

سپریم کورٹ رپورٹس (1997) ایس یو پی پی۔ 5 ایس سی آر

سریندر کمار جین

بنام

روسی پیریرا

19 نومبر 1997

[ ایس۔ بی۔ محمد ار اور ایم۔ جگن نادرار او، جسٹسز ]

بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائش گاہ کی قیمتیں (کنٹرول) ایکٹ، 1947- دفعہ 5(3)، 5(4) اے، 5(6) اے، 5(8)، 5(11) اور 15 اے۔ ”پیننگ گیسٹ“ اور ’لائسنس یافتہ‘ کے درمیان فرق۔ کیا مالک کو اس کمرے میں رہنا چاہئے جس میں کرایہ دار رہتے ہیں۔ منعقد: اسے جسمانی طور پر اسی کمرے میں رہنے کی ضرورت نہیں ہے۔ کیا احاطے کا کنٹرول کافی ہے۔ منعقدہ، جی ہاں۔

مدعا علیہ نے فروری/ مارچ، 1971 میں 120 روپے ماہانہ کے چارج پر درخواست گزار کو اپنے گھر میں ’پیننگ گیسٹ‘ کے طور پر شامل کیا۔ ابتدائی طور پر درخواست گزار نے گراؤنڈ فلور کے تین بیڈرومز میں سے صرف ایک بیڈروم پر قبضہ کیا تھا۔ شادی کے بعد درخواست گزار کو ڈائنگ ہال اور پینٹری بھی استعمال کرنے کی اجازت دی گئی۔ 31.1.1974 کو اپنی بیوی کو لانے سے پہلے درخواست گزار نے ایک خط پر عمل درآمد کیا تھا جس میں اس نے اعتراف کیا تھا کہ وہ جائیداد میں ’پیننگ گیسٹ‘ کے طور پر رہ رہا تھا۔

2.11.1978 کو مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کو ایک نوٹس دیا جس میں اسے ’پیننگ گیسٹ‘ کی حیثیت سے احاطے پر قبضہ کرنے کی اجازت منسوخ کر دی گئی۔ مذکورہ نوٹس کے جواب میں درخواست گزار نے دعویٰ کیا کہ وہ احاطے میں ’لائسنس یافتہ‘ کے طور پر رہ رہا تھا، نہ کہ ’پیننگ گیسٹ‘ کے طور پر۔

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ 5 (16 اے) میں 'پیننگ گیسٹ' کی تعریف ایسے شخص کے طور پر کی گئی ہے جو فیملی کارکن نہیں ہے، جسے لائسنس پر اس احاطے کا ایک حصہ دیا جاتا ہے جس میں لائسنس یافتہ رہتا ہے۔ دفعہ 5 (14 اے) میں 'لائسنس یافتہ' کی تعریف اس شخص کے طور پر کی گئی ہے جو لائسنس فیس یا چارج کے لئے دیئے گئے لائسنس کے لئے احاطے یا اس کے کسی حصے پر قبضہ میں ہے لیکن اس میں ادائیگی کرنے والا مہمان شامل نہیں ہے۔ مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 5 (8) کے تحت کوئی بھی عمارت یا عمارت کا حصہ اجازت دی جاتی ہے یا لائسنس پر دیا جاتا ہے۔ بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ 15 (1 اے) کے تحت 1.2.1973 کو لائسنس یافتہ کے طور پر کسی احاطے پر قبضہ کرنے والے افراد اس بنیاد کے سلسلے میں 'پیننگ گیسٹ' بن جاتے ہیں۔

مدعا علیہ نے بے دغلی کے لئے مقدمہ دائر کیا۔ اپیل کنندہ نے یہ استدعا کرنے کے لئے مقدمہ دائر کیا کہ وہ مذکورہ احاطے میں پیننگ گیسٹ تھا۔ مذکورہ مقدمے میں درخواست گزار نے دعویٰ کیا کہ 1978-79 میں ٹیکس اسمنٹ کی کارروائی میں مدعا علیہ نے با مے میونسپل کارپوریشن کو مطلع کیا تھا کہ اپیل کنندہ ان کا 'پیننگ گیسٹ' ہے اور احاطے کے گراؤنڈ فلور کا ایک حصہ اسے 200 روپے ماہانہ پر دیا گیا تھا۔ درخواست گزار نے دلیل دی کہ یہ اپیل کنندہ کی طرف سے اعتراف تھا۔

ٹرینل کورٹ نے اپیل کنندہ کے مقدمے کا فیصلہ سنایا اور مدعا علیہ کے مقدمے کو خارج کر دیا۔ ٹرینل کورٹ نے کہا کہ با مے ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ 5 (16 اے) کے تحت یہ ظاہر کرنے کے لیے کہ کوئی شخص 'پیننگ گیسٹ' کے طور پر احاطے پر قبضہ کر رہا ہے، مالک کو یہ دکھانا ہوگا کہ وہ اسی کمرے میں رہ رہا ہے جس میں پیننگ گیسٹ رہ رہا تھا۔

مدعا علیہ کی اپیل پر اپیلیٹ کورٹ نے ٹرینل کورٹ کے فیصلے کو بدل دیا اور کہا کہ اپیل گزار کو 'پیننگ گیسٹ' کے طور پر احاطے میں شامل کیا گیا تھا اور ہمدردی کی بنیاد پر پینٹری کے استعمال کی اجازت دی گئی تھی۔ اپیلیٹ کورٹ نے مزید پایا کہ ڈائننگ ہال، باورچی خانہ اور دیگر بیڈ روم مدعا علیہ کے کنٹرول میں تھے۔

درخواست گزار نے اپیلیٹ کورٹ کے فیصلے اور حکم کے خلاف آئین ہند کے آرٹیکل 226 کے تحت رٹ پیشین دائر کی جسے خارج کر دیا گیا۔ لہذا یہ اپیلیں ہیں۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

منعقدہ 1.1: 'پیننگ گیسٹ' کی حیثیت انگلینڈ میں 'لاجز' کے عہدے سے ملتی جلتی ہے۔ اگر ایک حصہ 'لاجز' کے استعمال میں ہے اور مالک پورے گھر کا کنٹرول برقرار رکھتا ہے، تو یہ کافی ہے۔ حقیقت یہ ہے کہ اس کا کنٹرول درحقیقت مالک کے ذریعہ استعمال نہیں کیا گیا تھا، اس سے یہ ثابت نہیں ہوتا ہے کہ اس کا کوئی کنٹرول نہیں تھا، کیونکہ بہت سے حقوق موجود ہیں جو پھر بھی اس وقت تک زور نہیں دیئے جاتے جب تک کہ انہیں نافذ کرنے کا موقع نہیں آتا۔ اگر ڈی جو کنٹرول موجود ہے تو، اصل میں کنٹرول کی ضرورت نہیں ہے۔ (227-ایف-جی)

ہیلمان بنام ہسٹرم اور سورینیا اسمنٹ کھیٹی، (1948) آل ای آر 588۔ کینٹ بنام فٹ فال، (1911) 2 کے بی 1102، حوالہ دیا گیا ہے۔

کلائیو اورارڈ آر۔ ولیم بنام رجنی کرپلانی، (1993) بمبئی آر۔ سی۔ 35 اور مسز دینو ایف۔ بیرم جی بنام مسز ڈولی جے۔ رام جی (1988) 1 بمبئی آر۔ سی۔ 70 پر انحصار کرتے تھے۔

1.2۔ لائسنس یافتہ کو 'پیننگ گیسٹ' کی وضاحت کا جواب دینے کے لئے صرف یہ ضروری ہے کہ لائسنس دینے والا بھی اسی احاطے میں رہتا ہے جس کا ایک حصہ ادائیگی کرنے والے مہمان کے قبضے میں ہے اور یہ ضروری نہیں ہے کہ لائسنس دینے والے کو جسمانی طور پر اسی کمرے میں رہنا چاہئے جس میں پیننگ گیسٹ ہوتا ہے۔

[226-ایچ؛ 227-اے]

2۔ مدعا علیہ کے اس بیان کی تردید کی گئی ہے جس میں کارپوریشن کو مطلع کیا گیا تھا کہ درخواست

گزار ایک 'پیننگ گیسٹ' ہے جو ماہانہ 200 روپے کرایہ ادا کر رہا ہے۔ اس کے علاوہ بعض اوقات ایسا بھی ہوتا ہے کہ لوگ ایسے بیانات دیتے ہیں جو ان کے مقصد کو پورا کرتے ہیں، یا حقیقی موقف سے لاعلمی پر آگے بڑھتے ہیں۔ اور یہ ان کے بیانات نہیں ہیں، بلکہ جائیداد کے ساتھ ان کے تعلقات ہیں، جن کو اس مسئلے کا تعین کرتے وقت مد نظر رکھا جانا چاہئے۔ [225-ای-ایف]

ویٹکلیٹی راجو بنام ویٹکلٹنا زسمہ راجو، اے آئی آر (1936) پی سی 264 اور رنما بانی بنام لالہ لکشمی نارائن اور دیگران، [1960] 2 ایس سی آر 253 پر منحصر تھے۔

روسی دنشاجی دیو بنام کاوسی رستم جی پٹیل اور دیگران، اے آئی آر (1987) ایس سی (1771)، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل زیر نمبرات 7782-83 آف 1997۔

1994 کے ڈبلیو۔ پی۔ نمبر 6-5105 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 22.4.97 کے فیصلے اور حکم سے۔

درخواست گزار کے لئے مسز اندراجئے سنگھ، بھرت سانگل اور این۔ پی۔ مدھا۔

وی۔ اے۔ بوڈی، ایس۔ ڈی۔ مدالیتر اور یو۔ یو۔ للت۔ مدعا علیہ کی طرف سے۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

ایم۔ جسگن ناتھ راو، جسٹس۔ اجازت دے دی گئی۔

یہ دوسول اپیلیں اپیل کنندہ نے 1994 کے ڈبلیو پی نمبر 5105 اور 5106 میں بمبئی عدالت

عالمیہ کے فیصلے کے خلاف دائر کی ہیں۔

مدعا علیہ نے 1979 کے ایل ای اینڈ سی مقدمہ نمبر 86/116 میں ماونٹ کارمل روڈ، باندرہ (ڈبلیو)، بمبئی میں واقع بنگلے کے گراؤنڈ فلور پر باورچی خانے سے متصل ایک کمرے کے درخواست گزار کے خلاف قبضہ کرنے اور 31.12.1978 سے 200 روپے ماہانہ کے حساب سے 2500 روپے کے پیننگ گیسٹ چارجز کے بقایا جات اور 1.1.1979 سے 1.1.1979 تک کے منافع کے لئے درخواست دائر کی۔ درخواست گزار نے 1979 کے آر اے ڈی مقدمہ نمبر 2041، شمال کاز کورٹ، بمبئی میں یہ اعلان کرنے کے لئے دائر کیا کہ وہ ہال کم ڈاننگ ہال، بیڈ روم نمبر 3، ڈبلیو سی، پینٹری اور باتھ روم کے سلسلے میں پیننگ گیسٹ ہے۔ مدعا علیہ کے مالک کے مطابق درخواست گزار فروری/مارچ 1971 سے بیڈ روم نمبر 2 میں 120 روپے ماہانہ کے قبضے کے چارج پر پیننگ گیسٹ تھا۔ دسمبر 1973 میں درخواست گزار کی شادی الہ آباد میں ہوئی تھی اور اس سے پہلے کہ اس کی بیوی اس کے ساتھ شامل ہو جائے، 31.1.1974 کو ایک خط لکھا جس میں یہ تسلیم کیا گیا کہ وہ ایک پے نگ گیسٹ ہے اور اپنی بیوی کو لانے کی اجازت مانگی تھی۔ اس طرح اس کی اجازت تھی اور اسے تھانے کے ہال کو بھی استعمال کرنے کی اجازت تھی۔ قبضے کے چارج بڑھا کر ۲۰۰ روپے ماہانہ کر دیے گئے۔ درخواست گزار کے مطابق مدعا علیہ اکتوبر 1978 میں زبردستی ہال میں داخل ہوا تھا۔ مدعا علیہ نے 2.11.1978 کو ایک نوٹس دیا، جس میں اپیل کنندہ کو پیننگ گیسٹ کی حیثیت سے فائر ہونے کی اجازت منسوخ کر دی گئی۔ درخواست گزار نے 19.12.1978 کو ایک جواب بھیجا اور دعویٰ کیا کہ وہ ایک لائسنس یافتہ ہے اور اس نے یہ دعویٰ نہیں کیا کہ وہ پیننگ گیسٹ ہے۔ مدعا علیہ نے 19.12.78 کو جواب بھیجا۔ مدعا علیہ نے 28.2.1979 کو بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے اور اپیل کنندہ نے 12.4.1979 کو دوسرا مقدمہ دائر کیا تا کہ یہ اعلان کیا جاسکے کہ وہ پیننگ گیسٹ ہے۔

ٹرائل بیج نے 27/28-6-1989 کے فیصلے کے ذریعہ دونوں مقدمات کو ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعہ نمٹا دیا اور کہا کہ اپیل کنندہ پیننگ گیسٹ نہیں تھا بلکہ شروع سے ہی پیننگ گیسٹ تھا۔ درخواست گزار کے مقدمے کا فیصلہ سنایا گیا اور مدعا علیہ کا مقدمہ خارج کر دیا گیا۔ تاہم اسمال کاز کورٹ، باندرہ کی ایپیلیٹ بیج نے 25.8.1994 کے فیصلے کے ذریعہ مدعا علیہ کی طرف سے ترجیح دی گئی دونوں ایپیلوں کو قبول کر لیا۔ درخواست گزار نے 1994 کی دورٹ پٹیشن نمبر 5105 اور 5106 دائر کیں اور انہیں عدالت عالیہ نے

22.4.1997 کو خارج کر دیا۔ مذکورہ فیصلوں کے خلاف اپیل کنندہ کی طرف سے یہ دونوں اپیلیں دائر کی گئی ہیں۔

اپیل کنندہ کے سینئر وکیل نے دلیل دی کہ درخواست گزار بیڈ روم نمبر 3 اور ڈائننگ ہال، ہاتھ روم اور پینٹری پر پینٹنگ گیسٹ کے طور پر خصوصی قبضہ میں تھا، 31.1.1994 کے خط میں درخواست گزار نے اعتراف کیا تھا کہ وہ 'پینٹنگ گیسٹ' ہے، مدعا علیہ نے اپنے ثبوت میں اعتراف کیا تھا کہ 1978-79 میں اس نے بامبے میونسپل کارپوریشن کو مطلع کیا تھا۔ ٹیکس تشخیص کی کارروائی میں، درخواست گزار ایک پینٹنگ گیسٹ تھا، جس کو گراؤنڈ فلور کا کچھ حصہ 200 روپے میں دیا گیا تھا (گراؤنڈ فلور پر ایک دوسرے سے الگ اور 20 روپے میں پینٹنگ گیسٹ کے طور پر) اور اس اعتراف کی وضاحت نہیں کی گئی تھی۔

اپیلیٹ کورٹ نے 31 جنوری 1974 کے خط اور فریقین کی جانب سے پیش کیے گئے دیگر شواہد پر غور کرنے کے بعد پایا ہے کہ اپیل گزار کی بیوی کے شامل ہونے کے بعد بھی درخواست گزار بیڈ روم نمبر 3 کا 'پینٹنگ گیسٹ' تھا، درخواست گزار کی بیوی کو ہمدردی کی بنیاد پر پینٹری میں کھانا پکانے کی اجازت دی گئی تھی، جب چارجز کو بڑھا کر 200 روپے فی گھنٹہ کر دیا گیا تھا تو ہال اپیل کنندہ کو نہیں دیا گیا تھا اور ڈائننگ ہال۔ مدعا علیہ کے کنٹرول میں ہے بصورت دیگر مدعا علیہ بیڈ روم نمبر 3 سے آگے بائیں جانب بیڈ روم نمبر 2 یا شمال میں کچن میں داخل نہیں ہو پاتا جو اپیل کنندہ کے زیر استعمال تھا۔ (منصوبے سے پتہ چلتا ہے کہ سامنے بند برآمدہ ڈائننگ ہال میں کھلتا ہے، اور بائیں طرف، بیڈ روم 1، 2 اور 3 ایک کے بعد ایک ہیں اور بیڈ روم 3 سے آگے باورچی خانہ وغیرہ ہے)۔ لہذا یہ نتیجہ یہ نکلا کہ ڈائننگ ہال اور باورچی خانہ وغیرہ اور دیگر بیڈ رومز 1، 2 جو دوسرے پے نگ مہمانوں کی طرف سے خالی کیے گئے تھے، مدعا علیہ کے کنٹرول میں تھے اور مدعا علیہ نے درخواست گزار کو ہال سے بے دخل نہیں کیا جیسا کہ الزام لگایا گیا تھا۔ جہاں تک اپیل گزار کے اس بیان کا تعلق ہے کہ اس نے کارپوریشن کو مطلع کیا تھا کہ یہ حصہ اپیل کنندہ کو دیا گیا تھا، پہلی عدالت نے مشاہدہ کیا کہ اپیل کنندہ سے جرح میں یہ نہیں پوچھا گیا تھا کہ اس نے کارپوریشن کو اتنا مطلع کیوں کیا تھا اور کسی بھی صورت میں، اپیل کنندہ کے ذریعہ 31.1.1974 کے خط اور دیگر شواہد سے پتہ چلتا ہے کہ کمرے کے سلسلے میں اپیل کنندہ کا حقیقی تعلق ہے۔ وہ 'پینٹنگ گیسٹ' کے طور پر تھے۔

اپیلیٹ کورٹ کے ذریعے حاصل کردہ یہ نتائج حقیقت کے نتائج ہیں اور آئین ہند کے آرٹیکل 226 کے تحت عدالت عالیہ کے ذریعہ مداخلت کے قابل نہیں تھے۔ درحقیقت رسی دن شاہی دیوبند نام کا و اسٹی رستم جی

پٹیل اور دیگران میں اے آئی آر (1987) ایس سی 1771 میں ایک خط جس میں یہ اعتراف کیا گیا تھا کہ وہ شخص بمبئی ایکٹ، 1947 کے تحت فریقین پر پابند تھا۔

جہاں تک درخواست گزار کی اس دلیل کا تعلق ہے کہ مدعا علیہ نے ٹیکس کی کارروائی میں کارپوریشن کو مطلع کیا کہ اپیل کنندہ دوپہر 200 روپے کا کرایہ ادا کر رہا ہے، ہم یہ کہہ سکتے ہیں کہ مذکورہ بیان اگرچہ سچ ہے لیکن اپیل کنندہ کے 31.1.1974 کے خط میں اس بات کا اعتراف کیا گیا ہے کہ وہ 'پیننگ گیسٹ' کے طور پر موجود ہے، جیسا کہ وینکٹپتی راجو بنام وینکٹنا زسمہارا جو اے آئی آر (1936) پی سی 264 پر 268-269، میں پریوی کونسل نے نشانہ ہی کی ہے۔

”کبھی کبھی ایسا ہوتا ہے کہ لوگ ایسے بیانات دیتے ہیں جو ان کے مقصد کو پورا کرتے ہیں، یا حقیقی پوزیشن سے لاعلمی پر آگے بڑھتے ہیں۔ اور یہ ان کے بیانات نہیں ہیں، بلکہ جائیداد کے ساتھ ان کے تعلقات ہیں، جن کو اس مسئلے کا تعین کرتے وقت دھیان میں رکھا جانا چاہئے۔“

مذکورہ بالا مشاہدات کی پیروی اور اطلاق سبارا، جسٹس (جیسا کہ وہ اس وقت تھے) نے رنما بانی بنام لالہ کشمی نارائن اور دیگران، [1960] 2 ایس سی آر 2531 میں کیا تھا۔

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹنس (کنٹرول) ایکٹ، 1947 (جسے بعد میں ایکٹ کہا جاتا ہے) دفعہ 5(3) میں 'مالک مکان'، دفعہ 5(4) میں 'لائسنس یافتہ'، دفعہ 5(6) میں کرایہ دار، دفعہ 5(بی) میں احاطے اور دفعہ 5(11) میں 'پیننگ گیسٹ' کی تعریف کرتا ہے۔ دفعہ 5(اے) کے تحت 1.2.1973 کو لائسنس یافتہ افراد 'پیننگ گیسٹ' بن جاتے ہیں۔

دفعہ 5(6) میں 'پیننگ گیسٹ' کی تعریف اس طرح کی گئی ہے کہ ایک شخص جو خاندان کارکن نہیں ہے، جسے احاطے کا ایک حصہ دیا گیا ہے، جس میں لائسنسی، لائسنس پر رہتا ہے۔

دفعہ 5(بی) کے تحت احاطے کا مطلب ہے 'اے' کوئی ایسی زمین جو زرعی مقاصد کے لیے استعمال نہ ہو، (بی) کسی عمارت یا عمارت کے کسی حصے کو الگ سے لائسنس پر دیا گیا یا دیا گیا..... لیکن

اس میں ہوٹل یا رہائش گاہ میں کمرہ یا دیگر رہائش شامل نہیں ہے۔

دفعہ 5 (14 اے) کے تحت لائسنس یافتہ شخص، کسی بھی احاطے یا اس کے کسی بھی حصے کے بارے میں، اس سے مراد وہ شخص ہے جو اس احاطے یا اس طرح کے حصے پر قبضہ کر رہا ہے، لائسنس فیس یا چارج کے لئے دیئے گئے لائسنس کے لئے دیئے گئے معاہدے کے تحت..... لیکن اس میں ایک پیننگ گیٹ، ایک ساتھ رہنے والے خاندان کا ایک رکن شامل نہیں ہے.....

یہ نوٹ کیا جائے گا کہ دفعہ 5 (14 اے) کے تحت لائسنس یافتہ کو ایک ایسے شخص کے طور پر بیان کیا گیا ہے جو لائسنس فیس یا چارج کے لئے دیئے گئے لائسنس کے لئے ایک معاہدے کے تحت اس طرح کے حصے کے احاطے میں قابض ہے۔ پیننگ گیٹ، کولائسنس یافتہ کی تعریف سے خارج کر دیا گیا ہے اور دفعہ 5 (16 اے) کے تحت پیننگ گیٹ کو ایک ایسے شخص کے طور پر بیان کیا گیا ہے جو خاندان کا رکن نہیں ہے۔

”جس کو لائسنس پر اس احاطے کا ایک حصہ دیا جاتا ہے، جس میں لائسنس دینے والا رہتا ہے“

وہ الفاظ جن میں لائسنس دہندہ رہتا ہے جو دفعہ 5 (16 اے) میں ادائیگی کی تلاش کی تعریف میں پائے جاتے ہیں وہ دفعہ 5 (14 اے) کے تحت 'لائسنس یافتہ' کی تعریف میں نہیں پائے جاتے ہیں جو احاطے یا اس طرح کے حصے پر قبضہ کرنے والے الفاظ کا استعمال کرتے ہیں، اور وہ الفاظ دفعہ 5 (16 اے) میں 'مہمان' کی ادائیگی کی تعریف میں نہیں پائے جاتے ہیں، حالانکہ لائسنس پر دیئے گئے الفاظ ادائیگی کی تعریف میں پائے جاتے ہیں۔ مہمان۔ اگر کوئی شخص 'پیننگ گیٹ' ہے اور اس طرح لائسنس یافتہ کی تعریف سے خارج ہے تو ظاہر ہے کہ وہ دفعہ 15 (اے) کے تحت پیننگ گیٹ نہیں بن سکتا کیونکہ دفعہ 15 (اے) کے لئے 1.2.1973 کو لائسنس یافتہ کے طور پر قبضہ کی ضرورت ہوتی ہے۔

موجودہ معاملے میں ٹرائل کورٹ اس نتیجے پر پہنچی کہ دفعہ 5 (16 اے) میں 'پیننگ گیٹ' کی تعریف کرنے والی زبان اور لائسنس دینے والے کی ضرورت کو مد نظر رکھتے ہوئے مالک کو یہ ثابت کرنا ہوگا کہ وہ بھی



اسی کمرے میں رہ رہا تھا جس میں پیننگ گیسٹ رہ رہا تھا۔ ہمارے مطابق یہ نظریہ دفعہ 5 (16 اے) کے الفاظ سے درست نہیں ہے جس میں پے ننگ گیسٹ کی تعریف کی گئی ہے۔ ہماری رائے میں، لائنس یافتہ کو 'پیننگ گیسٹ' کی وضاحت کا جواب دینے کے لئے صرف یہ ضروری ہے کہ لائنس دینے والا بھی اسی احاطے میں رہتا ہے جس کا ایک حصہ پیننگ گیسٹ کے قبضے میں ہے اور یہ ضروری نہیں ہے کہ لائنس دینے والے کو جسمانی طور پر اسی کمرے میں رہنا چاہئے جس میں پیننگ گیسٹ ہوتا ہے۔ جن الفاظ میں لائنس دینے والا رہتا ہے وہ الفاظ کے احاطے کے اہل ہیں جو فوری طور پر مذکورہ الفاظ سے پہلے ہوتے ہیں اور ان کا مقصد احاطے کے ایک حصے کو اہل بنانا نہیں ہے جیسا کہ ٹرائل کورٹ نے غلط طور پر فرض کیا تھا۔

درخواست گزار کی جانب سے یہ دلیل دی گئی تھی کہ بھلے ہی لفظ احاطے، جس میں لائنس دینے والا رہتا ہے، کا مطلب وہی کمرہ نہیں ہوگا، پھر بھی لائنس دینے والا احاطے کے بقیہ حصے کو اصل رہائش کے لئے استعمال کر رہا ہوگا اور اس معاملے میں، گراؤنڈ فلور کا بقیہ حصہ رہائش کے لئے اتنا خالی نہیں تھا کیونکہ مالک پہلی منزل میں رہتا تھا۔ ہمارے خیال میں اس دلیل کو قبول نہیں کیا جاسکتا۔ اگر اس عمارت کے گراؤنڈ فلور اور فرسٹ فلور کو احاطے کے طور پر سمجھا جائے تو رہائش کے لئے پہلی منزل کے مالک کا قبضہ دفعہ 5 (16 اے) کی ضرورت کو پورا کرے گا۔ یہاں تک کہ اگر یہ مان بھی لیا جائے کہ درخواست گزار جس عمارت میں 'کمرے' میں رہ رہا تھا، اس کی گراؤنڈ فلور کو احاطہ سمجھا جاتا ہے، جیسا کہ پہلے بیان کیا گیا ہے، اپیلیٹ کورٹ کا نتیجہ یہ ہے کہ گراؤنڈ فلور پر سامنے والے برآمدے سے کوئی ڈائنگ ہال میں داخل ہوتا ہے اور اس ہالی کو مالک کے پاس رکھا جاتا ہے، اور اس ہال سے مالک بیڈ روم 1 اور 2 تک پہنچ سکتا ہے۔ بائیں طرف گراؤنڈ فلور پر یا باورچی خانہ پر جو بیڈ روم 3 سے آگے ہے۔ بیڈ روم نمبر 3 پیننگ گیسٹ کے پاس ہے اور ٹوائلٹ کا استعمال کرتا ہے۔ ان کی بیوی کو ہمدردی کی بنیاد پر پینٹری میں کھانا پکانے کی اجازت تھی۔ اپیلیٹ کورٹ نے مثبت طور پر پایا کہ ہال پیننگ گیسٹ رہائش گاہ کا حصہ نہیں تھا۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ مدعا علیہ کے پاس گراؤنڈ فلور پر باقی رہائش کا کنٹرول ہے اور اس لئے دفعہ 5 (16 اے) مطمئن ہے۔ یہ ضروری نہیں ہے کہ مالک کو گراؤنڈ فلور پر باقی رہائش گاہ میں جسمانی طور پر رہنا چاہئے۔

'پیننگ گیسٹ' کی حیثیت انگلینڈ میں 'لاجر' کے عہدے سے ملتی جلتی ہے۔ اگر یہ حصہ 'لاجر' کے استعمال میں ہے اور مالک پورے گھر کا کنٹرول برقرار رکھتا ہے، تو یہ کافی ہے (ہیلیمان) بنام ہوشان اینڈ سوریٹیا شخص

کیٹی، [1948] 2 آل ای آر 588 حقیقت یہ ہے کہ اس کا کنٹرول درحقیقت مالک کی طرف سے استعمال نہیں کیا گیا تھا، اس سے یہ ثابت نہیں ہوتا ہے کہ اس کا کوئی کنٹرول نہیں تھا، کیونکہ بہت سے حقوق موجود ہیں جو پھر بھی ان کو نافذ کرنے کا موقع پیدا ہونے تک زور نہیں دیا جاتا ہے (کینٹ بنام فٹ فال میں ڈارلنگ جسٹس، [1911] 2 کے بی 1102 پر 1110)۔ اگر ڈی جور کنٹرول موجود ہے تو، اصل میں کنٹرول کی ضرورت نہیں ہے۔ جہاں مالک نے ایک معاہدے کے تحت مدعا علیہ کو دو کمرے اور باورچی خانہ استعمال کرنے کی اجازت دی جبکہ مالک بھی اسی احاطے میں رہائش پذیر تھا۔ اسے پے نگ گیٹ کا انتظام سمجھا جاتا تھا کہ پیٹنگ گیٹ کا معاہدہ کلائیو ایورارڈ آرو لیم بنام رجنی کرپلانی، (1993) بمبئی آر سی 35۔ جہاں ایک لائسنس یافتہ باورچی خانے اور کمرے پر قبضہ کر رہا تھا لیکن چابیاں لائسنس یافتہ اور لائسنس دہندہ دونوں کے پاس نقل میں تھیں جس نے فلیٹ کے بقیہ حصے پر قبضہ کر لیا تھا (یعنی لائسنس دینے والے نے کنٹرول برقرار رکھا)۔ یہ پیٹنگ گیٹ کے انتظام (مسز ڈنگاف) کا معاملہ سمجھا جاتا تھا۔ بیسرم جی بنام مسز ڈولی جے رام جی، [1988] 1 بمبئی آر سی 70، 1988 مہاراشٹرا ایل جے 1087۔ لہذا ہمارا خیال ہے کہ درخواست گزار لائسنس پر احاطے کے کچھ حصے کا استعمال کر رہا تھا اور مدعا علیہ اسی احاطے کے بقیہ حصے میں رہ رہا تھا اور اصل میں پہلی منزل میں اور کیا گراؤنڈ فلور کو 'احاطے' کے طور پر لیا جاتا ہے یا دونوں منزلوں کو 'احاطے' کے طور پر لیا جاتا ہے، دفعہ 5 (6 اے) مطابقت ہے۔ درخواست گزار صرف ایک پیٹنگ گیٹ تھا۔ اگر ایسا ہے، تو وہ لائسنس یافتہ نہیں تھا اور چونکہ وہ 1.2.1973 تک لائسنس یافتہ نہیں تھا، لہذا وہ پیٹنگ گیٹ سمجھا جانے کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، مقدمے کے مخصوص حالات میں اپیلیں ناکام ہو جاتی ہیں اور بغیر کسی قیمت کے خارج کر دی جاتی ہیں۔ آج سے چار ہفتوں کے اندر درخواست گزار کی جانب سے دائر کردہ حلف نامہ پر احاطے کو خالی کرنے کا وقت 31 مئی 1998 تک دیا جاتا ہے۔ اگر مذکورہ بالا کے مطابق اس طرح کا حلف نامہ داخل نہیں کیا جاتا ہے یا اگر حلف نامے کی کسی بھی شرائط کی خلاف ورزی ہوتی ہے تو، وقت دینے کا حکم واپس لے لیا جائے گا۔

بی کے ایم

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔