

## از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 28 اپریل 1964

رائسی کل پیتا مبرداس مہتا

بمقابلہ

اندر دمان امرت لال سیٹھ

(اے کے سرکار، ایم ہدایت اللہ اور رگھو بردیال جسٹسز)

بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائش گاہ کی قیمتوں پر کنٹرول ایکٹ، 1947، دفعہ 13(1)(g)،  
(hh) احاطے کو مرمت کرنے کے بعد قبضے کے لئے ضروری ہے۔ ذیلی دفعہ اگر قابل  
اطلاق ہو۔

درخواست گزار مدعا علیہ کی ملکیت والے مکان کے نچلی منزلہ کا کرایہ دار تھا۔ مدعا علیہ نے  
درخواست گزار کو اس بنیاد پر بیدخل کرنے کا مقدمہ دائر کیا کہ اسے اپنے رہائشی مقصد کے  
لئے اپیل کنندہ کے زیر قبضہ حصے سمیت پورے گھر کی ضرورت ہے۔ درخواست گزار کا  
دفاع یہ تھا کہ مدعا علیہ کو اپنے قبضے اور مرمت کے لئے مناسب اور حقیقی طور پر احاطے کی  
ضرورت نہیں تھی۔ ٹرائل کورٹ نے مدعا علیہ کے مقدمے کا فیصلہ اس بنیاد پر دیا کہ مدعا علیہ  
کو اپنے قبضے کے لئے احاطے کی ضرورت ہے۔ اپیل گزار کی اپیل مسترد کر دی گئی۔ ان کی  
نظر ثانی کی درخواست بھی ہائی کورٹ نے خارج کر دی تھی۔ درخواست گزار خصوصی  
اجازت سے اس عدالت میں آیا تھا۔ اس عدالت کے سامنے فیصلہ کرنے کا واحد سوال یہ  
تھا کہ کیا مدعا علیہ کا معاملہ دفعہ 13(1)(g) یا دفعہ 13(1)(ایچ ایچ) دیگر کی دفعات  
کے اندر آتا ہے۔، اپیل کو ختم کرنا،

حکم ہوا کہ: مدعا علیہ کا معاملہ Cl (g) کے تحت آتا ہے کیونکہ اسے اپنے پیشے کے لئے  
احاطے کی ضرورت ہوتی ہے۔ محض یہ حقیقت کہ وہ اپنی مرضی کی وجہ سے یا گھر کی حالت  
کے پیش نظر مکمل ضرورت کی وجہ سے گھر میں تبدیلیاں کرنے کا ارادہ رکھتا تھا، اس سے اس  
سوال پر کوئی اثر نہیں پڑا کہ جب اس نے گھر پر قبضہ کرنے کی اپنی ضرورت کو ثابت کیا تھا تو  
اس نے اپنے پیشے کے لئے حقیقی اور معقول طور پر گھر کی ضرورت کو متاثر نہیں کیا تھا۔ شق

(g) کی زبان میں یا ایکٹ کی کسی دوسری شق میں ایسی کوئی ممانعت نہیں تھی کہ مکان مالک کو اس میں کوئی تبدیلی کیے بغیر رہائش کے لئے گھر پر قبضہ کرنا ہوگا۔ اس طرح کی ممانعت کی کوئی منطقی وجہ نہیں ہو سکتی۔ دفعہ 13 کی دفعات مالک مکان کے فائدے کے لئے ہیں اور اس دفعہ میں مذکور اخراج کی مختلف بنیادیں ایسی ہیں جو مالک مکان کے اپنے کرایہ دار کو باہیدخل کرنے کے عام حق کے استعمال میں کرایہ دار کو نکالنے کا معقول جواز فراہم کرتی ہیں۔ اس کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ بنیاد میں ذکر نہ کی گئی پابندیوں کو ان میں پڑھا جائے۔ شق (hh) کی دفعات کا اطلاق ممکنہ طور پر اس معاملے پر نہیں ہو سکتا ہے جہاں مالک مکان معقول اور حقیقی طور پر اپنے قبضے کے لئے احاطے کی ضرورت ہوتی ہے چاہے اسے احاطے کو منہدم کرنا پڑے اور ان پر نئی عمارت تعمیر کرنی پڑے۔ شق (hh) کی دفعات کا اطلاق ان معاملات پر ہوتا ہے جہاں مالک مکان کو اپنے پیشے کے لئے احاطے کی ضرورت نہیں ہوتی ہے بلکہ انہیں ایک نئی عمارت تعمیر کرنے کی ضرورت ہوتی ہے جسے کرایہ داروں کو دیا جانا چاہئے۔

کرشن لال ایشور لال دیسائی بمقابلہ بائی و جکو [1964] 1 ایس سی آر 553،  
 کرشنا داس بمقابلہ بدھان چندر، اے آئی آر 1959 کلکتہ 181۔ میک کینا بمقابلہ  
 پورٹر موٹرز لمیٹڈ [1956] 688 A.C.، بیٹیز کیفے لمیٹڈ بمقابلہ فلپس فرنیشنگ اسٹورز  
 لمیٹڈ [1959] 20 A.C.، مانچرم گھیلابھائی بمقابلہ سورت بجلی کمپنی لمیٹڈ بمبئی ہائی کورٹ  
 کی جانب سے 8 اکتوبر 1957 کو دی گئی سول نظر ثانی درخواست نمبر 57/164 کا  
 حوالہ دیا گیا۔

دیوانی ایپیلیٹ دائرہ اختیار: اپیل دیوان انمبری 61 سال 1964۔  
 گجرات ہائی کورٹ کے 28 اکتوبر 1963 کے فیصلے اور فرمان سے خصوصی  
 اجازت کے ذریعے سال 1962 کی سول نظر ثانی درخواست نمبر 697 میں اپیل کی  
 گئی۔

اپیل گزار کی طرف سے پرشوتم ترکم داس، ایم آئی ٹیل اور آئی این شروف۔  
 جواب دہندہ کی طرف سے ایس ٹی دیسائی، بی جے شیلٹ، جے بی داداچنچی، اوسی ماتھراور

رویندر نارائن 28- اپریل، 1964 عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے سنایا گیا۔  
 رگھوبر دیال، جسٹس۔ خصوصی اجازت کے ذریعے کی گئی اس اپیل کو بمبئی ہائی  
 کورٹ کے حکم کے خلاف ہدایت دی گئی ہے اور ذیلی شقوں کی حقیقی تعمیر پر سوال اٹھایا گیا  
 ہے۔ بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (1947) کا  
 ایکٹ (LVII) کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کے (g) اور (hh) کو بعد میں ایکٹ کہا  
 جاتا ہے۔

اس اپیل کے حقائق، مختصر میں، یہ ہیں کہ اپیل گزار مدعا علیہ کی ملکیت والے  
 مکان کی چٹھی منزلہ کا کرایہ دار ہے۔ مدعا علیہ نے درخواست گزار کو اس بنیاد پر خارج  
 کرنے کے لئے مقدمہ دائر کیا کہ اسے اپنے رہائشی مقصد کے لئے پورے گھر کی ضرورت  
 ہے، جس میں اپیل کنندہ کے زیر قبضہ حصہ بھی شامل ہے۔ انہوں نے اپنے بیان میں مزید  
 کہا:

"انہوں نے کہا، 'مقدمہ کا پورا بنگلہ تقریباً 75 سال پہلے تعمیر کیا گیا بہت پرانا ہے  
 اور فی الحال اس کے مختلف حصوں کے منہدم ہونے کا امکان ہے۔ کچھ دیر پہلے، اوپری  
 بالکونی کا ایک چھوٹا سا حصہ گر چکا تھا۔ ان حالات میں، جب مجھے اضافی، تبدیلیاں اور  
 ضروری تبدیلیاں کیے بغیر اس میں رہنا غیر محفوظ لگتا ہے، تو مدعی، پورے بنگلے کا قبضہ ملنے  
 تک انتظار کرنے کا پابند ہوں۔"

میں، مدعی نے مذکورہ مقدمے کے بنگلے کے اوپری حصے کو فی الحال خالی کرالیا ہے  
 اور اوپر کے پیراگراف میں بیان کردہ پورے بنگلے کی مرمت کے بعد ہی مدعی اسے اپنے  
 ذاتی استعمال کے لئے استعمال کر سکتا ہوں۔"

درخواست گزار نے مختلف بنیادوں پر مقدمہ دائر کیا جس میں یہ بھی شامل ہے کہ  
 مدعا علیہ کو اپنے قبضے کے لئے مناسب اور حقیقی طور پر احاطے کی ضرورت نہیں تھی اور اسے  
 مرمت کرنے کے لئے مناسب اور حقیقی طور پر احاطے کی ضرورت نہیں تھی۔  
 ٹرائل کورٹ نے پایا کہ مدعا علیہ کو اپنے قبضے کے لئے احاطے کی ضرورت ہے۔  
 عدالت نے درخواست گزار کی اس دلیل کو مسترد کر دیا کہ دفعہ 13 (1) (g) کی دفعات

اس وقت لاگو نہیں ہوں گی جب مکان مالک اس طرح احاطے پر قبضہ نہیں کرنا چاہتا تھا بلکہ بڑی مرمت کرنے کے بعد اس پر قبضہ کرنے کا ارادہ رکھتا تھا۔ مدعا علیہ اپیل میں آگے بڑھا۔ اسے خارج کر دیا گیا۔ ایپیلیٹ کورٹ نے ٹرائل کورٹ کے خیالات سے اتفاق کیا۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے ہائی کورٹ میں نظر ثانی کی درخواست پیش کی۔ اسے مسترد کر دیا گیا۔ اس حکم کے خلاف ہی انہوں نے یہ اپیل دائر کی ہے۔

ایک ابتدائی اعتراض یہ لیا گیا ہے کہ ہائی کورٹ میں نظر ثانی نااہل تھی کیونکہ اس میں دائرہ اختیار کا کوئی سوال شامل نہیں تھا۔ درخواست گزار پر زور دیا جاتا ہے کہ پائے گئے حقائق کی بنیاد پر ٹرائل کورٹ نے وہ دائرہ اختیار اختیار کر لیا جو اس کے پاس نہیں تھا اور اس لیے نظر ثانی کو درست قرار دیا گیا اور ہم ابتدائی اعتراض کو برقرار رکھتے ہیں اور یہ مانتے ہیں کہ نظر ثانی نااہل تھی۔

سوال یہ اٹھایا گیا تھا کہ کیا ایکٹ کی دفعہ 13(1)(g) کے تحت ذاتی ضرورت کی بنیاد پر ایک حکم نامہ جاری کیا جانا چاہئے جہاں یہ ثابت ہو تھا کہ مالک مکان احاطے کو گرانا چاہتا تھا اور دوسرا تعمیر کرنا چاہتا تھا اور پھر اس پر قبضہ کرنا چاہتا تھا۔ یہ کہا گیا تھا کہ ایسے معاملے میں انہیں دفعہ 13(1) کی شق (hh) کے تحت آگے بڑھنا ہوگا۔ یہ واضح ہے کہ اس طرح اٹھایا گیا سوال ان دو شقوں کی تشریح کا ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 28 عدالت کو یہ اختیار دیتی ہے کہ وہ مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان احاطے کے قبضے سے متعلق مقدمہ یا کارروائی کی سماعت کرے۔ اس دفعہ میں واضح طور پر کہا گیا ہے کہ کوئی اور عدالت ذیلی دفعات کی دفعات (2) کے تابع نہیں ہے جو اس کیس پر لاگو نہیں ہوتا ہے، اس طرح کے مقدمات کی سماعت کا دائرہ اختیار رکھتا ہے۔ اس دفعہ سے یہ واضح ہے کہ ٹرائل کورٹ کے پاس درخواست خارج کرنے کے لئے مقدمے پر غور کرنے کا مکمل اختیار تھا۔ اس لیے اس کے پاس یہ وضاحت کرنے کا اختیار تھا کہ آیا دفعہ 13(1) کی شق (g) موجودہ کیس پر لاگو ہوگی یا نہیں۔ ایپیلیٹ کورٹ کو اپیل سننے کا اختیار حاصل تھا۔ لہذا ہائی کورٹ ایپیلیٹ کورٹ کے فیصلے پر نظر ثانی میں مداخلت نہیں کر سکتی، چاہے وہ حقائق یا

قانون کی بنیاد پر اپنے دائرہ اختیار میں غلط ہی کیوں نہ ہو۔ اس کے بعد نظر ثانی کی درخواست کو ہائی کورٹ سے خارج کرنا پڑا اور یہ اپیل بھی ناکام ہونی چاہیے۔ چونکہ اس کیس کی خوبیوں پر ہمارے سامنے پوری طرح بحث کی جا چکی ہے، اس لیے ہم اپنے سامنے پیش کیے گئے قانون کے نکتے پر اپنی رائے کا اظہار کرتے ہیں۔ اس اپیل میں اس بات کا تعین کرنے کا واحد سوال یہ ہے کہ آیا مدعا علیہ کا معاملہ ایکٹ کی دفعہ 13(1)(g) کی دفعات کے اندر آیا ہے یا دفعہ 13(1)(hh) کی دفعات کے اندر آتا ہے۔ اب ہم ان دفعات کو بیان کر سکتے ہیں: 13(1) اس ایکٹ میں کچھ بھی شامل ہونے کے باوجود لیکن دفعہ 15 کی دفعات کے تابع، ایک مکان مالک کسی بھی احاطے کا قبضہ حاصل کرنے کا حقدار ہوگا اگر عدالت مطمئن ہوگی۔۔۔۔۔

(g) یہ کہ یہ احاطہ مالک مکان کی طرف سے اپنے یا کسی ایسے شخص کی طرف سے پیشے کے لئے معقول اور حقیقی طور پر ضروری ہے جس کے فائدے کے لئے یہ احاطہ رکھا گیا ہے یا جہاں مالک مکان کسی عوامی خیراتی ٹرسٹ کا ٹرسٹی ہے کہ ٹرسٹ کے مقاصد کے لئے قبضے کے لئے احاطے کی ضرورت ہے؛ یا

(hh) کہ احاطے دو منزلوں سے زیادہ پر مشتمل نہ ہوں اور انہیں منہدم کرنے کے فوری مقصد کے لئے مالک مکان کی طرف سے معقول اور حقیقی طور پر ضروری ہیں اور اس طرح کا انہدام اس احاطے پر نئی عمارت کی تعمیر کے مقصد سے کیا جانا چاہئے جسے مسمار کرنے کی کوشش کی گئی ہے۔"

انہوں نے کہا کہ مکان مالک مختلف وجوہات کی بنا پر دفعہ 13(1) کے پیش نظر اپنے کرایہ دار کو نکالنے کے لئے مقدمہ دائر کر سکتا ہے جس میں یہ بھی شامل ہے کہ اسے اپنے قبضے کے لئے مناسب اور حقیقی طور پر احاطے کی ضرورت ہے۔ مدعا علیہ نے الزام لگایا، اور نیچے کی عدالتوں نے پایا ہے، کہ اسے اس مقدمے میں احاطے کی ضرورت تھی تاکہ وہ خود قبضہ کر سکے۔ مدعا علیہ نے عرضی میں کہا کہ وہ احاطے کی مرمت کے بعد اس میں رہائش اختیار کرے گا۔ اس بنیاد پر درخواست گزار نے کہا کہ یہ معاملہ دفعہ 13(1)

(hh) کے تحت آتا ہے، کیونکہ مدعا علیہ چاہتا ہے کہ احاطے کو منہدم کرنے اور نئی عمارت تعمیر کرنے کے فوری مقصد کے لئے تعمیر کیا جائے۔

درخواست گزار کی جانب سے مزید دلیل دی جاتی ہے کہ شق (g) اور (hh) کے تحت اخراج کی دو بنیادیں باہمی طور پر مخصوص ہیں اور اس لیے مکان مالک شق (g) کا فائدہ نہیں اٹھا سکتا جبکہ اس کا معاملہ شق (hh) کے تحت آتا ہے کیونکہ احاطے کا قبضہ حاصل کرنے کے بعد اسے فوری اقدامات کرنے پڑتے ہیں۔ ہمیں اس نکتے پر رائے کا اظہار کرنے کی ضرورت نہیں ہے، کیونکہ بعد میں ذکر کرنے کی وجوہات کی بنا پر، یہ معاملہ شق (g) کے تحت آتا ہے نہ کہ ایکٹ کی دفعہ 13(1) کی شق (hh) کے تحت۔

ہم مندرجہ ذیل عدالتوں سے اتفاق کرتے ہیں کہ مدعا علیہ کا معاملہ شق (g) کے تحت آتا ہے جب اسے اپنے پیشے کے لئے احاطے کی ضرورت ہوتی ہے۔ محض یہ حقیقت کہ وہ اپنی مرضی کی وجہ سے یا گھر کی حالت کو مد نظر رکھتے ہوئے مکمل ضرورت کی وجہ سے گھر میں تبدیلی کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، اس سے اس سوال پر کوئی اثر نہیں پڑتا کہ وہ اپنے پیشے کے لئے حقیقی اور معقول طور پر گھر کی ضرورت رکھتا ہے، جب کہ اس نے گھر پر قبضہ کرنے کی اپنی ضرورت کو ثابت کر دیا ہے۔ شق (g) کی زبان میں یا ایکٹ کی کسی دوسری شق میں ایسی کوئی ممانعت نہیں ہے کہ مکان مالک کو اس میں کوئی تبدیلی کیے بغیر رہائش کے لئے گھر پر قبضہ کرنا ہوگا۔ اس طرح کی ممانعت کی کوئی منطقی وجہ نہیں ہو سکتی۔ عام قانون کے تحت مالک مکان کسی خاص طریقہ کار پر عمل کرنے کے بعد جب چاہے اپنے کرایہ دار کو بیدخل کرنے کا حق رکھتا ہے سوائے ان معاملات کے جہاں اس نے کسی خاص واقعے کے رونما ہونے سے پہلے اسے باہر نہ نکالنے کا معاہدہ کیا ہو۔ یہ قانون مکان کی دستیابی کے حوالے سے موجود خصوصی حالات میں مکان مالک کے عمومی حق کو محدود کرتا ہے اور مکان مالکوں کی جانب سے غیر منصفانہ طور پر زیادہ کرایوں کا مطالبہ کرتے ہوئے ان حالات کا غلط استعمال کرتا ہے۔

اس ایکٹ نے کرایہ داروں کو مکان مالک کے مطالبات کو پورا کرنے میں ناکام ہونے کی صورت میں بے دخلی کی دھمکی سے ہراساں کیے جانے کے خلاف کافی تحفظ فراہم

کیا ہے۔' کرایہ دار کو نکالنے کے مالک مکان کے حق پر مختلف پابندیاں عائد کی گئی ہیں۔ دفعہ 12 (1) میں کہا گیا ہے کہ مکان مالک کسی بھی احاطے کا قبضہ اس وقت تک وصول کرنے کا حقدار نہیں ہوگا جب تک کرایہ دار معیاری کرایہ کی رقم ادا کرتا ہے یا ادا کرنے کے لئے تیار ہے اور اگر کوئی اضافہ ہے تو اس کی اجازت دیتا ہے، اور کرایہ داری کی دیگر شرائط پر عمل کرتا ہے جہاں تک کہ وہ ایکٹ کی دفعہ 13 کے مطابق ہیں۔ سیکشن 13 غیر معمولی معاملات فراہم کرتا ہے جن میں مالک مکان غیر معمولی معاملات فراہم کرتا ہے۔ کرایہ دار کو بیدخل کر سکتا ہے اگرچہ وہ باقاعدگی سے کرایہ ادا کر رہا تھا یا کرایہ ادا کرنے کے لئے تیار تھا۔ دفعہ 13 کی دفعات زمین کے مالک کے فائدے کے لئے ہیں اور اس سیکشن میں مذکور اخراج کی مختلف وجوہات ایسی ہیں جو مالک مکان کے اپنے کرایہ دار کو باہر نکالنے کے عام حق کے استعمال میں کرایہ دار کو نکالنے کا معقول جواز فراہم کرتی ہیں۔ لہذا کوئی وجہ نہیں ہے کہ اس بنیاد میں ذکر کردہ پابندیوں کو ان میں پڑھا جائے۔ لہذا ہم اس دلیل سے متفق نہیں ہیں کہ شق (g) کا اطلاق صرف اس صورت میں ہوگا جب مالک مکان کو ان میں کوئی تبدیلی کیے بغیر احاطے پر قبضہ کرنے کی ضرورت ہوگی، یعنی اسی عمارت پر قبضہ کرنا جس پر کرایہ دار قابض ہے۔ لفظ 'احاطے' یا لفظ 'قبضہ' کو اس طرح کی تنگ تعمیر دینے کا کوئی جواز نہیں ہے، جسے اس عدالت نے کرشنیال ایشور لال دیسائی بمقابلہ بائی و جگور (1) میں بعد میں حوالہ دیا ہے۔

ایکٹ میں ایسی دفعات ہیں جو اس بات کو یقینی بناتی ہیں کہ شق (g) کی دفعات کا غلط استعمال نہ ہو۔ دفعہ 17 میں کہا گیا ہے کہ اگر مکان مالک کی جانب سے قبضہ بحال کرنے کی تاریخ سے ایک ماہ کی مدت کے اندر احاطے پر قبضہ نہیں کیا جاتا ہے یا اصل کرایہ دار کے علاوہ کسی اور شخص کو مذکورہ تاریخ کے ایک سال کی مدت کے اندر احاطے کو دوبارہ چھوڑ دیا جاتا ہے تو عدالت اصل کرایہ دار کی درخواست پر مالک مکان کو حکم دے سکتی ہے، مقررہ وقت کے اندر، اسے اصل شرائط و ضوابط پر احاطے پر قبضہ کرنے کے لئے۔ یہ اس بات کو یقینی بناتا ہے کہ مالک مکان کرایہ دار کو اس وقت تک بیدخل نہ کرے جب تک کہ اسے واقعی اپنے قبضے کے لئے احاطے کی ضرورت نہ ہو۔

لہذا ہماری رائے یہ ہے کہ ایک بار جب مالک مکان یہ ثابت کر دے کہ اسے اپنے پیشے کے لیے احاطے کی ضرورت ہے تو وہ دفعہ 13(1) کی ذیلی شق (g) کی شقوں کے پیش نظر کرایہ دار سے اس کا قبضہ واپس لینے کا حق دار ہے، قطع نظر اس کے کہ آیا وہ احاطے پر بغیر کسی تبدیلی کے قبضہ کرے گا، ان میں کوئی تبدیلی کرے گا یا ضروری تبدیلیاں کرے گا۔

شق (hh) کی دفعات ممکنہ طور پر اس معاملے پر لاگو نہیں ہو سکتی ہیں جہاں ایک مکان مالک کو مناسب اور حقیقی طور پر اپنے قبضے کے لئے احاطے کی ضرورت ہوتی ہے چاہے اسے احاطے کو مسمار کرنا پڑے اور ان پر ایک نئی عمارت تعمیر کرنا پڑے۔ شق (hh) کی دفعات کا اطلاق ان معاملات پر ہوتا ہے جہاں مالک مکان کو اپنے پیشے کے لئے احاطے کی ضرورت نہیں ہوتی ہے بلکہ انہیں ایک نئی عمارت تعمیر کرنے کی ضرورت ہوتی ہے جسے کرایہ داروں کو دیا جانا چاہئے۔ یہ ذیلی شقوں (3A) کی دفعات سے واضح ہے جس میں کہا گیا ہے کہ مکان مالک کو شق (ایچ ایچ) میں بیان کردہ بنیاد پر بے دخلی کا حکم جاری کرنے سے پہلے کچھ حلف نامہ دینا ہوگا۔ انہیں یہ عہد کرنا ہوگا کہ نئی عمارت میں رہائشی مکانات کی تعداد سے کم از کم دو گنا اور مسمار کیے جانے والے احاطے میں موجود فلور ایریا سے کم از کم دو گنا نہیں ہوگا، کہ احاطے کو مسمار کرنے کا کام اس کی طرف سے ایک ماہ کے اندر شروع نہیں کیا جائے گا اور پورے احاطے کی بازیابی کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر مکمل نہیں کیا جائے گا۔ نئی عمارت کی تعمیر کا کام مذکورہ تاریخ سے پندرہ ماہ کے اندر مکمل نہیں ہوگا۔ اس طرح یہ نئی عمارت کے وجود میں آنے کے لئے ایک ٹائم شیڈول فراہم کرتا ہے اور کم از کم رہائشی مکانات، یعنی کمروں یا کمروں کے مجموعے کو دو گنا کرنے کو یقینی بناتا ہے، جو کرایہ پردیئے گئے ہیں یا یونٹ کے طور پر کرائے پر پیش کیے گئے ہیں: ایکٹ کی دفعہ 5 (12) کے تحت۔

اس طرح کے اقدامات غیر ضروری ہوں گے اگر مالک مکان کرایہ دار کو احاطے سے باہر نکلنے کی کوشش کرتا ہے تاکہ وہ اپنی سہولت کے مطابق ضروری تبدیلیاں کرنے کے بعد خود احاطے پر قبضہ کر سکے۔ مزید برآں، دفعہ 17A کے تحت اگر زمین کا مالک



ذیلی دفعہ (3A) میں بیان کردہ مدت کے اندر مسامری کا کام شروع نہیں کرتا ہے تو بیدخل کئے گئے کرایہ دار کو احاطے پر دوبارہ قبضہ کرنے کی اجازت دی گئی ہے۔ دفعہ 17B کے تحت کرایہ دار کو اس تاریخ سے چھ ماہ کے اندر مالک مکان کو مطلع کرنا ہوگا جس دن اس نے سیکشن میں بیان کردہ شرائط پر نئی عمارت میں مکان پر قبضہ کرنے کا ارادہ ظاہر کیا تھا۔ دفعہ 17C میں کہا گیا ہے کہ مالک مکان کرایہ دار کو نئی عمارت مکمل ہونے کی تاریخ سے آگاہ کرے گا شق (hh) کی دفعات کا اطلاق اس وقت ہوتا ہے جب مالک مکان کرایہ داروں کو اجازت دینے کے لئے احاطے میں ایک نئی عمارت تعمیر کرنے کے مقصد سے احاطے کو مسامر کرنا چاہتا ہے۔

ہم یہ ذکر کر سکتے ہیں کہ شقوں کی دفعات ایکٹ کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کے (g) اور (hh) سے تعبیر کی گئی ہے جیسا کہ کرشنا داس بمقابلہ بیدھن چندرا (2)، میک کینا بمقابلہ پورٹرموٹرز لمیٹڈ (2) اور بیٹیز کیفے لمیٹڈ بمقابلہ فلپس فرنیچنگ اسٹورز لمیٹڈ (2) میں اس طرح سمجھا گیا ہے۔

درخواست گزار نے ہمیں بمبئی ہائی کورٹ کے دو معاملوں کا حوالہ دیا ہے، جن میں جہاں تک یہ کہا گیا ہے کہ موجودہ معاملے کی طرح کے حالات میں یہ معاملہ دفعہ 13 (1) کی شق (hh) کے تحت آئے گا نہ کہ شق (g) کے تحت۔ وہ ہیں: منجر ام گھیلا بھائی پٹال والا بمقابلہ سورت الیکٹریسیٹی کمپنی لمیٹڈ (\* ) اور اللہ رکھا فقیر محمد بمقابلہ سورت الیکٹریسیٹی کمپنی لمیٹڈ (5)۔ مؤخر الذکر معاملہ پچھلے معاملے کی پیروی کرتا ہے۔ سابقہ کیس میں ہائی کورٹ نے کہا:

"درحقیقت شق (g) میں 'قبضہ' کا مطلب ہے 'قبضہ اور اس کے بعد حقیقی قبضہ'، جبکہ شق (hh) کے مقصد کے لئے جو ضروری ہے وہ انہدام کے مقصد کے لئے قبضہ ہے۔ شق (g) کے اندر قبضے میں 'قبضہ' شامل ہوگا، کیونکہ یہ واضح ہے کہ کوئی اس وقت تک قبضہ نہیں کر سکتا جب تک کہ وہ قبضہ کرنے کے قابل نہ ہو لیکن شق (hh) کی صورت میں یہ واضح ہے کہ انہدام کے مقصد کے لئے قبضہ کرنا ضروری نہیں ہے۔ ضرورت اس بات کی ہے کہ زمین کے مالک کے پاس زمین کا مالک ہونا چاہیے تاکہ وہ ایک نئی عمارت کو منہدم

کرنے اور تعمیر کرنے کے قابل ہو سکے۔

موجودہ عمارت کا انہدام اور اس کے بعد نئی عمارت کی تعمیر صرف درمیانی اقدامات ہیں تاکہ عمارت کو زمیندار کے قبضے کے قابل بنایا جاسکے۔  
کرشن لال ایشور لال دیبائی کے معاملے میں اس عدالت نے ایکٹ کی دفعہ 17(1) کی دفعات کے سلسلے میں کہا:

"تاہم جو بات کسی شک و شبہ سے بالاتر ہے وہ یہ ہے کہ جب قبضہ حاصل کیا جاتا ہے تو اس کے بعد قبضے کا عمل شروع کیا جانا چاہیے جس میں لازمی طور پر اس سلسلے میں کوئی غیر معمولی عمل شامل ہونا چاہیے۔

شق (g) میں احاطے کا 'قبضہ' لازمی طور پر رہائش کے طور پر پیشے سے مراد نہیں ہے۔ مالک کسی بھی طرح سے اس کا استعمال کر کے کسی جگہ پر قبضہ کر سکتا ہے۔ موجودہ جیسے معاملے میں، اگر مدعی مقررہ مدت کے اندر قبضہ حاصل کرنے کے بعد انہدام کا کام شروع کرتے ہیں، تو وہ احاطے پر قبضہ کر لیتے تاکہ اپنے قبضے کے لئے موزوں عمارت تعمیر کر سکیں۔

لہذا ہمارا ماننا ہے کہ مدعا علیہ کا معاملہ ایکٹ کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (g) کے اندر آیا ہے۔ اور اس لئے اپیل کو اخراجات کے ساتھ خارج کریں۔ اس مدت کے دوران مدعا علیہ کرایہ دار پر احاطے کو خالی کرنے کے لئے تین ماہ کی اجازت دی گئی۔ اپیل خارج کر دی گئی۔