

سپریم کورٹ کی رپورٹس

چندر سنگھ منی بھائی اور دیگر بمقابلہ سرجیت لال لدھامل
چھبڈانڈ ... 23 فروری 1951
مساوی حوالہ جات: 1951 SCR 221، AIR 199،
مصنف: ایم سی مہاجن
بنچ: مہاجن، مہر چند
درخواست گزار:
چندر سنگھ منیبھائی اور دیگر

بمقابلہ

جواب دہندہ:
سرجیت لال لدھامل چھبڈا اور دیگر۔

فیصلے کی تاریخ:
1951/02/23

بینچ:
مہاجن، مہر چند
ساستری، ایم پتنجلی
مکھرجیا، بی کے

حوالہ:
1951 SCR 221، AIR 199
CITATOR کی معلومات:
(3) RF 1961 SC1596
(4,12) E 1985 SC 709
ایکٹ:

بمبئی ریٹنٹ، ہوٹل اور لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ
50، 12، ss. (LVII of 1947)--درخواست [q] اپیلوں کے لیے ایکٹ
زیر التواء جب ایکٹ نافذ ہوا-- کا سابقہ عمل
ایکٹ، ایس ایس 12 اور 50 کی تعمیر کی حد۔
بیڈ نوٹ:

بمبئی کے کرایے، ہوٹل اور لاجنگ ہاؤس کے نرخوں پر کنٹرول
ایکٹ، 1947 کا LVII، جو 13 فروری 1948 کو نافذ ہوا، میں ان
اپیلوں کے لیے کوئی درخواست نہیں ہے جو زیر التواء تھیں۔
اس وقت جب ایکٹ نافذ ہوا تھا۔ اس کا سابقہ اثر ایکٹ کے سیکشن
50 میں مذکور مقدمات تک محدود ہے، کہنے کا مطلب یہ ہے کہ ان
سوٹس اور کارروائیوں کو جو مذکورہ دفعہ کی دفعات کے تحت دائرہ
اختیار رکھنے والی عدالتوں کو منتقل کیے گئے تھے۔
مذکورہ ایکٹ کی سیکشن 12 ممکنہ طور پر ہے اور اثر میں سابقہ
نہیں ہے۔ ذیلی دفعہ (2) ان مقدمات کے لئے ہے جو مقدمے ایکٹ

کے نافذ ہونے کے بعد قائم کیے جاسکتے ہیں۔ اور ذیلی دفعہ (3) کا اطلاق صرف ایسے سوٹ پر ہوتا ہے۔ نیلکنٹھ بمقابلہ رسیکلال (1949 A.I.R. بم. 210) کی منظوری دی گئی۔

فیصلہ:

سول اپیل کا دائرہ اختیار: یکم اپریل 1948 کو بمبئی کی ہائی کورٹ آف جوڈیکل ریویو کے فیصلے اور حکم نامے سے اپیل (سول اپیل نمبر 57 آف 1950)، اپیل نمبر: 365 آف 1947 میں احمد آباد میں جوائنٹ سول جج، کے فیصلے کو تبدیل کرتے ہوئے مورخہ 14 اکتوبر 1947، مقدمہ نمبر 174 آف 1945 میں۔ بی سومیا (جنرل لال، اس کے ساتھ) اپیل کنندگان کے لیے۔

سی کے دفتری (نارائن اینڈ لے، اس کے ساتھ) جواب دہندگان کے لیے۔

1951۔ 23 فروری۔ عدالت کا فیصلہ مہاجن جے نے سنایا۔ اپیل کنندگان احمد آباد میں "بھارت بھون تھیٹر" کے نام سے مشہور جائیداد کے مالک ہیں۔ جواب دہندگان مذکورہ تھیٹر کے کرایہ دار ہیں۔ لیز کی میعاد 2 دسمبر 1945 کو ختم ہو رہی تھی، جب تک کہ لیز پر مالکان زمین کے مالکان کو دو سال کی مزید مدت کے لیے لیز کی تجدید کے اپنے اختیار کو استعمال کرنے کے اپنے ارادے کا تحریری طور پر تین ماہ قبل نوٹس نہیں دیتے تھے۔ 13 دسمبر 1945 کو اپیل کنندگان نے مقدمہ دائر کیا جس میں سے یہ اپیل جواب دہندگان کے اخراج اور مخصوص رقم کی وصولی کے لیے اٹھتی ہے۔ اس مقدمے کا فیصلہ 14 اکتوبر 1947 کو درج ذیل نتائج پر کیا گیا تھا: (1) کہ جواب دہندگان نے لیز میں موجود شرائط کے مطابق لیز کی تجدید کا اختیار استعمال نہیں کیا تھا، (2) کہ انہوں نے خلاف ورزی کی تھی۔ لیز کی شرائط، اور (3) کہ وہ کرایہ پر پابندی ایکٹ کے ذریعے محفوظ نہیں تھے۔ ایک انکوائری کی ہدایت کی گئی کہ mesne کے منافع کی رقم۔ جواب دہندگان نے 10 نومبر 1947 کو جوائنٹ سول جج کے حکم نامے کے خلاف ہائی کورٹ میں اپیل دائر کیا۔ اپیل کی سماعت ہائی کورٹ کے بینچ (ویسٹن اینڈ ڈکسٹ جے جے) نے 26 فروری 1948 کو کی، اور یکم اپریل 1948 کو فیصلہ سنایا گیا۔ جوائنٹ سول جج کے فیصلے اور حکم نامے کو تبدیل کر دیا گیا اور مدعی کا مقدمہ خارج کر دیا گیا۔ ہائی کورٹ نے پہلے نکتے پر ٹرائل کورٹ کے فائنڈنگ کی توثیق کی اور اس سے اتفاق کیا کہ مدعا علیہان نے یہ ثابت نہیں کیا کہ انہوں نے درخواست گزاروں کو شق 4 (2) کے مطابق لیز کی تجدید کے لیے تین ماہ کا تحریری نوٹس دیا تھا۔ اس نے ٹرائل جج کے اس نکتے پر پائے جانے والے نتائج کو الٹ دیا کہ جواب دہندگان نے لیز کی شق 2 (20) میں موجود شرائط کی خلاف ورزی کی ہے۔ آخر کار، یہ اس نتیجے پر پہنچا کہ اگرچہ حکم نامہ جس تاریخ سے اپیل کی گئی تھی درست

تھا، لیکن پھر بھی 1947 کے ایکٹ LVII کے عمل میں آنے کی وجہ سے پیدا ہونے والے بدلے ہوئے حالات کے پیش نظر اپیل کنندگان کے قبضے کی وصولی کے حقدار نہیں تھے۔ سوٹ کے احاطے۔ ہائی کورٹ کے فیصلے سے ناراض ہو کر اپیل کنندگان نے ایک سرٹیفکیٹ حاصل کیا اور 7 مارچ 1949 کو اس عدالت میں اپیل دائر کی اور اب یہ فیصلہ ہمارے سامنے ہے۔

ہائی کورٹ کے سامنے استدلال کیا گیا کہ اپیل کی سماعت کی نوعیت ہے، اس کا فیصلہ 1947 کے ایکٹ LVII کی دفعات کے مطابق کیا جانا چاہیے جو کہ 13 فروری 1948 کو نافذ ہوا، نہ کہ دفعات کے مطابق۔ اس وقت نافذ العمل ایکٹ کا جب حکم نامہ ٹرائل کورٹ نے منظور کیا تھا۔ دوسرے لفظوں میں، بحث یہ تھی کہ ٹرائل جج کے حکم نامے کی تاریخ کے بعد اور اپیل کی سماعت سے پہلے قانون میں تبدیلی کی گئی ہے، فریقین کے حقوق کا تعین قانون کے مطابق کیا جانا چاہیے۔ اپیل کی سماعت کی تاریخ پر ہائی کورٹ نے اس تنازعہ پر اثر انداز ہوتے ہوئے جواب دہندگان کو نکالنے کے حکم نامے کو ایک طرف کر دیا۔ اپیل کنندگان کے ماہر وکیل نے ہائی کورٹ کے فیصلے کو تین بنیادوں پر ہمارے سامنے چیلنج کیا: (1) یہ فرض کرتے ہوئے کہ اپیل کا فیصلہ ہائی کورٹ نے 1947 کے ایکٹ LVII کی دفعات کے مطابق کرنا تھا، اس ایکٹ کی دفعات زیر التواء اپیلوں کے لیے کوئی درخواست نہیں تھی جسے اس کے دائرہ کار سے خارج کر دیا گیا تھا۔ (2) 1947 کے ایکٹ LVII میں 1949 کے بمبئی ایکٹ III کے ذریعے ترمیم کی گئی تھی اور یہ کہ اس عدالت میں زیر التواء اپیل کا فیصلہ ترمیم شدہ ایکٹ کی دفعات کے مطابق کیا جانا چاہئے جس نے 1947 کے ایکٹ LVII کے دائرہ کار سے زیر التواء اپیلوں کو خارج کر دیا ہے۔ اور (3) کہ ہائی کورٹ نے ٹرائل کورٹ کی اس کھوج کو غلط طور پر پلٹ دیا کہ مدعا علیہ نے لیز کی شق 2 (20) میں موجود شرائط کی خلاف ورزی کی ہے۔ مدعا علیہان کے وکیل نے اپیل کنندگان کی جانب سے اٹھائے گئے دلائل کو متنازعہ بنانے کے علاوہ استدلال کیا کہ دونوں عدالتوں نے یہ ثابت کرنے میں غلطی کی ہے کہ مدعا علیہان نے یہ ثابت نہیں کیا کہ انہوں نے اس میں موجود شرائط کے مطابق لیز کی تجدید کا اختیار استعمال کیا۔

ہماری رائے میں، اپیل کا فیصلہ صرف 1947 کے ایکٹ LVII کے سیکشن 12 اور 50 کی تعمیر پر منحصر ہے۔ فیصلہ کرنے کا سوال یہ ہے کہ آیا بمبئی رینٹ، ہوٹل اور لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، LVII آف 1947، جو 19 جنوری، 1948 کو نافذ کیا گیا تھا، اور جو 13 فروری 1948 کو عمل میں ہوا، زیر التواء اپیلوں کے لیے درخواست ہے یا اس کا سابقہ اثر صرف ایکٹ کے سیکشن 50 میں مذکور مقدمات تک محدود ہے۔ یہ سوال/نکتہ پیدا ہوتا ہے کہ آیا تجدید کا اختیار اجارہ کے معاہدوں کے مطابق استعمال کیا گیا تھا، حقیقت کی ایک ساتھ مل کر نتیجہ اخذ کیا جاتا ہے اور کچھ بھی نہیں جو مسٹر

ڈفٹھری نے اپنے تنازعہ کی حمایت میں کہا تھا کہ کسی بھی طرح سے اس تلاش کو متزلزل کرتا ہے۔ اس لیے کیس کا فیصلہ اس مفروضے پر کیا جانا چاہیے کہ جواب دہندگان نے اس کی تجدید کے لیے لیز کے تحت انہیں دیا گیا اختیار استعمال نہیں کیا۔ ہم اپیل کنندگان کے وکیل کے اس استدلال سے بھی متاثر نہیں ہوئے کہ ہائی کورٹ نے ٹرائل جج کے فیصلے کو غلط طور پر اس نکتے پر پلٹ دیا کہ مدعا علیہان نے چھیڑ چھاڑ کی شرائط کی خلاف ورزی کی ہے۔ تاہم ہمیں ہائی کورٹ کی طرف سے اس فیصلے کو تبدیل کرنے کے لیے دی گئی تمام وجوہات سے اتفاق نہیں کیا جانا چاہیے۔

کیا ہائی کورٹ کا یہ کہنا درست تھا کہ 1947 کے ایکٹ LVII کی دفعات میں اس ایکٹ کے نافذ ہونے کے وقت زیر التواء اپیلوں کی درخواست ہے؛ اس سوال کا جواب 1947 کے ایکٹ LVII کے سیکشن 12 اور 50 پر رکھی جانے والی تعمیر پر منحصر ہے۔ ایکٹ کی سیکشن 12 ان شرائط میں ہے:-

" (1) مالک مکان کسی بھی جگہ کے قبضے کی وصولی کا اس وقت تک حقدار نہیں ہوگا جب تک کہ کرایہ دار معیاری کرایہ کی رقم اور اجازت شدہ اضافہ، اگر کوئی ہے ادا کرتا ہے، یا ادا کرنے کے لیے تیار ہے، اور کرایہ داری کی دوسری شرائط، جہاں تک وہ اس ایکٹ کی دفعات سے مطابقت رکھتی ہیں اس کا مشاہدہ اور کارکردگی کا مظاہرہ کرتا ہے۔ -

(2) مالک مکان کی طرف سے کرایہ دار کے خلاف معیاری کرایہ کی عدم ادائیگی یا واجب الادا اضافہ کی بنیاد پر، مطالبے کے تحریری نوٹس کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد ختم ہونے تک کوئی مقدمہ دائر نہیں کیا جائے گا۔ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ 1882 کے سیکشن 106 میں فراہم کردہ طریقے سے کرایہ دار کو معیاری کرایہ یا اجازت شدہ اضافہ دیا گیا ہے۔

(3) ایسے کسی مقدمے میں بے دخلی کا کوئی حکم نامہ پاس نہیں کیا جائے گا اگر، مقدمے کی سماعت کے وقت، کرایہ دار عدالت میں معیاری کرایہ یا اجازت یافتہ اضافہ اس مقدمے کے اخراجات کے ساتھ ادا کرتا ہے

وضاحت-- کسی بھی صورت میں جہاں اس ایکٹ کے تحت معیاری کرایہ وضاحت- کسی بھی صورت میں جہاں معیاری کرایہ کی رقم یا اس ایکٹ کے تحت قابل وصولی کے قابل اجازت اضافے کے بارے میں تنازعہ ہو، کرایہ دار کو ایک ماہ کی مدت ختم ہونے سے پہلے اس رقم کو ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار سمجھا جائے گا۔ ذیلی دفعہ (2) میں ذکر کردہ نوٹس کے بعد، وہ سیکشن 11 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت عدالت میں درخواست کرتا ہے اور اس کے بعد عدالت کے حکم میں بیان کردہ رقم یا کرایہ یا اجازت شدہ اضافے کی ادائیگی کرتا ہے۔"

یہ ایک اہم سیکشن ہے جو کرایہ دار کو اخراج کے خلاف تحفظ فراہم کرتی ہے۔ سیکشن 50 جو حصہ IV میں متفرق معاملات سے نمٹنے کے لیے آتی ہے منسوخی سیکشن ہے۔ یہ 1939 کے ایکٹ اور 1944 کے ایکٹ کو منسوخ کرتی ہے، اور ان قوانین کو منسوخ کرتے ہوئے یہ مندرجہ ذیل فراہم کرتی ہے:-

"بشرطیکہ مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان تمام سوٹ اور کارروائیاں (عمل درآمد کی کارروائی اور اپیلوں کے علاوہ) کسی بھی جگہ کے کرایہ یا قبضے کی وصولی یا فکسنگ سے متعلق ہوں جس پر پارٹ II کی دفعات لاگو ہوں اور منیجر کے ذریعہ تمام سوٹ اور کارروائی کسی ہوٹل یا رہائشی مکان کے مالک کے خلاف چارجز کی وصولی کے لیے، یا اس کے قبضے میں، کسی ایسے علاقے میں واقع ہوٹل یا لاجنگ ہاؤس میں فراہم کردہ رہائش جس پر حصہ III لاگو ہوتا ہے، جو کسی بھی عدالت میں زیر التواء ہے، ان عدالتوں کو منتقل کیا جائے گا اور ان کے سامنے جاری رکھا جائے گا جن کے پاس اس ایکٹ کے تحت اس طرح کے مقدمے یا کارروائی کرنے کا دائرہ اختیار ہو گا، اور اس کے بعد اس ایکٹ کی تمام دفعات اور اس کے تحت بنائے گئے قوانین کا اطلاق ایسے تمام مقدمات اور کارروائیوں پر ہوگا۔

مزید بتایا کہ -

(a) کنٹرولرز کی طرف سے بمبئی رینٹ، ہوٹل ریٹس اور لاجنگ ہاؤس ریٹس (کنٹرول) ایکٹ، 1944 کے حصہ IV کے تحت پاس کردہ ہر حکم یا عمل، اور ہر حکم یا عمل جو اس حصے کے تحت منظور سمجھا جائے گا یا سمجھا جاتا ہے کہ اس ایکٹ کے تحت منظور کیا گیا ہے یا کیا گیا ہے یا سمجھا جاتا ہے۔ اور

(b) اس ایکٹ کے حصہ IV کے تحت کنٹرولرز کے سامنے زیر التواء تمام کارروائیوں کو اس ایکٹ کے تحت مقرر کردہ کنٹرولرز کے سامنے منتقل کیا جائے گا اور جاری رکھا جائے گا گویا وہ اس ایکٹ کے تحت کنٹرولرز کے سامنے کارروائی کی گئی ہیں۔"

ہائی کورٹ نے کہا کہ سیکشن 50 صرف زیر التواء مقدمات اور ہائی کورٹ نے کہا کہ سیکشن 50 صرف زیر التواء مقدمات اور کارروائیوں کو ایکٹ کے تحت ان کی سماعت کے دائرہ اختیار میں دی گئی عدالتوں کو منتقل کرنے کے لیے فراہم کرتا ہے اور اس کے دائرہ کار سے عملدرآمد اور اپیلوں کو خارج کر دیا گیا ہے کیونکہ ان کے ایک عدالت سے دوسرے عدالت میں منتقل ہونے کا سوال ہی پیدا نہیں ہو سکتا۔ دوسرا اور یہ کہ ایک اپیل مقدمے کا تسلسل ہے اور دوبارہ سماعت کی نوعیت میں، سیکشن 12 کی دفعات زیر التواء اپیلوں پر لاگو کی جانی چاہئیں۔ ایکٹ کے سیکشن 12 اور 50 کی

تعمیر پر ڈیویژن بنچ کی طرف سے ظاہر کی گئی رائے پر نیل کنٹھ بمقابلہ رسیکل (جے) میں سوال کیا گیا تھا، اور معاملہ فل بنچ کو بھیج دیا گیا تھا۔ فل بنچ نے سیکشن 50 کی تعمیر پر ڈیویژن بنچ کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا اور مشاہدہ کیا کہ یہ واضح ہے کہ نئے ایکٹ کی دفعات اور اس کے تحت بنائے گئے قواعد کا اطلاق صرف ان مقدمات اور کارروائیوں پر ہوتا ہے۔ اس دفعہ کی دفعات کے تحت منتقل کیے گئے ہیں اور یہ کہ اس کا سابقہ اثر صرف اس بات تک محدود ہے جو ایکٹ کے سیکشن 50 میں واضح طور پر بیان کیا گیا ہے۔ ہم فل بنچ کے اظہار خیال کے ساتھ احترام سے متفق ہیں۔ سیکشن 12 اور 50 کی زبان کو صاف ستھرا پڑھنے سے یہ بات واضح ہوتی ہے کہ ایکٹ کو صرف ایک محدود حد تک سابقہ کارروائی کا اختیار دیا گیا تھا اور عملدرآمد کی کارروائی اور اپیلوں کو اس اثر سے خارج کر دیا گیا تھا اور ان پر قانون کی دفعات کے تحت عمل کیا جانا تھا۔ اس وقت نافذ جب حکمنامے منظور ہوئے۔ سیکشن 50 کے اختتامی الفاظ "اور اس پر اس ایکٹ کی تمام دفعات اور اس کے تحت بنائے گئے قواعد ایسے تمام مقدموں اور کارروائیوں پر لاگو ہوں گے" اس تعمیر کو مکمل طور پر برداشت کرتے ہیں۔ مسٹر ڈفتھری نے استدلال کیا کہ سیکشن 50 کا پورا مقصد زیر التوا مقدمات کو عدالتوں میں منتقل کرنے کا بندوبست کرنا تھا جنہیں ایکٹ کے تحت ان کی سماعت کا دائرہ اختیار دیا گیا تھا اور اس سیکشن کا اس ایکٹ کے سابقہ عمل کی حد سے کوئی تعلق نہیں ہے، اور ایکٹ کے سیکشن 12 جو کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کرتا ہے اسے سابقہ اثر کے طور پر سمجھا جانا چاہئے۔ ہماری رائے میں یہ اختلاف صحیح نہیں ہے۔ سیکشن 50 کو ایک سیکشن کے طور پر بیان نہیں کیا جا سکتا ہے جو صرف زیر التوا مقدمات کو ان عدالتوں میں منتقل کرنے کے لیے فراہم کرتا ہے جن کے پاس ان سے نمٹنے کا دائرہ اختیار ہے۔ دوسری طرف یہ نئے قانون میں "منسوخ" سیکشن ہے۔ یہ پہلے کے دو قوانین کو منسوخ کرتا ہے، اور ان کو منسوخ کرتے ہوئے یہ فراہم کرتا ہے کہ منسوخی سے "پھانسیوں اور اپیلوں" پر کوئی اثر نہیں پڑے گا اور یہ کہ ایکٹ کی دفعات ان تمام زیر التوا مقدمات پر لاگو ہوں گی جو ان عدالتوں کو منتقل کیے جائیں گے جن کی سماعت کا دائرہ اختیار ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 28۔ ہم فل بنچ کے اس نظریے سے بھی اتفاق کرنے کے لیے مائل ہیں کہ سیکشن 12 ممکنہ طور پر ہے نہ کہ سابقہ۔ ذیلی دفعہ (2) واضح طور پر ان مقدمات سے متعلق ہے جو ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد قائم کیے جا سکتے ہیں۔ اس کا اطلاق ان مقدمات پر نہیں ہو سکتا جو پہلے سے زیر التوا تھے جب ایکٹ کو قانون کی کتاب میں رکھا گیا تھا۔ ذیلی دفعہ (3) جو کرایہ دار کو مقدمے کی سماعت پر کرایہ ادا کرنے یا ٹینڈر کرنے کا حق دیتا ہے صرف ان سوٹوں پر لاگو ہوتا ہے جو ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد قائم کیے جاسکتے ہیں کیونکہ اس کی شرائط میں کہا گیا ہے کہ "ایسے مقدمے میں" اور "کسی بھی سوٹ میں" نہیں۔ "ایسا سوٹ" صرف

ایک سوٹ ہو سکتا ہے جس کا حوالہ سیکشن 12 کے ذیلی سیکشن (2) اور (3) میں دیا گیا ہے۔

لہذا نتیجہ یہ نکلا کہ، ہماری رائے میں، ہائی کورٹ نے غلطی سے ایکٹ LVII آف 1947 کی دفعات کو اس کیس میں اپیل پر لاگو کیا اور اس کی بنیاد پر اس کی اجازت دینا غلط تھا۔ کیس کے اس نقطہ نظر میں ماہر وکیل کی متبادل دلیل سے نمٹنا غیر ضروری ہے کہ اس اپیل کا فیصلہ 1949 کے ایکٹ III کی دفعات کے مطابق کیا جائے۔ اور مقدمے کی سماعت کرنے والے جج کے حکم نامے کو بحال کریں جس میں مدعی کے مقدمے کو لاگت کے ساتھ ادا کیا جائے۔

اس طرح ہم نے ہائی کورٹ کے حکم نامے کو رد کر دیا جس میں اس نے مدعی کے مقدمے کو مسترد کر دیا تھا اور نچلی عدالت کے جج کے حکم نامے کو بحال کرتے ہیں جس میں مدعی کے مقدمے کو لاگت کے ساتھ ختم کیا گیا تھا۔ اپیل کی اجازت دی جاتی ہے۔

اپیل کنندگان کے لیے ایجنٹ: نونیت لال۔

جواب دہندگان کے ایجنٹ: راجندر نارائن۔