

سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 1 ایس سی آر

سلیم

بنام

ضلعی جج، مظفرنگر اور دیگران

15 ستمبر 1998

[ایس۔ بی۔ محمد ر اور جگندھارا، جسٹسز]

یو۔ پی۔ اربن بلڈنگز (ریگولیشن آف لیٹنگ، رینٹ اینڈ ایویشن) ایکٹ، 1972 دفعہ 2(2)۔

وضاحت 1۔

کرایہ ایکٹ۔ نئی تعمیر شدہ عمارتیں۔ دس سال کی مدت کے لیے ایکٹ کی حفاظتی توضیحات  
استثنیٰ۔ اس طرح کی مدت کا حساب لگانا۔ دعویٰ احاطہ۔ پہلے بلدیہ کے ذریعے 1.4.1982 پر مشخصہ  
کیا گیا۔ تخمینہ کاری کی تاریخ سے پہلے تعمیر کا کوئی ثبوت نہیں۔ منعقدہ پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ سے دس سال کی  
مدت شمار کی جانی ہے۔ ٹیکس تخمینہ کاری رجسٹر اور بلدیہ کا تعمیر مکان رجسٹر۔ خلاصہ سامنے۔ کی ثبوتی قیمت۔

مکان مالک (مدعا علیہ نمبر 3) نے یو پی اربن بلڈنگز (ریگولیشن آف لیٹنگ، رینٹ اینڈ ایویشن)  
ایکٹ 1972 کے تحت مقدمہ دائر کیا جس میں اپیل کنندہ کرایہ دار کو اس دکان سے بے دخل کرنے کی  
درخواست کی گئی جس پر موخر الذکر کا قبضہ تھا۔ مکان مالک کا معاملہ یہ تھا کہ دکان نئی تعمیر کی گئی تھی اور سب سے  
پہلے میونسپل بورڈ کے ذریعے 1.4.1982 پر ہاؤس ٹیکس مشخصہ لگایا گیا تھا؛ چونکہ رینٹ ایکٹ دکان کی پہلی  
تخمینہ کاری کی تاریخ سے دس سال کی مدت کے لیے لاگو نہیں تھا اور چونکہ کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات میں تھا  
اس لیے وہ بے دخل ہونے کا ذمہ دار تھا۔ مکان مالک نے بلدیہ کے ٹیکس اسمنٹ رجسٹر کے اقتباسات پر

انحصار کیا تا کہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ 1972-73 سے 31.3.1982 وہ تخمینہ کاری جہاں دعویٰ کی دکان تعمیر کی گئی تھی وہ صرف ایک پلاٹ تھا۔

دوسری طرف اپیل کنندہ کا معاملہ یہ تھا کہ وہ 1977 سے کرایہ دار ہے۔ چونکہ تعمیر کو دس سال سے زیادہ کا عرصہ گزر چکا تھا، اس لیے کرایہ کا قانون دعویٰ دکان پر لاگو نہیں ہوتا تھا۔ اپنا مقدمہ ثابت کرنے کے لیے اس نے بلدیہ کے ہاؤس کنسٹرکشن رجسٹر سے نکات پر انحصار کیا تا کہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ پلاٹ پر تعمیر پہلے سے موجود تھی کیونکہ مکان مالک نے گھریلو مقصد کے لیے 1.11.1973 پر پانی کا کنکشن لیا تھا۔

ٹرائل کورٹ نے بے دلی کے مقدمے کا حکم دیتے ہوئے کہا کہ 1991 میں مقدمہ دائر کرنے کی تاریخ پر دعویٰ دکان کی پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ سے دس سال نہیں گزرے تھے، کرایہ ایکٹ لاگو نہیں تھا۔ کرایہ دار نے ناکام طور پر اس معاملے پر نظر ثانی کی۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت 1 توضیحات کے پیش نظر کرایہ ایکٹ کا تحفظ دعویٰ دکان کے لیے دستیاب نہیں تھا کیونکہ دس سال اس طرح کی وضاحت کے مقصد کے لیے 1.4.1982 سے شمار کیے جانے تھے جب دعویٰ دکان کا پہلی بار میونسپل اتھارٹی نے مشخصہ تھا۔ کرایہ دار نے اس عدالت کے سامنے اپیل کے طور پر ترجیح دی۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقدہ 1: دس سال کی مدت کو پہلی تخمینہ کاری یعنی 1.4.1982 کی تاریخ سے شمار کرنا ہوتا ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 2 کی اسکیم کے تحت، صرف نئی تعمیر شدہ عمارتوں کو دس سال کی مدت کے لیے رینٹ ایکٹ کی حفاظتی توضیحات تحت چلنے سے استثنیٰ دیا جاتا ہے۔ مذکورہ مدت متعلقہ عمارتوں کی تعمیر کی تکمیل کی تاریخ سے شروع ہوتی ہے۔ تاہم، استثنیٰ کے سوال کا فیصلہ کرنے کے لیے عمارت کی تعمیر کی سمجھی جانے والی تاریخ رینٹ ایکٹ کے دفعہ 2 کے ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت میں فراہم کی گئی ہے۔ [D، C-630]

2۔ فوری معاملے میں یہ ظاہر کرنے کے لیے ریکارڈ پر کوئی ثبوت دستیاب نہیں ہے کہ آیا بلدیہ حکام نے کوئی نوٹس جاری کیا تھا یا اس نے تخمینہ کاری کی تاریخ یعنی 1.4.1982 سے پہلے کسی بھی وقت احاطے کی

تعمیر ریکارڈ کی تھی۔ ایک بار جب ایسا ثبوت موجود نہ ہو اور دستیاب نہ ہو اور واحد دستیاب ثبوت پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ یعنی دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت کے مطابق 1.4.1982 تھی، اس سوال کا فیصلہ کرنے کے لیے جس تاریخ پر غور کیا جاسکتا تھا کہ آیا عمارت کی تعمیر کی تاریخ سے دس سال گزر چکے تھے وہ تخمینہ کاری کی تاریخ یعنی 1.4.1982 تھی۔ اس تاریخ سے دس سال شمار کرنے تھے۔ اپیل کنندہ کا یہ عرض کرنا کہ یہاں تک کہ وضاحت اور کرایہ دار کے ذریعہ احاطے پر پہلے سے قبضہ کرنے کی اس میں مذکور شرائط بھی متعلقہ ہونی چاہئیں، قابل قبول نہیں ہے۔ [B-632؛ E، D، C-631]

3۔ اپیل کنندہ کی طرف سے بلدیہ کی طرف سے پانی کے کنکشن کی منظوری کے اقتباسات پر خاص طور پر کالم 4 جس میں لفظ 'مکان' کا ذکر کیا گیا ہے، کوئی فائدہ نہیں ہے کیونکہ پانی کا کنکشن 1.11.1973 پر لیا گیا ہوگا لیکن یہ خود سے یہ ظاہر نہیں کرے گا کہ دعویٰ دکان کی تعمیر اس تاریخ کو وجود میں آئی تھی۔ اس کے برعکس، مکان مالک کی طرف سے جس دستاویز پر بھروسہ کیا گیا ہے وہ واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتا ہے کہ 313.1982 تک احاطہ کھلا پلاٹ رہا۔ اس لیے یہ واضح ہے کہ سوٹ کا احاطہ مالی سال 1982 کے آغاز میں کہیں نہ کہیں وجود میں آیا تھا۔ [636-سی-ڈی]

سریندر کمار جین عرف سنی بنام شانتی سو روپ جین اور دیگران؛ [1995] ضمیمہ 3 ایس سی سی 413؛ سریش کمار جین بنام شانتی سو روپ جین اور دیگران، اے آئی آر (1997) ایس سی سی 2291، قابل اطلاق قرار دیا گیا۔

اوم پرکاش گپتا بنام ڈی آئی جی و جیندر پال گپتا، [1982] 2 ایس سی سی 61، پر بھروسہ کیا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار : 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 4778۔

1996 کے سی ایم ڈبلیو پی نمبر 39270 میں الہ آباد عدالت عالیہ کے 9.12.96 کے فیصلے اور

حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے محترمہ سندھیا گو سوامی۔

جواب دہندگان کے لیے پروین جین۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا:

ایس۔ بی۔ محمد ار، جسٹس۔ رخصت دی گئی۔

ہم نے اپیل کنندہ کے فاضل وکیل اور مدعا علیہ نمبر 3 کے فاضل وکیل کو سنا ہے جو آخر کار اصل مد مقابل مدعا علیہ ہیں اور اس فیصلے کے ذریعے ان کی رضامندی سے اس اپیل کو نمٹا رہے ہیں۔

اپیل کنندہ کرایہ دار ہوتا ہے اور مدعا علیہ نمبر 3 زمیندار ہوتا ہے۔ ہم سہولت کی خاطر اس فیصلے کے بعد کے حصے میں کرایہ دار اور زمیندار کا حوالہ دیں گے۔ مکان مالک نے ایک مقدمہ دائر کیا جس سے موجودہ کارروائی 1991 میں اس بنیاد پر پیدا ہوتی ہے کہ ٹی جے پی، اربن بلڈنگز (ریگولیشن آف لمیٹنگ، رینٹ اینڈ ایکشن) ایکٹ، 1972 (1972 کا ایکٹ 13) (جسے اس کے بعد رینٹ ایکٹ کہا جائے گا) کی متعلقہ توضیحات سوٹ کے احاطے پر لاگو نہیں ہوتی تھیں جو کرایہ دار کے زیر قبضہ دکان ہے جو حجام کے طور پر اپنا پیشہ چلا رہا ہے۔ دکان کا کرایہ 350 روپے ماہانہ ہے۔ یہ مکان مالک دلیل ہے کہ متعدد عویہ دکان نئی تعمیر کی گئی ہے اور اس کا مشخصہ سب سے پہلے میونسپل بورڈ کے حکم کے تحت 1.4.1982 پر ہاؤس ٹیکس کے طور پر لگایا گیا تھا، جس کی تاریخ 20.3.1982 ہے۔ دعوے کی دکان ریاست اتر پردیش کے ضلع مظفرنگر کے گاؤں کندھالا میں واقع ہے۔ مکان مالک دلیل یہ تھی کہ چونکہ رینٹ ایکٹ دکان کی پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ سے 10 سال کی مدت کے لیے لاگو نہیں تھا اور چونکہ کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات میں تھا اس لیے اسے بے دخل کیا جانا واجب تھا۔ اس مقصد کے لیے، اس نے اسے ایک نوٹس بھیجا تھا جس میں کرایہ کا مطالبہ کیا گیا تھا اور 16.8.1991 پر کرایہ داری ختم کرنے کا مطالبہ کیا گیا تھا جو اسے 17.8.1991 پر دی گئی تھی۔ مدعا علیہ نے مذکورہ نوٹس کی خدمت کے باوجود نہ تو کرایہ ادا کیا اور نہ ہی احاطے کو خالی کیا اور نادر ہندہ کیا۔ اس لیے دعویٰ۔

مقدمے کا مقابلہ کرنے والے کرایہ دار نے عدالت سول جج، سینئر ڈویژن، کندھالا کے سامنے پیش کیا جہاں مقدمہ دائر کیا گیا تھا کہ وہ کرایے کے بقایا جات میں نہیں ہے، مطالبہ کردہ کرایہ زیادہ تھا اور یہ 350 روپے ماہانہ نہیں تھا بلکہ صرف 150 روپے ماہانہ تھا اور یہ کہ عمارت پرانی تھی اور وہ 1977 سے اسی پر قابض تھا اور اس لیے مجموعی طور پر کرایہ ایکٹ دعویٰ دکان پر لاگو ہوتا تھا۔ ٹرائل کورٹ فریقین کی طرف سے پیش کردہ شواہد کو ریکارڈ کرنے کے بعد اس نتیجے پر پہنچی کہ کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات میں تھا اور رینٹ ایکٹ کے تحفظ کے اطلاق کا سوال دوسرے سوال پر منحصر ہوگا کہ دکان تخمینہ کاری پہلی بار کب کی گئی تھی اور مذکورہ تاریخ یعنی 1.4.1982 پر غور کرتے ہوئے یہ قرار دیا گیا تھا کہ 1991 میں مقدمہ دائر کرنے کی تاریخ کو چونکہ دعویٰ دکان کی پہلی تشخیص کی تاریخ سے 10 سال نہیں گزرے تھے، رینٹ ایکٹ لاگو نہیں تھا۔ نتیجتاً، ملکیت کے مقدمے کا فیصلہ کیا گیا۔

کرایہ دار نے ناکام طور پر اس معاملے کو ضلع جج مظفرنگر کے سامنے نظر ثانی میں پیش کیا۔ نظر ثانی کو مسترد کیے جانے کے بعد انہوں نے الہ آباد میں عدالت عالیہ کے مقننہ سے رجوع کیا اور اس کے رٹ دائرہ اختیار کی درخواست کی۔ رٹ پٹیشن کا فیصلہ کرنے والے ماہر جج اس نتیجے پر پہنچے کہ دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت 1 توضیحات کے پیش نظر کرایہ ایکٹ کا تحفظ دعویٰ دکان کے لیے دستیاب نہیں تھا کیونکہ اس طرح کی وضاحت کے مقصد کے لیے 10 سال شمار کیے جانے تھے جب 1.4.1982 سے جب دعویٰ دکان کا پہلی بار بلدیہ اتھارٹی نے مشخصہ تھا۔ 350 روپے ماہانہ کرایہ دار کی طرف سے قابل ادا ایسی صحیح کرایہ سمجھا جاتا تھا۔ اس کے مطابق رٹ پٹیشن کو مسترد کر دیا گیا۔ اس طرح کرایہ دار بھارت کا آئین کے آرٹیکل 136 کے تحت اپیل کرنے کی اجازت حاصل کرنے پر ہمارے سامنے ہے۔

اپیل کنندہ کے معروف وکیل نے پیش کیا کہ عدالت عالیہ سمیت نیچے کی عدالتیں یہ نظریہ اختیار کرنے میں غلطی کر رہی ہیں کہ کرایہ ایکٹ دعویٰ دکان پر لاگو نہیں ہوتا ہے۔ میونسپل بورڈ کندھالا کی طرف سے جاری کردہ ہاؤس کنکشن رجسٹر کے اقتباس پر انحصار کرتے ہوئے یہ پیش کیا گیا تھا کہ پلاٹ پر تعمیر پہلے سے موجود تھی کیونکہ مدعا علیہ۔ مکان مالک نے گھریلو مقصد کے لیے 1.11.1973 پر پانی کا کنکشن لیا تھا۔ اگر ایسا ہے تو 1991 تک مکان کی تعمیر کو 10 سال سے زیادہ کا عرصہ گزر چکا تھا اور اس کے نتیجے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ رینٹ ایکٹ کی متعلقہ توضیحات سوٹ کے احاطے پر لاگو نہیں ہوں۔

یہ تخمینہ کاری ذکر ہے کہ مکان مالک نے اسی بلدیہ کے ٹیکس اسمنٹ رجسٹر کے ایک اقتباس پر انحصار کیا ہے جس سے پتہ چلتا ہے کہ 1972-73 سے 31.3.1982 تک جس جگہ پرسوٹ کی دکان تعمیر کی گئی ہے وہ صرف 515 پلاٹ (II) تھا اور اس کی سالانہ قیمت 72 روپے تھی اور ہاؤس اینڈ لینڈ ٹیکس 2.52 پیسے سالانہ تھا۔ اس طرح یہ ظاہر کرنے کی کوشش کی گئی کہ 1982 تک کوئی گھر نہیں تھا۔ لہذا، کرایہ داری یہ دلیل کہ وہ 1977 سے تعمیر شدہ دکان میں کرایہ دار تھا اور اس وجہ سے، دکان کی تعمیر کو 10 سال سے زیادہ گزر چکے تھے، اس طرح مسترد کرنے کی کوشش کی گئی۔

ہمارے خیال میں کرایہ دار دلیل کو قبول نہیں کیا جاسکتا۔ جو دیکھنا ہے وہ وہ تاریخ ہے جس پر یہ کہا جاسکتا ہے کہ مکان مالک نے کرایہ کے قانون کے اطلاق سے استثنیٰ حاصل کرنے کے مقصد سے تعمیر کی تھی۔ اس سلسلے میں اپیل کنندہ کے ماہر وکیل نے سریندر کمار جین عرف سنی بنام ثانتی سومپ جین اور دیگران کے معاملے میں اس عدالت کے فیصلے پر انحصار کیا، جس کی رپورٹ (1995) ضمنی 3 ایس سی سی 413 میں دی گئی تھی۔ جس میں اس عدالت کے دو ججوں کی بیچ (جس میں ہم میں سے ایک محمد رجسٹرس ممبر تھا) نے ریٹ ایکٹ کی اسی وضاحت پر غور کیا۔ اس نے مشاہدہ کیا کہ ریٹ ایکٹ کے دفعہ 2 کی ذیلی قیود (2) کی وضاحت 1 کے مطابق کسی عمارت کی تعمیر اس تاریخ کو مکمل ہوئی سمجھی جاتی ہے جس پر اس کی تکمیل کی اطلاع دی جاتی ہے یا بصورت دیگر دائرہ اختیار رکھنے والی مقامی اتھارٹی کے ذریعہ درج کی جاتی ہے اور عمارت کی صورت میں تخمینہ کاری کے تابع، جس تاریخ کو اس کی پہلی تخمینہ کاری نافذ ہوتی ہے اور جہاں مذکورہ تاریخیں مختلف ہوتی ہیں، مذکورہ تاریخ کا جلد از جلد احاطے کی تعمیر کی تاریخ کے سوال کا فیصلہ کرنے کے لیے متعلقہ ہوگا۔ اس معاملے کے حقائق پر یہ پایا گیا کہ بلدیہ یہ حکام نے 15.11.1977 پر تخمینہ کاری کانوٹس دیا تھا اور اس کے بعد تخمینہ کاری کی تاریخ تھی۔ یہ فیصلہ دیا گیا کہ ایسی صورت حال میں جلد از جلد تاریخیں ایکٹ کی دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت 1 کے لیے متعلقہ ہوں گی اور چونکہ اس پہلو پر عدالت عالیہ نے غور نہیں کیا تھا اس لیے کارروائی کو دوبارہ غور کے لیے ریمانڈ کر دیا گیا۔ ہم نوٹ کر سکتے ہیں کہ ریمانڈ کے بعد عدالت عالیہ اس نتیجے پر پہنچی کہ تعمیر مکمل ہونے کے بارے میں کہا جاسکتا ہے جبکہ یہ اتھارٹی نے تعمیر کی ایسی حقیقت درج کی اور ٹیکس تخمینہ کاری کے لیے نوٹس دیا۔ مذکورہ فیصلے کو دوبارہ اس عدالت کے سامنے چیلنج کیا گیا اور اس فیصلے کو سریندر کمار جین بنام ثانتی سومپ جین اور دیگران اے آئی آر (1977) ایس سی 2291 میں کے معاملے میں برقرار رکھا گیا، جس کی اطلاع دی گئی تھی، جس میں ایک بار پھر جسٹس جی این رے نے عدالت کی طرف سے

بات کرتے ہوئے کہا کہ چونکہ بلدیہ نے جواب دہندگان کو 30.1.1978 پر خط جاری کیا تھا اور یہاں تک کہ تعمیر شدہ عمارت کا معائنہ بلدیہ کے دفعہ ہیڈ کلرک نے 30.1.1978 پر کیا تھا، ان تاریخوں میں سے پہلی تاریخ جس پر بلدیہ نے ایسا نوٹس دیا تھا، وضاحت ا کے مقصد کے لیے متعلقہ ہوگی۔

رینٹ ایکٹ میں کہا گیا ہے کہ اس کی متعلقہ توضعیات عمارتوں پر ان کی تعمیر مکمل ہونے کی تاریخ سے 10 سال کی مدت تک لاگو نہیں ہوں گی۔ رینٹ ایکٹ کے دفعہ 2 کی اسکیم کے تحت، صرف نئی تعمیر شدہ عمارتوں کو رینٹ ایکٹ کی حفاظتی توضعیات تحت چلنے سے استثنیٰ دیا جاتا ہے۔ یہ استثنیٰ 10 سال کی مدت کے لیے ہے اور مذکورہ مدت متعلقہ عمارتوں کی تعمیر مکمل ہونے کی تاریخ سے شروع ہوتی ہے۔ یہ شق ممکنہ طور پر تعمیراتی سرگرمیوں کو فروغ دینے کے لیے نافذ کی گئی ہے۔ تاہم، استثنیٰ کے سوال کا فیصلہ کرنے کے لیے عمارت کی تعمیر کی سمجھی جانے والی تاریخ رینٹ ایکٹ کے دفعہ 2 کے ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت ا میں فراہم کی گئی ہے۔

ان متعلقہ توضعیات حوالہ دینا مناسب ہوگا۔

”2. ایکٹ کے عمل سے استثنیٰ (1) اس ایکٹ میں کچھ بھی درج ذیل پر لاگو نہیں ہوگا، یعنی:-

XXXXXXXX

(2) دفعہ 12 کی ذیلی دفعات (5)، دفعہ 21 کی ذیلی دفعات (1-اے)، دفعہ 24 کی ذیلی دفعات (2)، دفعہ 24-اے، 24-بی، 24-سی یا دفعہ 29 کی ذیلی دفعات (3) کے علاوہ، اس ایکٹ کی کوئی بھی چیز اس عمارت پر اس تاریخ سے دس سال کی مدت کے دوران لاگو نہیں ہوگی جس پر اس کی تعمیر مکمل ہوئی ہو:

XXXXXXXX

وضاحت 1- اس حصے کے مقصد کے لیے۔

(۱) کسی عمارت کی تعمیر اس تاریخ کو مکمل ہوئی سمجھی جائے گی جس پر دائرہ اختیار رکھنے والی مقامی اتھارٹی کو اس کی تکمیل کی اطلاع دی جاتی ہے یا بصورت دیگر اس کے ذریعے ریکارڈ کی جاتی ہے، اور کسی عمارت کی صورت میں جو تخمینہ کاری سے مشروط ہے، وہ تاریخ جس پر اس کی پہلی تخمینہ کاری نافذ ہوتی ہے، اور جہاں مذکورہ تاریخیں مختلف ہیں، مذکورہ تاریخوں میں سب سے پہلے، اور ایسی کسی رپورٹ، ریکارڈ یا تخمینہ کاری کی عدم موجودگی میں، وہ تاریخ جس پر اس پر قبضہ کیا گیا ہے (جس میں صرف تعمیر کی نگرانی یا زیر تعمیر عمارت کی حفاظت کے مقاصد کے لیے قبضہ شامل نہیں ہے) پہلی بار:

بشرطیکہ عمارت کے مختلف حصوں کے سلسلے میں تعمیر کی تکمیل کی مختلف تاریخیں ہو سکتی ہیں جو یا تو علیحدہ اکائیوں کے طور پر ڈیزائن کی گئی ہیں یا جن پر مکان مالک اور ایک یا ایک سے زیادہ کرایہ دار یا مختلف کرایہ دار الگ سے قابض ہیں:

ہمارے خیال میں، مذکورہ بالا فیصلے موجودہ مقدمے کے حقائق میں اپیل کنندہ کے لیے کوئی فائدہ مند نہیں ہو سکتے۔ وجہ واضح ہے۔ ریکارڈ پر یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت دستیاب نہیں ہے کہ آیا بلدیہ حکام نے کوئی نوٹس جاری کیا تھا یا اس نے تخمینہ کاری کی تاریخ یعنی 1.4.1982 سے پہلے کسی بھی وقت احاطے کی تعمیر ریکارڈ کی تھی۔ ایک بار جب ایسا ثبوت موجود نہ ہو اور دستیاب نہ ہو اور واحد دستیاب ثبوت پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ یعنی دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت 1 کے مطابق 1.4.1982 تھی، اس سوال کا فیصلہ کرنے کے لیے جس تاریخ پر غور کیا جاسکتا تھا کہ آیا عمارت کی تعمیر کی تاریخ سے 10 سال گزر چکے تھے وہ تخمینہ کاری کی تاریخ یعنی 1.4.1982 تھی۔ 10 اس تاریخ سے سالوں کو شمار کرنا پڑتا تھا۔

درحقیقت، موجودہ تنازعہ کا احاطہ اپیل گزار کے خلاف اوم پرکاش گپتا بنام ڈی آئی جی و جیندر پال گپتا ہے، جس کی رپورٹ [1982] 2 ایس سی سی 61 کے معاملے میں اس عدالت کے تین ججوں کے بیچ کے فیصلے کے ذریعے کیا گیا میں دی گئی ہے۔ اسی وضاحت پر غور کرتے ہوئے جسٹس مشرانے رپورٹ کے پیراگراف 6 میں بیچ کی طرف سے بات کرتے ہوئے مشاہدہ کیا کہ وضاحت کا جائزہ یہ واضح طور پر واضح کرتا ہے کہ قبضے کی تاریخ کو صرف اس صورت میں تعمیر کی تکمیل کی تاریخ سمجھا جائے گا جب تعمیر کی تکمیل کی کوئی



رپورٹ یار یکارڈ نہ ہو یا اس کی کوئی تخمینہ کاری نہ ہو۔ اگر کوئی تخمینہ کاری ہے، جیسا کہ موجودہ معاملے میں ہے، تو یہ پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ ہوگی جسے تعمیر کی تکمیل کی تاریخ سمجھا جائے گا اور اس معاملے کے پیش نظر عمارت عدالت عالیہ کے ذریعے نظر ثانی کا فیصلہ آنے کی تاریخ کو دس سال سے زیادہ پرانی نہیں ہوئی تھی۔ واضح رہے کہ مذکورہ فیصلے میں دلیل یہ تھی کہ عمارت پر تخمینہ کاری کی پہلی تاریخ سے پہلے قبضہ کر لیا گیا تھا۔ اس ثبوت کو وضاحت ا کے اطلاق کے سوال کا فیصلہ کرنے کے لیے متعلقہ نہیں ٹھہرایا گیا تھا کیونکہ کرایہ دار کے ذریعے پیشگی قبضے کا ذکر مقدمہ نے رینٹ ایکٹ کے دفعہ 2 کے ذیلی دفعہ (2) پر وضاحت ا کے اطلاق کے تقاضوں میں سے ایک کے طور پر نہیں کیا تھا۔

نتیجتاً، اپیل کنندہ کے لیے علمی وکیل کا یہ عرض کرنا کہ کرایہ دار کے ذریعے احاطے پر پہلے قبضے کی وضاحت اور اس میں مذکور شرط بھی متعلقہ ہونی چاہیے، قابل قبول نہیں ہو سکتا۔ یہاں تک کہ اپیل کنندہ کے وکیل کی طرف سے بلدیہ کی طرف سے پانی کے کنکشن کی منظوری کے اقتباس پر خاص طور پر کالم 4 پر جس میں لفظ 'مکان' کا ذکر کیا گیا ہے، اس پر انحصار اس کے لیے کوئی فائدہ مند نہیں ہے کیونکہ پانی کا کنکشن 1.11.1973 پر لیا گیا ہوگا لیکن اس سے خود یہ ظاہر نہیں ہوگا کہ دعویٰ دکان کی تعمیر اس تاریخ کو وجود میں آئی تھی اور اس کے برعکس، مدعا علیہ کی طرف سے جس دستاویز پر ہم پہلے ہی حوالہ دے چکے ہیں اس سے واضح طور پر اشارہ ہوتا ہے کہ احاطہ 313.1982 تک کھلا پلاٹ رہا۔ اس لیے یہ واضح ہے کہ سوٹ کا احاطہ مالی سال 1982 کے آغاز میں کہیں وجود میں آیا تھا۔ تاہم، رینٹ ایکٹ کی دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (2) کی وضاحت ا کی واضح اصطلاحات کے پیش نظر دکان کی اصل تعمیر کی تاریخ غیر اہم ہو جائے گی جیسا کہ اوم پرکاش گپتا (اوپر) کے معاملے میں اس عدالت کے تین ججوں کے بیچنے نے واضح طور پر فیصلہ دیا تھا۔

نتیجے میں اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ تاہم، اپیل کنندہ کے ماہر وکیل کی درخواست پر، اپیل کنندہ کو مقدمے کا احاطہ خالی کرنے کا وقت اس شرط پر دیا جاتا ہے کہ اپیل کنندہ آج سے چار ہفتوں کے اندر اس عدالت میں معمول کا انڈر ٹیکنگ فائل کرے۔ اگر اس طرح کی ذمہ داری دائر نہیں کی جاتی ہے یا کسی بھی شرط کی خلاف ورزی کی جاتی ہے، تو وقت کی منظوری واپس لے لی جائے گی اور قبضہ کرنے کا فرمان فوری طور پر قابل عمل ہو جائے گا۔ کیس کے حقائق اور حالات میں اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

ٹی۔ این۔ اے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

