

عدالت عظمیٰ کی روپوں میں 1999 ایس یو پی پی 3 ایس سی آر

حبیب نیسا بیگم اور دیگران

بنام۔

جی۔ ڈوریکانو چیپٹار (ڈی) بذریعہ قانونی نمائندہ گان اور دیگران

17 نومبر 1999

وی۔ این۔ کھرے اور ایس۔ این۔ پھلکن، جسٹسز

تمل ناڈو بلڈنگ (لیز اینڈ ریٹنٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960- واحدنا قابل تقسیم کرایہ داری- مذکورہ کرایہ داری کو تقسیم کرنے کے لیے ایکٹ میں کوئی التزام نہیں۔ منعقد، کرایہ داری کے اثر کو تقسیم نہیں کیا جا سکتا۔

اپیل کنندہ- مکان مالک نے پٹہ داری کے واحدنا قابل تقسیم معاہدے کے تحت دروازہ نمبر 27 پر کچھ ڈھانچہ مدعا دار پٹہ دار کو لیز پر دیا، جسے بعد میں علیحدہ نمبر تفویض کیے گئے اور پٹہ دار نے لیز کے قیود سے دروازہ نمبر 27 اور 28 پر تعمیرات اٹھائیں۔ کرایہ دار نے ڈھانچے کا مالک ہونے کا دعویٰ کیا، صرف زمین کے سلسلے میں زمیندار کو کرایہ بھیجا جس سے انکار کر دیا گیا تھا۔ مکان مالک نے کرایہ دار کو نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کیا جس کا فیصلہ ٹرائل کورٹ نے کیا اور اپیل میں اس کی تصدیق کی گئی۔ کرایہ دار کی طرف سے دائر کردہ نظر ثانی کو جزوی طور پر عدالت عالیہ نے دروازے نمبر 27 پر دو گراؤنڈ اور 2182 مربع فٹ کی حد تک اخراج کے فرمان کو کالعدم قرار دیتے ہوئے حکم نامے میں ترمیم کر کے اجازت دی تھی۔ عدالت عالیہ کے فیصلے کے خلاف، مکان مالک نے موجودہ اپیل دائر کی ہے اور کرایہ دار کی طرف سے جوابی اعتراض دائر کیا گیا ہے۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے عدالت نے

منعقد: 1۔ جہاں کرایہ داری کا واحدنا قابل تقسیم معاہدہ ہے، اسے عدالت کے ذریعے اس وقت تک تقسیم نہیں کیا جا سکتا جب تک کہ اس سلسلے میں قانونی شق موجود نہ ہو۔ یہ متدعو یہ نہیں ہے کہ کرایہ داری کا معاہدہ 27 اور 28 نمبر کے دروازے کے لیے واحدنا قابل تقسیم معاہدہ ہے۔ یہ بھی متدعو یہ نہیں ہے کہ تمل ناڈو بلڈنگ (لیز اینڈ ریٹنٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 میں کوئی شق نہیں ہے جو عدالت کو واحدنا قابل تقسیم

کرایہ داری کو تقسیم کر کے کرایہ دار کو احاطے سے جزوی طور پر نکالنے کا حکم دینے کا اختیار دیتی ہے۔ ان وجوہات کی بناء پر کرایہ داری کو تقسیم کرنے اور کرایہ دار کو احاطے سے جزوی طور پر نکالنے کا حکم دینے کے لیے کھلا نہیں تھا۔ (474-G,H; 475-A,B)

ایس۔ سنیل بنام گیان چند، (1968) 1 ایس سی آر 536، پر انحصار کیا۔
دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1996 کی دیوانی اپیل نمبر 12438۔
1992 کے سی آر پی نمبر 1206 میں مدراس عدالت عالیہ کے 17.11.95 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل گزاروں کے لیے آر۔ این۔ کیشوانی۔
جواب دہندگان کے لیے ٹی۔ ایل۔ وشوناتھ آئیر اور مسز ریوتی راگھون۔
عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

وی کے کھرے، جسٹس: ہمارے سامنے اپیل کنندہ احاطے کا زمیندار ہے، جس کا اصل میں ایک میونسپل نمبر تھا لیکن اب اس کا نمبر ڈور نمبر 27/28، چنئی شہر میں سو بیدار حسین اسٹریٹ کے طور پر ہے۔ یہ متدعویہ نہیں ہے کہ مکان مالک نے دروازے نمبر 27 پر کچھ ڈھانچے کے ساتھ ایک ہی لیز ڈیڈ کے ذریعے احاطے کو پٹہ دیا تھا۔ مذکورہ کرایہ داری کا واحد ناقابل تقسیم معاہدہ تھا۔ اس کے بعد، پٹہ دار نے لیز ڈیڈ کے قیود سے دروازہ نمبر 27 اور دروازہ نمبر 28 پر بھی کچھ تعمیرات اٹھائیں۔ یہ مزید ظاہر ہوتا ہے کہ بعد میں زمین کا ایک حصہ سڑک کی تعمیر کے لیے حاصل کیا گیا جس کے نتیجے میں احاطے کو سڑک سے الگ کر دیا گیا اور اس طرح احاطے کو الگ نمبر تفویض کیے گئے۔ ریکارڈ سے یہ مزید ظاہر ہوتا ہے کہ خود کو ڈھانچے کا مالک ہونے کا دعویٰ کرنے والے کرایہ دار نے صرف زمین کے سلسلے میں مکان مالک کو کرایہ بھیجا، جسے مکان مالک نے مسترد کر دیا تھا۔ اس کے بعد، مکان مالک نے کرایہ کی ادائیگی کے ساتھ ساتھ ملکیت سے انکار کی بنیاد پر کرایہ دار کو باہر نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ اس مقدمے کا فیصلہ مدراس کی سہ ماہی کورٹ نے دونوں بنیادوں پر کیا تھا۔ مذکورہ حکم نامے کے خلاف پیش کی گئی اپیل کو مسترد کر دیا گیا۔ کرایہ دار کی طرف سے دائر کردہ نظر ثانی کو جزوی طور پر عدالت عالیہ نے حکم نامے میں ترمیم کرتے ہوئے اجازت دی تھی جبکہ عدالتوں کے نتائج کی تصدیق کرتے ہوئے کہ کرایہ دار نے زمیندار کے لقب سے انکار کیا تھا۔ اس کے مطابق عدالت عالیہ نے دروازہ نمبر 27 پر 608 مربع فٹ + 147 مربع فٹ کے حصے تک اخراج کے حکم نامے کو برقرار رکھا لیکن دروازہ نمبر 28 پر دو میدانون اور 2182 مربع فٹ کی حد تک اخراج کے حکم نامے کو کالعدم قرار دے

دیا۔ یہ اس فیصلے کے خلاف ہے کہ مکان مالک اپیل میں ہے۔ کرایہ داری کی طرف سے بھی اس حد تک اعتراض دائر کیا گیا ہے جس حد تک عدالت عالیہ نے حکم کو برقرار رکھا تھا۔

اس معاملے میں جو واحد سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا یہ عدالت عالیہ کے لیے کھلا تھا کہ وہ کرایہ دار کو کرائے کے احاطے سے جزوی طور پر نکالنے کا حکم دے کر واحد کرایہ داری کو تقسیم کرے۔ ایس سنیل بنام گیان چند، (1968) 1 ایس سی آر 536 میں، یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ جہاں کرایہ داری کا معاہدہ ایک واحد ناقابل تقسیم معاہدہ تھا اور اس سلسلے میں کسی قانونی شق کی عدم موجودگی میں، کرایہ داری کو تقسیم کرنا عدالت کے لیے کھلا نہیں ہے۔ لہذا قانون یہ ہے کہ جہاں کرایہ داری کا واحد ناقابل تقسیم معاہدہ ہے، اسے عدالت کے ذریعے اس وقت تک تقسیم نہیں کیا جاسکتا جب تک کہ اس سلسلے میں قانونی شق موجود نہ ہو۔ موجودہ معاملے میں یہ متدعو یہ نہیں ہے کہ کرایہ داری کا معاہدہ دروازہ نمبر 27 اور 28 کے لیے واحد ناقابل تقسیم معاہدہ ہے۔ یہ بھی متدعو یہ نہیں ہے کہ تمبل ناڈو بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 میں کوئی شق نہیں ہے جو عدالت کو واحد ناقابل تقسیم کرایہ داری کو تقسیم کر کے کرایہ دار کو احاطے سے جزوی طور پر نکالنے کا حکم دینے کا اختیار دیتی ہے۔ ان وجوہات کی بنا پر عدالت عالیہ کرایہ داری کو تقسیم کرنے کے لیے تیار نہیں تھی اور کرایہ دار کو احاطے سے جزوی طور پر نکالنے کا حکم دیا۔

قانون کی مذکورہ قانونی حیثیت کے پیش نظر یہ اپیل کامیاب ہوتی ہے اور اس کی اجازت ہے۔ عدالت عالیہ کے فیصلے کو اس حد تک مسترد کر دیا جاتا ہے جس نے کرایہ دار پر نظر ثانی کی اجازت دی تھی اور ٹرائل کورٹ کے فرمان کی توثیق کی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں ہوگا۔

آئی۔ اے۔ نمبر 2 اور 3۔

کر اس اعتراض دائر کرنے میں بے حد تاخیر ہوتی ہے جس کی نہ تو کوئی تسلی بخش وضاحت ہے اور نہ ہی اس کی حمایت میں کوئی بیان حلفی دائر کیا گیا ہے۔ اس لیے ہم کر اس اعتراض دائر کرنے میں تاخیر کو معاف کرنے کے لیے مائل نہیں ہیں۔ تاخیر کی معافی کی درخواست مسترد کر دی جاتی ہے۔ نتیجتاً کر اس اعتراض کو مسترد کر دیا جاتا ہے۔

فیصلہ سنائے جانے کے بعد، کرایہ دار کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے کہا کہ اگر کرایہ دار کو فوری طور پر جگہ خالی کرنے کی ضرورت ہے، تو اسے بڑی مشکل میں ڈالا جائے گا اور اس وجہ سے اسے جگہ خالی کرنے کے لیے کچھ وقت دیا جاسکتا ہے۔ اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہونے والے وکیل کو مذکورہ دعا پر کوئی اعتراض نہیں ہے۔ ہم، اس کے مطابق، یہ ہدایت کرتے ہیں کہ مدعا علیہ کرایہ دار کو 30 جون

2000 تک تنازعہ والے احاطے سے بے دخل نہیں کیا جائے گا، بشرطیکہ وہ چھ ہفتوں کے اندر معمول کا حلف نامہ جمع کرائے اور یہ بھی جاری رکھے۔ ہمارے حکم کی وجہ سے اس کے قبضے میں جاری رہنے والی مدت کے لیے کرایہ/ہرجانے کی ادائیگی کریں۔
اے۔ کے۔ ٹی

اپیل منظور کی جاتی ہے۔