

# عدالت عظمیٰ رپوس 2000 ایس یو پی پی 1 ایس سی آر

اینتھونی

بنام۔

کے۔سی۔ آئینڈ سنز اور دیگران

21 جولائی 2000

کے۔ٹی۔تھامس، ڈی۔پی۔مہاپترا اور آر۔سی۔لاہوٹی، جسٹسز۔

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965-دفعات (6)2، (3) اور (1)-کارشتہ۔ مکان مالک-کرایہ دار-ایک غیر تسلیم شدہ پٹہ کی معاہدہ کے سامنے-مالک کے قبضے میں شامل شخص-ماہانہ کرایہ ادا کرنے والا ایسا شخص-کہا گیا کہ فریقین کے درمیان غیر تسلیم شدہ پٹہ پر عمل درآمد ہونے کے باوجود، ان کے درمیان مکان مالک کرایہ دار کا رشتہ تھا-مزید برآں، کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ کے آغاز کے بعد، کرایہ دار ایک قانونی کرایہ دار بن گیا اور اسے صرف اس صورت میں بے دخل کیا جاسکتا تھا جب رینٹ کنٹرول کورٹ کے سامنے ایک درخواست پیش کی گئی-ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ، 1882 دفعات 107 اور 105-رجسٹریشن ایکٹ، 1908 دفعات 17(1) اور 49

الفاظ اور جملے:

"چلو"-کا مطلب

اپیل کنندہ کو عمارت کے قبضے میں شامل کیا گیا۔ یہ ایک غیر تسلیم شدہ پٹہ کی معاہدہ کے مطابق تھا جو پانچ سال کی مدت کے لیے تھا۔ اپیل کنندہ نے مکان مالک کو اور بعد میں اپنے جانشینوں، جو اب دہندگان کو کرایہ ادا کیا۔ اس کے بعد، مدعا علیہان نے اپیل کنندہ کے خلاف بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا۔ ٹرائل کورٹ نے مقدمے کا فیصلہ سنایا۔ پہلی اپیل میں یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ پٹہ کی معاہدہ کا اندراج نہ ہونے کے باوجود ایک درست کرایہ داری تھی اور اپیل کنندہ کو بے دخل نہیں کیا جاسکتا۔ یہ حکم دوسری اپیل میں خارج کر دیا گیا تھا اور پہلی اپیل کو واپس بھیج دیا گیا تھا۔ ریمانڈ کے بعد ضلعی جج نے فیصلہ دیا کہ اپیل کنندہ کرایہ دار ہے جیسا کہ کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ میں بیان کیا گیا ہے اور مدعا علیہان حکم نامے کے حقدار نہیں ہیں۔ مناسب مدعا علیہ ہوگا کہ رینٹ کنٹرول کورٹ کے سامنے درخواست دی جائے۔ دوسری اپیل پر، عدالت عالیہ نے مدعا علیہان کے حق میں بے دخلی کا حکم نامہ منظور کیا۔ اس لیے یہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے عدالت نے کہا:

1.1. ایک غیر تسلیم شدہ پٹہ کی معاہدہ پٹہ نہیں بن سکتا۔ لیکن چونکہ اپیل کنندہ کرایہ دار کے طور پر عمارت پر قابض تھا اور مکان مالک کو کرایہ ادا کرتا تھا اور اس طرح جاری رہتا تھا، اس طرح کے کالعدم پٹہ-دستاویز سے آزاد، مکان مالک-کرایہ دار کا رشتہ موجود تھا۔ لہذا، کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کے نافذ ہونے کے ساتھ، اپیل کنندہ ایک قانونی کرایہ دار بن گیا جس کی بے دخلی پر تب ہی غور کیا جاسکتا ہے جب کرایہ کنٹرول کورٹ کے سامنے درخواست پیش کی جائے۔ (653-ایچ؛ 654-اے)۔

2.1. پٹہ کی معاہدہ پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ 1882 دفعات 107 اور رجسٹریشن ایکٹ 1908 دفعات (1)17 اور 49 کے تحت

قانونی رکاوٹوں کی وجہ پٹہ نہیں بنا سکتا۔ لیکن اس سے اس مسئلے کا دائرہ کار ختم نہیں ہوتا کہ آیا اپیل کنندہ عمارت کا کرایہ دار ہے یا نہیں۔ ایکٹ کے

دفعہ 107 میں کہا گیا ہے کہ پٹہ سے لطف اندوز ہونے کے حق کی منتقلی ہے اور اس طرح کی منتقلی واضح طور پر یا مضمرات کے ذریعے کی جاسکتی ہے۔ محض یہ حقیقت کہ ایک غیر تسلیم شدہ دستاویز وجود میں آیا، عدالت کی راہ میں اس بات بذریعے تعین کرنے میں ریزر بیعوٹ نہیں بنے گی کہ آیا حقیقت میں اس طرح کے عمل کے علاوہ کوئی پٹہ تھی۔ (651-ڈی-ایچ)

محترمہ۔ شانتی بانی بنام اسٹیٹ آف بمبئی، اے آئی آر (1958) ایس سی 532؛ سنیش چند مکھن بنام گوردھن داس بیاس، (1984) 1 ایس سی 369 اور بجاج آٹو لمیٹڈ بنام بہاری لال کوہلی، اے آئی آر (1989) ایس سی 1806، پر بھروسہ کیا۔

2.2. چونکہ اپیل کنندہ کو مالک نے عمارت کے قبضے میں شامل کیا تھا اور ماہانہ کرایہ ادا کیا تھا یا عمارت کے سلسلے میں کرایہ ادا کرنے پر راضی ہوا تھا، لہذا اپیل کنندہ کے قبضے کی قانونی نوعیت کو فریقین کے درمیان عدالتی تعلقات سے منسوب کیا جانا چاہیے۔ لہذا، اس طرح کا عدالتی تعلق کرایہ دار اور کرایہ دار کا ہے جو ایکٹ کی دفعہ 107 کے دائرہ کار میں آتا ہے۔ (652-اے-بی)

2.3. دستاویز کا اندراج نہ ہونے کے صرف دو نتائج برآمد ہوئے تھے۔ ایک یہ ہے کہ ایک سال سے زیادہ کا کوئی پٹہ نہیں بنایا گیا تھا۔ دوسرا یہ ہے کہ جہاں تک پٹہ تخلیق کا تعلق ہے، آلہ بیکار ہو گیا۔ اس کے باوجود یہ مفروضہ کہ ایک سال سے زیادہ کا پٹہ فریقین کے طرز عمل سے پیدا ہوا ہے، اب بھی غیر متزلزل ہے۔ (652-جی)

ایچ ایس ریگھی بنام نئی دہلی میونسپل کارپوریشن، (1962) 3 ایس سی آر 604، ممتاز۔  
ٹیکنیشن اسٹوڈیو پرائیویٹ لمیٹڈ بنام لیلانگوش، (1977) 4 ایس سی سی 324 اور بسوبانی پرائیویٹ لمیٹڈ بنام سنتوش کمار دتہ، (1980) 1 ایس سی آر 650، پر انحصار کیا۔

3.1. کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ (6) 2 میں لفظ "کرایہ دار" کی تعریف "کسی بھی ایسے شخص کے طور پر کی گئی ہے جس کے ذریعے یا جس کے حساب سے عمارت کے لیے کرایہ ادا کیا جاتا ہے"۔ مکان مالک کی تعریف اس شخص کو شامل کرنے کے طور پر کی گئی ہے جو عمارت کا کرایہ وصول کر رہا ہے یا وصول کرنے کا حقدار ہے۔ عمارت کی تعریف "کسی بھی عمارت یا جھونپڑی یا عمارت یا جھونپڑی کا حصہ، رہائشی یا غیر رہائشی مقاصد کے لیے علیحدہ کرایہ پر دینا یا دیا جانا" کے طور پر کی گئی ہے۔ اس طرح، لفظ "لیٹ" کا صرف ایک ہی معنی ہے، وہ ہے پٹہ موت۔ (649-ای)

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ: 1999 کی دیوانی اپیل نمبر 5904۔

1988 کے ایس اے نمبر 835 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے مورخہ 4.9.97 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ٹی۔ ایل۔ وشونا تھا آئیر اور ٹی۔ جی۔ این نائر۔

جواب دہندگان کی طرف سے پی۔ کرشنا مورتی۔ ایس۔ پرساد، محترمہ اشپا تیاگی، محترمہ پونم پرساد۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

تھامس، جسٹس: ایک ایسا تنازعہ جس کی وجہ سے ماضی میں بہت سے قانونی پٹے جوئی مسلسل طویل ہوتی رہی (کیا کسی غیر تسلیم شدہ دستاویز کے بذریعے پٹہ بنایا جاسکتا ہے جب کہ اس طرح کا عمل لازمی طور پر رجسٹرڈ ہے) ایک بار پھر اٹھایا گیا ہے اور اس تنازعہ نے اس قانونی پٹے جوئی کی لمبی عمر کو ایک چیکر ڈکیریز کے بذریعے بڑھا دیا ہے۔ پارٹی کا جانشین جو بنیادی طور پر دستاویزات کو رجسٹر نہ کرنے کا ذمہ دار تھا، اب اس سے مستفید ہوا ہے کیونکہ تنازعہ فیصلے میں اس شخص کو بے دخل کرنے کا حکم دیا گیا تھا جسے سابقہ نے عمارت کے قبضے میں تسلیم کیا تھا۔ اگرچہ اپیل کنندہ نے کرایہ کنٹرول قانون سازی تو ضیعات کے تحت تحفظ کا دعویٰ کیا تھا لیکن عدالت عالیہ نے اسے اس بنیاد پر چھوٹ دے دی کہ فریقین کے ذریعے لین دین سے متعلق جو دستاویز پر عمل درآمد کیا گیا ہے وہ قانون سازی کے تحت کالعدم ہے۔ اب سادہ سا سوال یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ کیرالہ بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 (مختصر طور پر رینٹ ایکٹ) کے تحت بطور کرایہ دار تحفظ کا دعویٰ کر سکتا ہے۔



پٹہ کے تحت ہے یا نہیں۔ کرایہ کے قانون کی دفعہ (6) 2 میں لفظ "کرایہ دار" کی تعریف "کوئی بھی شخص جس کے ذریعے یا جس کے حساب سے کسی عمارت کے لیے کرایہ ادا کیا جاتا ہے" کے طور پر کی گئی ہے۔ مکان مالک کی تعریف اس شخص کو شامل کرنے کے طور پر کی گئی ہے جو عمارت کا کرایہ وصول کر رہا ہے یا وصول کرنے کا حقدار ہے۔ "اب" عمارت کی تعریف کو درج کرنا ضروری ہے۔ شق (i) میں اس کی تعریف "کسی بھی عمارت یا جھونپڑی یا عمارت یا جھونپڑی کے حصے کے طور پر کی گئی ہے، رہائشی یا غیر رہائشی مقاصد کے لیے الگ سے پٹہ پر دیا جائے یا دیا جائے۔ مذکورہ بالاتناظر میں لفظ "لیٹ" کا صرف ایک معنی ہے اور وہ ہے پٹہ پر موت۔

مذکورہ بالاتین تعریفیں بلاشبہ اس ضرورت کی طرف اشارہ کرتی ہیں کہ کسی عمارت کو قانون کے تحت پٹہ دیا جائے تاکہ ایسی عمارت کو ریٹ ایکٹ کے دائرہ کار میں لایا جاسکے۔ اگر کسی عمارت کا پٹہ نہیں ہے تو ریٹ ایکٹ کا کوئی اطلاق نہیں ہوتا ہے۔ اس لیے اب یہ جاننا اہم ہے کہ آیا زیر بحث عمارت کی پٹہ دی گئی ہے یا نہیں۔ اگر اپیل کنندہ عمارت کا کرایہ دار ہے، تو ہمارے سامنے یہ تنازعہ نہیں ہے کہ سول عدالت کا دائرہ اختیار خالی ہو جائے گا اور مدعی کو ریٹ کنٹرول کورٹ سے رجوع کرنا ہوگا اگر وہ ریٹ ایکٹ میں تسلیم شدہ بنیادوں میں سے کسی ایک پر بے دخلی کا حکم حاصل کرنا چاہتا ہے۔

مدعی کی طرف سے جس پٹہ کے معاہدے پر انحصار کیا گیا تھا اس کا مقصد پانچ سال کی مدت کے لیے فعال ہونا تھا۔ یہ ایک غیر تسلیم شدہ دستاویز ہے۔ لہذا اس طرح کا آلہ تین جہتی قانونی رکاوٹوں کی وجہ پٹہ نہیں بنا سکتا۔ پہلا فیصلہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 (مختصر طور پر 'ٹی پی ایکٹ') کے دفعہ 107 کے پہلے پیراگراف میں موجود ہے جو اس طرح پڑھتا ہے:

"سال بہ سال غیر منقولہ جائیداد کا پٹہ، یا ایک سال سے زیادہ کی مدت کے لیے، یا سالانہ پٹہ محفوظ کرنا، صرف ایک تسلیم شدہ دستاویز کے ذریعے کیا جاسکتا ہے۔"

(زور دیا گیا)

دوسری روک تھام کو رجسٹریشن ایکٹ 1908 کی دفعہ (1) 17 سے سمجھا جاسکتا ہے اور یہ اس طرح پڑھتا ہے: (صرف مادی حصہ) جن دستاویزات کا اندراج لازمی ہے (1) درج ذیل دستاویزات کا اندراج کیا جائے گا اگر وہ جائیداد جس سے وہ متعلق ہیں کسی ایسے ضلع میں واقع ہے جس میں، اور اگر انہیں اس تاریخ کو یا اس کے بعد عملدرآمد دی گئی ہے جس پر، ایکٹ نمبر۔ XVI آف 1864، یا بھارتیہ رجسٹریشن ایکٹ۔ 1866، یا بھارتیہ رجسٹریشن ایکٹ 1871، یا بھارتیہ رجسٹریشن ایکٹ 1877، یا یہ ایکٹ آیا یا نافذ ہوا، یعنی:

(d) سال بہ سال غیر منقولہ جائیداد کے پٹہ یا ایک سال سے زیادہ کی مدت کے لیے، یا سالانہ کرایہ محفوظ کرنا۔ تیسرا فیصلہ رجسٹریشن ایکٹ کی دفعہ 49 میں موجود ہے جو اس کی دفعہ 17 کی عدم تعمیل کے مہلک نتائج کے بارے میں بات کرتا ہے۔ دفعہ 49 اس طرح پڑھتی ہے:

49. "رجسٹر ہونے کے لیے ضروری دستاویزات کا اندراج نہ ہونے کا اثر۔" دفعہ 17 (یا ٹی پی ایکٹ 1882 کی کسی شق کے ذریعے) کے ذریعے رجسٹرڈ ہونے کے لیے درکار کوئی دستاویز۔

(a) اس میں شامل کسی غیر منقولہ جائیداد کو متاثر کرے، یا  
(b) اپنانے کا کوئی اختیار عطا کرے، یا  
(c) اس طرح کی جائیداد کو متاثر کرنے والے کسی لین دین کے ثبوت کے طور پر موصول کیا جائے یا اس طرح کے اختیارات عطا کیے جائیں، جب تک کہ یہ رجسٹرڈ نہ ہو۔

(بشرطیکہ غیر رجسٹرڈ دستاویز جو غیر منقولہ جائیداد کو متاثر کرتی ہے اور اس ایکٹ، یا ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ، 1882 کے تحت رجسٹرڈ ہونے کے لیے ضروری ہے، مخصوص ریلیف ایکٹ، 1877 کے باب دوم کے تحت مخصوص کارکردگی کے لیے کسی مقدمے میں معاہدے کے

ثبوت کے طور پر، یا ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ، 1882 کے دفعہ 53-اے کے مقاصد کے لیے کسی معاہدے کی جزوی کارکردگی کے ثبوت کے طور پر، یا کسی ایک جدی کے لین دین کے ثبوت کے طور پر موصول ہو سکتی ہے جو تسلیم شدہ دستاویز کے ذریعے نافذ کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔)

وکیل کی طرف فقرہ میں موجود استثناء کی مدد سے مذکورہ مداخلت کو ختم کرنے کی کوئی کوشش نہیں کی گئی۔

نتیجے میں آنے والی پوزیشن ناقابل تلافی ہے کہ جہاں تک پٹہ کے دستاویز کا تعلق ہے، اس بات کو برقرار رکھنے کی کوئی گنجائش نہیں ہے کہ اپیل کنندہ مذکورہ دستاویز کی وجہ سے پٹہ پر ہے۔ عدالت دستاویزات کو ثبوت کے طور پر استعمال کرنے سے قاصر ہے اور اس لیے یہ اس معاملے میں غور سے باہر ہے، ہک، لائن اور سنکر (محترمہ شانتی بانی بنام ریاست بمبئی، اے آئی آر (1958) ایس سی 532؛ ستیش چند مکھن بنام گووردھن داس بیاس، (1984) 1 ایس سی سی 369 اور بجاج آٹو لمیٹڈ بنام بہاری لال کوہلی، اے آئی آر (1989) ایس سی 1806 کے ذریعے۔

لیکن مذکورہ بالا نتیجہ اس مسئلے کے دائرہ کار کو ختم نہیں کرتا ہے کہ آیا اپیل کنندہ عمارت کا کرایہ دار ہے۔ ٹی پی ایکٹ کی دفعہ 105 میں غیر منقولہ جائیداد کے پٹہ وضاحت کی گئی ہے۔ وقتاً فوقتاً یا مخصوص مواقع پر ادا کی جانے والی قیمت پر غور کرتے ہوئے جائیداد سے لطف اندوز ہونے کے حق کی منتقلی ایک درست پٹہ کے لیے بنیادی تانے بانے ہے۔ شق میں کہا گیا ہے کہ اس طرح کی منتقلی واضح طور پر یا مضمرات کے ذریعے کی جاسکتی ہے۔ ایک بار جب جائیداد سے لطف اندوز ہونے کے حق کی اس طرح کی منتقلی ہو جاتی ہے تو پٹہ بن جاتا ہے۔ ٹی پی ایکٹ کے دفعہ 107 کے پہلے حصے کے تین پیرا گراف میں جس چیز کا ذکر کیا گیا ہے وہ صرف مختلف طریقے ہیں کہ پٹہ کیسے بنائے جاتے ہیں۔ پہلا پیرا گراف اوپر نکالا گیا ہے چارویہ اس میں مذکور مخصوص قسم کے پٹہ بنانے کے طریقے سے متعلق ہے۔ تیسرے پیرا گراف کو مذکورہ بالا کے ساتھ پڑھا جاسکتا ہے کیونکہ اس میں ایک پٹہ ہے جس کی تعمیل کی جانی چاہیے اگر فریقین اس میں مذکور تسلیم شدہ دستاویزات کے مطابق پٹہ بنانے کا انتخاب کرتے ہیں۔ دیگر تمام پٹہ، اگر بنائے جاتے ہیں، تو لازمی طور پر دوسرے پیرا گراف کے دائرے میں آتے ہیں۔ اس طرح، دستاویزات پارٹیاں پٹہ بنا سکتی ہیں جیسا کہ دفعہ 107 کے دوسرے پیرا گراف میں تصور کیا گیا ہے جو اس طرح پڑھتا ہے:

"غیر منقولہ جائیداد کے دیگر تمام پٹہ یا تو تسلیم شدہ دستاویزات کے ذریعے یا قبضہ کی فراہمی کے ساتھ زبانی قرارداد کے ذریعے بنائے جاسکتے ہیں۔

جب پٹہ سے لطف اندوز ہونے کے حق کی منتقلی ہے اور اس طرح کی منتقلی واضح طور پر یا مضمر طور پر کی جاسکتی ہے، تو محض یہ حقیقت کہ ایک غیر تسلیم شدہ دستاویزات وجود میں آیا، عدالت کی راہ میں اس بات بذریعے تعین کرنے میں ریزر ویوٹ نہیں بنے گی کہ آیا حقیقت میں کوئی پٹہ تھا، اس طرح کے دستاویز کے علاوہ۔

جب دونوں فریقوں کی طرف سے یہ تسلیم کیا جاتا ہے کہ اپیل کنندہ کو عمارت کے مالک کی طرف سے اس کے قبضے میں شامل کیا گیا تھا اور وہ اپیل کنندہ ماہانہ کرایہ ادا کر رہا تھا یا عمارت کے سلسلے میں کرایہ ادا کرنے پر راضی ہو گیا تھا، تو اپیل کنندہ کے قبضے کی قانونی نوعیت کو فریقین کے درمیان عدالتی تعلقات سے منسوب کیا جانا چاہیے۔ اس طرح کے عدالتی تعلقات کو، اس معاملے کی حقیقت پر، اوپر اخذ کردہ ٹی پی ایکٹ کے دفعہ 107 کے دوسرے پیرا گراف کے دائرہ کار میں آنے والے کرایہ دار اور کرایہ دار سے مختلف نہیں رکھا جاسکتا۔ فریقین کی استدعاؤں سے اس بات کا کوئی امکان نہیں ہے کہ عمارت کے سلسلے میں اپیل کنندہ کی ملکیت کی نوعیت کرایہ دار کے علاوہ کچھ اور ہو۔

سینئر کونسلر شری پی کرشنا مورتی نے دلیل دی کہ یہ ضروری نہیں کہ ایسی صورت حال کا نتیجہ ہو کیونکہ اپیل کنندہ کا پٹہ بھی جائز ہو سکتا ہے۔ ہم اس مقدمے کی حقیقت کی صورت حال پر اس بیان سے اتفاق کرنے سے قاصر ہیں کہ اپیل کنندہ کا عمارت پر قبضہ اس سے منسلک کسی حق یا واجبات کے بغیر محض اجازت کی نوعیت کا ہو سکتا ہے۔ جب یہ تسلیم کیا جاتا ہے کہ عمارت کا قانونی قبضہ اپیل کنندہ کو منتقل کر دیا گیا ہے تو لائن سنس

کے معاملے کو بھی قبول کرنے کی گنجائش نہیں ہے۔ تفریح کے لیے عمارت میں حق کی منتقلی، جس میں ماہانہ کرایہ کی ادائیگی پر غور طے کیا گیا ہے، معقول طور پر فرض کیا جاسکتا ہے۔ چونکہ پٹہ دفعہ 107 کے پہلے پیرا گراف کے اندر نہیں آسکتی تھی اس لیے یہ ایک سال سے زیادہ کی مدت کے لیے نہیں ہو سکتی تھی۔ مزید مفروضہ یہ ہے کہ پٹہ ٹی پی ایکٹ کی دفعہ 107 کے بقیہ دوسرے پیرا گراف کے دائرے میں آئے گی۔

ایک مختلف نظریہ پٹہ کرنا حقیقت کے منافی ہوگا جب فریقین واضح طور پر پٹہ بنانے کا ارادہ رکھتے ہیں حالانکہ جس دستاویز پر انہوں نے عمل درآمد کیا تھا وہ رجسٹریشن کے عمل میں نہیں گیا تھا۔ اس خامی نے دستاویز کی صداقت کو متاثر کیا تھا، لیکن جائیداد کے حوالے سے فریقین کے درمیان جو ہوا وہ حقیقت بن گیا۔ دستاویز کی رجسٹریشن نہ ہونے کے صرف دو نتائج برآمد ہوئے تھے۔ ایک یہ ہے کہ ایک سال سے زیادہ کا کوئی پٹہ نہیں بنایا گیا تھا۔ دوسرا یہ ہے کہ جہاں تک پٹہ تخلیق کا تعلق ہے، آلہ بیکار ہو گیا۔ اس کے باوجود یہ مفروضہ کہ ایک سال سے زیادہ کا پٹہ فریقین کے طرز عمل سے پیدا ہوا ہے، اب بھی غیر متزلزل ہے۔

شری پی کرشنا مورتی کے فاضل وکیل نے ان کی اس دلیل کی حمایت کرنے کے لیے کچھ فیصلوں کا حوالہ دیا کہ عدالت نے اسی طرح کے پٹہ کو پٹہ کے طور پر نہیں لیا۔ بیچ ایس ریگھی بنام نئی دہلی میونسپل کارپوریشن، (1962) 3 ایس سی آر 604 میں، مقدمے کے ایک فریق کی طرف سے دی گئی اس دلیل کو کہ مقامی کرایہ کنٹرول ایکٹ کے تحت اس کا حق ہے، اس بنیاد پر مسترد کر دیا گیا کہ فریقین کے درمیان زمیندار۔ کرایہ دار کا کوئی تعلق نہیں تھا۔ اس فیصلے میں اس عدالت نے اس دلیل کو قبول نہیں کیا کہ خاص ریٹ کنٹرول ایکٹ میں جس لفظ "لیٹنگ" پر غور کیا گیا تھا اس میں نہ صرف کرایہ دار کو بلکہ لائسنس یافتہ کو بھی منتقل کرنا شامل تھا، یا یہ کہ لفظ "ریٹنگ" زمیندار کو یہ استدعا کرنے سے روکتا ہے کہ فریقین کے درمیان زمیندار اور کرایہ دار کا کوئی تعلق نہیں تھا۔ مکان مالک کی درخواست کے خلاف اس معاملے میں کیا گیا نتیجہ اس بنیاد پر مبنی تھا کہ منتقلی میونسپل کمیٹی نے قانون کے مطابق نہیں کی تھی اور اس لیے کوئی منتقلی نہیں ہوئی تھی۔ اس فیصلے کا موجودہ معاملے میں شامل نکات پر کوئی اطلاق نہیں ہے۔

ٹیکنیشن اسٹوڈیو پرائیویٹ لمیٹڈ بنام لیلیا گھوش، (1977) 4 ایس سی آر 324 دو ججوں کی بنچ نے ایک سمجھوتے کے حکم نامے کے اثر پر غور کیا جس میں کہا گیا تھا کہ مدعا علیہ ایک 1,000 روپے ماہانہ پٹہ پر براہ راست پٹہ دار بن جائے گا۔ اور پٹہ سولہ سال کی مدت کے لیے ہوگی۔ لیکن سمجھوتہ حکم درج نہیں کیا گیا تھا اور نہ ہی فریقین نے اس کے مطابق پٹہ کے معاہدہ پر عمل درآمد کیا تھا۔ اس معاملے میں دلیل دو گنا تھا۔ پہلا یہ تھا کہ سولہ سال کی مدت کے دوران کرایہ کی ادائیگی اور قبولیت سے ماہانہ کرایہ داری پیدا کی گئی ہے۔ دوسرا یہ تھا کہ قرارداد کے حکم کو ٹی پی ایکٹ کی دفعہ 53 اے کے تحت جزوی ادائیگی کے ثبوت کے طور پر مانا جاسکتا ہے۔ اس عدالت نے نوٹ کیا کہ عدالت عالیہ نے ماتحت عدالتوں کے اس نتیجے سے اتفاق کیا ہے کہ کرایہ کی ادائیگی اور اس کی قبولیت سے کوئی کرایہ داری پیدا نہیں ہوئی۔ اس عدالت نے اس مخصوص معاملے میں مذکورہ حقائق کے نتیجے میں خلل نہیں ڈالا۔ تاہم، ان کے حاکموں نے اس میں مشاہدہ کیا کہ "آیا فریقین کے درمیان زمیندار اور کرایہ دار کا رشتہ موجود ہے یا نہیں اس کا انحصار اس بات پر ہے کہ آیا فریقین کرایہ داری پیدا کرنے کا ارادہ رکھتے ہیں اور اس کا ارادہ کیس کے حقائق اور حالات سے حاصل کرنا ہے۔ کسی دیئے گئے کیس کے حقائق پر یہ معلوم کرنا ممکن ہے کہ قبضے میں منتقلی کے ذریعے کی گئی ادائیگیاں واقعی معاہدے کے قیود سے نہیں بلکہ اس سے آزاد تھیں اور یہ اس کے حق میں کرایہ داری کے تخمینے کا جواز پیش کر سکتا ہے۔ سوال بالآخر ایک حقیقت ہے۔"

بسوبانی پرائیویٹ لمیٹڈ بنام سنتوش کمار دتہ، (1980) 1 ایس سی آر 650 اس عدالت کے دو ججوں کے بنچ نے پایا کہ اگرچہ فریقین کے درمیان انجام دیا گیا دوسرا پٹہ (پہلے پٹہ میں مذکور مدت کی میعاد ختم ہونے پر) رجسٹریشن کی کمی کی وجہ سے کالعدم ہے، لیکن پٹہ دار متعلقہ ریٹ کنٹرول ایکٹ کے تحت محفوظ رہے گا کیونکہ پہلے لیز کی مدت ختم ہونے پر پٹہ دار نے قانونی پٹہ دار کا حق حاصل کر لیا تھا۔

مذکورہ فیصلے میں کیے گئے مشاہدات میں سے کوئی بھی اوپر بیان کردہ نقطہ نظر سے متصادم نہیں ہے۔ اپیل کنندہ نے کرایہ دار کے طور پر

عمارت پر قبضہ کر لیا اور اس نے زمیندار کو کرایہ ادا کیا اور اسی طرح جاری رکھا۔ لہذا ریٹ ایکٹ کے نافذ ہونے کے ساتھ ہی وہ ایک قانونی کرایہ دار بن گیا جس کی بے دخلی پر تب ہی غور کیا جاسکتا ہے جب متعلقہ ریٹ کنٹرول کورٹ کے سامنے اس کی طرف سے درخواست پیش کی جائے۔ اس لیے ہم اس اپیل کی اجازت دیتے ہیں اور عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے کو کالعدم قرار دیتے ہیں۔ مدعا علیہ کی طرف سے دائر کیا گیا مقدمہ ریٹ ایکٹ کی دفعات کے تحت مدعا علیہ کے منتقل ہونے کے حق پر جانبداری کے بغیر مسترد ہو جائے گا۔

این۔جے۔

اپیل منظور کی جاتی ہے۔