

از عدالت اعظمی

رام ناتھ ودیگر

بنام

میسرز رام ناتھ چھتر مال ودیگر

(بی۔ پی۔ سنہا، چیف جسٹس۔، جے۔ ایل۔ کپور،

پی۔ بی۔ گنڈرا گڈکار، کے۔ سہاراؤ اور کے۔ این۔ وانچوؤ۔ جسٹسز

اخراج کے لیے مقدمہ۔ تعمیر نو کے لیے حقیقی تقاضے۔ دہلی اور جمیر کرایہ

کنٹرول ایکٹ 1952 (38 آف 1952)، دفعات 13 (جی)، 15۔

اپیل کنندہ کی طرف سے بے دخلی کے لیے تین الگ الگ مقدمے دہلی

اور جمیر رینٹ کنٹرول ایکٹ کے فریم ورک کے اندر تین جواب دہندگان کے

خلاف لائے گئے تھے اور یہ تعمیر نو کے حقیقی تقاضوں کے لیے دفعہ 13 (جی) کی

دفعات پر مبنی تھے۔ سمجھوتے کی شرائط جو کافی حد تک ایکٹ کی دفعہ 15 کی

دفعات کے مطابق تھیں، فریقین کے ذریعے پیش کی گئیں اور مقدمات میں فرمان

منظور کیے گئے، جس کے تحت مدعا علیہان کو ایک مخصوص دن پر احاطہ خالی کرنا تھا،

جس کی شرط تھی کہ مدعا علیہان مشاہدہ کرنے میں ناکام رہے اور بعد کی تاریخ میں

مقدمے میں احاطے کا قبضہ اصل میں حوالے کر دیا گیا۔ عمارت کی تکمیل پر مدعا

علیہان نے قانون کی دفعہ 15 کے تحت انہیں قبضے میں لینے کے لیے درخواست

دائر کی۔ ہائی کورٹ نے دیگر باتوں کے ساتھ یہ فیصلہ دیا کہ اگرچہ ایکٹ کی دفعہ

15 کا اطلاق کارروائی پر نہیں ہوتا ہے پھر بھی جواب دہندگان فرمان کی شرائط

عائد کر سکتے ہیں اور کارروائی کو مذکورہ شرائط کو نافذ کرنے کے لیے عمل درآمد کی

کارروائی کے طور پر مانا جاسکتا ہے۔ اپیل گزاروں نے ہائی کورٹ کے فیصلوں کو

چیلنج کیا اور دعویٰ کیا کہ کیس کے حقائق اور حالات پر، دفعہ 13 (1) پروویسو (ڈی) کے تحت سوٹ کے فرمان سے پتہ چلتا ہے کہ حکم منظور کیا گیا تھا اور ایک فرمان ایکٹ کے دفعہ 15 کی شرائط کے مطابق بنایا گیا تھا اور مزید یہ اہم تھا کہ جو اب دہندگان نے خود ایکٹ کے دفعہ 15 کے تحت عدالت میں درخواست دی تھی۔ جو اب دہندگان نے پیش کیا کہ فرمان ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت ایک نہیں تھا کیونکہ حکم نامہ سمجھوتے پر مبنی تھا اور قبضہ دینے کا وقت معاہدے کے جوہر کا نہیں تھا:

قرار دیا گیا کہ چونکہ کرایہ دار کے جو اب دہندگان نے مکان مالک اپیل گزار کو حکم نامے میں بیان کردہ تاریخوں پر یا اس سے پہلے احاطے کا قبضہ نہیں پہنچایا، اس لیے دہلی اور اجمیر ریٹ کنٹرول ایکٹ (38 آف 1952) کی دفعہ 15 (3) کی دفعات ان کے لیے دستیاب نہیں تھیں اور وہ قبضے میں رکھنے کے حقدار نہیں تھے۔

دہلی میں پنجاب ہائی کورٹ (سرکٹ بینچ) کے یکم مارچ 1960 کے فیصلے اور احکامات سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں سول نظر ثانی کے مقدمات نمبرات 166-D، 167-D اور 168-D آف 1958۔

اے۔ وی۔ وشونا تھ شاستری، ایس۔ ایس۔ چڈھا اور آر۔ ایس۔ نرولا،

کے لیے

اپیل گزار (تمام اپیلوں میں)۔

سی۔ بی۔ اگروالا اور بی۔ کشور، جو اب دہندگان کے لیے (سی۔ اے نمبر

401 آف 60)۔

سی۔ بی۔ اگروالا، آر۔ ایم۔ گپتا اور جی۔ سی۔ ماتھر، جو اب دہندگان کیلئے (سی

اے ایس نمبرات 402 اور 403 آف 60)

8 ستمبر 1960 عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

جسٹس کپور۔ یہ اپیلیں پنجاب ہائی کورٹ کے تین سول ریویشن نمبر جے 66-ڈی، 167-ڈی اور 168-ڈی کے تین فیصلوں اور احکامات کے خلاف ہیں جو اپیل گزاروں نے اپنے تین کرایہ داروں کے خلاف دہلی اور اجمیر ریٹ کنٹرول ایکٹ (XXXVIII of 1952) کی دفعہ 35 کے تحت لائی تھیں، جسے اس کے بعد ایکٹ کہا جاتا ہے۔ تینوں اپیلوں میں اپیل کنندہ زمیندار ہیں اور تینوں اپیلوں میں جو اب دہندگان تین مختلف کرایہ دار ہیں۔

اپیل گزاروں نے سی ایل (جی) ایکٹ کی دفعہ 13 (1) کی شق کے تحت اپنے تین کرایہ داروں کی بے دخلی کے لیے تین الگ الگ مقدمے دائر کیے۔ اس بنیاد پر کہ احاطے تعمیر نو کے مقاصد کے لیے حقیقی طور پر ضروری تھے۔ 27 فروری 1953 کو تینوں مقدمات میں فریقین نے درج ذیل شرائط میں سمجھوتہ کیا: "ہم نے مدعی کے ساتھ معاملہ سمجھوتہ کیا ہے۔ ایک حکم نامہ 8/82-روپے میں منظور کیا جاسکتا ہے۔ مدعا علیہان کے خلاف مدعی کے حق میں مقدمے میں کرایہ اور دکان کے سلسلے میں باہر نکالنے کی وجہ سے۔ مدعا علیہان 4-3-53 کے ذریعے دکان خالی کر دیں گے اور قبضہ مدعی کے حوالے کر دیں گے اور مدعی اسے نئے سرے سے تعمیر کرنے کے بعد 4-3-53 سے چھ ماہ کے اندر دوبارہ (دوسری بار) مدعا علیہان کے حوالے کر دے گا۔ ہم اس طرح کا کرایہ ادا کریں گے جو یہ عدالت طے کرے گی۔"

اس کے بعد عدالت نے مندرجہ ذیل حکم جاری کیا اور اس پر ایک فرمان

جاری کیا:—

"مدعی، مدعا علیہ اور مدعا علیہان کے وکیل کے بیانات کے لحاظ سے 8/82-روپے کا فرمان۔ سوٹ میں کرایہ کی وجہ سے حق میں منظور کیا جائے۔ مدعا علیہان

کے خلاف مدعی کا۔ مدعا علیہ کے خلاف مدعی کے حق میں مقدمے میں دکان کے سلسلے میں باہر نکالنے کا حکم بھی منظور کیا جائے اور یہ کہ مدعا علیہان 4-3-53 کے ذریعے مدعی کو دکان کا قبضہ دیتے ہیں اور مدعی اسے 4-3-53 سے چھ ماہ کے اندر نئے سرے سے تعمیر کرنے کے بعد مدعا علیہان کو دے دے۔ جمع کی گئی رقم میں سے، 82/8- روپے کی رقم مدعی کو ادا کیا جائے اور بقایا مدعا علیہان کو واپس کر دیا جائے۔ مدعا علیہان عدالت کی طرف سے مقرر کردہ کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار ہوں گے۔“

حکم نامے کے مطابق قبضہ 4 مارچ 1953 کو اپیل گزاروں کو دیا جانا تھا، لیکن یہ حقیقت میں تینوں جواب دہندگان نے 7 اور 15 مارچ 1953 کے درمیان فراہم کیا تھا۔ عمارت کی تکمیل پر تینوں مدعا علیہان نے انہیں قبضے میں لینے کے لیے ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت تین الگ الگ درخواستیں دائر کیں۔ یہ درخواستیں 17 اکتوبر 1953 کو دائر کی گئیں۔ ہائی کورٹ نے فیصلہ دیا کہ سمجھوتہ کسی ایسے معاملے پر مشتمل نہیں ہے جو مقدمے کا موضوع نہ ہو؛ کہ جواب دہندگان حکم نامے کی شرائط کو ان کارروائیوں میں نافذ کر سکتے ہیں جو انہوں نے کی تھیں۔ یعنی، ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت؛ وہ وقت سمجھوتے اور اس وجہ سے فرمان کے جوہر کا نہیں تھا اور اس کے نتیجے میں مدعا علیہان کی طرف سے حکم نامے میں بیان کردہ تاریخ کے بعد احاطے کا قبضہ دیے جانے کے باوجود، یعنی 4 مارچ 1953 کو جواب دہندگان حکم نامے پر عمل درآمد کرنے کے حقدار تھے اور انہیں قبضہ بحال کرنے کے لیے درخواست دے سکتے تھے۔ کسی بھی شرح پر وہ عدالت کے موروثی پاؤر کے تحت معاوضے کے لیے درخواست دے سکتے تھے۔ اس طرح ہائی کورٹ کی رائے تھی کہ اگرچہ ایکٹ کی دفعہ 15 (2) کارروائی پر لاگو نہیں ہوتی لیکن انہیں تعمیلی کارروائی کے طور پر مانا جاسکتا ہے۔ اس فیصلے اور حکم کے خلاف

اپیل کنندگان خصوصی اجازت کے ذریعے اس عدالت میں اپیل میں آئے ہیں۔

ایکٹ کی دفعہ 13 کے تحت مدعا علیہان کو اسٹیشن میں دی گئی وجوہات کے علاوہ بے دخلی سے تحفظ حاصل ہے۔ اپیل گزاروں نے دفعہ 13، شق (جی) کے تحت بے دخلی کے لیے اصل مقدمے دائر کیے تھے، جو کہ درج ذیل تھے:—

دفعہ 13۔ ”کسی دوسرے قانون یا کسی معاہدے میں اس کے برعکس کچھ بھی ہونے کے باوجود، کسی بھی کرایہ دار کے خلاف (بشمول ایک کرایہ دار جس کی کرایہ داری ختم کر دی گئی ہے): مکان مالک کے حق میں کسی بھی عدالت کی طرف سے کسی بھی احاطے کے قبضے کی وصولی کے لیے کوئی فرمان یا حکم منظور نہیں کیا جائے گا:

بشرطیکہ اس ذیلی دفعہ میں کچھ بھی قبضہ کی اس طرح کی وصولی کے لیے کسی مقدمے یا دیگر کارروائی پر لاگو نہیں ہوگا اگر عدالت مطمئن ہو۔ (جی) یہ کہ احاطے کی تعمیر نو کے مقصد سے یا احاطے کو کسی عمارت سے تبدیل کرنے یا دوسری عمارت کی تعمیر کے لیے مکان مالک کے لیے ضروری ہیں اور یہ کہ ایسی عمارت یا تعمیر نو احاطے کو خالی کیے بغیر نہیں کی جاسکتی۔

اس طرح جب مقدمات لائے گئے تو ایکٹ کی دفعات کو نافذ کیا گیا۔ منظور شدہ فرمان اس بنیاد پر تھے کہ مکان مالک کو تعمیر نو کے لیے احاطے کی ضرورت تھی جو دفعہ 13 کے تحت آتا ہے اور فرمانوں میں دفعہ 15 کے تقاضے بھی شامل کیے گئے تھے جو فراہم کرتے ہیں:—

عدالت، دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (ایف) یا شق (جی) میں مذکور بنیادوں پر کوئی فرمان یا حکم منظور کرتے وقت کرایہ دار سے اس بات کا پتہ لگائے گی کہ آیا وہ اس احاطے یا حصے پر قبضہ کرنے کا انتخاب کرتا ہے جس سے

اسے بے دخل کیا جانا ہے اور اگر کرایہ دار اس طرح منتخب کرتا ہے تو وہ حکم نامے یا حکم نامے میں انتخاب کی حقیقت درج کرے گا اور اس میں وہ تاریخ متعین کرے گا جس سے پہلے وہ قبضہ فراہم کرے گا تا کہ زمیندار مرمت یا عمارت یا تعمیر نو کا کام شروع کر سکے، جیسا کہ معاملہ ہو۔

(2) اگر کرایہ دار فرمان یا حکم میں مذکور تاریخ کو یا اس سے پہلے قبضہ فراہم کرتا ہے، تو مکان مالک، مرمت یا عمارت یا تعمیر نو کا کام مکمل ہونے پر کرایہ دار کو احاطے یا اس کے حصے پر قبضے میں رکھے گا۔

(3) اگر کرایہ دار کے فرمان یا حکم میں متعین تاریخ کو یا اس سے پہلے قبضہ فراہم کرنے کے بعد مکان مالک مقررہ تاریخ کے ایک ماہ کے اندر مرمت یا عمارت یا تعمیر نو کا کام شروع کرنے میں ناکام رہتا ہے یا مناسب وقت پر کام مکمل کرنے میں ناکام رہتا ہے یا کام مکمل کرنے کے بعد، ذیلی دفعہ (2) کے مطابق کرایہ دار کو احاطے پر قبضے میں رکھنے میں ناکام رہتا ہے، تو عدالت، کرایہ دار کی درخواست پر، مکان مالک کو حکم دے سکتی ہے کہ وہ کرایہ دار کو اصل شرائط و ضوابط پر احاطے یا اس کے حصے پر قبضے میں رکھے یا ایسے کرایہ دار کو اس طرح کا معاوضہ ادا کرے جو ہو سکتا ہے۔“

عدالت کے ذریعے طے شدہ سمجھوتہ، حکم اور فرمان میں کہا گیا ہے کہ (1) مدعا علیہان 4 مارچ 1953 کو اپنی اپنی دکانیں خالی کر دیں گے اور اپیل گزاروں کے حوالے کر دیں گے۔ (2) انہوں نے دوبارہ تعمیر کے بعد قبضہ واپس کرنے کا فیصلہ کیا جسے اپیل گزاروں نے 4 ستمبر 1953 کو واپس کرنے پر رضامندی ظاہر کی۔ (3) اس طرح کے قبضے کے بعد کرایہ عدالت کے ذریعے طے کیا جائے گا۔ اپیل گزاروں کی جانب سے یہ دعویٰ کیا گیا کہ مذکورہ بالا حقائق ان حالات کے ساتھ لیے گئے ہیں کہ حکم نامہ دفعہ 13 (1)، شق (جی) کے تحت

کسی مقدمے میں منظور کیا گیا تھا، یہ ظاہر کرتا ہے کہ یہ ایک حکم منظور کیا گیا تھا اور ایکٹ کی دفعہ 15 کی شرائط کے مطابق بنایا گیا حکم نامہ تھا۔ یہ بات قابل ذکر ہے کہ جواب دہندگان نے خود ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت عدالت میں درخواستیں دی تھیں۔

جواب دہندگان کے لیے یہ دلیل دی گئی کہ حکم نامہ ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت ایک نہیں تھا کیونکہ حکم نامہ ایک سمجھوتے پر مبنی تھا جس کے تحت فریقین نے اپیل گزاروں کو قبضہ کی فراہمی کی تاریخ طے کی تھی۔ تعمیر نو کی تکمیل کے لیے تاریخ طے کی اور جواب دہندگان کے ذریعے دوبارہ قبضہ کرنے کے بارے میں اپنے درمیان اتفاق کیا۔ یہ پیش کیا گیا کہ اگرچہ اپیل گزاروں کو ڈیلیوری دینے کا وقت سمجھوتے میں طے کیا گیا تھا لیکن یہ معاہدے کا جوہر نہیں تھا۔

ہماری رائے میں اپیل کنندگان کی طرف سے اٹھائے گئے تنازعات اچھی طرح سے مٹی ہیں اور اپیل کنندگان کو کامیاب ہونا چاہیے۔

بے دخلی کے مقدمات کو ایکٹ کے فریم ورک کے اندر لایا گیا تھا اور یہ دفعہ 13، شق (جی) کی دفعات پر مبنی تھے۔ کوئی بے دخلی ممکن نہیں ہوتی سوائے اس کے کہ جب دفعہ 13 میں دی گئی شرائط پوری ہو جائیں۔ جو فرمان منظور کیے گئے تھے وہ کافی حد تک ایکٹ دفعہ 15 کے دفعات کے مطابق تھے۔ اور جیسا کہ اپیل گزاروں کی طرف سے دعویٰ کیا گیا تھا کہ وہ وہاں حکم دیتے ہیں جس کے تحت مدعا علیہان کو ایک مخصوص دن پر احاطہ خالی کرنا پڑتا ہے۔ اس سیکشن کے تحت انہیں انتخاب کرنے کا حق حاصل تھا اور انہوں نے تعمیر نو کے بعد قبضہ حاصل کرنے کا انتخاب کیا۔ یہ قبضہ زمینداروں کو مناسب وقت کے اندر کرایہ داروں کو دینا تھا اور چھ ماہ کی مدت فریقین کے درمیان رضامندی سے طے کی گئی تھی اور کرایہ، اگر جواب دہندگان کو پہلے کی طرح شرائط پر قبضے میں نہیں رکھا گیا تھا، تو

عدالت کے ذریعے طے کیا جانا تھا اور یہی کام رضامنڈی کے حکم نامے کی شرائط کے تحت کیا گیا تھا۔ قبضہ میں رکھنے کی درخواستیں جو مدعا علیہان کی طرف سے دائر کی گئی تھیں وہ واقعی ایکٹ کی دفعہ 15(3) کے تحت تھیں۔ چونکہ جواب دہندگان نے حکم نامے میں بیان کردہ تاریخوں کو یا اس سے پہلے اپیل گزاروں کو قبضہ نہیں پہنچایا اس لیے اس ایکٹ کی ذیلی دفعہ (3) میں موجود دفعہ 15 کی دفعات ان کے لیے دستیاب نہیں تھیں اور وہ قبضے میں لیے جانے کے حقدار نہیں تھے جیسا کہ ان کی درخواست تھی۔

یہ دلیل دی گئی کہ اپیل گزاروں نے بغیر کسی احتجاج کے مقررہ تاریخ کے بعد احاطے پر قبضہ کر لیا اور اس وقت تک کرایہ بھی قبول کر لیا تھا اور اس لیے انہیں اس دفاع کو اٹھانے سے روک دیا گیا تھا۔ اپیل گزاروں نے درج ذیل عدالتوں میں تسلیم کیا تھا کہ اگر یہ عرضی دائر کی جاتی ہے تو اسے مقدمے میں اٹھایا جاسکتا ہے۔ ہمارے خیال میں، ہم اس نکتے پر کسی بھی رائے کا اظہار کرنا غیر ضروری سمجھتے ہیں۔

ہائی کورٹ نے، ہماری رائے میں، جواب دہندگان کو قبضہ فراہم کرنے کا حکم دینے میں غلطی کی تھی۔ لہذا اپیلوں کی اجازت دی جانی چاہیے اور ہائی کورٹ کے فیصلوں اور احکامات کو کالعدم قرار دیا جانا چاہیے۔ اپیل گزاروں کے اخراجات اس عدالت میں ہوں گے۔ سماعت کے اخراجات کا ایک سیٹ۔

اپیل کی اجازت دی گئی