تعمیر کر سکتے ہیں اور اس سلسلے میں منظوری حاصل کرنے کے لئے، کرایہ دار اس مقصد کے لئے کلکٹر یا کسی اور اتھارٹی کو درخواست دیں گے۔ تین پٹوں کی تاریخوں پر پلاٹ کا تخمینہ زرعی مقاصد کے لئے کیا گیا تھا۔

1879 کے بمبئی لینڈ ریونیو کوٹ 5 کے تحت، زرعی مقاصد کے لئے تشخیص کی گئی زمین کو غیر زرعی مقاصد کے لئے استعمال کیا جاسکتا ہے اگر اس سلسلے میں کلکٹر کی طرف سے اجازت دی جاتی ہے۔ درخواست گزار نے زمین کو غیر زرعی مقاصد میں تبدیل کرنے کی اجازت کے لئے درخواست دی، اور احمد آباد کے کلکٹر نے 11 نومبر، 1949 کے حکم کے ذریعہ صارف کو تبدیل کرنے کی منظوری دی۔ اس کے بعد درخواست گزار نے 27 اکتوبر 1950 کو درخواست دے کر احمد آباد کی شمال کاز کورٹ میں درخواست دی کہ بمبئی رینٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ باؤسز ریٹ، کنٹرول ایکٹ 57 آف 1947 کی دفعہ 11 کے تحت پلاٹ کا معیاری کرایہ مقرر کیا جائے۔ مدعا علیہ نے دلیل دی کہ جب زمین کو پٹے پر دیا جاتا ہے تو وہ زرعی ہے، اس پر بمبئی ایکٹ کی دفعات لاگو نہیں ہوتی ہیں اور درخواست قابل سماعت نہیں ہے۔ شمال کاز کی عدالت نے مدعا علیہ کے دلائل کو برقرار رکھا اور درخواست مسترد کر دی۔ اس حکم کی تصدیق اپیل میں کی گئی تھی۔ احمد آباد کی ضلعی عدالت اور بمبئی ہائی کورٹ میں نظر ثانی کی درخواست میں۔ درخواست گزار نے خصوصی اجازت کے ساتھ ہائی کورٹ کے حکم کے خلاف اس عدالت میں اپیل کی ہے۔

یہ عام بات ہے کہ 11 نومبر، 1949 تک، بمبئی ہینڈ ریونیو کوڈ کے تحت زرعی مقاصد کے لئے پلاٹ کا تخمینہ لگایا گیا تھا۔ سال 1947 میں یہ پلاٹ بلاشبہ بنجر پڑا ہوا تھا، لیکن اس وجہ سے زمین کے صارف کو تبدیل نہیں سمجھا جاسکتا۔ بمبئی رینڈ ریونیو کوڈ کی دفعہ 50 کے تحت دیے گئے کلکٹر کے حکم سے ہی زمین کے صارف کو تبدیل کیا جاسکتا ہے 1947 کے بمبئی ایکٹ 57 کی دفعہ 11 ایک مجاز عدالت کو اس مقصد کے لئے دی گئی درخواست پر کسی بھی احاطے کا معیاری کرایہ مقرر کرنے کا اختیار دیتی ہے۔ لیکن سیکشن 11 ایکٹ کے حصہ دوم میں ہے اور دفعہ 6 کی شق (1) کے تحت یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ شیڈول 1 میں بیان کردہ علاقوں میں حصہ دوم کا اطلاق رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے احاطے پر ہوتا ہے۔ اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے کہ حصہ دوم کا اطلاق اس علاقے پر ہوتا ہے جس میں پلاٹ واقع ہے۔ لیکن اس سے پہلے کہ درخواست گزار دفعہ 11 کے تحت معیاری کرایہ کے تعین کے لئے درخواست دے سکے، اسے یہ ثابت کرنا پڑا کہ پٹے پر دی گئی زمین کا پلاٹ ایکٹ کے دفعہ 5 (8) کے معنی کے اندر "احاطہ" تھا اور اسے رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے لئے اجازت دی گئی تھی۔ اس اپیل کے مقاصد کے لئے، اس بات پر غور کرنا غیر ضروری ہے کہ آیا پلاٹ رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے لئے دیا گیا تھا۔ "احاطہ" کی تعریف دفعہ 5 (8) کے ذریعہ کی گئی ہے اور تعریف کا مادی حصہ یہ ہے:

”اس ایکٹ میں، جب تک کہ موضوع یا سیاق و سباق کے خلاف کچھ بھی نہ ہو۔

.....

(8) "احاطے" کا مطلب ہے:

- (الف) کوئی ایسی زمین جو زرعی مقاصد کے لیے استعمال نہ ہو،
- (ب) کوئی بھی عمارت یا عمارت کا کچھ حصہ الگ الگ دیا جائے (زرعی عمارت کے علاوہ) بشمول
- (1) باغ، میدان، گیراج اور باہر کے گھر، اگر کوئی ہوں تو، ایسی عمارت یا عمارت کا حصہ،
- (2) ایسی عمارت یا عمارت کے کسی حصے میں استعمال کے لئے مالک مکان کی طرف سے فراہم کردہ کوئی فرنیچر،
- (3) ایسی عمارت یا عمارت کے کسی حصے پر زیادہ فائدہ مند لطف اندوز ہونے کے لئے کوئی بھی فٹنگ لگائی گئی ہے۔

دفعہ 5 کی ذیلی شق (8) اور دفعہ 6 (1) کو پڑھنے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ ایکٹ کا حصہ 1 شیڈول II میں بیان کردہ زمینوں (زرعی مقاصد کے لئے استعمال نہ ہونے والی) پر لاگو ہو سکتا ہے جو رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا اسٹوریج کے لئے دیئے گئے ہیں۔ دفعہ 6 کے مقاصد کے لئے پلاٹ "احاطہ" ہے یا نہیں اس کا پتہ لگانے کے لئے مواد کی تاریخ اجازت دینے کی تاریخ ہے نہ کہ وہ تاریخ جس پر کرایہ دار یا مکان مالک کی طرف سے معیاری کرایہ کے تعین کے لئے درخواست دی جاتی ہے۔ ہم ہائی کورٹ سے اتفاق کرتے ہیں کہ متنازعہ پلاٹ کو ایکٹ کے حصہ 1 کے اطلاق کے لئے اکسانے والے "احاطے" کے طور پر نہیں سمجھا جاسکتا ہے۔ اس لئے درخواست گزار کی جانب سے دفعہ 11 کے تحت معیاری کرایہ کے تعین کے لئے دائر کی گئی درخواست قابل سماعت نہیں تھی۔

اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے ساتھ خارج کر دی جاتی ہے۔

اپیل خارج کر دی گئی۔