

از عدالت اعظمیٰ

دیشراج

بنام

اختر حسین

(بی پی سنہا، چیف جسٹس، جے ایل، کپور، پی بی گچیندر گڈ کر،
کے سباراؤ اور کے این وانچو، جسٹرز)

کرایہ، طے کرنا— مناسب نوٹس کے بعد آرڈیننس کے تحت دائر مقدمہ
— آرڈیننس کو ایکٹ سے تبدیل کر دیا گیا— پلینٹ واپس آیا— تازہ مقدمہ
دائر کیا گیا— کیا تازہ نوٹس ضروری ہے— ریاست ہائے متحدہ گوالیار، اندور
اور مالوا (مدھیہ بھارت) رہائش کنٹرول ایکٹ، سموت 2006
(ایم۔ بی، 15 آف 1950)، دفعہ 7(2)۔

اپیل کنندہ نے جواب دہندہ کو نوٹس میں ردوبدل کرتے ہوئے،
اکوموڈیشن کنٹرول آرڈیننس مدھیہ بھارت کی دفعات کے تحت کرایہ کے تعین کے
لیے ایک مقدمہ دائر کیا تھا۔ اسی دوران میں رہائش کنٹرول ایکٹ (ایم۔ بی۔
15 آف 1950) نافذ ہوا اور اپیل کنندہ کی طرف سے دائر کردہ مدعی کو واپس کر
دیا گیا۔

جواب دہندہ نے بحث کیا کہ دعویٰ جدید نوٹس تحت دفعہ 7(2) آف دی
ایکٹ دئے بغیر دائر نہیں کیا جاسکتا۔

فیصلہ دیا گیا کہ رہائش کنٹرول ایکٹ (ایم پی 15 آف 1950) کا دفعہ

7(2) اس بات پر غور کرتا ہے کہ نوٹس دیا جانا چاہئے لیکن اس دفعہ میں کوئی الفاظ نہیں ہیں جس نے یہ لازمی بنایا ہے کہ نوٹس کو مندرجہ ذیل شرائط میں جاری کیا جائے۔ ایکٹ اور ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد دیا جائے گا۔ فوری کیس میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اپیل کنندہ نے جو نوٹس دیا تھا وہ مناسب نوٹس نہیں تھا۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار: سول اپیل نمبر 24 آف 1956۔

1952 کے دیوانی نظر ثانی نمبر 183 میں سابق مدھیہ بھارت ہائی کورٹ کے 31 مارچ 1954 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

آئی۔ ایم، لال اور اے۔ جی۔ رتنا پارکھی، اپیل کنندہ کے لیے۔
رامیشور ناتھ اور ایس۔ این اینڈ ٹی، جواب دہندہ کے لیے۔
12 ستمبر 1960 عدالت کا فیصلہ کی طرف سے دیا گیا تھا

جسٹس کپور— یہ گوالیار میں مدھیہ بھارت کی ہائی کورٹ کے فیصلے اور حکم کے خلاف اپیل ہے اور یہ ایک مکان مالک اور اس کے کرایہ دار کے درمیان رہائش کنٹرول ایکٹ (XV آف 1950) کے تحت کی گئی کارروائی سے پیدا ہوئی ہے، جس کے لیے اختصار کی خاطر، اسے ایکٹ کہا جائے گا۔

14 مارچ 1948 کو اپیل کنندہ نے مدعا علیہ سے مورٹ میں دو مکانات ماہانہ کرایہ روپیہ 80 کے علاوہ دیگر چار جز روپے میں 5 فی مہینہ۔

20 اکتوبر 1948 کو، اپیل کنندہ نے رہائش کنٹرول آرڈیننس (آرڈیننس XX آف 2004-S) کی دفعات کے تحت موٹ میں کنٹونمنٹ مجسٹریٹ کی عدالت میں کرایہ کے تعین کے لیے ایک مقدمہ لایا۔ یہ ایکٹ 25 جنوری 1950 کو منظور کیا گیا تھا اور 10 فروری 1950 کو نافذ ہوا تھا۔ ایکٹ

کے پاس ہونے کی وجہ سے دائرہ اختیار کی عدم دستیابی کی وجہ سے مدعی کو 20 مارچ 1950 کو واپس کر دیا گیا تھا۔ اس کے بعد 28 اپریل 1950 کو اپیل کنندہ نے ریٹ کنٹرولر کے سامنے مقدمہ دائر کیا جس میں سے یہ اپیل سامنے آئی ہے۔ سوٹ میں اس نے منصفانہ کرایہ روپے 20 فی مہینہ مقرر کرنے کی استدعا کی۔ مدعا علیہ نے دوسری باتوں کے ساتھ استدعا کی کہ ریٹ کنٹرولر کے سامنے مقدمہ قائم نہیں کیا جاسکتا اور یہ مقدمہ نااہل ہے کیونکہ ایکٹ کے سیکشن 7(2) کے تحت کوئی نوٹس نہیں دیا گیا تھا۔

مدعا علیہ کی دونوں درخواستوں کو رد کر دیا گیا اور ریٹ کنٹرولر نے کہا کہ اپیل کنندہ نے پہلے مقدمے کے ادارے کو جو نوٹس دیا تھا وہ ایک مناسب نوٹس تھا اور اس نے مقدمے کا فیصلہ کیا اور منصفانہ کرایہ روپے 483 سالانہ مقرر کیا۔ مدعا علیہ نے ڈسٹرکٹ جج کے پاس اپیل کی جس نے ریٹ کنٹرولر کے حکم کو برقرار رکھا لیکن اس عدالت میں سیکشن 7 کے تحت نوٹس کا سوال نہیں اٹھایا گیا۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے کوڈ آف سول پروسیجر کے دفعہ 115 اور آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت ہائی کورٹ میں نظر ثانی کی درخواست دائر کی۔ ہائی کورٹ نے کہا کہ دفعہ 7 کے تحت نوٹس مقدمے کے ادارے کے لیے ایک شرط ہے۔ کہ چونکہ ایسا کوئی نوٹس نہیں دیا گیا تھا کہ ریٹ کنٹرولر کو حکم دینے کا کوئی اختیار نہیں تھا۔ ہائی کورٹ نے یہ بھی کہا کہ ریٹ کنٹرولر نے ایک حکم نامہ پاس کیا تھا جو لیز ڈیڈ پر عمل درآمد کی تاریخ سے سابقہ طور پر کام کرتا تھا جس کا کنٹرولر کو حکم نامے کا کوئی اختیار نہیں تھا۔ مزید کہا گیا کہ اصل مقدمہ سول عدالت میں درست طریقے سے چلایا گیا تھا اور ایکٹ کے پاس ہونے سے اس عدالت کا دائرہ اختیار ختم نہیں ہوا اس لیے سول کورٹ کو اپیل کنندہ کا مدعی واپس نہیں کرنا چاہیے تھا۔

فیصلہ کے لیے بنیادی سوال یہ ہے کہ کیا ایکٹ کی دفعہ 7(2) کی وجہ سے

نئے نوٹس کے بغیر مقدمہ چلایا جاسکتا ہے؟ وہ سیکشن فراہم کرتا ہے:

"جہاں ایسی کسی رہائش کے لیے کسی کرایہ پر اتفاق نہیں کیا گیا ہے۔ اس پر یا جہاں مالک مکان بڑھانا چاہتا ہے، یا کرایہ دار کرایہ کو کم کرنا چاہتا ہے جس پر اتفاق کیا گیا ہے، مالک مکان یا کرایہ دار، جیسا کہ معاملہ ہو، دوسرے فریق کو تحریری نوٹس دے کر ذیلی کے تحت کرایہ مقرر کرنے کے لیے آگے بڑھے گا۔ دفعہ (4)۔"

اس دفعہ کے تحت ایک نوٹس دیا جانا چاہئے۔ ایسے الفاظ نہیں ہیں جو اس بات کو لازمی قرار دیتے ہیں کہ نوٹس ایکٹ کے تحت جاری کیا جائے اور ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد دیا جائے اور نہ ہی اس کی کوئی خاص شکل مقرر کی گئی ہو۔ ٹرائل کورٹ نے کہا کہ مناسب نوٹس دیا گیا تھا اس لیے دفعہ 7 کا اطلاق ہوتا ہے۔ ڈسٹرکٹ جج کے سامنے اپیل میں ایسا کوئی سوال نہیں اٹھایا گیا اور اس لیے اس پر فیصلہ نہیں کیا گیا۔ تاہم یہ سوال ہائی کورٹ کے سامنے اٹھایا گیا۔ ہماری رائے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اپیل کنندہ کی طرف سے دیا گیا نوٹس مناسب نوٹس نہیں تھا اور نہ ہی سیکشن کا مطلب ہے، جیسا کہ مدعا علیہ نے کہا کہ نوٹس کو ایکٹ کے تحت اور اس کے بعد دیا جانا تھا۔ جیسا کہ ہم اوپر کہہ چکے ہیں کہ یہ بات اہم ہے کہ یہ نکتہ ڈسٹرکٹ جج کے سامنے کبھی نہیں اٹھایا گیا۔

آخر میں ہائی کورٹ نے قرار دیا کہ سول کورٹ کو عرضی دعویٰ کو واپس نہیں کرنا چاہیے تھا کیونکہ، منصفانہ کرایہ کے تعین کا مقدمہ بھی ایکٹ سے پہلے کی مدت سے متعلق ہے۔ منصفانہ طور پر 'رینٹ کنٹرولر کا حکم لیز کے آغاز کی تاریخ سے سابقہ طور پر کام نہیں کرتا ہے لیکن ہمیں ایسا لگتا ہے کہ یہ ممکن ہے اور ایکٹ کے عمل میں آنے کے بعد یہ دائرہ اختیار رینٹ کنٹرولر کے پاس تھا اور انہیں سول عدالت میں اس لیے اس نقطہ کا کوئی مادہ نہیں ہے۔

نتیجے میں اس اپیل کی اجازت دی جاتی ہے اور ہائی کورٹ کے فیصلے اور حکم کو ایک طرف رکھ دیا جاتا ہے اور ٹرائل کورٹ کو بحال کر دیا جاتا ہے۔ اپیل کنندہ کے پورے اخراجات ہوں گے۔

اپیل کی اجازت ہے۔