

[1999] سپریم کورٹ ریپوسٹس 2.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

لال چند اور دیگر

بنام

ڈسٹرکٹ جج اگرا اور دیگران

16 ستمبر 1999

[ایم۔ جگندھاراؤ اور ایم۔ بی۔ شاہ، جسٹسز]

یو۔ پی۔ اربن بلڈنگز (ریگولیشن آف لیٹنگ، ریٹ اینڈ ایڈیویشن) ایکٹ، 1972

دفعہ 2 (2) وضاحت (1)۔ عمارت کو اس کی "تعمیر" سے 10 سال کے لیے ایکٹ کے عمل سے مستثنیٰ ہے۔ متحدہ صوبوں (عارضی) کنٹرول آف ریٹ اینڈ ایڈیویشن ایکٹ کے تحت دکان کی کرایہ داری۔ عمارت کی تعمیر نو کی گئی۔ تعمیر نو کے دوران خالی ہونے والی دکان۔ کرایہ دار 1970 میں دکان کی تعمیر نو کے بعد قبضہ میں دیا گیا۔ مالک مکان نے 1976 میں دیوانی مقدمہ دائر کیا اور کرایہ دار کو منتقلی کے ایکٹ کے دفعہ 106 کے تحت نوٹس دینے کے بعد اور یہ دعویٰ کیا کہ تعمیر نو کی وجہ سے عمارت 1972 کے ایکٹ کی دفعات سے مستثنیٰ تھی۔ کرایہ دار کا دعویٰ وہ ایک قانونی کرایہ دار رہا ہے، نئی تعمیر کے لیے 10 سال کی استثنیٰ کی مدت لاگو نہیں ہوگی، ذیل کی عدالتوں نے مسترد کر دیا اور بے دخلی کا حکم نامہ پاس کیا۔ منعقد، نیچے کی عدالتوں نے اس حقیقت کی کھوج ریکارڈ کی ہے کہ دکان ایک نئی تعمیر تھی۔ مدت 10 سال کی مدت اگر 1970 سے شمار کی جائے تو 1980 تک جاتی ہے اور دس سال کی مدت کے دوران 1976 میں دائر کیا جانے والا مقدمہ اتنا ہی برقرار ہے جتنا کہ مذکورہ مدت کے دوران عمارت ایکٹ کی دفعات سے مستثنیٰ تھی۔ فوری صورت میں، عمارت کرایہ دار اور مالک مکان کے درمیان معاہدے کے ذریعے منہدم ہونے کے بعد، 1947 کا دفعہ 19 لاگو نہیں ہوگا اور کرایہ دار کا قانونی حق ختم ہو گیا۔ ہائی کورٹ اور ٹرائل کورٹ کے فیصلے کسی مداخلت کی ضمانت نہیں دیتے۔ بے دخلی کا حکم نہیں کرایہ دار کے دائر کرنے کی معمول کی انڈر ٹیکنگ پر ایک سال کے لیے نافذ۔ یونائیٹڈ پرنسز (عارضی) کنٹرول آف ریٹ اینڈ ایڈیویشن ایکٹ، 1947۔ دفعہ 7 اور 19۔

الفاظ اور جملے

"تعمیر"۔ کا مطلب

اوم پرکاش گپتا بنام ڈگ وچیندر پال گپتا، [1982] 2 ایس سی سی 61؛ اور رمیش چندر بنام III ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج اور دیگران [1992] 1 ایس سی سی 751 پر اخصار کیا۔

دیوانی اپلیٹ دائرہ اختیار 1995: کی دیوانی اپیل نمبر 1040۔

1982 کے سی مسک ڈبلیو پی نمبر 5650 میں الہ آباد عدالت عالیہ کے مورخہ 5.9.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایم سی ڈھنگرا

جواب دہندہ نمبر 3 کے لیے اروند کمار اور محترمہ لکشمی اروند

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اس اپیل کو اصل کرایہ دار گیان چند کے قانونی نمائندے نے ترجیح دی ہے، جسے 1976 میں دائر کیے گئے بے دخلی کے باقاعدہ دیوانی مقدمے میں مدعا علیہ۔ مکان مالک نے بے دخل کرنے کی کوشش کی تھی۔ مکان مالک کے مطابق یہ عمارت 1970 میں نئی تعمیر کی گئی تھی، سابق کرایہ دار گیان چند نے 1970 میں دوبارہ قبضہ کر لیا تھا، لیکن تعمیر نو کی وجہ سے اس عمارت کو یو پی اربن بلڈنگ (ریگولیشن آف لیٹنگ، ریٹ اینڈ ایڈیویشن) ایکٹ 1972 (جسے اس کے بعد 1972 ایکٹ کہا جاتا ہے) توجیحات سے 10 سال کی مدت کے مستثنیٰ قرار دیا گیا تھا جیسا کہ ایکٹ کے دفعہ 2(2) میں ذکر کیا گیا ہے۔ نیا ایکٹ 15.7.72 پر نافذ ہوا۔ مکان مالک نے 1976 میں جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 106 کے تحت کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دیا اور اس کے بعد، اس نے 1976 میں موجودہ مقدمہ دائر کیا۔

کرایہ دار گیان چند نے دعویٰ کیا کہ وہ 1959 سے کرایہ دار تھے اور عمارت کو دوبارہ تعمیر کیا گیا اور دوبارہ تعمیر 1970 میں مکمل ہوئی۔ اس سے پہلے وہ صرف ایک کمرے پر قابض تھا اور اگرچہ وہاں کچھ نئی تعمیر تھی، لیکن اس کے زیر قبضہ کمرے میں کوئی تعمیر نو نہیں ہوئی اور کسی بھی صورت میں وہ اس تحفظ کا حقدار تھا جو اسے 1947 کے پرانے ایکٹ کے تحت دستیاب تھا۔

گیان چند کو یونائیٹڈ پروونسز (عارضی) کنٹرول آف ریٹ اینڈ ایڈیویشن ایکٹ 1947 کی دفعہ 7 کے تحت مقررہ اتھارٹی نے کرایہ پر مکان الاٹ کی تھی، جو کرایہ پر خالی جگہ الاٹ کرنے کا اختیار تھا۔ اس کے بعد، گیان چند نے مدعا علیہ زمیندار کو رضا کارانہ طور پر اس کے قبضے میں موجود کمرہ خالی کر دیا، اس سمجھ پر کہ اسے تعمیر نو کے بعد دوبارہ قبضے میں لے لیا جائے گا۔ لہذا، تعمیر نو کے بعد، اسے دوبارہ کرایہ دار کے طور پر قبضے میں لے لیا گیا۔ گیان چند نے دعویٰ کیا کہ وہ ایک قانونی کرایہ دار بنے رہیں گے اور اس لیے 1972 کے ایکٹ کے تحت نئی تعمیر کے لیے دی گئی 10 سال کی چھوٹ کی مدت اس معاملے میں لاگو نہیں ہوگی۔

ٹرائل جج، یعنی کورٹ آف سماں کازز، آگرہ کے جج نے اپنے 19.10.81 کے فیصلے میں غور کے لیے چار مسائل درج ذیل بنائے۔

(1) کیا متنازعہ احاطے 1970 میں نئے تعمیر کیے گئے تھے جیسا کہ شکایت میں بیان کیا گیا ہے؟

(2) کیا 1972 کے یو پی ایکٹ نمبر 13 تو ضیعات کے تحت متنازعہ احاطے کے سلسلے میں مدعا علیہ کے حقوق کا تحفظ کیا جاتا ہے؟

(3) کیا مدعی کا نوٹس غیر قانونی اور غلط ہے جیسا کہ ڈبلیو ایس میں بیان کیا گیا ہے؟

(4) مدعی کس راحت کا حقدار ہے؟

پہلے شمارے پر، فاضل ٹرائل جج نے زبانی اور دستاویزی شہادت پر غور کیا اور اس نتیجے پر پہنچے کہ کمرہ اور پوری عمارت کو دوبارہ تعمیر کیا گیا تھا، اور زیر بحث کمرہ نئے ایکٹ 1972 کی دفعہ 2 (2) کے تحت وضاحت - ا کے اندر ایک نئی "عمارت" تھی۔ لہذا، تعمیر شدہ عمارت کو 10 سال کی مدت کے لیے ایکٹ مستثنیٰ قرار دیا گیا تھا اور ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 106 کے تحت نوٹس دینے کے بعد سول کورٹ میں دائر بے دخلی کا مقدمہ قابل سماعت تھا۔ اس لیے انہوں نے بے دخلی کا ڈگری نامہ منظور کیا۔ اس نظریے کی تصدیق عدالت عالیہ نے کی۔

اپیل گزاروں کے وکیل (گیان چند کے قانونی وارث) نے ہمارے سامنے دلیل دی کہ گیان چند تعمیر نو سے پہلے عمارت کے قانونی کرایہ دار تھے، وہ 1970 میں نئے احاطے میں شامل ہونے پر 1947 کے پرانے ایکٹ کے تحت قانونی کرایہ دار رہے۔ کمرے کو اتنا نیا نہیں سمجھا جانا چاہیے تھا جتنا کہ کمرے کی تعمیر نو کا تعلق تھا، حالانکہ اس میں اضافہ کیا گیا تھا۔

ایکٹ کا دفعہ 12 ایکٹ کے عمل سے استثنیٰ سے متعلق ہے۔ اس میں ذیلی شق (2) میں کہا گیا ہے کہ نئے ایکٹ میں کچھ بھی اس عمارت پر اس کی تعمیر مکمل ہونے کی تاریخ سے 10 سال کی مدت کے دوران لاگو نہیں ہوگا۔ دفعہ 2 کے ذیلی دفعہ (2) کے نیچے تین وضاحتیں ہیں۔ ہم پہلی وضاحت سے متعلق ہیں۔ میں جو وضاحت پڑھتا ہوں وہ اس طرح ہے :

"وضاحت (1) (a): عمارت کی تعمیر کو اس تاریخ کو مکمل سمجھا جائے گا جس پر دائرہ اختیار رکھنے والی مقامی اتھارٹی کو اس کی تکمیل کی اطلاع دی جاتی ہے یا بصورت دیگر اس کے ذریعے ریکارڈ کیا جاتا ہے اور کسی عمارت کی صورت میں جس تخمینہ کاری سے مشروط ہے، وہ تاریخ جس پر اس کی پہلی تشخیص نافذ ہوتی ہے، اور جہاں مذکورہ تاریخ مختلف ہے، مذکورہ تاریخوں میں سب سے پہلے، اور ایسی کسی رپورٹ، ریکارڈ یا تشخیص 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 کسی عمارت کے مختلف حصوں کے سلسلے میں تکمیل یا تعمیر 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۔

(b) "تعمیر" میں موجودہ عمارت کی جگہ کوئی ایسی تعمیر شامل ہے جسے مکمل طور پر منہدم کر دیا گیا ہو۔

(c) جہاں کسی موجودہ عمارت میں اتنا خاطر خواہ اضافہ کیا جاتا ہے کہ موجودہ عمارت اس کا صرف ایک معمولی حصہ بن جاتی ہے تو موجودہ عمارتوں سمیت پوری عمارت کو مذکورہ اضافہ کی تکمیل کی تاریخ پر تعمیر شدہ سمجھا جائے گا۔

یہ بات قابل غور ہے کہ وضاحت - 1 کی ذیلی شق (ب) "تعمیر" کی تعریف اس طرح کرتی ہے کہ اس میں موجودہ عمارت کی جگہ کی گئی کوئی بھی نئی تعمیر شامل ہو جسے مکمل طور پر یا کافی حد تک منہدم کر دیا گیا ہو۔ وضاحت کی ذیلی شق (اے) - اس طریقے سے متعلق ہے جس میں 10 سال کی مدت کا حساب لگایا جاتا ہے۔ سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ کیا تعمیر یا تعمیر نو 15.7.72 کے بعد ہوئی ہوگی، جس تاریخ سے نیا ایکٹ نافذ ہوا ہے۔ لیکن اس پہلو پر اس عدالت کے دو فیصلے ہیں جو تین جج بیچوں نے دیے ہیں کہ یہ ایکٹ 15.7.72 سے پہلے کی گئی تعمیرات یا تعمیر نو پر لاگو نہیں ہوتا ہے بشرطیکہ 10 سال کی مدت 15.7.72 پر پھیلی ہو اور مقدمہ تعمیر کی تاریخ سے 10 سال کے اندر جائیداد کی منتقلی ایکٹ کے تحت دفعہ 106 کے نوٹس کے بعد دائر کیا جائے۔ اوم پرکاش گپتا بنام ڈگ وجیندر پال گپتا، [1982] 2 ایس سی سی 61 اور رمیش چندر بنام III ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج اور دیگران [1992] 1 ایس سی سی 751 دیکھیں۔ یہ فیصلے ہم پر پابند ہیں اور ان میں اس بنیاد پر فرق نہیں کیا جاسکتا کہ ان میں تعمیر نو شامل نہیں تھی۔

ٹرائل کورٹ کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ نے بھی فیصلہ دیا ہے کہ یہ ایک ایسا معاملہ ہے جس میں اس بات کا کوئی ثبوت نہیں ہے کہ مکان مالک نے مقامی اتھارٹی کو تعمیر نو کی تکمیل کی تاریخ کب بتائی۔ لہذا، 1972 کے ایکٹ کے دفعہ 2(2) کی وضاحت - 1 کی شق (اے) کا پہلا حصہ لاگو نہیں ہوتا ہے اور وضاحت کے دوسرے حصے کے تحت، تعمیر نو کی متعلقہ تاریخ پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ ہے اور دس سال کو پہلی تخمینہ کاری کی تاریخ سے شمار کرنا ہوتا ہے۔ شواہد سے پتہ چلتا ہے کہ پہلی تخمینہ کاری 1.10.72 پر ہے۔ لہذا عدالتوں نے پایا ہے کہ عمارت نئے ایکٹ توجیحات سے 10 سال کی مدت کے لیے 1.10.72 مستثنیٰ ہے اور اس لیے پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ کی دفعہ 106 کے تحت نوٹس 2.8.76 پر دیا جاسکتا ہے اور مقدمہ 1976 میں بے دخلی کے لیے اتنا ہی دائر کیا جاسکتا ہے جتنا کہ عمارت کو 1976 میں ایکٹ توجیحات مستثنیٰ کیا گیا تھا۔ یہ نظریہ، ہماری رائے میں، درست ہے۔

ٹرائل کورٹ اور عدالت عالیہ نے اس معاملے میں پیش کیے گئے زبانی اور دستاویزی شہادت پر بھی غور کیا اور اپیل گزاروں کے والد گین چند کے قبضے میں موجود کمرے کے حوالے سے بھی کی گئی مختلف تعمیرات کی نوعیت پر غور کیا۔ عدالتوں نے پایا کہ فرش کو ہٹا کر نیچے اتارا گیا تھا اور چھت کو بھی تبدیل کیا گیا تھا۔ دونوں طرف کی دیواروں کو مکمل طور پر ہٹا دیا گیا اور باقی دو دیواروں میں بھی بڑی تبدیلی کی گئی۔ باقی دیواروں میں سے ایک میں ایک دروازہ لگا ہوا تھا اور دوسری میں کچھ دوسری تبدیلیاں کی گئی تھیں۔ اس مخصوص کمرے کے حوالے سے کی گئی مختلف تعمیرات سے متعلق شواہد پر غور کرنے کے بعد جو گین چند کے سابق قبضے میں تھا، نیچے کی عدالتیں اس نتیجے پر پہنچیں کہ یہاں تک کہ اس کمرے کو بھی نیا تعمیر شدہ سمجھا جانا چاہیے۔ یہ حقیقت کی دریافت ہونے کی وجہ سے، ہم مداخلت نہیں کر سکتے کیونکہ ہمیں مذکورہ دریافت میں کوئی کمزوری نہیں ملتی ہے۔

تاہم اپیل گزاروں کے معروف وکیل نے دلیل دی کہ گین چند احاطے کے سلسلے میں ایک قانونی کرایہ دار تھا اور 1947 کے پرانے ایکٹ کے سیکشن 11 اے کے پیش نظر، 1970 میں دوبارہ تعمیر کیے جانے کے باوجود یہ کمرہ 1947 کے ایکٹ کے تحت چلتا رہا۔

ریلائٹس کو یونائیٹڈ پروونسز (عارضی) کنٹرول آف ریٹ اینڈ ایڈیویشن ایکٹ 1947 کے سیکشن 1 اے پر رکھا گیا ہے جو مندرجہ ذیل ہے :

"اس ایکٹ میں کچھ بھی کسی ایسی عمارت یا عمارت کے حصے پر لاگو نہیں ہوگا جو زیر تعمیر تھی یا یکم جنوری 1951 کو یا اس کے بعد تعمیر کی گئی تھی۔"

اپیل گزاروں کے ماہر وکیل کا کہنا ہے کہ جتنی نئی عمارت 1970 میں تعمیر کی گئی ہے یعنی 1.1.1951 کے بعد اور نئے ایکٹ یعنی 15.7.72 سے پہلے، گین چند اور اس کے بعد، اپیل گزار پرانے ایکٹ تو ضیعات کے تحفظ کے حقدار ہیں۔ ہم متفق نہیں ہو سکتے۔ اوم پرکاش گپتا اور رمیش چندر کے مقدمات میں مذکورہ عدالت کے فیصلوں کے پیش نظر نیا ایکٹ لاگو ہوتا ہے اور 10 سال کی مدت، چاہے 1970 سے 1980 تک شمار کی جائے اور 10 سال کی مدت کے دوران 1976 میں دائر کیا گیا مقدمہ قابل سماعت ہے۔

جہاں تک 1947 کے ایکٹ کے تحت آنے والے کمرے سے متعلق قانونی کرایہ داری کے حقوق کا تعلق ہے، ہم دیکھتے ہیں کہ پرانے ایکٹ کا سیکشن 19 بلاشبہ سابقہ کرایہ دار کو تحفظ فراہم کرتا ہے لیکن یہ ایسی صورتحال سے متعلق ہے جہاں عمارت آگ، طوفان وغیرہ سے منہدم ہو جاتی ہے یا ان مقاصد کے لیے نااہل ہو جاتی ہے جن کے لیے اس کا مطلب ہے اور جہاں ایسے حالات تعمیر نو کا باعث بنے۔ ایسے معاملات میں، پرانے ایکٹ کی دفعہ 19 نے سابقہ قانونی کرایہ دار کو تحفظ فراہم کیا۔ تسلیم شدہ طور پر، ہمارے سامنے والے معاملے کی طرح جہاں کرایہ دار اور زمیندار کے درمیان قرارداد کے ذریعے عمارت کو منہدم کیا گیا تھا، پرانے ایکٹ کی دفعہ 19 لاگو نہیں ہوگی۔

1972 کے نئے ایکٹ کے تحت، دفعہ 24(2) میں کہا گیا ہے کہ جب بھی کوئی زمیندار مسمار کرنے یا تعمیر نو کے لیے کوئی عمارت حاصل کرتا ہے اور رہائی کے لیے کسی خاص طریقہ کار پر عمل کرتا ہے، تو سابقہ قانونی کرایہ دار کے لیے یہ کھلا ہوگا کہ وہ مجاز اتھارٹی کو درخواست دے کہ وہ اسے اجازت دے۔ قانونی کرایہ داری کے یکساں حقوق کے ساتھ نئے تعمیر شدہ احاطے پر دوبارہ قبضہ کریں۔ لیکن، پرانے ایکٹ میں دفعہ 24 کی ذیلی شق (2) جیسی کوئی شق نہیں ہے۔ درحقیقت نئے ایکٹ کے مطابق بھی، مسمار کرنے اور دوبارہ شامل کرنے کے لیے رضا کارانہ طور پر کیے گئے قرارداد کا معاملہ دفعہ 24(2) کے تحت نہیں آتا ہے۔ نتیجہ یہ ہے کہ ایک بار جب 1970 سے پہلے کسی قرارداد کے ذریعے عمارت کو منہدم کر دیا گیا تو کرایہ دار کے قانونی حقوق ختم ہو گئے کیونکہ پرانے ایکٹ میں کوئی ایسی شق نہیں تھی جس میں رضا کارانہ طور پر ہتھیار ڈالنے اور احاطے کی مکمل تعمیر نو کی صورت میں قانونی کرایہ داری کے کسی بھی حق کو جاری رکھنے کا التزام تھا۔ مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ ٹرائل کورٹ کا فیصلہ کسی مداخلت کی ضمانت نہیں دیتا ہے۔ اس لیے اپیل خارج کر دی جاتی ہے۔ تاہم، معاملے کے حالات میں، اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

تاہم، ہم ہدایت دیتے ہیں کہ نچلی عدالتوں کے ذریعے بے دخلی کا حکم، جیسا کہ ہماری طرف سے تصدیق کی گئی ہے، آج سے ایک سال کی مدت کے لیے نافذ نہیں کیا جائے گا بشرطیکہ اپیل کنندگان آج سے 8 ہفتوں کی مدت کے اندر اس عدالت میں معمول کا انڈر ٹیکنگ فائل کریں۔ اپیل کنندگان آج سے تین ماہ کے اندر بجلی کے تمام واجبات، یا کرایے کے بقایا جات، اگر کوئی ہوں، بھی ادا کریں گے۔ اگر اپیل گزاروں کی طرف سے دائر کردہ انڈر ٹیکنگ کی قیود یا اس حکم سے عائد کردہ قیود کی کوئی خلاف ورزی ہوتی ہے تو، نچلی عدالتوں کی

طرف سے منظور کردہ بے دخلی کا ڈگری جس کی اس عدالت نے تصدیق کی ہے، فوری طور پر قابل عمل ہو جائے گا۔ مندرجہ بالا شرط کے تابع، اپیل مسترد کر دی جاتی ہے۔

آر۔ پی۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

