

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 27 اپریل 1965

آروینکٹ سوامی نائیڈو و دیگر

بنام

نرسرام نارائن داس

[اے کے سرکار، کے سباراؤ، ایم ہدایت اللہ اور جے آر مدھو لکر، جسٹسز]۔

مدرس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1922، ذیلی دفعہ 2(4)، 3، 9 اور 12- معاہدے کی خلاف ورزی کرتے ہوئے زمین پر تعمیر کرنے والے کرایہ دار کیا ذیلی دفعہ 3 اور 9 کے تحت فائدہ اٹھانے کے حقدار ہیں۔

درخواست گزار کرایہ دار تھے جنہوں نے اپنی پٹہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد زمین پر تعمیرات کیں اور تعمیر نہ کرنے کے عہد کی خلاف ورزی کرتے ہوئے عمارتیں تعمیر کیں۔ بید خلی کے ایک مقدمہ میں انہوں نے عدالت سے درخواست کی کہ وہ مکان مالک کو مدرس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ 1922 کی دفعہ 9 کے تحت زمین فروخت کرنے کی ہدایت دے جو زیر سماعت مقدمہ اس علاقہ تک توسیع کی گئی۔ دفعہ 9 کے تحت فائدہ کرایہ داروں کو دستیاب تھا جو دفعہ 3 کے تحت اپنے ڈھانچے کے معاوضے کے حقدار تھے۔ دفعہ 3 کے مطابق ہر کرایہ دار کسی بھی عمارت کی قیمت بطور معاوضہ ادا کرنے کا حقدار ہوگا جو اس نے تعمیر کی ہو۔ دفعہ 9 کے تحت فائدہ حاصل کرنے کے درخواست گزار کے دعوے کو ٹرائل کورٹ، پہلی ایپیلیٹ کورٹ اور ہائی کورٹ کے سنگل جج نے قبول کیا تھا۔ لیکن لیٹرز پیٹنٹ ایپیل میں ڈویژن بنچ نے یہ موقف اختیار کیا کہ چونکہ تعمیر نہ کرنے کا معاہدہ قانون میں قابل عمل ہے اور اس کی خلاف ورزی کرنے والے بڑی تعمیر کو منہدم کیا جاسکتا ہے لہذا اس طرح کے ڈھانچے کے لئے دفعہ 3 کے تحت کرایہ دار کو معاوضہ دینا غیر معمولی ہوگا۔ دفعہ 3 کرایہ داروں پر لاگو نہیں ہو سکتا ہے جنہوں نے اپنے عہد کی خلاف ورزی

کرتے ہوئے عمارتیں تعمیر کیں۔ عدالت نے دیباچہ کے ان الفاظ کا بھی نوٹس لیا کہ اس قانون کا مقصد کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرنا تھا جنہوں نے دوسری زمینوں پر عمارتیں تعمیر کی تھیں، "اس امید میں" کہ انہیں بے دخل نہیں کیا جائے گا۔

حکم ہوا کہ :- (i) کرایہ داروں کی طرف سے کئے گئے معاہدے کو دفعہ 3 کے دائرہ کار کو تشکیل دینے کے مقصد سے مد نظر نہیں رکھا جاسکتا ہے۔ ہائی کورٹ اس غلطی میں پھنس گیا

تھا۔ [115F]

(ii) دفعہ 3 میں لفظ 'کرایہ دار' کو صرف اس معنی میں سمجھا جانا چاہئے کہ اس لفظ کی وضاحت ایکٹ میں کی گئی ہے۔ یہ کہنے کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ دفعہ 3 میں 'کرایہ دار' لفظ ان کرایہ داروں کو خارج کرتا ہے جنہوں نے تعمیر نہ کرنے کے عہد کی خلاف ورزی کرتے ہوئے زمین پر ڈھانچے لگائے ہیں۔ [114 C-D]

(iii) اگر یہ معاہدہ کرایہ دار کے دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا دعویٰ کرنے کے حق کو متاثر کر سکتا ہے تو اس کا کوئی اثر نہیں ہوگا کیونکہ دفعہ 12 کے تحت کسی بھی معاہدے میں کوئی چیز اس ایکٹ کے تحت کرایہ دار کے حقوق کو چھین نہیں سکتی۔ لہذا معاہدے کے باوجود کرایہ دار دفعہ 3 اور دفعہ 9 کے تحت اپنے حقوق کے حقدار تھے۔ [114 F-G]

(iv) چونکہ دفعہ 2(4) اور ذیلی دفعہ 3 اور 9 کی زبان واضح اور غیر مبہم تھی اس لئے ان دفعات کی تشریح کے لئے دیباچہ کا سہارا لینے کی ضرورت نہیں تھی۔ ایک دیباچہ کسی دفعہ کو منسوخ کرنے کے لئے کام نہیں کر سکتا ہے۔ [115 C-D]

این و جراپانی نائیڈو بمقابلہ نیو تھیٹر کرناٹک ٹائیز لمیٹڈ، S.C.-(1964) A.I.R. 1440، حوالہ دیا گیا۔

ہدایت اللہ، جسٹس کے مطابق۔ (i) دفعہ 3 عام ہے اور ہر کرایہ دار پر لاگو ہوتی ہے اور اس میں تمام کرایہ داروں کے ساتھ ساتھ کرایہ دار بھی شامل ہوں گے۔ [117 D]

(ii) دیباچہ میں جس قسم کی عمارت کی طرف اشارہ کیا گیا ہے، یعنی کرایہ داری کے جاری رہنے کی امید میں تعمیر کی گئی عمارت کا قانون کے عملی حصے یا عمارت کی تعریف میں کوئی ذکر نہیں ملتا ہے۔ لہذا ذیلی دفعہ 3 اور 9 میں اس حد کو پڑھنا مشکل ہے جہاں عمارت 'بغیر

کسی قابلیت کے استعمال کی جاتی ہے اور اس کا مطلب صرف ایک تعمیر ہے۔ [F-118

[G

دیو بمقابلہ برانڈلنگ، (1828) B7C و 643، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

(iii) دفعہ 3 اور 9 لازمی ہیں اور دفعہ 9 واضح طور پر موجودہ مقدمات جیسے زیر التوا مقدمات پر لاگو ہوتا ہے۔ درخواست گزاروں نے دفعہ 9 کے تحت اس کے لئے محدود وقت کے اندر درخواست دی۔ نتیجہ واضح طور پر اس وقت تک ہونا چاہئے جب تک کہ دفعہ 12 کا آخری حصہ مدعا علیہ کو بچانہ سکے۔ یہ صرف اس صورت میں ہو سکتا ہے جب کرایہ دار کی جانب سے تعمیر نہ کرنے کی شرائط تحریری طور پر رجسٹرڈ ہوں، لیکن پٹہ نامہ، اگرچہ تحریری طور پر، رجسٹرڈ نہیں ہے۔ [119 B-C]

پبلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبری 146، سال 1965۔

مدرسہ ہائی کورٹ کے 21 ستمبر 1962 کے فیصلے اور حکم کے خلاف L.P.A نمبری 29، سال 1961 میں اپیل کی گئی۔

اپیل کنندگان کی طرف سے پی رام ریڈی اور آر گنپتی ایر۔

جواب دہندگان کی طرف سے سی بی اگروال اور آر گوپال کرشنن۔

سرکار، سباراؤ اور مدھو لکر، جسٹسز کا فیصلہ۔ سرکار جسٹس نے فیصلہ سنایا۔

ہدایت اللہ جسٹس نے ایک علیحدہ رائے پیش کی۔

سرکار جسٹس۔ 3 فروری، 1953 کو پٹہ کے ایک غیر رجسٹرڈ دستاویز کے ذریعے، مدعا علیہ نے کوئٹہ شہر میں خالی زمین کا ایک ٹکڑا درخواست گزاروں کو 30 روپے ماہانہ کرایہ پر ایک سال کی مدت کے لیے دے دیا۔ مخصوص مدت ختم ہونے کے بعد کرایہ داروں کے قبضہ کے بعد کرایہ داری کو جاری رکھا گیا۔ پٹہ میں یہ شرط رکھی گئی تھی کہ کرایہ دار خالی جگہ پر کوئی بھی عمارت نہیں بنائیں گے بلکہ انہوں نے زمین پر ایک عمارت بنا کر عہد کی ایک شاخ قائم کی ہے۔

4 دسمبر 1956 کو کرایہ دار نے کرایہ داروں اور ان کے ذیلی کرایہ داروں کو نکالنے کے لئے مقدمہ دائر کیا۔ مدرسہ سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 کو کوئٹہ شہر پر 19 فروری 1958 کو لاگو کیا گیا تھا اور اس کے بعد کرایہ داروں نے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت

مقدمہ میں درخواست دی تھی کہ کرایہ دار کو زمین فروخت کرنے کا حکم دیا جائے۔ ٹرائل کورٹ نے پہلی اپیل میں ایک فاضل سب جج اور مدراس ہائی کورٹ میں دوسری اپیل میں اننت نارائن جسٹس نے کہا کہ کرایہ دار اس حکم کے حقدار ہیں۔ ہائی کورٹ کی ایک ڈویژن نے پٹہ دار کی جانب سے ترجیح دی گئی لیٹرز پیٹنٹ اپیل میں اس کے برعکس رائے دی۔ کرایہ داروں نے ڈویژن بنچ کے فیصلے کے خلاف اس عدالت میں اپیل کی ہے۔

سوال فطری طور پر اس ایکٹ کی دفعات کی طرف جاتا ہے جس کے متعلقہ حصوں کو ہم فوری طور پر بیان کریں گے۔

دفعہ 2(4)۔ "کرایہ دار سے مراد زمین کا کرایہ دار ہے جو اس پر کرایہ ادا کرنے کا ذمہ دار....."

دفعہ 3۔ "ہر کرایہ دار بید خلی کی صورت میں کسی بھی عمارت کی قیمت معاوضے کے طور پر ادا کرنے کا حق دار ہوگا جو اس کے ذریعہ تعمیر کی گئی ہو۔"

دفعہ 9۔ کوئی بھی کرایہ دار جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور جس کے خلاف بید خلی کا مقدمہ درج کیا گیا ہے وہ..... مئی..... اس حکم کے لئے عدالت میں درخواست دیں کہ مالک مکان کو فروخت کرنے کی ہدایت کی جائے..... درخواست میں بیان کی جانے والی زمین کی حد۔"

دفعہ 12۔ "کرایہ دار کی جانب سے کیے گئے کسی بھی معاہدے میں کوئی بھی چیز اس ایکٹ کے تحت اس کے حقوق کو چھین یا محدود نہیں کرے گی، جس میں کہا گیا ہے کہ اس میں موجود کوئی بھی چیز کرایہ دار کی جانب سے عمارتوں کی تعمیر کے بارے میں تحریری طور پر کی گئی کسی بھی شرط کو متاثر نہیں کرے گی جہاں تک کہ وہ معاہدے کی تاریخ کے بعد تعمیر کی گئی عمارتوں سے متعلق ہیں۔"

یہ نوٹ کیا جائے گا کہ دفعہ 9 کے تحت خریداری کا حقدار کرایہ دار دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار کرایہ دار ہونا چاہئے۔ لہذا اصل سوال یہ ہے کہ کیا موجودہ معاملے میں کرایہ دار دفعہ 3 کے تحت معاوضے کے حقدار تھے۔ ہم دیکھ سکتے ہیں کہ موجودہ معاملے میں ہم دفعہ 12 کی شق سے متعلق نہیں ہوں گے کیونکہ پٹہ کسی رجسٹرڈ دستاویز کے ذریعہ نہیں تھی اور لہذا اس دفعہ کے حوالہ جات بغیر شرط کے اس دفعہ میں ہوں گے۔ ہمیں یہ

بھی بتانا چاہئے کہ دفعہ 10 کی بنیاد پر، دفعہ 9 کو نمبٹور کی عدالتوں میں زیر التوا مقدمات پر لاگو ہوتا ہے جب اس شہر میں ایکٹ لاگو کیا گیا تھا۔

اس عدالت میں اس بات پر اختلاف نہیں کیا گیا تھا کہ اگر معاہدے کو غور سے باہر رکھا گیا تو کرایہ دار ذیلی دفعہ 3 اور 9 کے فوائد کے حقدار ہوں گے۔ وہ ایکٹ میں اس لفظ کی تعریف کے اندر کرایہ دار ہوں گے اور دیگر دو حصوں کے اجزاء مکمل طور پر مطمئن ہوں گے۔ ڈویژن بیچ کے فاضل ججوں نے بھی اس موقف کو قبول کیا۔

سوال یہ ہے کہ کیا اس عہد سے کوئی فرق پڑتا ہے؟ ہماری رائے میں فاضل ججوں نے غلط سوچا کہ ایسا ہی ہوا۔ انہوں نے معاملے کو اس طرح پیش کیا: ایک عہد جو تعمیر نہیں کرنا درست ہے۔ اگر یہ جائز ہے، تو اسے ہر وقت قابل عمل ہونا چاہئے اور، لہذا، انہدام کے حکم کے ذریعہ پٹے کے خاتمے کے بعد بھی۔ اگر اسے نافذ کیا جاسکتا ہے، دفعہ 3 جو کرایہ دار کو عمارت کے معاوضے کا حق دیتی ہے اس کا اطلاق ایسے معاملے پر نہیں ہو سکتا جہاں ایکٹ کے لئے ایسا معاہدہ موجود ہو اور ساتھ ہی کرایہ دار کے کہنے پر کسی عمارت کو لازمی طور پر منہدم کرنے اور کرایہ دار کو اس عمارت کے معاوضے کا حق نہیں دیا جاسکتا تھا۔ لہذا معاہدے کے نفاذ سے دفعہ 3 کے دائرہ کار کی نشاندہی ہوتی ہے حالانکہ اس کی وسیع شرائط اور ایکٹ میں لفظ "کرایہ دار" کی اتنی ہی وسیع تعریف موجود ہے۔ وہ دائرہ کار یہ تھا کہ اس دفعہ کا یہاں کوئی اطلاق نہیں تھا اور اس طرح کا معاہدہ تھا۔ پٹے دار کے فاضل وکیل نے بھی اسی دلیل کا خلاصہ پیش کرتے ہوئے اس مشاہدے کا خلاصہ پیش کیا کہ دفعہ 3 کے تحت تعمیر ایک قانونی تعمیر تھی، یعنی تعمیر نہ کرنے کے کسی بھی عہد کی خلاف ورزی نہیں۔

ہمیں ایسا لگتا ہے کہ یہ استدلال واضح طور پر گمراہ کن ہے۔ فاضل ججوں نے کہا کہ تعمیر نہ کرنے کا عہد درست ہے۔ لہذا ان کا ماننا ہو گا کہ اس سے دفعہ 3 کے تحت کسی حق پر کوئی اثر نہیں پڑا کیونکہ اگر ایسا ہوتا ہے تو یہ دفعہ 12 کے تحت غیر موثر ہونا چاہیے تھا۔ اب جب فاضل ججوں نے کہا کہ معاہدہ دفعہ 3 کے تحت حق کو متاثر نہیں کرتا ہے، تو انہوں نے فیصلہ کیا ہو گا کہ وہ حق کیا تھا اور کرایہ دار اس کے حقدار کون تھے۔ لہذا عہد کا فیصلہ کرتے وقت انہیں اس حصے کی مکمل اور آخر کار تشریح کرنی چاہیے اور اس کے دائرہ کار اور اثرات کا فیصلہ کرنا چاہیے۔ اس کے بعد وہ دوبارہ دفعہ کے دائرہ کار کا پتہ لگانے کے لئے آگے نہیں

بڑھ سکے۔ لیکن انہوں نے یہی کیا اور یہی وہ جگہ ہے جہاں ان کی بنیادی غلطی تھی۔ اس دفعہ کی ایک تشریح کی بنیاد پر انہوں نے عہد کو درست قرار دیا اور اس طرح پائی جانے والی عہد کی صداقت کی بنیاد پر اس دفعہ کو ایک دوسری اور مختلف تشریح دی۔ معاہدے کی صداقت کا فیصلہ کرتے وقت انہوں نے یہ نہیں کہا تھا کہ دفعہ 3 کا کوئی اطلاق نہیں ہے جہاں معاہدہ موجود ہے۔ اگر ایسا ہوتا تو وہ معاہدے کی کسی مدد کے بغیر دفعہ کے دائرہ کار کا فیصلہ کرتے اور معاہدے کی صداقت کی بنیاد پر اس دفعہ کے دائرہ کار کا دوبارہ فیصلہ کرنے کی ضرورت نہیں ہوتی۔ لہذا، دوسرے موقع پر انہوں نے اس گنجائش کو اس سے مختلف پایا جو انہوں نے پہلے موقع پر پایا تھا۔ لیکن، ظاہر ہے، ایک حصے کی صرف ایک تشریح اور ایک دائرہ کار ہے۔ ایک عمل جس کے نتیجے میں ایک سے زیادہ تشریحات اور دائرہ کار پیدا ہوتے ہیں وہ واضح طور پر غلط ہے۔

اب جب یہ فیصلہ کیا گیا کہ معاہدہ دفعہ 3 کے تحت کرایہ داروں کے حقوق کو متاثر نہیں کرتا ہے اور اسی وجہ سے جائز ہے تو فاضل ججوں نے یہ نہیں کہا کہ اس کی خلاف ورزی کرنے والا کرایہ دار کرایہ دار نہیں ہے جیسا کہ دفعہ 3 میں تصور کیا گیا ہے اور وہ اس کے فوائد کا حقدار نہیں ہے۔ درحقیقت انہوں نے واضح طور پر اس کے برعکس رائے اختیار کی۔ انہوں نے کہا، اور ہمارے خیال میں، "ایکٹ میں کوئی واضح اہتمام نہیں ہے، جس میں دفعہ 3 کے نفاذ کو محدود کیا گیا..... کرایہ داروں کے لئے جو پٹہ کی شرائط کے ذریعہ عمارت لگانے کے مجاز تھے۔ لہذا بادی النظر میں کرایہ دار کی اصطلاح اس شخص کو خارج نہیں کر سکتی جو زمین پر بڑی تعمیر لگا کر تعمیر نہ کرنے کے عہد کی خلاف ورزی کرتا ہو۔ انہوں نے کہا کہ یہ پورے ایکٹ پر غور کرنے سے حاصل کیا جانا چاہئے۔ لیکن واضح طور پر دفعہ 3 کی تشریح کے لئے وہ قانونی طور پر کچھ اور نہیں سوچ سکتے تھے۔ اس سے ظاہر ہوتا ہے کہ 'بادی النظر میں' جن الفاظ کے ساتھ انہوں نے اپنے مشاہدے کی اہلیت حاصل کی، وہ ناقابل قبول تھے۔ اس کے بعد فاضل ججوں نے کہا: یہ معاہدہ درست تھا کیونکہ اس سے ایکٹ میں بیان کردہ کسی بھی کرایہ دار کے دفعہ 3 کے تحت حقوق متاثر نہیں ہوئے تھے اور چونکہ معاہدہ درست تھا، لہذا کرایہ دار جس نے اس کی خلاف ورزی کرتے ہوئے تعمیر کی تھی وہ دفعہ 3 کے تحت کسی بھی حق کا حقدار نہیں تھا۔ یہ ایک مکمل طور پر ناقابل قبول تجویز ہے۔

ہم سمجھتے ہیں کہ دفعہ 3 میں لفظ "کرایہ دار" کو صرف اس معنی میں سمجھا جانا چاہئے کہ اس لفظ کی وضاحت ایکٹ میں کی گئی ہے۔ ہم دہراتے ہیں کہ یہ کہنے کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ دفعہ 3 میں لفظ "کرایہ دار" میں تمام کرایہ دار شامل نہیں ہیں جیسا کہ ایکٹ میں بیان کیا گیا ہے۔ فاضل ججوں کی طرف سے دی گئی باتوں کے علاوہ اور کچھ نہیں دکھایا گیا ہے جو ہمارے خیال میں غلط ہے۔ لہذا درخواست گزار کرایہ دار ہیں جیسا کہ دفعہ 3 میں غور کیا گیا ہے۔ اب معاہدہ کہتا ہے کہ کرایہ دار تعمیر نہیں کریں گے۔ یا تو اس سے کرایہ داروں کے اس حق پر اثر پڑتا ہے کہ وہ پٹہ کے اختتام پر اس کی خلاف ورزی میں تعمیر کردہ عمارتوں کے معاوضے کا دعویٰ کریں یا ایسا نہیں ہے۔ اگر ایسا نہیں ہوتا ہے، تو پھر کوئی اور سوال پیدا نہیں ہوتا ہے۔ اس کے بعد دفعہ 3 کے تحت کرایہ داروں کو ان کے حقوق سے محروم کرنے کے لئے کچھ بھی نہیں ہوگا اور معاملہ ویسا ہی ہوگا جہاں کوئی معاہدہ نہیں ہے۔ اگر ایسا ہے تو، جیسا کہ ہم پہلے کہہ چکے ہیں، اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے کہ کرایہ دار ذیلی دفعہ 3 اور 9 کے تحت اپنے حقوق کے حقدار ہیں۔ تاہم، اگر تعمیر نہ کرنے کا معاہدہ دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا دعویٰ کرنے کے حق کو متاثر کرتا ہے، تو اس طرح کے معاہدے کا کوئی اثر نہیں ہوگا، کیونکہ دفعہ 12 کے تحت کسی بھی معاہدے میں کچھ بھی ایکٹ کے تحت کرایہ دار کے حقوق کو چھین نہیں لے گا۔ اس کے بعد معاملہ بھی ویسا ہی ہوگا جیسے کوئی معاہدہ ہی نہ ہو۔ یہی وجہ ہے کہ ہم سمجھتے ہیں کہ تعمیر نہ کرنے کا عہد ہاتھ میں موجود سوال پر اثر انداز نہیں ہوتا۔ کرایہ داروں کو ذیلی دفعہ 3 اور 9 کے تحت ان کے حقوق کا حقدار ہونا چاہئے باوجود اس کے کہ وہ تعمیر نہیں کریں گے اور ان کی طرف سے اس کی خلاف ورزی کی جائے گی۔ جسٹس اننت نارائن کے سامنے۔ پٹہ دار کے لئے دلیل کچھ مختلف تھی۔ یہ کہا گیا تھا کہ دفعہ 3 کو عام قانون یعنی ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 108(h) کے مطابق پڑھا جانا چاہئے، جو کرایہ دار کو اس وقت تعمیر کرنے کا حق دیتا ہے جب پٹہ پر عمارت کی ممانعت نہ ہو اور لہذا، دفعہ 3 کے تحت تعمیر کی اجازت قانون کے ذریعہ دی جانی چاہئے۔ فاضل جج نے ہماری رائے میں اس دلیل کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ دفعہ 3 اور دفعہ 9 میں اس کا جواز پیش کرنے والے الفاظ نہیں ہیں اور دفعہ 12 کے تحت پہلے بیان کردہ دفعات کو متاثر کرنے والا کوئی معاہدہ نہیں کیا جاسکتا۔ انہوں نے یہ بھی نشاندہی کی کہ ایکٹ کی دفعہ 13

میں خاص طور پر یہ اہتمام کیا گیا ہے کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کو اس حد تک منسوخ سمجھا جانا چاہئے جس حد تک اس ایکٹ کو نافذ کرنے کے لئے ضروری ہے تاکہ اس ایکٹ کو ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کے ساتھ ہم آہنگ کرنے کی کوئی گنجائش نہ ہو۔ ہم فاضل جج کے خیالات سے مکمل طور پر متفق ہیں۔ ہمیں اس بات کا مشاہدہ کرنا چاہیے کہ اس عدالت میں یہ دلیل پیش نہیں کی گئی تھی۔

اس معاملے کو چھوڑنے سے پہلے ایکٹ کے دیباچہ کا حوالہ ضروری ہے۔ اس میں کہا گیا ہے کہ یہ قانون کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرنے کے لئے منظور کیا گیا تھا جو..... دوسروں کی زمینوں پر اس امید میں عمارتیں تعمیر کی ہیں کہ انہیں بے دخل نہیں کیا جائے گا۔ ڈویشن بیچ کے فاضل ججوں نے اسے اتنا مبہم پایا کہ کرایہ داروں کے ایک مخصوص طبقے کی وضاحت کے طور پر نہیں لیا جاسکتا۔ کسی بھی صورت میں، ہم سمجھتے ہیں کہ دفعہ 2(4) میں کرایہ دار کی تعریف کی تشریح کرنے میں دیباچہ کا کوئی سہارا نہیں لیا جائے گا کیونکہ اس میں استعمال ہونے والے الفاظ واضح اور غیر مبہم ہیں۔ ہم دیکھتے ہیں کہ ذیلی دفعہ 3 اور 9 میں استعمال ہونے والی زبان بھی اس بات کو تسلیم کرتی ہے کہ اس کا مطلب کیا ہے۔ ایک دیباچہ یقیناً کسی دفعہ کو منسوخ کرنے کے لئے کام نہیں کر سکتا ہے۔ یہاں ہمیں یہ بھی کہنا ہوگا کہ پٹہ دار کے ماہر وکیل نے اس کی دلیل کی حمایت کے لئے دیباچہ پر بھروسہ نہیں کیا۔ ہم اس نتیجے پر پہنچنے سے پہلے یہ بتانا درست سمجھتے ہیں کہ این ویر اپانی نائیڈو بمقابلہ نیو تھیٹر کرناٹک ٹاکنز لمیٹڈ جس کی طرف ہماری توجہ مبذول کرائی گئی تھی، اس نکتے کو نہیں چھوٹا جس سے ہمارا تعلق ہے، کیونکہ اس نے دفعہ 12 کی شق کو تبدیل کر دیا ہے اور اس شرط کا موجودہ معاملے پر کوئی اطلاق نہیں ہے۔

ان وجوہات کی بنا پر ہم سمجھتے ہیں کہ اپیل کے تحت فیصلہ غلط تھا اور اسے کالعدم قرار دیا جانا چاہیے۔ ہم انٹ نارائن جسٹس کی اس بات سے اتفاق کرتے ہیں کہ اپیل کنندہ کرایہ داروں کو قانون کی دفعہ 9 کے تحت پٹہ پردی گئی زمین خریدنے کا حق حاصل تھا حالانکہ انہوں نے تعمیر نہ کرنے کے عہد اور اس کی خلاف ورزی کی تھی۔ معاہدے کو دفعہ 3 یا دفعہ 9 کی تشریح کے لئے استعمال نہیں کیا جاسکتا ہے۔

اپیل کی اجازت ہے۔ ڈویژن بیچ اور اننت نارائن جسٹس کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔ بحال ہو گیا ہے۔ اپیل کنندگان کو اس عدالت اور ڈویژن کورٹ میں اخراجات ملیں گے۔

ہدایت اللہ، جسٹس۔ میں اس بات سے اتفاق کرتا ہوں کہ یہ اپیل ضرور کامیاب ہونی چاہیے لیکن میں اس کی وجوہات کو کچھ مختلف انداز میں بیان کرنا چاہوں گا۔ درخواست گزار نمبر 1 اور 2، جو مدعا علیہ مکان مالک کے کرایہ دار تھے، مدراس سٹی ٹیننٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 کی دفعہ 9 کو نافذ کرنے کی مانگ کرتے ہیں، جسے 19 فروری، 1958 کو کونمبٹور تک بڑھا دیا گیا تھا۔ ایک تحریری (لیکن رجسٹرڈ نہیں) پٹہ نامہ کے ذریعے درخواست گزاروں 1 اور 2 نے 10 فروری، 1953 سے ایک خالی جگہ کو 35 روپے ماہانہ کرایہ پر ایک سال کے لیے پٹہ پر لیا تھا۔ پٹہ نامہ میں یہ شرط شامل تھی کہ زمین پر کوئی عمارت تعمیر نہ کی جائے۔ مکان مالک کے علم اور رضامندی کے بغیر درخواست گزاروں 1 اور 2 نے خالی جگہ پر ڈھانچے تعمیر کیے اور سال ختم ہونے کے بعد بھی اس پر قبضہ برقرار رکھا۔ انہوں نے ذیلی کرایہ داروں کو شامل کیا۔ مدعا علیہ اور مکان مالک نے 1956 میں درخواست بیدخلی دائر کی اور یہ مقدمہ 25 فروری 1958 کو دلائل کے لیے بند ہو گیا۔ اس تاریخ کو اپیل کنندگان 1 اور 2 نے مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت زمین خریدنے کے حق کا دعویٰ کرتے ہوئے درخواست دی۔ مقدمہ کو دوبارہ کھولا گیا اور کچھ اور ثبوت موصول ہوئے۔ کونمبٹور کے ضلع منصف نے 8 اپریل 1958 کے اپنے فیصلے کے ذریعے اپیل گزاروں 1 اور 2 کے دعوے کو قبول کیا اور قانون کے مطابق زمین کی قیمت کا تعین کرنے کے لئے کارروائی کی۔ کونمبٹور کے ماتحت جج کے سامنے مدعا علیہ مکان مالک کی اپیل اور ہائی کورٹ میں دوسری اپیل ناکام ہو گئی۔ موجودہ اپیل ڈویژن بیچ کے 21 ستمبر 1962 کے فیصلے سے ہے جس میں لیٹر ز پیٹنٹ کی شق 15 کے تحت دائر کی گئی اپیل اور ڈویژن بیچ کے سرٹیفکیٹ شامل ہیں۔ اس فیصلے کے ذریعے سنگل جج کا فیصلہ بدل دیا گیا اور ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست خارج کرنے کا حکم دیا گیا۔ تاہم، دیگر نکات پر نمٹانے کے لئے ایک چھوٹا موجود تھی۔

درخواست گزاروں کے ذریعہ جس قانون پر بھروسہ کیا جاتا ہے وہ ایک ایسا ایکٹ ہے جس کا اطلاق پہلی بار مدراس شہر پر کرنا تھا لیکن اسے دوسرے قصبوں اور گاؤں تک بڑھایا جاسکتا تھا۔ جیسا کہ لمبے عنوان سے ظاہر ہوتا ہے، اس کا مقصد "ریاست مدراس کے میونسپل قصبوں اور ملحقہ علاقوں میں کرایہ داروں کے مخصوص طبقوں کو تحفظ فراہم کرنا" تھا۔ آخری گیارہ الفاظ کو 1955 کے ایک ترمیمی ایکٹ کے ذریعہ "مدراس شہر میں" کے الفاظ کی جگہ لے لیا گیا تھا۔ اس قانون کے دیباچے میں لکھا ہے:

"انہوں نے کہا کہ ریاست مدراس کے میونسپل قصبوں اور ملحقہ علاقوں میں کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرنا ضروری ہے جنہوں نے اس امید میں دوسروں کی زمینوں پر عمارتیں تعمیر کی ہیں کہ انہیں اس وقت تک بے دخل نہیں کیا جائے گا جب تک وہ زمین کا مناسب کرایہ ادا کرتے ہیں....."

اسی ترمیمی قانون کے ذریعے "مدراس شہر کے بہت سے حصوں میں" الفاظ کی جگہ ان الفاظ کی جگہ لی گئی تھی۔

اس ایکٹ میں "عمارت" کے لفظ کی تعریف کی گئی ہے تاکہ "عمارتوں" اور "کرایہ داروں" کو "زمین کا کرایہ دار" کے طور پر شامل نہ کیا جائے جو اس پر کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار ہیں، ہر شخص اس سے مالکانہ حق حاصل کرتا ہے، اور "وہ افراد جو کرایہ داری ختم ہونے کے بعد بھی قبضہ میں ہیں"۔ اس طرح درخواست گزار 1 اور 2 عمارتوں کو چھوڑ کر زمین کے کرایہ دار تھے۔ اس کے بعد یہ قانون کرایہ داروں کو مختلف قسم کے نئے حقوق دیتا ہے، اور ان میں سے کچھ دفعات ذیل میں بیان کی گئی ہیں:

"3. بید خلی پر معاوضے کی ادائیگی۔

ہر کرایہ دار کو بید خلی کی صورت میں معاوضے کے طور پر کسی بھی عمارت کی قیمت ادا کرنے کا حق حاصل ہوگا، جو اس کے ذریعہ تعمیر کی گئی ہو، اس کے پیشروؤں میں سے کسی کی طرف سے، یا کسی ایسے شخص کی طرف سے جو بید خلی کے وقت قبضے میں نہیں تھا، جس نے ان میں سے کسی سے حق حاصل کیا تھا، اور جس کے لئے معاوضہ پہلے ہی ادا نہیں کیا گیا ہے۔ کرایہ دار جو کسی بھی عمارت کی قیمت کے معاوضے کا حقدار ہے اسے ان درختوں کی قیمت

بھی ادا کی جائے گی جو اس نے زمین پر لگائے ہوں گے (اور اس کی طرف سے کی گئی کسی بھی بہتری کی)۔"

یہ دفعہ عام ہے اور ہر کرایہ دار پر لاگو ہوتا ہے اور اس میں تمام کرایہ داروں کے ساتھ ساتھ کرایہ دار بھی شامل ہوں گے۔ دوسرے لفظوں میں، اپیل کنندگان کو شامل کیا جائے گا۔ دفعہ 4 اور 5 میں معاوضے کے تعین کا طریقہ کار بیان کیا گیا ہے۔ دفعہ 6 کرایہ کے تعین کا اہتمام کرتا ہے۔ وہ یہاں متعلقہ نہیں ہیں اور ہم ذیلی دفعہ 7، 7A اور 8 سے متعلق نہیں ہیں۔ دفعہ 9 (ان حصوں کو چھوڑنا جو یہاں متعلقہ نہیں ہیں) پھر کہتا ہے:

9. زمین دار کو زمین بیچنے کی ہدایت دینے کے لئے عدالت میں درخواست۔

(1) کوئی بھی کرایہ دار جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور جس کے خلاف پریزیڈنسی سہ ماہی کاز کورٹس ایکٹ، 1882 کی دفعہ 41 کے تحت مقدمہ قائم کیا گیا ہے یا زمین کے مالک کے ذریعہ لیا گیا ہے، مدراس سٹی کرایہ داروں کے تحفظ (ترمیمی) ایکٹ، 1955 کی تاریخ کے ایک ماہ کے اندر یا اس تاریخ کے اندر جس سے اس قانون کو میونسپل شہر یا گاؤں تک بڑھایا گیا ہے۔ جس زمین پر قبضہ کیا گیا ہو یا سمن کی خدمت کے ایک ماہ کے اندر اندر عدالت میں اس حکم کے لئے درخواست دی جائے کہ مالک مکان کو عدالت کی طرف سے طے کردہ قیمت پر زمین فروخت کرنے کی ہدایت کی جائے۔ عدالت حکم کی تاریخ سے پہلے سات سال کے اندر موجود کم سے کم مارکیٹ قیمت کے مطابق قیمت کا تعین کرے گی اور حکم دے گی کہ عدالت کی طرف سے طے کی جانے والی مدت کے اندر، حکم کی تاریخ سے کم از کم تین ماہ اور تین سال سے زیادہ نہ ہونے کی وجہ سے کرایہ دار عدالت میں یا اس کے بغیر جیسا حکم ہو قیمت ایک یا ایک سے زیادہ قسطیں سود یا سود کے بغیر ادا کرے گا۔

(2)

(3) قیمت کی ادائیگی پر عدالت ایک حتمی حکم جاری کرے گی جس میں مالک مکان کی جانب سے کرایہ دار کو زمین کی منتقلی کی ہدایت کی جائے گی۔ اس طرح کے حکم پر مقدمہ یا کارروائی خارج کر دی جائے گی، اور کوئی بھی ڈگری یا حکم بید خلی جو اس میں جاری کیا گیا ہو لیکن جس پر عمل درآمد نہ کیا گیا ہو اسے خارج کر دیا جائے گا۔

دفعہ 10 واضح طور پر ذیلی دفعہ 4، 5، 6، 8 اور 9 کا اطلاق ان مقدمات میں زیر التوا بید خلی مقدمات اور ایسے مقدمات میں منظور کردہ فیصلوں پر ہوتا ہے جو ابھی تک نافذ نہیں کیے گئے ہیں۔ دفعہ 12 مندرجہ ذیل فراہم کرتا ہے:

"12. کرایہ داروں کے ذریعہ کیے گئے معاہدوں کے اثرات.

کرایہ دار کی جانب سے کیے گئے کسی بھی معاہدے میں کچھ بھی اس ایکٹ کے تحت اس کے حقوق کو چھین یا محدود نہیں کرے گا، بشرطیکہ اس میں موجود کوئی بھی چیز کرایہ دار کی جانب سے عمارتوں کی تعمیر کے بارے میں تحریری طور پر کی گئی کسی بھی شرط کو متاثر نہیں کرے گی، بشرطیکہ وہ معاہدے کی تاریخ کے بعد تعمیر کی جانے والی عمارتوں سے متعلق ہوں۔"

دفعہ 13 میں کہا گیا ہے کہ جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعات کو اس علاقے میں لاگو کرنے میں اس کے اطلاق میں، ایکٹ کی دفعات کو نافذ کرنے کے لئے ضروری حد تک، منسوخ یا ترمیم شدہ سمجھا جائے گا۔ اس طرح یہ قانون خود ساختہ ہے اور جائیداد کی منتقلی کے عام قانون کا کوئی اطلاق نہیں ہے۔

پہلی بات یہ ہے کہ دیباچہ میں جس قسم کی عمارت کی طرف اشارہ کیا گیا ہے، یعنی کرایہ داری کے جاری رہنے کی امید میں تعمیر کی گئی عمارت کا قانون کے عملی حصے یا عمارت کی تعریف میں کوئی ذکر نہیں ملتا ہے۔ اس کے برعکس ذیلی دفعہ 3 اور 9 میں اس حد کو پڑھنا مشکل ہے (جیسا کہ دلیل دی گئی تھی) جہاں "عمارت" بغیر کسی قابلیت کے استعمال کی جاتی ہے اور صرف ایک تعمیر ہے۔ دیباچہ کسی قانون کی تشریح کی کلید ہے لیکن عام طور پر یہ ایک آزاد قانون نہیں ہے جو حقوق فراہم کرتا ہے یا انہیں چھین لیتا ہے اور قانون سازی کے حصے کو محدود یا وسیع نہیں کر سکتا ہے جو واضح اور غیر مبہم ہے۔ قانون سازی کا مقصد اکثر دیباچہ میں بیان کیا جاتا ہے لیکن اس کا علاج اس برائی کے علاج سے آگے بڑھ سکتا ہے جسے دور کرنے کا ارادہ ہے۔ میکسویل برائے قوانین کی تشریح، گیارہواں باب صفحہ 45 ملاحظہ کریں۔ اگر قانون سازی کا حصہ تمام عمارتوں میں بغیر اہلیت کے لیا جاتا ہے، تو یہ ممکن نہیں ہے کہ دیباچہ کی کم وسیع درآمد کو نافذ شدہ شق کے مقابلے میں زیادہ قیمت دی

جائے۔ دیو بمقابلہ برانڈنگ - (1828) B 7 و C 643، 660 فی لارڈ ٹیننٹون دیکھیں۔

تو پھر کیا پوزیشن ہے؟ دفعہ 3 اور 9 لازمی ہیں اور دفعہ 9 کو واضح طور پر اس طرح کے زیر التوا بید خلی کے مقدمات پر لاگو کیا گیا ہے۔ درخواست گزار نمبر 1 اور 2 نے کوئٹور میں ایکٹ کی توسیع کے ایک ہفتے کے اندر درخواست دی۔ اور ان کی کارروائی کے لئے محدود وقت کے اندر تھے۔ نتیجہ واضح طور پر اس وقت تک ہونا چاہئے جب تک کہ دفعہ 12 کا آخری حصہ جواب دہندہ کو بچانہ سکے۔ یہ صرف اسی صورت میں ہو سکتا ہے جب کرایہ دار کی جانب سے پٹہ نامہ کی تاریخ کے بعد تعمیر کی جانے والی عمارتوں سے متعلق عمارت کی تعمیر کے بارے میں شرائط "تحریری طور پر رجسٹرڈ" ہوں۔ پٹہ نامہ تحریری طور پر ہے لیکن رجسٹرڈ نہیں ہے۔ دفعہ 12 کے پہلے حصے کے ذریعہ کرایہ دار کو اس کے اپنے معاہدے کے خلاف تحفظ حاصل ہے۔ مالک مکان کو دوسرے حصے کے ذریعہ تحفظ حاصل ہے، لیکن یہاں مالک مکان دوسرے حصے کا تحفظ حاصل نہیں کر سکتا ہے کیونکہ پٹہ نامہ رجسٹرڈ نہیں ہے۔

درخواست گزاروں نے یہ بھی دعویٰ کیا ہے کہ عمارتوں کی تعمیر سے متعلق شرائط کے الفاظ اس عہد کو قطعی طور پر قبول نہیں کر سکتے ہیں کہ وہ تعمیر نہیں کریں گے، جیسا کہ این و جراپانی نائیڈ و و دیگر بمقابلہ نیو تھیٹر کرناٹک ٹاکیز لمیٹڈ⁽¹⁾ میں بیان کیا گیا ہے۔ فیصلہ یقینی طور پر اپیل کنندگان کے حق میں ہے لیکن اس معاملے کو نمٹانے کے لئے اس پر بھروسہ کرنا ضروری نہیں ہے۔ جیسا کہ فی الحال مشورہ دیا گیا ہے، میں اس نقطہ نظر پر اپنا فیصلہ نہیں رکھنا چاہوں گا۔

میں مجوزہ حکم سے اتفاق کرتا ہوں لیکن یہاں دی گئی وجوہات کی بنا پر۔

اپیل کی اجازت..