

عدالت عظمیٰ رپوس 2000 ایس یو پی پی ایس سی آر

کلا دیوی

بنام۔

لکشمی دیوی

12 مئی 2000

سید شاہ محمد قادری اور ایس۔ این۔ پھکن، جسٹسز

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958؛ دفعات 2 (ای)، (آئی)، (ایل) اور 50۔

سول کورٹ۔ دائرہ اختیار۔ مکان مالک کرایہ دار کو ایک بڑا کمرہ کرایہ پر دیتا ہے۔ مکان مالک سے تعلق رکھنے والی خالی زمین کا ایک کھلا پلاٹ مذکورہ بڑے کمرے سے متصل واقع تھا۔ کرایہ دار نے زمین کے اس پلاٹ پر غیر مجاز طور پر بیت الخلاء تعمیر کیا۔ مکان مالک نے حکم امتناعی امتناع کے لیے مقدمہ دائر کیا جس میں کرایہ دار کو ڈھانچہ منہدم کرنے کی ہدایت کی گئی۔ اس کے بعد، فریقین نے ایک سمجھوتہ کیا جس کے تحت پلاٹ کرایہ دار کو ماہانہ کرایہ پر دیا گیا۔ بعد میں مکان مالک نے مذکورہ کرایہ داری ختم کر دی اور زمین کے پلاٹ پر قبضہ کی وصولی کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ عدالت عالیہ نے یہ کہتے ہوئے مقدمہ خارج کر دیا کہ پلاٹ کا احاطہ کرایہ دار کے ذریعے کیا گیا تھا۔ دفعہ 2 (i) کے تحت بیان کردہ اصطلاح 'احاطہ' اور اس لیے مقدمہ دفعہ 50 کے تحت روک دیا گیا تھا۔ بغیر کسی ڈھانچے کے زمین کا کھلا پلاٹ 'احاطہ' کی اصطلاح کے تحت نہیں آتا ہے۔ یہ بے معنی ہے یہاں تک کہ اگر کرایہ دار کرایہ داری کی تخلیق سے پہلے یا بعد میں زمین کے کھلے پلاٹ پر ڈھانچہ کھڑا کرتا ہے کیونکہ ڈھانچہ زمیندار کا نہیں ہے۔ لہذا، دفعہ 50 جو سول کورٹ کے دائرہ اختیار کو روکتا ہے اس طرح کے معاملات پر لاگو نہیں ہوتا ہے۔ لہذا، عدالت عالیہ نے زمیندار کے مقدمے کو برقرار رکھنے کے قابل نہیں قرار دیتے ہوئے مسترد کر دیا۔ زمیندار کے مقدمے میں فیصلہ دیا گیا۔

غیر مجاز تعمیر۔ کرایہ دار نے اپنے کرائے کے احاطے سے متصل خالی زمین پر ایک ڈھانچہ بنایا۔ ملحقہ زمین بھی زمیندار کی تھی۔ منعقد: اس طرح کے ڈھانچے کو کرایہ دار کے قبضے میں پہلے سے موجود عمارت کا حصہ نہیں سمجھا جاسکتا۔

الفاظ اور جملے:

"دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 2(i) کے تناظر میں۔

اپیل کنندہ۔ مکان مالک نے مدعا دار کرایہ دار جائیداد متدعو یہ (ایک بڑے کمرے پر مشتمل) کرایہ پر دے دی۔ مدعا علیہ نے غیر مجاز طور پر اپیل کنندہ سے تعلق رکھنے والی زمین کے خالی پلاٹ پر ایک بیت الخلا تعمیر کیا تھا جس کی پیمائش جائیداد متدعو یہ سے متصل 9x7 تھی۔ اپیل کنندہ نے حکم امتناعی امتناع کے لیے مقدمہ دائر کیا جس میں مدعا علیہ کو مذکورہ تعمیر کو مسما کرنے کی ہدایت کی گئی۔ لیکن فریقین نے اپنے تنازعہ کو حل کیا اور ایک سمجھوتہ دائر کیا جس کے تحت مدعا علیہ ماہانہ کرایہ پر سوٹ پلاٹ کا کرایہ دار بن گیا اور مقدمہ واپس لے لیا گیا۔

اس کے بعد، اپیل کنندہ نے مذکورہ سمجھوتے کے تحت بنائی گئی کرایہ داری کو ختم کر دیا اور مدعا علیہ کو بے دخل کر کے سوٹ پلاٹ کے قبضے کی وصولی کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ مدعا علیہ کی طرف سے اس مقدمے کو واحد بنیاد پر چیلنج کیا گیا تھا کہ سوٹ پلاٹ دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ 1958 کی دفعہ 2(i) کے معنی میں 'احاطہ' تھا اور اس لیے اس مقدمے کو ایکٹ کی دفعہ 50 کے تحت روک دیا گیا تھا۔ ٹرائل کورٹ نے مقدمہ خارج کر دیا اور اپیل کنندہ کی پہلی اور دوسری اپیلیں بھی مسترد کر دی گئیں۔ اس لیے یہ اپیل۔

اپیل کنندہ کی جانب سے یہ دلیل دی گئی کہ سمجھوتے کی قیود کے مطابق مدعا علیہ کو جو دیا گیا تھا وہ صرف 7x9 کا زمین کا ایک پلاٹ تھا؛ کہ اپیل کنندہ کو زمین پر بنائے گئے ڈھانچے پر کوئی حق، حق یا دلچسپی نہیں تھی اور وہ اسے چھوڑ نہیں سکتی تھی اور اس لیے ایکٹ کی دفعہ 50 لاگو نہیں تھی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقد: 1.1 دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعات 2 (ای)، (آئی) اور (ایل)

میں بالترتیب موجود "زمیندار"، "کرایہ دار" اور "احاطے" کی تعریفوں کا مشترکہ مطالعہ ظاہر کرتا ہے کہ "احاطے" کی اصطلاح سے مراد کرایہ داری کا وہ موضوع ہے جس کے سلسلے میں مکان مالک اور کرایہ دار کا عدالتی تعلق ہے اور جس کے سلسلے میں ان کے درمیان کرایہ کی مقدار پر اتفاق ہوتا ہے۔ (335-سی)

1.2. جب، کسی بھی صورت میں، یہ سوال پیدا ہوتا ہے کہ آیا زمین کا ایک کھلا پلاٹ یا اس پر

ڈھانچے کے ساتھ زمین کا ایک پلاٹ چھوڑا گیا تھا، تو عدالت کو اس معاملے کے حقائق پر اس کا تعین کرنا ہوتا ہے۔ اس سوال کا فیصلہ کرتے وقت، یہ بات ذہن میں رکھنا مفید ہوگا کہ اگر ڈھانچے کے ساتھ پلاٹ کو چھوڑ دیا جائے تو یہ 'احاطہ' کے معنی میں آئے گا؛ لیکن اگر بغیر کسی ڈھانچے کے زمین کا کھلا پلاٹ چھوڑ دیا جائے تو یہ

'احاطہ' کے معنی میں نہیں آتا ہے۔ اس سے کوئی فرق نہیں پڑتا کہ کرایہ دار نے کرایہ داری کی تخلیق سے پہلے ڈھانچے بنائے تھے یا اسے کرایہ دار کے طور پر داخل ہونے کے بعد۔ دونوں صورتوں میں، صرف کرایہ دار کے پاس ڈھانچے میں ملکیت کے حقوق ہوں گے نہ کہ مکان مالک کے۔ (335-ڈی-ای)

2.1. فوری معاملے میں، مدعا علیہ نے ڈھانچہ (بیت الخلا) کو غیر مجاز طور پر اٹھایا جو کہ پہلے کے مقدمے کا موضوع تھا جس میں اپیل کنندہ نے اسے مسمار کرنے کے لیے حکم امتناعی تا کیدی امتناع کی درخواست کی تھی۔ ڈھانچہ (بیت الخلا) تسلیم شدہ طور پر اپیل کنندہ کا نہیں ہے۔ یہ مدعا علیہ کا ہے جو کسی بھی وقت اسے مسمار کر سکتا ہے اور مواد لے سکتا ہے۔ سمجھوتے کے تحت کرایہ پرسوٹ پلاٹ دیتے وقت اپیل کنندہ نے اس بات پر اتفاق کیا کہ ڈھانچے کو مسمار کرنے کے بجائے اسے مدعا علیہ استعمال کر سکتا ہے۔ لیکن اپیل کنندہ نے مدعا علیہ کے ذریعہ غیر مجاز طور پر تعمیر کردہ ڈھانچے (بیت الخلا) میں کوئی حق حاصل نہیں کیا۔ (335-ایف-جی)

کرشنا پوبارا و بنام دتاتریہ کرشنا جی کرانی، (1966) ایس سی جے 6011 اور اے آر سلی محمد سیت بنام جعفر محمد سیت میموریل ڈسپنری چیریٹی، (1969) آر سی آر (ایس سی) 322، اس کے بعد آئے۔

3. مدعا علیہ کی اس دلیل کو قبول کرنا ممکن نہیں ہے کہ سوٹ پلاٹ پر بیت الخلا کو عمارت کا حصہ سمجھنا پڑے گا، جو پہلے سے ہی مدعا علیہ کے قبضے میں تھا۔ (337-سی)

4. اس کے بعد یہ ہے کہ سوٹ پلاٹ ایکٹ کے تحت 'احاطہ' کی اصطلاح کے معنی میں نہیں آتا ہے اور اس لیے سول کورٹ کے دائرہ اختیار کو ختم کرنے والے ایکٹ کی دفعہ 50 اس کیس پر لاگو نہیں ہوگی۔ اس لیے یہ مقدمہ برقرار رکھنے کے قابل تھا۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ دفاع ناقابل قبول پایا گیا تھا، اپیل کنندہ (مدعی) کا مقدمہ فیصلہ کرنے کا حقدار ہے۔ (337-ای)

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ: 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 1822-
1994 کے آر ایس اے نمبر 105 میں دہلی عدالت عالیہ کے 28.11.97 کے فیصلے اور حکم سے۔
اپیل کنندہ کی طرف سے جیپال سنگھ، پون کمار بہل، ہریش کمار اور ایم۔ ایم۔ کشیپ۔
جواب دہندہ کے لیے محترمہ میناکشی اروڑا (اے سی)۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا
سید شاہ محمد قادری، جسٹس: یہ اپیل ایک مختصر سوال اٹھاتی ہے کہ کیا سوٹ پلاٹ دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 2(i) کے معنی میں 'احاطہ' ہے۔

اس اپیل میں اپیل کنندہ نے 28 نومبر 1997 کو اپنی دوسری اپیل (1994 کا آر ایس اے نمبر 105) کو مسترد کرتے ہوئے دہلی عدالت عالیہ کے فیصلے کی درستگی کو چیلنج کیا ہے۔ اپیل کنندہ مکان مالک ہے اور مدعا دار کرایہ دار ہے۔

اس اپیل کو جنم دینے والے حقائق تنازعہ میں نہیں ہیں۔ اپیل کنندہ 417 نمبر والی جائیداد کا مالک ہے، مسجد موتھ، نئی دہلی، (ایک بڑے کمرے پر مشتمل) جسے اس نے مدعا علیہ کو دے دیا تھا۔ مذکورہ جائیداد سے متصل اپیل کنندہ کی ایک خالی زمین ہے جس میں سے زمین کا ایک کھلا پلاٹ جس کی پیمائش 7x9 ہے (جسے اس کے بعد 'سوٹ پلاٹ' کہا گیا ہے) اس مقدمے کا موضوع ہے جس سے یہ اپیل اٹھتی ہے۔ مدعا علیہ نے غیر مجاز طور پر سوٹ پلاٹ پر ایک بیت الخلاء تعمیر کیا تھا جس نے اپیل کنندہ کو سینئر سب جج، پہلی کلاس، دہلی کی عدالت میں 1978 کا سوٹ نمبر 79 دائر کرنے کی وجہ دی تھی، جس میں مدعا علیہ کو اس کی طرف سے سوٹ پلاٹ پر کی گئی تعمیر کو منہدم کرنے کی ہدایت دینے کے لیے حکم امتناعی تاکیدی امتناعی کی درخواست کی گئی تھی۔ لیکن فریقین نے اپنا تنازعہ حل کیا اور ایک سمجھوتہ دائر کیا جس کے تحت مدعا علیہ 5 روپے ماہانہ کرایہ پر سوٹ پلاٹ کا کرایہ دار بن گیا اور 27 مارچ 1978 کو مقدمہ واپس لے لیا گیا۔

19 دسمبر 1983 کے ایک نوٹس کے ذریعے اپیل کنندہ نے مذکورہ سمجھوتے کے تحت بنائے گئے کرایہ داری کو ختم کر دیا اور مدعا علیہ کو بے دخل کر کے سوٹ پلاٹ کے قبضے کی وصولی کے لیے دہلی کے سینئر سب جج کی عدالت میں 1984 کا مقدمہ نمبر 691 دائر کیا۔ مدعا علیہ کی طرف سے اس مقدمے کو واحد بنیاد پر چیلنج کیا گیا تھا کہ سوٹ پلاٹ دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 (مختصر طور پر، 'دہلی ایکٹ') کی دفعہ 2(i) کے معنی میں 'احاطہ' تھا اور اس لیے مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 50 کے تحت اس مقدمے کو روک دیا گیا تھا۔ 12 فروری 1987 کو ٹرائل کورٹ نے اپنے سامنے رکھے گئے تمام شواہد پر غور کرنے کے بعد فیصلہ دیا کہ سوٹ پلاٹ 'احاطہ' تھا جیسا کہ دہلی ایکٹ کی دفعہ 2(i) میں بیان کیا گیا ہے، اس لیے یہ مقدمہ قابل سماعت نہیں تھا اور اس طرح اس نے مقدمہ خارج کر دیا۔ اپیل کنندہ نے 1987 کے آر سی اے نمبر 26 میں سینئر سول جج، دہلی کی عدالت میں مذکورہ فیصلے کے خلاف ناکام اپیل کی، جسے 14 ستمبر 1994 کو مسترد کر دیا گیا۔ اپیل کنندہ کی دوسری اپیل کو بھی عدالت عالیہ نے تنازعہ فیصلے کے ذریعے مسترد کر دیا تھا اور اس لیے وہ خصوصی اجازت کے ذریعے اس عدالت کے سامنے اپیل میں ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل جسپال سنگھ نے دعویٰ کیا کہ سمجھوتے کی قیود سے واضح طور پر پتہ چلتا ہے کہ مدعا علیہ کو جو دیا گیا تھا وہ صرف 7x9 کا زمین کا ایک پلاٹ تھا۔ اگرچہ اس تاریخ

کوسوٹ پلاٹ پر ایک بیت الخلا تھا، پھر بھی کرایہ داری کا موضوع صرف زمین کا پلاٹ تھا، نہ کہ اس پر ڈھانچہ جو تسلیم شدہ طور پر مدعا علیہ کا تھا۔ چونکہ اپیل کنندہ کا ڈھانچے میں کوئی حق، حق یا دلچسپی نہیں تھی، اس لیے وہ اسے خارج نہیں کر سکتی تھی لیکن نیچے کی عدالتوں نے ایکٹ کی دفعہ 50 کو غلط طریقے سے لاگو کر کے اپیل کنندہ کے مقدمے کو مسترد کر دیا۔

مدعا علیہ، اگرچہ خدمت انجام دے رہا تھا، لیکن اس کی نمائندگی نہیں کی گئی تھی۔ اس لیے ہم نے عدالتی معاون میناشی اروڑا سے امیکس کیوری کے طور پر عدالت کی مدد کرنے کی درخواست کی، جو ایسا کرنے کے لیے فوراً رضی ہو گئیں۔ ہم مدعا علیہ کا مقدمہ پیش کرنے میں اس کی طرف سے فراہم کردہ مدد کے لیے اپنی تعریف درج کرتے ہیں۔

محترمہ اروڑا نے دلیل دی کہ کرایہ داری کی تخلیق کی تاریخ پر تسلیم شدہ طور پر سوٹ پلاٹ پر بیت الخلا تھا، اس لیے نیچے کی عدالتیں سمجھوتہ کرنے میں درست تھیں اور یہ قرار دیتے ہوئے کہ ڈھانچے کے ساتھ سوٹ پلاٹ کو چھوڑ دیا گیا تھا، جو دہلی ایکٹ کی دفعہ (i) 2 میں 'احاطے' کے معنی میں آتا ہے۔ متبادل طور پر، اس نے دلیل دی کہ سوٹ پلاٹ ہاؤس نمبر 417 سے متصل زمین ہونے کی وجہ سے، جس پر مدعا علیہ نے 'کرایہ دار' کے طور پر قبضہ کیا تھا، جس مقدمہ میں برقرار رکھنے کے قابل نہیں تھا۔

دہلی ایکٹ کی دفعہ 50 میں کہا گیا ہے کہ سوائے اس کے کہ جہاں ایکٹ اس طرح فراہم کرتا ہے، کوئی بھی سول عدالت کسی بھی کرایہ دار کو کسی بھی احاطے سے بے دخل کرنے سے متعلق کسی بھی مقدمے یا کارروائی پر غور نہیں کرے گی۔ اس طرح یہ واضح ہے کہ اگر کرایہ دار کی بے دخلی کا مقدمہ دہلی ایکٹ میں بیان کردہ کسی بھی احاطے سے متعلق ہے، تو سول عدالت اس پر غور نہیں کر سکتی۔ لہذا، اس بات کا تعین کرنا ضروری ہو جاتا ہے کہ آیا سوٹ پلاٹ دہلی ایکٹ کے معنی میں 'احاطہ' ہے یا نہیں۔

اس پہلو کا تعین کرنے کے لیے، دہلی ایکٹ کی قیود 2 (ای)، (ایل) اور (آئی) میں بالترتیب بیان کردہ اصطلاحات 'زمیندار'، 'کرایہ دار' اور 'احاطے' کی تعریف کا حوالہ دینا مفید ہوگا۔ جہاں تک وہ ہمارے مقاصد کے لیے متعلقہ ہیں، وہ درج ذیل ہیں:

2. "تعریف - اس ایکٹ میں، جب تک کہ سیاق و سباق دوسری صورت میں ضروری نہ ہو۔ -

(e) "مکان مالک" سے مراد وہ شخص ہے جو فی الحال کسی بھی احاطے کا کرایہ وصول کر رہا ہے، یا وصول کرنے کا حقدار ہے، چاہے وہ اپنے کھاتے پر ہو یا اس کی طرف سے یا اس کی طرف سے، یا کسی دوسرے شخص کے فائدے کے لیے یا کسی دوسرے شخص کے لیے ٹرسٹی، سرپرست یا وصول کنندہ کے طور پر یا جو

اس طرح کرایہ وصول کرے گا یا کرایہ وصول کرنے کا حقدار ہوگا، اگر احاطہ کرایہ دار کو دیا گیا ہو۔

(i) "احاطے" سے مراد کوئی بھی عمارت یا عمارت کا وہ حصہ ہے جسے رہائش گاہ کے طور پر یا تجارتی استعمال کے لیے یا کسی دوسرے مقصد کے لیے الگ سے استعمال کرنے کے لیے دیا گیا ہے، اور اس میں شامل ہیں:

(i) ایسی عمارت یا عمارت کے حصے سے متعلق باغ، میدان اور آؤٹ ہاؤس، اگر کوئی ہوں۔

(ii) ایسی عمارت یا عمارت کے کسی حصے میں استعمال کے لیے مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ

کوئی فرنیچر؛

لیکن اس میں ہوٹل یا قیام گاہ کا کمرہ شامل نہیں ہے۔

(1) "کرایہ دار کا مطلب ہے کوئی بھی شخص جس کے ذریعے یا جس کی طرف سے کسی احاطے کا

کرایہ ہے، یا، لیکن کسی خاص معاہدے کے لیے، قابل ادائیگی ہوگا، اور اس میں شامل ہیں:

XXX XX XX XXXX XXX XXXXX

مذکورہ بالا قیود کی تعریفوں کو مشترکہ طور پر پڑھنے سے پتہ چلتا ہے کہ 'احاطہ' کی اصطلاح کرایہ داری

کے موضوع سے مراد ہے جس کے سلسلے میں زمیندار اور کرایہ دار کا عدالتی تعلق ہے اور جس کے سلسلے میں کرایہ

کی مقدار پر ان کے درمیان اتفاق ہوتا ہے۔

جب، کسی بھی صورت میں، یہ سوال پیدا ہوتا ہے کہ آیا زمین کا ایک کھلا پلاٹ یا اس پر ڈھانچے کے

ساتھ زمین کا ایک پلاٹ چھوڑا گیا تھا، تو عدالت کو اس معاملے کے حقائق پر اس کا تعین کرنا ہوتا ہے۔ اس

سوال کا فیصلہ کرتے وقت یہ بات ذہن میں رکھنا مفید ہوگا کہ اگر ڈھانچے کے ساتھ پلاٹ کو چھوڑ دیا جائے تو

یہ 'احاطے' کی اصطلاح کے معنی میں آئے گا لیکن اگر بغیر کسی ڈھانچے کے کھلا پلاٹ چھوڑ دیا جائے تو یہ

'احاطے' کی اصطلاح کے معنی میں نہیں آتا ہے۔ اس سے کوئی فرق نہیں پڑتا کہ کرایہ دار نے کرایہ داری کی

تخلیق سے پہلے ڈھانچے بنائے تھے یا اسے کرایہ دار کے طور پر داخل ہونے کے بعد۔ دونوں صورتوں میں،

صرف کرایہ دار کے پاس ڈھانچے میں ملکیت کے حقوق ہوں گے نہ کہ مکان مالک کے۔

فوری معاملے میں، ڈھانچہ (بیت الخلا) مدعا علیہ کی طرف سے غیر مجاز طور پر اٹھایا گیا تھا جو کہ پہلے

کے مقدمے کا موضوع تھا جس میں اپیل گزار کی طرف سے اسے مسمار کرنے کے لیے حکم امتناعی تاکیدی

امتناعی کی درخواست کی گئی تھی۔ ڈھانچہ (بیت الخلا) تسلیم شدہ طور پر اپیل کنندہ کا نہیں ہے۔ یہ مدعا علیہ کا ہے

جو کسی بھی وقت اسے مسمار کر سکتا ہے اور مواد لے سکتا ہے۔ سمجھوتے کے تحت کرایہ پر سوٹ پلاٹ دیتے وقت

اپیل کنندہ نے اس بات پر اتفاق کیا کہ اسے مسمار کرنے کے بجائے مدعا علیہ استعمال کر سکتا ہے۔ لیکن اپیل کنندہ نے مدعا علیہ کی طرف سے غیر مجاز طور پر تعمیر کردہ ڈھانچے (بیت الخلا) میں کوئی حق حاصل نہیں کیا۔ چونکہ فریقین کے درمیان کرایہ داری کی بنیاد 27 مارچ 1978 کو واپس لیے گئے سابقہ مقدمے میں ان کے درمیان کیا گیا سمجھوتہ ہے، اس لیے سمجھوتے کی درج ذیل متعلقہ فیوڈ کا حوالہ دینا ضروری ہے:

"(i) کہ مدعا علیہ نے گھر نمبر 417، مسجد موتھ، نئی دہلی کے دروازے کے سامنے 7x9 کی کھلی زمین پر بیت الخلا کھڑا کیا ہے۔

(ii) کہ مدعا علیہ نے مدعی کو گھر نمبر 417 کے دروازے مسجد موتھ، نئی دہلی کے سامنے 7x9 کی کھلی زمین کا کرایہ ادا کرنے پر ماہانہ 5 روپے ادا کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہے۔

شق (1) اور (2) کے جائزہ سے یہ واضح ہوتا ہے کہ اگرچہ سوٹ پلاٹ پر بیت الخلا کے وجود کا حوالہ ملتا ہے، پھر بھی جو چھوڑا گیا وہ زمین کا کھلا پلاٹ تھا جس کی پیمائش 7x9 تھی جس کے لیے متفقہ کرایہ 5 روپے ماہانہ تھا۔

مندرجہ بالا بحث سے یہ واضح ہوتا ہے کہ صرف 7x9 کی پیمائش والی زمین کا کھلا پلاٹ چھوڑا گیا تھا جو دہلی ایکٹ کے دفعہ (i)(1) میں بیان کردہ 'احاطے' کی اصطلاح کے معنی میں نہیں آتا ہے۔

کرشنا پو باراؤ، کنڈاپور میں، (مردہ) ان کے بعد ان کے ایل آر اور دیگر بنام متاثریہ کرشنا جی کرانی، (1966) ایس سی جے 6011، اس عدالت کے تین ججوں کے بیچ نے اس سوال پر غور کیا: چاہے احاطہ زمین ہو یا وہ عمارت یا باغ، میدان وغیرہ عمارت سے متصل ہوں۔ اس صورت میں، جیسا کہ موجودہ معاملے میں، زمین کرایہ دار کو کرائے پر دی گئی تھی جس نے کرایہ کے نوٹ پر عمل درآمد سے پہلے اپنے خرچ پر عمارت تعمیر کی تھی۔ یہ سوال بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ (مختصر طور پر 'بمبئی ایکٹ') کی دفعہ (1) 13 کے تحت پیدا ہوا؛ اگر تباہ شدہ زمین بمبئی ایکٹ کے معنی میں 'احاطہ' تھی، تو مکان مالک عدالت کو مطمئن کرنے پر عمارت کی تعمیر کے لیے اس کا قبضہ وصول کرنے کا حقدار تھا کہ اسے عمارت کی تعمیر کے لیے معقول اور مخلصانہ طور پر اس کی ضرورت ہے۔ 'احاطے' کی تعریف پر غور کرنے پر جو دہلی ایکٹ میں اصطلاح کی تعریف سے ملتی جلتی ہے، یہ قرار دیا گیا کہ اس میں کرایہ دینے کے موضوع کا حوالہ دیا گیا ہے جس کے لیے کرایہ قابل ادائیگی تھا اور جس کے سلسلے میں زمیندار اور کرایہ دار کا رشتہ تھا اور اس لیے، صرف زمین ہی بمبئی ایکٹ کی دفعہ (i)(1) 13 کے معنی میں کرایہ اور 'احاطے' کا موضوع تھی۔

اس فیصلے کے بعد اس عدالت نے اے آر سلی محمد سیت، وغیرہ بنام جعفر محمد سیت کی میموریل ڈسپنری

چیریٹی اینڈ او آر ایس، (1969) آر سی آر ایس سی 322 میں مقدمہ دائر کیا۔ وہاں، کرایہ دار نے اسے بٹھ پر دی گئی زمین پر عمارت اور ایک شیڈ تعمیر کیا۔ سوال یہ تھا: کیا بٹھ پر دی گئی زمین مدراس بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 (مختصر طور پر، 'مدراس ایکٹ') کی دفعہ 2، شق (2) میں 'عمارت' کے معنی میں آئی ہے؟ مدعا علیہ نے اس مقدمے کو اس بنیاد پر چیلنج کیا کہ اس مقدمے کو مدراس ایکٹ تو ضیعات کے تحت روک دیا گیا تھا کیونکہ سول عدالت کو مدراس ایکٹ کے تحت آنے والی عمارت کے سلسلے میں بے دخلی کے مقدمے پر غور کرنے کا کوئی دائرہ پٹہ نہیں تھا۔ مدراس ایکٹ کے دفعہ 2، شق (2) میں 'عمارت' کی اصطلاح کی تعریف دہلی ایکٹ کی تعریف کے ساتھ لفظی طور پر تھی۔ یہ فیصلہ دیا گیا کہ اس سوال کا تعین کرنے میں کہ آیا بٹھ مدراس ایکٹ کے معنی میں خالی زمین کی تھی یا عمارت کی، عدالت کو لین دین کی شکل اور مواد دونوں کو مد نظر رکھنا چاہیے؛ زمیندار کو معلوم تھا کہ زمین پر کچھ ڈھانچے ہیں لیکن جو کچھ چھوڑا گیا وہ ڈھانچے نہیں بلکہ زمین تھی۔ نتیجتاً، کرایہ دار کی اپیل اس بنیاد پر خارج کر دی گئی کہ مدراس ایکٹ لاگو نہیں تھا اور یہ مقدمہ سول عدالت میں قابل سماعت تھا۔

تاہم، مدعا علیہ کے لیے اگلی دلیل یہ ہے کہ چونکہ مدعا علیہ نے سوٹ پلاٹ پر بیت الخلا اٹھایا تھا، اس لیے اسے اس عمارت کا حصہ سمجھنا ہوگا جو پہلے ہی مدعا علیہ کے قبضے میں تھی۔ ہمیں ڈر ہے کہ ہم تعلیم عدالتی معاون کیوری کے اس بیان کو قبول نہیں کر سکتے۔ وہ عمارت جو مدعا علیہ کو دی گئی تھی ایک مختلف قرارداد کے تحت ایک مختلف احاطہ ہے۔ سوٹ پلاٹ کو اس عمارت کا حصہ نہیں سمجھا جاسکتا کیونکہ سمجھوتے کے تحت سوٹ پلاٹ کے سلسلے میں ایک علیحدہ کرایہ داری بنائی گئی تھی۔

مذکورہ بحث سے یہ نتیجہ نکلتا ہے کہ سوٹ پلاٹ دہلی ایکٹ کے تحت 'احاطے' کی اصطلاح کے معنی میں نہیں آتا ہے اور اس لیے سول کورٹ کے دائرہ اختیار کو ختم کرنے والے ایکٹ کی دفعہ 50 اس معاملے پر لاگو نہیں ہوگی۔ اس لیے یہ دعویٰ برقرار رکھنے کے قابل تھا۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ دفاع ناقابل قبول پایا گیا تھا، اپیل کنندہ (مدعی) کا مقدمہ فیصلہ کرنے کا حقدار ہے۔ اس کے مطابق، اپیل کی اجازت ہے اور اپیل کنندہ کے مقدمے کا فیصلہ اخراجات کے ساتھ کیا جاتا ہے۔

وی۔ ایس۔ ایس۔

اپیل منظور کی جاتی ہے۔