

[1999] سپریم کورٹ ریوٹس 1.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

ایس تھانگپن

بمقابلہ

پی پدموتی

24 اگست 1999

[اے پی مسر اور این سنتوش ہیگڑے، جسٹسز]

کرایہ اور بے دخلی:

تمل ناڈو بلڈنگز (لیز اور ریٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960

دفعہ 2(6)، وضاحت - مکان مالک - کرایہ دار کی بے دخلی - کے لیے درخواست - کرایہ کی ادائیگی میں ناقص ہونے کی بنیاد پر اور انہدام اور تعمیر نو کے لیے درکار احاطے - اپیل کنندہ - کرایہ دار جو اب دہندہ مکان مالک کے عنوان سے انکار کرتے ہوئے اگرچہ یہ تسلیم کرتے ہوئے کہ اسے کرایہ دار کے طور پر شامل کیا گیا تھا۔ جو اب دہندہ کا پیشرو سود میں - کرایہ دار کا دعویٰ ہے کہ ٹائٹل سے انکار درست تھا جیسا کہ دیوستھانم کے دائر کردہ ایک مختلف مقدمے میں جو اب دہندہ نے خود کو کرایہ دار ہونے کا اعتراف کیا اور نہ کہ احاطے کا مالک - روکا گیا، ذیلی دفعہ (6) کی وضاحت دفعہ 2 میں ایک کرایہ دار بھی شامل ہے جو ایکٹ کے تحت مالک مکان ہے - اعترافی طور پر اپیل کنندہ - کرایہ دار کو مدعا علیہ کے پیشرو کے ذریعہ کرایہ داری میں شامل کیا گیا - اپیل کنندہ پہلے جو اب دہندہ کے پیشرو کو کرایہ ادا کرتا ہے اور پھر جو اب دہندہ کو - نیچے کی عدالتوں نے حق کے طور پر حقدار ہونے سے انکار کیا اور اس لیے کرایہ کی رقم کی عدم ادائیگی جان بوجھ کر کوتاہی ہو جاتی ہے - فریقین کے درمیان رشتہ کرایہ دار اور مالک مکان کا ہوتا ہے - ثبوت ایکٹ کے دفعہ 116 میں درج ایسا پہلے کا اصول کرایہ دار کو کرایہ داری کے آغاز سے ہی اپنے مالک مکان کے عنوان سے انکار کرنے سے روکتا ہے - ثبوت ایکٹ، 1872 - دفعہ 116 - قانونی روک -

منگت رام اور دیگر بنام سردار مہربان سنگھ اور دیگر [1987] SCC 319 4 ایل آئی سی آف انڈیا بنام انڈیا آٹوموبائلز اینڈ کمپنی اور دیگر [1990] SCC 286 4 اور D. ستیہ نارائنا بنام P. جگدیش، [1987] SCC 424 4، حوالہ دیا گیا ہے -

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار : سول اپیل نمبر 1272 - 73 برائے 1999 -

1985 کے C.R.P نمبر 3476 اور 1997 کے 830 میں مدراس ہائی کورٹ کے 24.11.97 کے فیصلے اور حکم سے -

اپیل کنندہ کے لیے ایم این کرشنا منی، ٹی ہریش کمار، وکاس بنسل اور وی بالا چندرن

کے راجندر چودھری، ایس نندا کمار، جی شیبالا مورگن اور ایل کے۔ پانڈے جو اب دہندہ کے لیے

A.T.M سمپت اور وی بالا جی مداخلت کار کے لیے

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم جاری کیا گیا :

یہ اپیلیں مدراس کی ہائی کورٹ کے مورخہ 24.11.1997 کے حکم کے خلاف دی گئی ہیں جس میں دیوانی نظر ثانی درخواست نمبر 3476 آف 1985 اور 830 آف 1997 میں ان نظر ثانی کو مسترد کیا گیا ہے۔ یہ اپیلیں تمل ناڈو بلڈنگز (لیز اینڈ ریٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 (تامل ناڈو ایکٹ نمبر 18 آف 1960) کے تحت پیدا ہوتی ہیں، جس کے بعد اسے ایکٹ کہا جاتا ہے۔ مختصر حقائق یہ ہیں کہ اپیل کنندہ متنازعہ احاطے کا کرایہ دار ہے، جو آٹوموبائل ورکشاپ چلا رہا تھا۔ مدعا علیہ نے اس کے خلاف بے دخلی کی درخواست اس بنیاد پر دائر کی کہ وہ نادہندہ ہے، اکتوبر 1982 سے مئی 1983 تک کرایہ ادا نہیں کیا، مذکورہ احاطے کو مسما کرنے اور تعمیر نو کے لیے درکار ہے اور اس نے متنازعہ احاطے کا ایک حصہ ذیلی کر دیا ہے۔

اپیل کنندہ کا موقف ہے کہ پہلے وہ اس تاثر میں تھا کہ مدعا اس احاطے کا مالک ہے لیکن بعد میں اسے معلوم ہوا کہ اریو میگو اتھیکسیسا واپیر ول پیلوارد یوسٹھانم اس احاطے کا مالک ہے۔ چنانچہ اس نے اپیل کنندہ کو کرایہ دار تسلیم کرنے کے لیے مذکورہ دیوسٹھانم کو خط لکھا۔ اس کے بعد سے اور اس وجہ سے اپیل کنندہ نے دیوسٹھانم کو مالک مانتے ہوئے جواب دہندہ کو کوئی کرایہ ادا نہیں کیا۔ ریٹ کنٹرولر نے اس دفاع کو مسترد کر دیا اور کہا کہ اپیل کنندہ نے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کا ارتکاب کیا ہے، جواب دہندہ کے انہدام اور تعمیر نو کے لیے زیر بحث جگہ قانونی طور پر مطلوب ہے۔ تاہم، ریٹ کنٹرولر نے سب لیٹنگ کے کیس کو مسترد کر دیا، جو کہ موجودہ اپیل کے لیے مسئلہ نہیں ہے کیونکہ یہ حتمی ہو چکا ہے۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے اپیل دائر کی۔ اپیلٹ اتھارٹی نے ریٹ کنٹرولر کی طرف سے جاری کردہ حکم کی تصدیق کی اور کہا کہ جواب دہندہ اور اپیل کنندہ کے درمیان مالک مکان اور کرایہ دار کا رشتہ موجود ہے اور اپیل کنندہ کی طرف سے ٹائٹل سے انکار حقیقی نہیں ہے اور کرایہ کی ادائیگی میں ناقص ہے۔ آخر کار اپیل کنندہ نے ہائی کورٹ میں دیوانی نظر ثانی دائر کی۔ ہائی کورٹ کے سامنے اٹھائے گئے بنیادی تنازعہ بھی وہی ہے جو ہمارے سامنے اٹھایا گیا ہے کہ ذیل کی عدالتیں اس کیس کے حقائق اور حالات کو سمجھنے میں ناکام رہی ہیں کہ اپیل کنندہ کی طرف سے ٹائٹل سے انکار حقیقی ہے اور اس لیے کرایہ کی عدم ادائیگی نہیں ہو سکتی۔ جان بوجھ کر منعقد کیا جائے۔ اپیل کنندہ نے مذکورہ نظر ثانی کے زیر التوا ہونے کے دوران وجود میں آنے والے حقائق پر بھی اصرار کیا کہ درحقیقت مذکورہ دیوسٹھانم نے اپیل کنندہ اور دیگر کے خلاف 30 اکتوبر 1987 کو ایک مقدمہ دائر کیا تھا، جس میں متنازعہ ایک سمیت زمین پر سب سے اہم حق کا دعویٰ کیا گیا تھا۔ سٹی سول کورٹ، مدراس کے سامنے بے دخلی ریلانسنس کو مذکورہ مقدمے میں اپیل کنندہ کے جوابی حلف نامے پر رکھنے کی کوشش کی گئی ہے، جہاں یہ کہا جاتا ہے کہ اس نے دیوسٹھانم کا کرایہ دار ہونے کا اعتراف کیا ہے۔ دوسری طرف اپیل کنندہ کی مذکورہ نظر ثانی کو ہائی کورٹ نے 27 اپریل 1989 کو ناقص ہونے پر خارج کر دیا تھا۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے بحالی کے لیے درخواست دائر کی۔ دریں اثنا، مدعا علیہ نے ریٹ کنٹرولر کے سامنے پھانسی کی درخواست دائر کی۔ اس پھانسی میں اپیل کنندہ

نے دیوستھانم کے مقدمے کا بھی حوالہ دیا اور جمع کرایہ مندر کو بجا طور پر ادا کیا گیا نہ کہ اس مدعا علیہ کو اس طرح یہ عمل درآمد قابل عمل ہوگئی ہے۔ مدعا علیہ نے خوبیوں پر اس دعوے کی تردید کی اور مزید اعتراض کیا کہ اس پر عمل درآمد کی کارروائی میں غور کیا جا رہا ہے۔ اس پر زور دیا گیا کہ عمل درآمد کی عدالت حکم نامے سے آگے نہیں بڑھ سکتی۔ اس طرح 24 ستمبر 1987 کو عمل درآمد کی عدالت نے اپیل کنندہ کے استدلال کو مسترد کر دیا۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے 1997 کی دیوانی نظرثانی درخواست نمبر 830 کو ترجیح دی، جیسا کہ مذکورہ بالا، آئین ہند کے آرٹیکل 227 کے تحت ہائی کورٹ کے سامنے پیش کیا۔

نظرثانی کی بحالی کے لیے اپیل کنندہ کی درخواست کی اجازت دے دی گئی۔ آخر کار ہائی کورٹ نے مذکورہ دونوں نظرثانی کو خارج کر دیا۔ ہائی کورٹ کے بحال شدہ نظرثانی میں، چاہے پوری جائیداد مندر کی ہو، لیکن چونکہ ابتدائی مرحلے میں مدعا علیہ کے ساتھ انتظامات کے ذریعے، اپیل کنندہ کو کرایہ داری میں شامل کیا گیا تھا، اس لیے اپیل کنندہ اپنے حق اور حق سے انکار نہیں کر سکتا۔ نتیجتاً، کہا گیا کہ مدعا علیہ کو کرایہ کی عدم ادائیگی جان بوجھ کر کی گئی تھی۔ اس نے اس بات کی بھی تصدیق کی کہ عمارت کو مسمار کرنے اور تعمیر نو کے لیے مدعا علیہ کو درکار ہے۔ نظرثانی میں، عمل درآمد عدالت کی طرف سے دیے گئے حکم کے خلاف، ہائی کورٹ نے قرار دیا کہ محض اس لیے کہ سب سے زیادہ ٹائٹل ہولڈر نے مقدمہ دائر کیا، اپیل کنندہ اور مدعا علیہ کے درمیان انتظام ختم نہیں ہو سکتا، اس لیے اپیل کنندہ کا دعویٰ مسترد کر دیا گیا۔ اپیل کنندہ نے دو نظرثانی میں ہائی کورٹ کے ان برخواستگی کے احکامات سے ناراض ہو کر، جس نے ذیل میں دونوں اتھارٹیوں کی طرف سے ریکارڈ کیے گئے ہم آہنگ نتائج کو برقرار رکھا ہے، نے موجودہ اپیلیں دائر کی ہیں۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل مسٹر ایم این کرشنا منی کا بنیادی دعویٰ یہ ہے کہ ذیل کی عدالتوں نے نہ تو اس کیس کے حقائق پر اپنا ذہن لاگو کیا ہے اور نہ ہی کوئی نتیجہ درج کیا ہے کہ اپیل کنندہ کے ذریعہ عنوان سے انکار حقیقی نہیں تھا۔ عرض یہ ہے کہ اس نے مندر سے موصول ہونے والی معلومات کی بنیاد پر مندر کے حق میں مدعا علیہ کے عنوان سے انکار کیا جو کہ بعد کے واقعے سے بھی پیدا ہوا ہے، جس کے نتیجے میں دیوستھانم نے مقدمہ دائر کیا، اس طرح اس نے مندر کو کرایہ ادا کیا۔ مندر ایک حقیقی ہونا تشکیل دیتے ہیں۔ مزید یہ کہ اس نے دیوستھانم مقدمے میں مدعا علیہ کا مذکورہ حلف نامہ جمع کرایا جہاں وہ لیز پر ہونے کا اعتراف کرتا ہے، مالک نہیں، اس کے خلاف ہے جو اس نے ایکٹ کی دفعہ 14(1)(b) کے تحت موجودہ درخواست میں بیان کیا ہے جہاں وہ خود کو دعویٰ کرتا ہے۔ مالک ہونا تمام وجوہات کی بنا پر اپیل کنندہ کے طرز عمل کو سچا سمجھا جانا چاہیے۔

ایکٹ کے دفعہ 10(2)(i) اور 10(2)(a) کے ساتھ پڑھا گیا دفعہ 14(1)(b) کے تحت درخواست کے پیرا 3 میں جواب دہندہ کی طرف سے دیا گیا بیان، ذیل میں نقل کیا گیا ہے:

"درخواست گزار کا کہنا ہے کہ وہ احاطے کے مکان اور گراؤنڈ بیمرنگ مینوسپل دروازے نمبر 108، پلیئر کونٹریل اسٹریٹ، الور پیٹ، مدراس - 600018 کی مطلق مالک ہے۔ یہاں مدعا علیہ مذکورہ جائیداد کے سلسلے میں اس کے تحت کرایہ دار ہے۔"

جب کہ مدعا علیہ کی طرف سے دیوستھانم مقدمے میں درخواست دینے کے لیے داخل کردہ حلف نامے کے پیرا 2 میں وہ کہتے ہیں:

"میں احترام کے ساتھ عرض کرتا ہوں کہ میں یہاں پہلے جواب دہندہ کی زمین کا کرایہ دار ہوں۔ میں نے بالائی ڈھانچہ بنایا ہے اور ایک حصہ دوسرے جواب دہندہ کو دیا گیا ہے۔"

اس پر یہ پیش کیا جاتا ہے کہ وہ دیوستھانم کا کرایہ دار ہونے کا اعتراف کرتا ہے پھر وہ اپیل کنندہ کا مالک یا مکان مالک نہیں ہو سکتا۔ دونوں بیانات متضاد ہیں۔ دوسری جانب مدعا علیہ کے وکیل نے عرض کیا کہ تمام عدالتوں کی جانب سے یہ نتیجہ اخذ کیا گیا ہے کہ اپیل کنندگان کرایہ کی ادائیگی میں نادہندہ ہیں اور عمارت کو گرانے اور تعمیر نو کے لیے ضروری ہے، اس لیے عدالت کو مداخلت نہیں کرنی چاہیے۔ یہ بھی عرض ہے کہ دونوں بیانات میں کوئی تضاد نہیں ہے اور اگر ہے بھی تو اپیل کنندہ کے لیے کوئی فائدہ نہیں ہوگا۔ ٹائٹل کے انکار کو سچا نہیں کہا جاسکتا کیونکہ اپیل کنندہ کو معلوم تھا کہ اسے مدعا علیہ کے پیشرو نے کرایہ داری میں شامل کیا تھا، اس کے بعد ظاہر کرنے کے لیے کچھ نہیں تھا کیونکہ اس کے بعد مدعا علیہ اپنا ٹائٹل کھو بیٹھا تھا اس طرح دیوستھانم کے ذریعہ اس کے بعد مقدمہ بھی دائر کیا جائے گا۔ ایکٹ کے تحت جواب دہندہ اور اپیل کنندہ کے درمیان مالک مکان اور کرایہ دار کے تعلقات کو تبدیل نہ کریں۔ لہذا، ان حقائق پر اپیل کنندہ کی طرف سے مدعا علیہ کے ٹائٹل سے انکار اور اس کے بعد مدعا علیہ کو کرایہ ادا کرنے سے انکار جان بوجھ کر کوتاہی ہے۔

مسٹر ایم این کرشنا منی، اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے منگت رام اور ایک اور بنام سردار مہربن سنگھ اور اوٹھرس [1987] 4 SCC 319 کا حوالہ دیا، جس میں اس کا ذیل میں مشاہدہ کیا گیا ہے:

"احاطے میں، ہائی کورٹ کے ساتھ ساتھ ماہر ایڈیشنل ضلع جج ایکٹ کے دفعہ 20(2)(a) کے تحت مدعا علیہ 1 کی طرف سے لائے گئے مقدمے کا فیصلہ سنانے میں واضح طور پر غلطی کر رہے تھے۔ ایویڈنس ایکٹ، 1872 کا 116-سیکشن 116 کے ذریعے زیر غور قانونی روک کرایہ داری کے آغاز پر ٹائٹل سے انکار تک محدود ہے اور اس کا مطلب یہ ہے کہ کرایہ دار کو یہ دعویٰ کرنے سے نہیں روکا گیا کہ کرایہ دار کا ٹائٹل تب سے آیا ہے۔ ایک اختتام۔"

اسی طرح، اس نے ڈی ستنیہ نارائن بنام پی جگدیش، [1987] 4 SCC 424 کا حوالہ دیا:

"اپیل کی اس مختصر بنیاد پر اجازت دی جانی چاہیے کہ ایک شخص کی طرف سے بے دخلی کا خطرہ ہے جو ٹائٹل کا دعویٰ کرنے والا ہے یعنی ہیڈ لیرز کرشنا مورتی، اپیل کنندہ کو ایویڈنس ایکٹ کی دفعہ 116 کے تحت ٹائٹل کو چیلنج کرنے سے نہیں روکا گیا تھا اور اسے برقرار رکھنے کے اس کے حق کو چیلنج کیا گیا تھا۔ جواب دہندہ P جگدیش کی بیدخلی کی کارروائی ثبوت ایکٹ کے دفعہ 116 میں فراہم کی گئی ہے کہ غیر منقولہ جائیداد کے کسی کرایہ دار کو، کرایہ داری کے جاری رہنے کے دوران، اس بات سے انکار کرنے کی اجازت نہیں ہوگی کہ اس طرح کے کرایہ دار کے مالک مکان نے، کرایہ داری، اس طرح کی غیر منقولہ جائیداد کا ایک عنوان، کرایہ داری کے جاری رہنے کے دوران کرایہ دار کو پابند کرے گا اور جب تک کہ وہ اپنے قبضے کو سپرد نہ کر دے۔ زیر بحث کرایہ داری کے تحت حاصل کیے گئے قبضے کا تسلسل، اور عدالتوں نے بارہا یہ طے کیا ہے کہ کرایہ داری ختم ہونے کے بعد بھی اسٹاپل کام کرتا ہے تاکہ ایک کرایہ دار جسے قبضے میں دے دیا گیا ہو، خواہ وہ کتنا ہی عیب دار کیوں نہ ہو۔ چونکہ اس نے کھلے عام قبضہ نہیں دیا ہے، کرایہ داری کے آغاز پر مالک مکان کے عنوان پر تنازعہ نہیں کر سکتا۔ اس طرح اسٹاپل کا قاعدہ نہ صرف حد تک محدود ہے بلکہ وقت میں بھی محدود ہے یعنی مالک مکان کے عنوان تک اور کرایہ داری کے تسلسل

کے دوران؛ اور ضروری مفہوم سے، یہ اس کے بعد ہوتا ہے کہ جب کسی کرایہ دار کو اصلی ملکیت کے ذریعہ بے دخلی کا خطرہ ہوتا ہے تو اسے یہ دعویٰ کرنے سے نہیں روکا جاتا کہ کرایہ داری شروع ہونے سے پہلے مالک مکان کا کوئی ٹائٹل نہیں تھا یا اس کے بعد سے مالک مکان کا ٹائٹل سامنے آیا ہے۔ ختم۔"

فریقین کے علمی و کیلوں کو سننے اور رینٹ کنٹرولر اور اپیلٹ اتھارٹی کی طرف سے دیے گئے احکامات پر غور کرنے کے بعد ہم نے پایا کہ وہ بیک وقت اس بات پر متفق ہیں کہ اپیل کنندہ کی طرف سے ٹائٹل سے انکار حقیقی نہیں تھا اور کوتاہی جان بوجھ کر تھا۔ انہوں نے یہ بھی کہا کہ عمارت کو مسمار کرنے اور تعمیر نو کے لیے ضروری ہے۔ ان نتائج کو چیلنج کرتے ہوئے اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے سختی سے استدلال کیا کہ ذیل کے حکام کو عنوان کے سوال میں خود کو مخاطب نہیں کرنا چاہئے تھا، کیونکہ ان کے پاس عنوان کے سوال کا فیصلہ کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں تھا، لہذا اپیلٹ اتھارٹی کا نقطہ نظر دائرہ اختیار کے خلاف تھا۔ قانون کے تحت اس میں شامل ہے۔ فاضل وکیل نے مقدمہ کا حوالہ دیا، LIC آف انڈیا بنام انڈیا آٹوموبائلز اینڈ کمپنی اور دیگر [1990] SCC 286، 4، یہ استدلال کرنے کے لیے کہ عنوان کا سوال ان کارروائیوں میں نہیں جاسکتا۔ اس تجویز کا کوئی تنازعہ نہیں ہے اور نہ ہی مدعا کے وکیل کے ذریعہ اس پر اختلاف ہے اور نہ ہی عنوان کے اس سوال کا ان کارروائیوں میں فیصلہ کیا گیا ہے۔ یہ تب ہی ہوتا ہے جب کوئی کرایہ دار مالک مکان کے ٹائٹل سے انکار کرتا ہے، عدالت کو شواہد کی چھان بین کرنی ہوتی ہے اور ابتدائی طور پر اس نتیجے پر پہنچنا ہوتا ہے کہ ٹائٹل سے انکار صحیح ہے یا نہیں۔ یقیناً اسی تناظر میں عدالت کو اس عنوان سے انکار کی صداقت کو جانچنے کے لیے شواہد میں جانا پڑتا ہے۔ اس طرح، اس سلسلے میں کوئی بھی تلاش عنوان کے سوال پر تلاش نہیں ہو سکتی۔ جواب دہندہ کے ذریعہ نہ تو عنوان کا کوئی دعویٰ کیا گیا ہے اور نہ ہی ان کارروائیوں میں فریقین کے درمیان ایسا کوئی مسئلہ ہے اور اس لئے اس سلسلے میں کسی بھی دریافت کی ریکارڈنگ کو صرف کرایہ دار کی نیک نیتی کو جانچنے کے محدود مقصد کے لئے سمجھا جانا ہے۔ مالک مکان کے عنوان سے انکار۔

کرایہ دار کی طرف سے ٹائٹل سے انکار کی صورت میں جس چیز پر غور کیا جانا چاہیے وہ یہ ہے کہ آیا مالک مکان اور کرایہ دار کا باہمی تعلق اب بھی موجود ہے، جیسا کہ موجودہ کیس میں جواب دہندہ نمبر 1 اور اپیل کنندہ کے درمیان ہے۔ دوسرے لفظوں میں اس طرح کے ٹائٹل کے انکار سے کیا ایسے مکان مالک E کو کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری ختم ہو جاتی ہے؟ کیا صرف ٹائٹل سے انکار ہی کافی ہے کہ ایسے مکان مالک کو کرایہ نہ دیا جائے یا یہ ذمہ داری کس مرحلے پر ختم ہو جائے۔ یہ تمام تحفظات کرایہ دار کے دفاع کو جانچنے کے تناظر میں ایسے مالک مکان کو کرایہ نہ دینے کے حوالے سے ہیں۔ تو سوال یہ ہے کہ کرایہ کس کو دینا ہے؟ اس سلسلے میں تمل ناڈو بلڈنگز (لیز ایف اور رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 کے سیکشن 2(6) کے تحت مکان مالک کی تعریف متعلقہ ہے، جس کا حوالہ یہاں دیا جاتا ہے:

دفعہ 2(6) مکان مالک میں وہ شخص شامل ہے جو عمارت کا کرایہ وصول کر رہا ہے یا حاصل کرنے کا حقدار ہے، چاہے اس کے اپنے اکاؤنٹ پر ہو یا کسی اور کی طرف سے یا اپنی اور دوسروں کی طرف سے یا بطور ایجنٹ، ٹرسٹی، ایگزیکٹیو، منتظم، وصول کنندہ یا مسرپرست یا جو کرایہ وصول کرنے کا حقدار ہوگا، اگر عمارت کسی کرایہ دار کو دی جائے:

وضاحت: ایک کرایہ دار جو ذیلی کرایہ دار کے سلسلے میں اس ایکٹ کے مفہوم میں مالک مکان سمجھا جائے گا۔"

۱ مکان مالک کی تعریف بہت وسیع ہے کسی بھی ایسے شخص کو شامل کرنے کے لیے جو کرایہ وصول کر رہا ہے یا اس کا حقدار ہے۔ وضاحت میں اس ایکٹ کے تحت مالک مکان ہونے کے لیے کرایہ دار بھی شامل ہے۔ موجودہ کیس میں یہ متنازعہ نہیں ہے کہ اپیل کنندہ کو مدعا علیہ کے پیشرو نے کرایہ داری میں شامل کیا تھا۔ اس طرح کی شمولیت کے بعد وہ 1962 سے پہلے جواب دہندہ نمبر 1 کے پیشرو کو اور پھر 1980 سے جواب دہندہ نمبر 1 کو کرایہ ادا کر رہا تھا۔ اپیل کنندہ نے اپنی جرح میں یہ کہتے ہوئے اعتراف کیا ہے کہ وہ ایک شیڈولنگم کے تحت کرایہ دار کے طور پر آیا تھا۔ جواب دہندہ نمبر 1 کا بڑا بھائی ہے اور 1980 کے بعد سے وہ جواب دہندہ نمبر 1 کو کرایہ ادا کرتا رہا ہے۔ اس پس منظر میں ہمیں اپیل کنندہ کی جمع کرائی گئی کوتاہی اور ٹائٹل کے انکار کے حوالے سے جانچ کرنا ہے۔ یہ واضح ہے جیسا کہ یہ بھی ریکارڈ کیا گیا ہے کہ اپیل کنندہ نے خود بعد میں دیوستھانم سے رابطہ کیا تا کہ اس سے متنازعہ جگہ کی کرایہ داری کو عمل میں لایا جاسکے۔ جواب دہندہ نمبر 1 کے عنوان سے انکار میں اپیل کنندہ کے طرز عمل کی تعریف کرنے کے لیے ہم اس کے ساتھ اس سلسلے میں ٹرائل کورٹ کے نتائج کو ریکارڈ کرتے ہیں:

"درخواست گزار سختی اور تجسس کے ساتھ یہ دعویٰ کرے گا کہ چونکہ اسے اچانک معلوم ہوا کہ اریو میگیو آڈیکیسو اور پیرول پیلوار دیوستھانم درخواست کے احاطے کا حقیقی مالک ہے، اس لیے اس نے درخواست گزار کو کرایہ کی ادائیگی روک دی۔ جواب دہندہ سے کسی بھی وقت اپنی مرضی سے کرایہ کا مطالبہ کیا مزید، مذکورہ دیوستھانم نے جواب دہندہ کو کبھی نہیں بتایا کہ وہ عرضی کے احاطے کے مالک ہیں۔ تاریخ میں پہلی بار، پہلا جواب دہندہ 28.3.83 کو ایک خط اقتباس لکھتا ہے جس میں کہا گیا ہے کہ وہ عرضی کے احاطے کے سلسلے میں مذکورہ دیوستھانم کے تحت کرایہ دار کے طور پر تسلیم کیا جاسکتا ہے۔، جیسا کہ اس نے سمجھا کہ مذکورہ دیوستھانم درخواست کے احاطے کا حقیقی مالک ہے اس طرح جواب دہندہ خود مذکورہ دیوستھانم کو حق اور عنوان دیتا ہے۔

مذکورہ اریو میگیو آڈیکیسو پیرول پیلوار دیوستھانم نے 4.5.83 کو پہلے جواب دہندہ کو جواب بھیجا، جسے اس عرضی میں اقتباس R.3 کے طور پر نشان زد کیا گیا ہے۔ یہاں تک کہ اقتباس R.3 میں، مذکورہ دیوستھانم نے عرضی کے احاطے پر کسی حق اور عنوان کی جانچ نہیں کی تھی اور مذکورہ دیوستھانم نے عرضی کے احاطے پر اپنی ملکیت کا اعتراف بھی نہیں کیا تھا۔ اس لیے میں سمجھتا ہوں کہ مدعا علیہ کا یہ دعویٰ کہ درخواست گزار کا درخواست کے احاطے پر کوئی حق یا عنوان نہیں ہے ایک لمحے کے لیے بھی درست نہیں ہے۔

مذکورہ بالا کھوج جواب دہندہ نمبر 1 کے عنوان سے انکار میں کرایہ دار کے طرز عمل کو خود بتاتی ہے۔ اپیل کنندہ سے کرایہ کا کوئی دعویٰ نہ کرنے کے باوجود اس نے اپنی مرضی سے دیوستھانم سے درخواست کی کہ وہ اسے اپنا کرایہ دار قبول کر لے۔ مزید، دیوستھانم نے اپیل کنندہ کو یہ بھی نہیں بتایا تھا کہ وہ مالک ہیں۔ اس پس منظر میں کیا کرایہ دار کی طرف سے ٹائٹل سے انکار کو صحیح کہا جاسکتا ہے؟ نیچے کی عدالتوں نے اسے صحیح طور پر درست نہیں کہا۔

اس کے بعد کے واقعہ کے حوالے سے اپیل کنندہ کی دوسری جمع آوری دیوستھانم کے مقدمے کے حوالے سے ہے، یعنی مدعا علیہ کا حلف نامہ جس میں اس سے استدعا کی گئی ہے کہ وہ دیوستھانم کے پٹے پر ہونے کا اعتراف کرتا ہے اور اس طرح موجودہ کارروائی میں اس کا مالک ہونے کا دعویٰ احاطے غلط ہے۔ اس کا بھی کوئی فائدہ نہیں ہوگا۔ سب سے پہلے، ہمیں مذکورہ مقدمے کی جانچ کے لیے نہیں بلایا جاتا ہے۔ جواب دہندہ نمبر 1 کو بھی داخل نہیں کیا گیا تھا اس لیے وہاں فریق نہیں تھا۔ اپیل کنندہ اور مدعا کے درمیان یہ الگ تعلق ایکٹ کے

تحت کرایہ دار اور مالک مکان کا ہے جبکہ مدعا علیہ اور دیوستھانم کے درمیان تعلق حقیقت کے ایک مختلف مجموعہ میں کرایہ دار اور کرایہ دار کا ہو سکتا ہے۔ اس سے کوئی فرق نہیں پڑے گا۔ زمیندار کی تعریف دفعہ 2 (6) کے تحت ہے اور اس کی وضاحت کے تحت کرایہ دار کو بھی مالک مکان سمجھا جاتا ہے۔ مذکورہ بالا دو فیصلے، یعنی منگت رام اور دیگر (سوپرا) اور ڈی سنتینارائن (سوپرا) نہ تو اپیل کنندہ کو کوئی مدد فراہم کرتے ہیں اور نہ ہی یہ فرق کیا جاسکتا ہے کہ موجودہ کیس کے حقائق پر لاگو نہیں ہوتا۔ اس کے برعکس دونوں فیصلوں کا اطلاق موجودہ کیس پر ہوتا ہے۔ انڈین ایویڈنس ایکٹ کا دفعہ 116 کرایہ دار کے خلاف اسٹاپل کے اصول سے متعلق ہے جہاں وہ اپنے مالک مکان کے عنوان سے انکار کرتا ہے۔ دفعہ 116 درج ذیل ہے

" 116 کرایہ دار اور لائننس یافتہ شخص کے قبضے میں رہنے سے روکنا۔ غیر منقولہ جائیداد کا کوئی کرایہ دار، یا ایسے کرایہ دار کے ذریعے دعویٰ کرنے والے شخص کو، کرایہ داری کے جاری رہنے کے دوران، اس بات سے انکار کرنے کی اجازت نہیں ہوگی کہ اس طرح کے کرایہ دار کے مالک مکان نے، شروع میں کرایہ داری کا، اس طرح کی غیر منقولہ جائیداد کا عنوان؛ اور کسی بھی شخص کو جو اس کے قبضے میں موجود شخص کے لائننس کے ذریعے کسی غیر منقولہ جائیداد پر آیا ہو، اسے اس بات سے انکار کرنے کی اجازت نہیں ہوگی کہ اس شخص کے پاس اس وقت اس ملکیت کا حق تھا جب ایسا لائننس تھا۔ دیا ہے۔"

یہ دفعہ ایک غیر منقولہ جائیداد کے کرایہ دار پر پابندی لگاتا ہے، اس کی کرایہ داری جاری رہنے کے دوران اس کی کرایہ داری کے آغاز میں اس کے مالک مکان کے عنوان سے انکار کرنا۔ اس کے نیچے اہم الفاظ کرایہ داری کے آغاز میں ہیں۔ یہ اس سیکشن کے آپریشن کے دائرے کا اشارہ ہے۔ لہذا ایک کرایہ دار کو ایک بار مالک مکان کے ذریعہ کرایہ دار کے طور پر شامل کیا جاتا ہے، بعد میں وہ اپنے مالک مکان کے عنوان سے انکار نہیں کر سکتا۔ اس طرح، اسٹاپل کا یہ اصول کرایہ دار کو اس کی کرایہ داری کے آغاز سے ہی اپنے مکان مالک کے عنوان سے انکار کرنے سے روکتا ہے۔ ایسے مالک مکان کا جتنا بھی عیب دار ٹائٹل ہو، ایسا کرایہ دار اس کے ٹائٹل سے انکار نہیں کر سکتا۔ لیکن اس کے کرایہ دار کے طور پر شامل کرنے کے بعد اگر مالک مکان کسی قانون یا معاہدے کے تحت اپنا ٹائٹل کھودیتا ہے اور ایسے کرایہ دار کو بعد ازاں ایکویٹڈ ٹائٹل ہولڈر کے ذریعہ اس کی بے دخلی کا خطرہ ہے تو ایسے کرایہ دار کی طرف سے مالک مکان کو ٹائٹل سے انکار جس نے اسے اس میں شامل کیا تھا۔ کرایہ داری اس سیکشن کے تحت اسٹاپل کے اس اصول کے تحت نہیں آئے گی۔ منگت رام اور دیگر (سوپرا) میں اس عدالت نے کہا:

" دفعہ 116 کے ذریعہ زیر غور اسٹاپل کرایہ داری کے آغاز پر عنوان سے انکار تک محدود ہے اور اس کا مطلب یہ ہے کہ کرایہ دار کو یہ دعویٰ کرنے سے نہیں روکا جاتا ہے کہ کرایہ دار کا عنوان ختم ہو گیا ہے۔"

اسی طرح ڈی سنتینارائن (سوپرا) میں بھی یہ عدالت پیرا 4 میں رکھتی ہے۔

" ایویڈنس ایکٹ کے دفعہ 116 کے تحت اسٹاپل کا قاعدہ یہ ہے کہ، ایک کرایہ دار جسے قبضے میں دیا گیا ہے، اپنے مکان مالک کے ٹائٹل سے انکار نہیں کر سکتا، خواہ وہ ناقص ہو، اسی طرح، ایویڈنس ایکٹ کی دفعہ 116 کے تحت اسٹاپل کو محدود کر دیا گیا ہے۔ کرایہ داری کے آغاز پر عنوان سے انکار۔"

اب موجودہ کیس کے حقائق کی طرف رجوع کرتے ہوئے، ہمیں پتہ چلتا ہے کہ اپیل کنندہ کو 1962 میں جواب دہندہ نمبر 1 کے پیشرو نے کرایہ داری میں شامل کیا تھا اور وہ 1980 سے جواب دہندہ نمبر 1 کو کرایہ ادا کرتا رہا تھا۔ ایسا کوئی کیس یا کوئی ثبوت نہیں ہے۔ اس کے بعد سے جواب دہندہ نمبر 1 متنازعہ جگہ پر اپنا ٹائٹل کھو بیٹھا۔ اس کے برعکس موجودہ کیس میں عنوان سے انکار کچھ معلومات پر مبنی ہے کہ دیوستھانم شروع سے ہی اس پر اپرٹی کمالک ہے۔ کسی بھی صورت میں، دیوستھانم 1962 کے بعد اس پر اپرٹی کمالک نہیں بن گیا۔ دوسرے لفظوں میں، اپنے مالک مکان کے خلاف اپیل کنندہ کی طرف سے ٹائٹل سے انکار شروع ہی سے ہے۔ ایویڈنس ایکٹ کی دفعہ 116 کے تحت یہ منع ہے۔ لہذا قانون اور حقائق دونوں کے لحاظ سے ہمیں اپیل کنندہ کی عرضیاں پائیدار نہیں لگتی ہیں۔ ذیل کی تمام عدالتوں نے بجا طور پر یہ نتیجہ اخذ کیا کہ اپیل کنندہ کی طرف سے ٹائٹل سے انکار حقیقی نہیں تھا اور اس لیے اسے کرایہ کی عدم ادائیگی جان بوجھ کر کوتاہی کے مترادف ہے۔

آخر میں، عرض ہے کہ ذیل کی عدالتوں کی طرف سے ایسا کوئی نتیجہ نہیں نکلا ہے کہ اپیل کنندہ کی طرف سے عنوان سے انکار حقیقی نہیں تھا۔ جمع کرانے کا کوئی جواز نہیں ہے۔ ہمیں لگتا ہے کہ ٹرائل کورٹ نے بہت واضح طور پر ریکارڈ کیا ہے۔

"چونکہ یہ پایا گیا ہے کہ مدعا علیہ کا الزام درخواست گزار کے عنوان سے اختلاف کر رہا ہے بدتمیزی اور حوصلہ افزائی ہے، میں سمجھتا ہوں کہ کرایہ کی ادائیگی میں جواب دہندہ کی طرف سے کی گئی ڈیفالٹ جان بوجھ کر ہے۔"

اس طرح، اپیل کنندہ کے وکیل کے ذریعہ اٹھائے گئے کسی بھی دلائل کی کوئی خوبی نہیں ہے۔ ذیل کی تمام عدالتوں نے بھی ساتھ ساتھ کہا کہ متنازعہ احاطے کو مسما کرنے اور تعمیر نو کے لیے درکار ہے۔ اس طرح کے نتائج کو ایک طرف رکھنے کے لیے قابل غور غیر قانونی ہونے کی نشاندہی نہیں کی گئی ہے۔

مذکورہ بالا نتائج کے پیش نظر، ہمیں موجودہ اپیلوں میں کوئی قابلیت نہیں ملتی اور اسی کے مطابق، خارج کر دی جاتی ہیں۔ فریقین پر اخراجات۔

اس وقت فاضل وکیل کی طرف سے اپیل کنندہ کے لیے درخواست کی گئی کہ وہ احاطے کو خالی کرنے کے لیے کچھ وقت دے، کیونکہ وہ 1962 سے اس جگہ پر قابض ہے۔ اس کیس کے پس منظر میں، ہم اپیل کنندہ کو اس تاریخ سے زیر بحث جگہ کو خالی کرنے کے لیے چھ ماہ کا وقت دیتے ہیں، اس شرط پر کہ وہ ایک عام حلف نامہ جمع کرائے کہ وہ متنازعہ جگہ کا پرامن قبضہ مدعا علیہ کے حوالے کر دے گا۔ اس چھ ماہ کی میعاد ختم ہونے پر، بغیر کسی تیسرے فریق کا حق بنائے۔ وہ آج سے چار ہفتوں کے اندر ٹرائل کورٹ کے سامنے یہ حلف نامہ داخل کرے گا۔

آرپی

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔



