

# از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 18 دسمبر 1964

وی کے اے رنگاناتا کونار

بنام

دی تروچراپلی میونسپل کونسل، اس کے کمشنر و دیگر کے ذریعے

[پی بی گیندر گڈکر، چیف جسٹس، کے این، وانچو اور بے سی شاہ، جسٹسز]

مدراس سٹی کرایہ داروں کے تحفظ کا قانون، 1921 مدراس ایکٹ 3، سال 1922، ذیلی دفعات 4(1) اور 4(4)۔ مالک مکان کو بے دخل کرائے گئے کرایہ دار کو معاوضہ ادا کرنا۔ دفعہ 4(1) کے تحت مالک مکان کے حق میں ڈگری جاری کرنا جس میں ادائیگی کے وقت کی وضاحت نہیں کی گئی ہے۔ تین ماہ کے اندر ادائیگی کی گئی ہے۔ دفعہ 4(4) کی دفعات کی دفعات کیا راغب کی گئی ہیں۔ کیا یہ مقدمہ خارج کیا جاسکتا ہے۔

درخواست گزار زمین کے ایک ٹکڑے پر مدعا علیہ نمبر 1 کا کرایہ دار تھا اور اس نے اس پر ایک سینما گھر تعمیر کیا تھا۔ پٹہ کی میعاد ختم ہونے پر مدعا علیہ نمبر 1 نے درخواست گزار کے خلاف کرایہ اور بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا۔ مقدمہ کا فیصلہ کیا گیا تھا۔ مدراس سٹی ٹیمنٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 کی دفعہ 4(1) کے تحت عدالت نے اپیل کنندہ کی جانب سے بنائے گئے سپراسٹرکچرز کی قیمت کا تعین کیا اور ڈگری میں کہا گیا کہ عدالت کی جانب سے طے کردہ سپراسٹرکچرز کے معاوضے کی ادائیگی پر مدعا علیہ نمبر 1 کو مقدمے کی جائیدادوں کی ملکیت دی جائے گی۔ ڈگری میں اس بات کی وضاحت نہیں کی گئی تھی کہ ادائیگی کس وقت کی جانی تھی۔ ایکٹ کی دفعہ 4(4) کے مطابق معاوضے کی رقم مالک مکان کے حق میں حکم کی منظوری کے تین ماہ کے اندر ادا کرنا ہوتی تھی، بصورت دیگر مالک مکان کا مقدمہ خارج کر دیا جاتا تھا۔ مدعا علیہ نمبر 1 نے مذکورہ تین ماہ کی مدت ختم ہونے کے بعد عدالت میں معاوضے کی رقم ادا کی اور عدالت سے درخواست کی کہ ادائیگی کے وقت کی وضاحت کرتے

ہوئے ڈگری میں ترمیم کی جائے۔ عدالت نے ڈگری میں ترمیم کرتے ہوئے کہا کہ اصل ڈگری کی منظوری کے تین ماہ کے اندر ادائیگی کی جانی تھی۔ اس طرح مدعا علیہ نمبر 1 دفعہ 4(4) کے تحت ڈیفالٹ رہا اور عدالت نے مقدمہ خارج کر دیا۔ درخواست نمبر 1 نے ہائی کورٹ میں اپیل کی جس میں کہا گیا کہ دفعہ 4(4) اس وقت نافذ نہیں ہو جب دفعہ 4(1) کے تحت ڈگری میں یہ واضح نہیں کیا گیا تھا کہ اس نے کس مدت کے اندر ادائیگی کی تھی اور اس کا فیصلہ مدعا علیہ نمبر 1 کے حق میں کیا تھا۔ اس کے بعد درخواست گزار نے سپریم کورٹ میں اپیل کرنے کے لئے فٹنس سرٹیفکیٹ کے لئے درخواست دی جسے منظور کر لیا گیا۔

درخواست گزار کی جانب سے استدعا کی گئی تھی کہ دفعہ 4(4) کے تحت مقرر کردہ شق لازمی ہے اور ڈگری میں کوئی نقص جو دفعہ 4(1) کے تحت منظور کیا گیا ہے وہ مدعی اور مکان مالک کو مذکورہ شق کے اثرات سے بچنے میں مدد نہیں دے سکتا۔ مدعا علیہ نمبر 1 کی جانب سے یہ زور دیا گیا تھا کہ دفعہ 4(1) کو کنٹرولنگ دفعہ 4(4) کے طور پر پڑھا جائے۔ خلاصہ یہ ہے کہ دفعہ 4(1) کے تحت ایک ڈگری مناسب طریقے سے منظور کیا جانا چاہئے جس میں تین ماہ کی مدت کی وضاحت کی گئی ہے جس کے اندر رقم ادا کی جانی چاہئے اور پھر صرف دفعہ 4(4) کا اطلاق کیا جاسکتا ہے۔

حکم ہوا کہ: ہائی کورٹ نے ٹرائل کورٹ کے ذریعے جاری کردہ حکم کو واپس لینے میں غلطی کی۔

(i) اس تنازعہ کا فیصلہ ایکٹ کے مقصد کی روشنی میں کیا جانا تھا۔ مقصد واضح طور پر کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرنا تھا جنہوں نے پٹہ پر کھلی زمین لی تھی اور اس امید میں اس پر سپر اسٹرکچر تعمیر کیے تھے کہ جب تک وہ کرایہ ادا کرتے ہیں انہیں بے دخل نہیں کیا جائے گا۔ [649 H]

(ii) جن لازمی شرائط میں دفعہ 4(4) کو شامل کیا گیا ہے ان کے بارے میں یہ مناسب نہیں ہو گا کہ دفعہ 4(1) کو کنٹرولنگ i4(4) کے طور پر پیش کیا جائے۔ متعلقہ شق میں کہا گیا ہے کہ ڈگری میں یہ ہدایت دی جائے گی کہ مکان مالک کی جانب سے عدالت میں واجب الادا رقم کی ادائیگی پر کرایہ دار مالک مکان کو تحویل میں لے گا۔ مکان مالک کی جانب سے تین ماہ کے اندر عدالت میں ادائیگی کے حوالے سے شق ایک ایسی شرط ہے جسے کرایہ دار کو جائیداد کا قبضہ فراہم کرنے سے پہلے مالک مکان کو پورا کرنا ہو گا۔ دوسرے لفظوں میں، دفعہ 4(1) میں مخصوص مدت کے اندر واجب الادا

رقم کی مالک مکان کی طرف سے ادائیگی کا حوالہ اتنا زیادہ نہیں ہے، عدالت کی طرف سے ایک شرط کی وضاحت کے طور پر جاری کردہ ہدایت دفعہ 4

(4) کے ذریعہ آزادانہ طور پر فراہم کی گئی ہے۔ [651 D-F]

iii. دفعہ 4(4) میں "ذیلی دفعہ (1) کے تحت منظور کردہ ڈگری" کا لفظ صرف اس ذیلی دفعہ کی وضاحت کرتا ہے جس کے تحت ڈگری جاری کیا جاتا ہے، سیاق و سباق میں مذکور ڈگری کی تاریخ پر زور دیا جاتا ہے اور 4(1) میں متعین کردہ فارم کی سختی سے تعمیل پر زیادہ زور نہیں دیا جاتا ہے۔ دفعہ 4(1) اور دفعہ 4(4) کو یکجا کرنے کا منطقی طریقہ یہ ہو گا کہ دفعہ 4(4) کے ذریعہ تجویز کردہ پروویشن کو لازمی اور اہم سمجھا جائے اور اسی کے مطابق دفعہ 4(1) کے متعلقہ حصے میں پڑھا جائے۔ یہاں تک کہ اگر ڈگری میں یہ ذکر نہیں کیا گیا ہے کہ رقم تین ماہ کے اندر ادا کی جانی ہے، تب بھی زمین کے مالک کی تین ماہ کے اندر ادائیگی کرنے کی ذمہ داری دفعہ 4(4) کے تحت نافذ العمل ہے؛ بصورت دیگر ناقص احکامات کرایہ داروں کو دفعہ 4(4) کے ذریعہ دیئے جانے والے فوائد سے محروم کر دیں گے۔ [651 G; 652 E]

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبری 675، سال 1963

مدراس ہائی کورٹ کے 17 اگست 1960 کے فیصلے اور ڈگری کے خلاف اپیل مقدمہ نمبر 92، سال 1957 میں اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ٹی وی آر تاتا چاری۔

اے. وی. وشونما تھ شاستری اور ایس. وینکٹ کرشنن، مسول نمبر 1 کے لئے۔

عدالت کا فیصلہ چیف جسٹس گجندر گڈ کرنے سنایا

گجندر گڈ کر، چیف جسٹس۔ یہ اپیل ہمارے سامنے جو مختصر سوال اٹھاتی ہے وہ مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 (مدراس ایکٹ 3، سال 1922) کی دفعہ 4(1) اور دفعہ 4(4) کی تعمیر سے متعلق ہے (اس کے بعد اسے 'ایکٹ' کہا جاتا ہے)۔ یہ سوال اس طرح پیدا ہوتا ہے۔ یکم ستمبر 1944 کو مدعا علیہ نمبر 1، تروچرا پٹی میونسپل کونسل نے اپیل کنندہ وی کے اے رنگنا تھ کو نار کوٹی ایس نمبر 2-A/1-100,3283 روپے ماہانہ کے کرایے پر تین سال کی مدت کے لیے پٹہ پر دے دیا۔ اس طرح جس احاطے میں اسے چھوڑ دیا گیا، درخواست گزار نے سنیما ٹو گرافک فلموں کی نمائش کے مقصد سے ایک عمارت تعمیر کی۔ 1945 میں انہوں نے اس جائیداد کو دوسرے مدعا علیہ A۔ متھو کمارن کو پٹہ پر دے دیا۔ 1947ء میں پٹہ کی تجدید تین

سال کی مدت کے لئے کی گئی اور اس طرح اس کی میعاد 31 مارچ 1950ء کو ختم ہو گئی لیکن اپریل کنندہ اور مسول نمبر 2 لگا تار قبضے میں رہے۔

23 دسمبر 1954ء کو مدعا علیہ نمبر 1 نے درخواست گزار اور مدعا علیہ نمبر 2 کو بے دخل کرنے اور کرایہ کے بقایا جات کے لئے مقدمہ دائر کیا۔ جب مقدمہ زیر التوا تھا، اس قانون کو تروچر اپلی میونسپل ٹاؤن تک بڑھا دیا گیا تھا۔ اس کے مطابق، درخواست گزار اور مدعا علیہ نمبر 2 کے ذریعہ کی گئی بہتری کی قیمت کا تعین فاضل ٹرائل جج نے کیا اور ایکٹ کی دفعہ 4(1) کے تحت 5-13-64,661 روپے قرار دیا۔ 26 مارچ 1956 کو ٹرائل کورٹ نے ایک ڈگری جاری کیا جس میں دیگر باتوں کے ساتھ ساتھ یہ بھی کہا گیا تھا کہ 'مدعا علیہان پہلے مدعا علیہ کو-13-64,661 5 روپے کی ادائیگی پر مدعی کو مقدمے کی جائیدادوں پر قبضہ کر لیں گے۔ درخواست گزار مذکورہ کارروائی میں پہلا مدعا علیہ تھا۔ اس ڈگری میں مدعا علیہ نمبر 1 کو ہدایت نہیں کی گئی تھی کہ مذکورہ رقم کو اس کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر ادا کرنا، اور یہ ہدایت جاری کرنے میں کوتاہی ہے جس کی وجہ سے فریقین کے درمیان موجود تنازعہ پیدا ہوا ہے۔

یکم اکتوبر 1956 کو درخواست گزار نے ایک درخواست دائر کی-301A.I، سال 1956 نے عدالت کی توجہ اس حقیقت کی طرف مبذول کرائی کہ مدعا علیہ نمبر 1 نے ڈگری کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر یہ رقم جمع نہیں کرائی تھی، اور یہ دعویٰ کیا تھا کہ ایکٹ کی دفعہ 4(4) کے تحت طے شدہ شق کی بنیاد پر، عدالت مدعا علیہ نمبر 1 کی طرف سے اسے اور مدعا علیہ نمبر 2 کو خارج کرنے کے لئے دائر مقدمے کو خارج کرنے کی پابند ہے۔ 5 نومبر 1956 کو مدعا علیہ نمبر 1 نے اس مصالحتی درخواست کا جواب داخل کیا۔ اسی تاریخ کو، جواب دہندہ نمبر 1 نے ایک اور ثالثی درخواست دائر کی جس میں درخواست کی گئی تھی کہ زیر بحث ڈگری میں ترمیم کی جائے تاکہ اس وقت کی وضاحت کی جاسکے جس کے اندر رقم جمع کرائی جائے۔ 15 نومبر 1956 کو ان درخواستوں کے زیر التوا ہونے کی وجہ سے مدعا علیہ نمبر 1 نے مذکورہ رقم کے سلسلے میں عدالت کو ایک چیک بھیجا۔ مذکورہ چیک کو مناسب طریقے سے نقد کیا گیا تھا اور یہ رقم 20 نومبر 1956 کو عدالت کے کھاتوں میں جمع کی گئی تھی۔ اس تاریخ کو ٹرائل جج نے حکم جاری کیا کہ ڈگری میں ترمیم کرتے ہوئے یہ ہدایت دی جائے کہ 23 جون 1956 سے پہلے رقم جمع کرائی جائے یعنی 26 مارچ 1956 سے تین ماہ کے اندر جس تاریخ کو اصل ڈگری جاری کیا گیا تھا۔ چونکہ یہ ترمیم مدعا علیہ نمبر 1 کی مدد نہیں کر سکتی تھی، لہذا فاضل ٹرائل جج نے دفعہ 4(4) کی دفعات کے تحت مقدمہ خارج کرنے کا حکم جاری کیا۔

برطرفی کے اس حکم کو مدعا علیہ نمبر 1 نے مدراس ہائی کورٹ میں ترجیحی اپیل کے ذریعہ چیلنج کیا تھا۔ مدعا علیہ نمبر 1 کی طرف سے ہائی کورٹ کے سامنے اس پر زور دیا گیا تھا چونکہ اصل ڈگری میں کوئی خاص ہدایت نہیں دی گئی تھی کہ معاوضے کی رقم تین ماہ کے اندر ادا کی جائے۔ دفعہ 4(4) کی دفعات کا اطلاق اس وقت تک نہیں کیا جاسکتا جب تک کہ ڈگری میں مناسب ترمیم نہیں کی جاتی۔ دلیل یہ تھی کہ جب ڈگری میں مدعی کو تین ماہ کے اندر مدعا علیہ کرایہ دار کو معاوضے کے طور پر ایک مخصوص رقم جمع کرانے کی ہدایت دی جاتی ہے، تب ہی دفعہ 4(1) کے تقاضوں کی تعمیل کی جاتی ہے، اور یہ صرف وہ جگہ ہے جہاں دفعہ 4(1) کے تقاضوں کے مطابق ڈگری مناسب طریقے سے تیار کیا گیا ہو تو دفعہ 4(4) کی لازمی دفعات کو لاگو کیا جاسکتا ہے۔ درحقیقت ہائی کورٹ نے اس درخواست کو قبول کر لیا ہے، جس کا نتیجہ یہ نکلا ہے کہ مدعا علیہ نمبر 1 کی جانب سے پہلے سے دائر کی گئی اپیل کو منظور کر لیا گیا ہے اور 26 مارچ 1956 کو جاری کیے گئے اصل ڈگری کی تصدیق ہو گئی ہے۔ اس فیصلے کا نتیجہ یہ ہے کہ مدعا علیہ نمبر 1 کو جائیداد کا قبضہ حاصل کرنے کے لئے درآمد برآمد کی آزادی ہے۔ اس کے بعد درخواست گزار نے ہائی کورٹ سے سرٹیفکیٹ حاصل کیا اور اس سرٹیفکیٹ کے ساتھ ہی وہ اس اپیل کو ہمارے سامنے لائے ہیں۔ درخواست گزار کی جانب سے مسٹر تاتاچاری نے اپیل کی ہے کہ اپیل کے تحت ہائی کورٹ کا فیصلہ ایکٹ کی دفعہ 4(4) اور دفعہ 4(1) میں شامل دفعات کی غلط تشکیل پر مبنی ہے۔ ان کا استدلال ہے کہ دفعہ 4(4) کے ذریعہ مقرر کردہ شق لازمی ہے اور دفعہ 4(1) کے تحت منظور کردہ ڈگری میں کوئی بھی نقص مدعا علیہ نمبر 1 کو مذکورہ شق کے اثرات سے بچنے میں مدد نہیں کر سکتا ہے۔

اس نکتے پر بات کرنے سے پہلے دفعہ 4(1) اور 4(4) کو پڑھنا ضروری ہے۔ دفعہ 4(1) اس

طرح ہے:

"کرایہ دار کے خلاف بید غلی کا مقدمہ میں جس میں مالک مکان کا میاب ہوتا ہے، عدالت دفعہ 3 کے تحت قابل ادائیگی معاوضے کی رقم کا تعین کرے گی اور مقدمے میں ڈگری میں واجب الادا رقم کا اعلان کیا جائے گا اور ڈگری کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر مالک مکان کی جانب سے عدالت میں ادائیگی کی ہدایت کی جائے گی، اس طرح واجب الادا رقم میں سے کرایہ دار مکان مالک کو اس زمین پر قبضہ کر لے گا جس پر عمارت اور درخت ہوں گے۔"

دفعہ 4(4) میں کہا گیا ہے:

"اگر واجب الادار رقم ذیلی شق (1) کے تحت ڈگری کی تاریخ سے یا ذیلی دفعہ (2) کے تحت عبوری حکم کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر عدالت میں ادا نہیں کی جاتی ہے، یا اگر دفعہ 6 کے تحت کوئی درخواست نہیں دی جاتی ہے، تو مقدمہ یا درخواست، جیسا بھی معاملہ ہو، خارج کر دیا جائے گا، اور مکان مالک اس کے لئے نیا مقدمہ دائر کرنے کا حقدار نہیں ہوگا۔ اس طرح کی برخاستگی کی تاریخ سے پانچ سال کی مدت کے لئے قبضہ واپس لینے کے لئے ایک نئی درخواست پیش کریں۔

مدعا علیہ نمبر 1 کی طرف سے مسٹر شاستری نے زور دے کر کہا ہے کہ دو متعلقہ دفعات کے اثرات کو سمجھتے ہوئے، یہ ذہن میں رکھنا ضروری ہے کہ آخر کار، ڈگری میں شامل ہدایت پر عمل درآمد کیا جانا چاہئے، اور اگر اصل ڈگری میں مدعا علیہ نمبر 1 کو تین ماہ کے اندر معاوضے کی رقم ادا کرنے کی ضرورت نہیں ہے، درخواست گزار کے اس رقم کی وصولی کے حق کو لامحالہ لمیٹیشن ایکٹ کے آرٹیکل 182 کے تحت عملدرآمد کی کارروائی کے ذریعہ نافذ کیا جانا چاہئے۔ اس طرح کے ڈگری کی صورت میں، دفعہ 4(4) لاگو نہیں ہو سکتی ہے، کیونکہ دفعہ 4(4) میں کہا گیا ہے کہ دفعہ 4(1) دفعہ 4(4) کے تقاضوں کے مطابق ایک مناسب اور درست ڈگری جاری کیا گیا ہے جس میں "ذیلی دفعہ (1) کے تحت ڈگری کی تاریخ سے" تین ماہ کی مدت فراہم کی گئی ہے۔ یہ ذیلی دفعہ (1) کے تحت ڈگری ہے جو حد بندی کی مدت شروع کرتا ہے، اور اس سے پہلے کہ کسی ڈگری کو ذیلی دفعہ (1) کے تحت ڈگری کہا جائے، اسے مذکورہ ذیلی دفعہ کے ذریعہ مقرر کردہ تمام تقاضوں کی تعمیل کرنی ہوگی۔ موجودہ معاملے میں، ڈگری میں یہ واضح نہیں کیا گیا ہے کہ زیر بحث رقم تین ماہ کے اندر ادا کی جانی چاہئے، اور لہذا، یہ ذیلی دفعہ (1) کے تحت مناسب طریقے سے منظور کردہ ڈگری نہیں ہے اور اس طرح، دفعہ 4(4) کا اطلاق نہیں کیا جاسکتا ہے۔

مسٹر شاستری نے اپنی دلیل کو ایک اور شکل میں پیش کیا ہے۔ ان کا کہنا ہے کہ اگرچہ موجودہ کارروائی میں فریقین کے درمیان منظور کردہ اصل ڈگری دفعہ 4(1) کے تقاضوں کی تعمیل نہیں کرتا ہے کیونکہ یہ تین ماہ کی مدت کی وضاحت کرنے میں ناکام رہا ہے جس کے اندر معاوضے کی رقم ادا کی جانی چاہئے، اسے کالعدم نہیں کہا جاسکتا ہے۔ یہ ایک عدالت کی طرف سے منظور کردہ ڈگری ہے۔ لہذا جب درخواست گزار دفعہ 4(4) کا اطلاق کرنا چاہتا ہے تو وہ عدالت سے اس حقیقت کو نظر انداز کرنے کے لیے کہہ رہا ہے کہ اس ڈگری میں مدعا علیہ نمبر 1 کو تین ماہ کے اندر رقم ادا کرنے کی ہدایت نہیں دی گئی تھی، اور ڈگری میں ہدایت کی عدم موجودگی میں عدالت کو مدعا علیہ نمبر 1 کے خلاف دفعہ 4(4) کی دفعات کو نافذ کرنے کی اجازت نہیں ہوگی۔

وہ دفعہ 4(1) کو دفعہ 4(4) کو کنٹرول کرنے کے طور پر پڑھیں گے، پہلے دفعہ 4(1) کے تحت ایک ڈگری مناسب طریقے سے پاس کیا جانا چاہئے جس میں تین ماہ کی مدت کی وضاحت کی جائے جس کے اندر رقم ادا کی جانی چاہئے، اور پھر دفعہ 4(4) کا اطلاق کیا جاسکتا ہے۔ اس طرح جناب شاستری نے دفعہ 4(1) اور 4(4) کو ایک ساتھ بیان کرنے کے مسئلے کے بارے میں اپنی دلیل ہمارے سامنے پیش کی ہے۔

اس سوال سے نمٹنے کے لئے، اس مقصد کو ذہن میں رکھنا ضروری ہے جسے ایکٹ حاصل کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔ جیسا کہ دیباچہ سے پتہ چلتا ہے، یہ قانون ان علاقوں میں کرایہ داروں کے مخصوص طبقوں کو تحفظ فراہم کرنے کے لئے منظور کیا گیا تھا جہاں اس کی توسیع کی گئی تھی۔ مقننہ نے سوچا کہ کرایہ داروں کو تحفظ دینا ضروری ہے جنہوں نے دوسروں کی زمینوں پر عمارتیں تعمیر کی تھیں اس امید میں کہ انہیں اس وقت تک بے دخل نہیں کیا جائے گا جب تک کہ وہ زمین کا مناسب کرایہ ادا نہیں کرتے۔

دوسرے لفظوں میں مقننہ نے یہ موقف اختیار کیا کہ زیادہ تر معاملوں میں جہاں کھلے پلاٹ کرایہ داروں کو دیئے گئے تھے اور کرایہ داروں نے اپنی باری میں مذکورہ پلاٹوں پر عمارتیں تعمیر کر کے رقم اس امید میں سرمایہ کاری کی کہ انہیں پٹہ پر دی گئی جائیداد پر قبضہ کرنے کی اجازت دی جائے گی جب تک کہ وہ مناسب کرایہ ادا کرتے رہیں گے۔ ان کے کرایہ داری کے حقوق کا تحفظ ضروری تھا۔ اگرچہ یہ قانون 1922 میں منظور کیا گیا تھا، لیکن اسے پوری ریاست مدراس تک توسیع نہیں دی گئی تھی۔ اسے مرحلہ وار مختلف علاقوں تک بڑھایا گیا ہے۔ درحقیقت، ہم پہلے ہی دیکھ چکے ہیں کہ اس قانون کو تروچراپلی کے میونسپل علاقے تک بڑھایا گیا تھا، جب کہ فریقین کے خلاف موجودہ مقدمہ ٹرائل کورٹ میں زیر التوا تھا۔

کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرنے کے اپنے مقصد کو پورا کرنے کے لئے دفعہ 3 میں بید خلی پر معاوضے کی ادائیگی کا اہتمام کیا گیا ہے۔ اس میں کہا گیا ہے کہ اگر کسی کرایہ دار کو نکال دیا جاتا ہے تو وہ اس عمارت کی قیمت کا معاوضہ حاصل کرنے کا حقدار ہو گا جو اس نے اسے دیے گئے پلاٹ پر تعمیر کی ہوگی۔ دفعہ 3 معاوضے کے سوال سے متعلق ہے اور یہ بتاتا ہے کہ اس کا تعین کس طرح کیا جانا چاہئے۔ اس کے بعد دفعہ 4 بید خلی کے لئے مقدمات کو ٹھکانے لگانے سے متعلق ہے۔ دفعہ 4(1) میں کہا گیا ہے کہ اگر مالک مکان ڈگری بابت بید خلی حاصل کرنے میں

کامیاب ہو جاتا ہے تو عدالت کرایہ دار کو ادا کیے جانے والے معاوضے کی رقم کا تعین کرے گی، اور مقدمے میں ڈگری میں واجب الادا رقم کا اعلان کیا جائے گا اور حکم کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر مالک مکان کی جانب سے عدالت میں ادائیگی کی ہدایت کی جائے گی، اس طرح واجب الادا رقم میں سے کرایہ دار مکان مالک کو عمارت اور درختوں کے ساتھ زمین کے قبضے میں ڈال دے گا۔ دفعہ 4(4) میں ایک لازمی شق شامل ہے کہ اگر واجب الادا رقم تین ماہ کے اندر ادا نہیں کی جاتی ہے تو مکان مالک کا مقدمہ خارج کر دیا جائے گا۔ فی الحال ہم ان دو ذیلی حصوں کی تشکیل کے سوال سے نمٹیں گے۔ دریں اثنا، ہم دفعہ 10 کا حوالہ دے سکتے ہیں۔ دفعہ 10(1) میں کہا گیا ہے کہ دفعہ 4، 5، 6، 8، 9 اور 9-A کا اطلاق دیگر چیزوں کے ساتھ ساتھ ان مقدمات پر ہو گا جو زیر التوا ہیں یا جن میں بید خلی کے احکامات جاری کیے گئے ہیں، لیکن ان پر عمل درآمد نہیں کیا گیا ہے۔ دفعہ 10(2) ان معاملات سے متعلق ہے جن میں بید خلی کے احکامات جاری کیے گئے ہیں، لیکن معاوضے کی رقم کا تعین نہیں کیا گیا ہے، اور اس میں یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ کرایہ دار کی درخواست پر، ایسی رقم کا تعین دفعہ 4 کے مطابق کیا جائے گا۔ دفعہ 10(3) ان احکامات کے معاملات سے متعلق ہے جن پر عمل درآمد زیر التوا ہے۔ اور اس کے لئے ضروری ہے کہ عدالت کرایہ دار کی درخواست پر عمل درآمد کے احکامات واپس لے، معاوضے کی رقم کا تعین کرے، اور دفعہ 4 کے تحت عبوری حکم جاری کرے۔ اس طرح یہ واضح ہو جائے گا کہ جہاں کہیں بھی اس ایکٹ میں توسیع کی جاتی ہے، اس ایکٹ کے ذریعہ فراہم کردہ تحفظ اور اس کے ذریعہ فراہم کردہ فوائد کا دعویٰ نہ صرف کرایہ داروں کے ذریعہ کیا جاسکتا ہے جن کے خلاف مقدمہ زیر التوا ہے یا مستقبل میں دائر کیا جائے گا، بلکہ کرایہ داروں کے ذریعہ بھی جن کے خلاف پہلے ہی احکامات منظور کیے جا چکے ہیں، لیکن ان پر مکمل طور پر عمل درآمد نہیں کیا گیا ہے۔ دفعہ 10 واضح طور پر اس حقیقت کو ظاہر کرتی ہے کہ مقننہ کی پالیسی ان علاقوں میں کرایہ داروں کو کافی تحفظ فراہم کرنا تھی جہاں وقتاً فوقتاً اس ایکٹ کو توسیع دی جائے گی۔

اس کے بعد دفعہ 4(1) اور (4) کی تشریح کے سوال کی طرف پلٹتے ہوئے، ایسا لگتا ہے کہ دفعہ 4(1) کا مقصد یہ ہے کہ جس مقدمے میں اس کا اطلاق ہوتا ہے اس میں ڈگری، پہلی صورت میں، معاوضے کے طور پر واجب الادا رقم کا اعلان کرے گا۔ مذکورہ شق میں یہ بھی کہا گیا ہے کہ حکم نامے میں یہ اعلان کیا جائے گا کہ کرایہ دار مالک مکان کی جانب سے واجب الادا رقم کی ادائیگی پر مالک مکان کو زمین کے قبضے میں دے گا۔ دفعہ 4(1) کے مطابق ڈگری کے دو فعال حصے کرایہ دار کو واجب الادا رقم کا اعلان کرنا اور کرایہ دار کو یہ ہدایت دینا کہ اگر وہ ڈگری کی تاریخ کے تین ماہ کے اندر عدالت میں زمین کا قبضہ ادا کرتا ہے تو وہ مالک مکان کو زمین کا قبضہ



فراہم کرے۔ یہ سچ ہے کہ ڈگری میں کہا گیا ہے کہ مالک مکان کو اس کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر رقم ادا کرنا ہوگی۔ لیکن ان مخصوص اور لازمی شرائط کو مد نظر رکھتے ہوئے جن میں دفعہ 4 (4) کو شامل کیا گیا ہے، اس کی وضاحت کرنا مناسب نہیں ہوگا۔ 4(1) دفعہ 4(4) کو کنٹرول کرنے کے طور پر متعلقہ شق میں کہا گیا ہے کہ ڈگری میں ہدایت کی جائے گی کہ مکان مالک کی جانب سے عدالت میں واجب الادا رقم کی ادائیگی پر کرایہ دار مالک مکان کو قبضے میں لے گا۔ زمین کے مالک کی جانب سے تین ماہ کے اندر عدالت میں ادائیگی کے حوالے سے شق ایک ایسی شرط ہے جسے کرایہ دار کو جائیداد کا قبضہ دینے سے پہلے مالک مکان کو پورا کرنا ہوگا۔ دوسرے لفظوں میں، دفعہ 4(1) میں مقررہ مدت کے اندر واجب الادا رقم کی مالک مکان کی طرف سے ادائیگی کا حوالہ عدالت کی طرف سے جاری کردہ ہدایت نہیں ہے جیسا کہ دفعہ 4(4) کے ذریعہ واضح اور آزادانہ طور پر فراہم کردہ شرط کی وضاحت ہے۔

دفعہ 4(4) کی شق واضح طور پر ظاہر کرتی ہے کہ اگر واجب الادا رقم تین ماہ کے اندر ادا نہیں کی جاتی ہے تو مکان مالک کا مقدمہ خارج کر دیا جائے گا۔ دفعہ 4(4) کی ابتدائی شق سے پتہ چلتا ہے کہ ذیلی دفعہ (1) کے تحت منظور کردہ ڈگری کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر رقم ادا کرنا ہوگی۔ "ذیلی دفعہ (1) کے تحت ڈگری" کا لفظ صرف اس ذیلی دفعہ کی وضاحت کرتا ہے جس کے تحت ڈگری جاری کی جاتی ہے، سیاق و سباق میں مذکورہ ڈگری کی تاریخ پر زور دیا جاتا ہے اور دفعہ 4(1) کے ذریعہ مقرر کردہ فارم کی سختی سے تعمیل پر زیادہ زور نہیں دیا جاتا ہے۔ اگر ڈگری دفعہ (1) کے تحت منظور کی جاتی ہے، تو اس کی تاریخ اس مدت کا فیصلہ کرنے کے مقصد کے لئے مواد ہے جس کے بعد دفعہ 4(4) نافذ العمل ہوگا۔ دوسرے لفظوں میں، جیسے ہی کرایہ دار کی طرف سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ مالک مکان سے معاوضے کی رقم کا اعلان کرتے ہوئے دفعہ 4(1) کے تحت ایک ڈگری جاری کی گئی ہے، تو وہ یہ دعویٰ کرنے کا حق دار ہے کہ وہ اب مالک مکان کو جائیداد کا قبضہ دینے کا پابند نہیں ہے، کیونکہ حکم کی تاریخ سے تین ماہ گزر چکے ہیں اور معاوضے کے طور پر اعلان کردہ رقم ادا نہیں کی گئی ہے۔ اس کے لئے اگر ڈگری اس لحاظ سے ناقص ہے کہ اس میں دفعہ 4(1) کے تقاضوں کو واضح طور پر اس کی شرائط میں پیش نہیں کیا گیا ہے، تو یہ معاملہ دفعہ 4(4) کے دائرہ کار سے باہر نہیں لے جائے گا۔ ہم یہ سوچنا چاہتے ہیں کہ دفعہ 4(4) میں استعمال ہونے والی لازمی شرائط کے حوالے سے یہ کہنا غیر منطقی اور غیر معقول ہوگا کہ موجودہ جیسے ناقص ڈگری سے مکان مالک کو دفعہ 4(4) کی دفعات کا احاطہ کرنے کا موقع ملتا ہے۔ دفعہ 4(4) کے اطلاق کو صرف اس بنیاد پر رد نہیں کیا جاسکتا ہے کہ دفعہ 4(1) کے تحت منظور کردہ ڈگری میں تین ماہ کی مدت کی وضاحت نہیں کی گئی ہے جس کے اندر واجب الادا رقم ادا کی

جانی ہے۔ ہماری رائے میں، مصالحت کا منطقی طریقہ ہے۔ دفعہ 4(1) اور دفعہ 4(4) کے تحت مقرر کردہ شق کو لازمی اور اہم سمجھا جائے گا اور اسی کے مطابق دفعہ 4(1) کے متعلقہ حصے کو پڑھا جائے گا۔ یہی وجہ ہے کہ اگر ڈگری میں یہ ذکر نہ بھی ہو کہ رقم تین ماہ کے اندر ادا کرنی ہوگی تو بھی مالک مکان کی تین ماہ کے اندر ادائیگی کی ذمہ داری دفعہ 4(4) کے تحت قابل عمل ہے، بصورت دیگر ناقص احکامات کو ذمہ داروں کو دفعہ 4(4) کے ذریعہ دیئے جانے والے فوائد سے محروم کر دیں گے۔ لہذا ہم اس بات سے مطمئن ہیں کہ ہائی کورٹ نے ٹرائل کورٹ کے حکم کو پلٹنے میں غلطی کی تھی۔ مدعا علیہ نمبر 1 نے حکم نامے کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر رقم ادا نہیں کی ہے اور اس کی طرف سے قائم کردہ مقدمہ دفعہ 4(4) کے تحت خارج کر دیا جائے گا۔

اس کا نتیجہ یہ ہوتا ہے کہ اپیل کی اجازت دی جاتی ہے، ہائی کورٹ کے ذریعے منظور کردہ ڈگری کو کالعدم قرار دے دیا جاتا ہے اور ٹرائل کورٹ کا حکم بحال کر دیا جاتا ہے۔ اس معاملے کے حالات میں، پورے بید خلیات کے بارے میں کوئی حکم نہیں ہوگا۔

اپیل کی اجازت ہے۔