از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 7 مئی 1965ء

مسرز اے سی اسٹیٹس

بنام

ایم ایس سراج الدین اینڈ کمپنی و دیگر

[کے این وانچو، جے سی شاہ اور جے آر مدھولکر، جسٹسز]

مغربی بنگال احاطے کرایہ داری ایکٹ (12، سال 1956)، دفعہ 16(3)- دائرہ کار

کلکتہ میں کچھ احاطے کے مالک اپیل کنندہ نے انہیں پٹہ پر دیا اور جون 1954 میں کرایہ دار نے مدعاعلیہ کو ذیلی کرایہ دار کے طور پر شامل کیا۔ جولائی 1954 میں درخواست گزار نے اگست 1954 کے آخر سے کرایہ داری کا تعین کرنے والے کرایہ دار کو نوٹس جاری کیا۔ ستمبر 1954 میں، اپیل کنندہ نے کرایہ دار کو نکالنے کے لئے مقدمہ دائر کیا۔ جب مقدمہ زیر التوا تھا، مغربی بنگال احاطے کرایہ داری ایکٹ، 1956، 31 مارچ 1956 کو نافذ ہوا۔ مدعاعلیہ نے ایکٹ کی دفعہ 16 (3) کے تحت ایک درخواست دائر کی، جس میں درخواست کی گئی تھی کہ کنٹرولر یہ اعلان کرے کہ کرایہ دار کا مفاد ختم ہو گیا ہے، مدعاعلیہ اپیل کنندہ کے تحت براہ راست کرایہ دار بن گیا ہے اور کرایہ کے تعین کے لئے 9 اگست 1956ء کو کنٹرولر نے مدعاعلیہ کو براہ راست کرایہ دار قرار دیتے ہوئے قابل ادائیگی کرایہ کے بارے میں ثبوت کے لئے کارروائی ملتوی کر دی۔ 22 اگست 1956 کو ایک بید خلی مقدمہ میں ڈگری اجرا کی گئی اور درخواست گزار نے کنٹرولر کو درخواست دی کہ دفعہ 16 (3) کے تحت مدعاعلیہ کی درخواست خارج کی جائے۔ کنٹرولر نے کرایہ کے تعین کے لئے مقرر کردہ دن پر مدعاعلیہ کی درخواست مسترد کر دی۔ مدعاعلیہ کی اپیل عدالت خفیفہ میں اپیل منظور کر لی گئی۔ اس کے بعد درخواست گزار نے آئین کی دفعہ 227 کے تحت ہائی کورٹ میں ایک درخواست دائر کی، جسے کرایہ کے تعین کے علاوہ خارج کر دیا گیا۔

اس عدالت میں اپنی اپیل میں درخواست گزار نے دلیل دی کہ: (i) 9 اگست 1956 کا حکم حتمی حکم نہیں تھا اور اس لئے کنٹرولر اسے منسوخ کر سکتا ہے، اور (2) مدعاعلیہ دفعہ 16 (3) لگانے کا حق دار نہیں ہے، کیونکہ کرایہ دار کو 22 اگست 1956 کو نکال دیا گیا تھا۔

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and
integrity of this document

حکم ہوا کہ:-ہائی کورٹ کا یہ کہنا درست تھا کہ کنٹرولر کے پاس 9 اگست 1956 کو جاری کیے گئے حکم کو رد کرنے کا کوئی اختیار نہیں ہے، کیونکہ جب یہ حکم دیا گیا تھا تو یہ درست تھا۔ [242 C-D]

"کرایہ دار" کی تعریف ایکٹ کے دفعہ 2(h) میں کی گئی ہے جس میں کوئی بھی شخص شامل ہے جو اپنی کرایہ داری ختم ہونے کے بعد بھی قبضے میں ہے، لیکن اس میں کوئی بھی شخص شامل نہیں ہو گا جس کے خلاف مجاز دائرہ اختیار کی عدالت نے بے دخلی کا کوئی ڈگری یا حکم جاری کیا ہو۔ دفعہ 16 (3) کے موضوع یا سیاق و سباق میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جس سے یہ رائے لی جا سکے کہ دفعہ 2 (h) میں "کرایہ دار" کی تعریف دفعہ 16 (3) کے تحت کسی معاملے پر لاگو نہیں ہو گی۔ لہذا، کرایہ دار 22 اگست 1956 تک کرایہ دار رہا، اور مدعا علیہ، جو جون 1954 میں ذیلی کرایہ دار بن گیا، ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد بھی ذیلی کرایہ دار رہا۔[240 E-G]

دفعہ 16 (3) کے پہلے حصے کے تحت، کنٹرولر کو حکم کے ذریعہ یہ اعلان کرنا ہوتا ہے کہ احاطے کے ذیلی پٹہ میں کرایہ دار کی دلچسپی ختم ہو گئی ہے اور ذیلی کرایہ دار مالک مکان کے تحت براہ راست کرایہ دار بن گیا ہے۔ اور دوسرے حصے کے تحت، کنٹرولر کو کرایہ دار اور ذیلی کرایہ دار کے ذریعہ مکان مالک کو ادا کیے جانے والے کرایوں کا تعین کرنا ہوتا ہے۔[240 H – 241 B]

دفعہ کے پہلے حصے کے تحت اس طرح کا اعلان کرنے کے بعد مدعا علیہ کے حق میں اس معاملے میں کنٹرولر (دوسرے حصے کے تحت کرایہ طے کرنے کی کارروائی کرتے ہوئے) کے لیے یہ کھلا نہیں تھا کہ وہ اس حکم کو منسوخ کر دے جو کنٹرولر کے حوالے سے حتمی ہو چکا تھا، کسی ایسی بنیاد پر جو حکم کی تاریخ کے بعد ختم ہو گیا تھا اور نہ ہی کنٹرولر کے بعد کے حکم کو ایکٹ کی دفعہ 29(5) کے تحت جائز ٹھہرایا جا سکتا ہے۔ جو کنٹرولر کو ضابطہ اخلاق دیوانی کی کوڈ کی ذیلی دفعہ 151 اور 152 کے تحت اختیارات اور آرڈر 47 کے تحت نظر ثانی کا اختیار دیتی ہے۔ [241 G-H; 242 B-C]

(ii) اپیل کنندہ کی دلیل میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے کہ دفعہ 16 (3) مدعا علیہ پر لاگو نہیں ہو گی۔ [242 E]

موجودہ معاملے میں، اس دفعہ کا فائدہ مدعا علیہ کو 22 اگست 1956 کے بعد نہیں دیا گیا تھا، جب کرایہ دار کو بے دخل کیا گیا تھا، بلکہ اس تاریخ سے پہلے، یعنی 9 اگست 1956 کو دیا گیا تھا۔ یہ حکم جہاں تک گیا تھا حتمی تھا اور کنٹرولر کی طرف سے نظر ثانی یا منسوخی کے لئے کھلا نہیں تھا جس نے اس کے بعد صرف دفعہ کے دوسرے حصے کے تحت کرایہ طے کرنا تھا۔[242 E-F]

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبری 258، سال 1963.

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and
integrity of this document

کلکتہ ہائی کورٹ کے 6 مئی 1960 کے فیصلے اور حکم نامے سے خصوصی اجازت کے ذریعے دیوانی قاعدہ نمبری 3579، سال 1959 میں اپیل کی گئی۔

اپیل کنندہ کے لئے ایس سی مجومدار۔

جواب دہندہ نمبر 1 کے لئے ڈی این مکھرجی۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس وانچو نے سنایا۔

وانچو جسٹس۔ یہ کلکتہ ہائی کورٹ کے فیصلے کے خلاف خصوصی اجازت کی اپیل ہے۔ درخواست گزار کلکتہ کے بینٹنک اسٹریٹ میں واقع P-16 کے احاطے کا مالک ہے۔ اس نے احاطے کی دوسری منزل پر جی تسنگ پو کو 66 روپے ماہانہ کرایہ پر ایک بڑا کمرہ دیا تھا۔ پو کو بڑا کمرہ کی اجازت دینے کی صحیح تاریخ ریکارڈ پر نہیں ہے لیکن یہ جون 1954 سے کچھ پہلے کی تاریخ تھی۔ جون 1954 میں پونے پورے بڑا کمرہ کو مدعاعلیہ نمبر 1، میسرسراج الدین اینڈ کمپنی کو دے دیا، جسے بعد میں مدعاعلیہ کہا جائے گا۔ جولائی 1954 میں، اپیل کنندہ نے پو کو نوٹس دیا کہ اگست 1954 کی میعاد ختم ہونے کے ساتھ ہی اس کی کرایہ داری ختم کردی جائے۔ ستمبر 1954 میں اپیل کنندہ نے مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ، نمبر 161، سال 1950 کے تحت کچھ بنیادوں پر پو کے خلاف مقدمہ دائر کیا، جو اس وقت نافذ تھا۔ یہ مقدمہ تب بھی زیر التوا تھا جب مغربی بنگال احاطہ کرایہ داری ایکٹ، نمبر 12، سال 1956 (جسے بعد میں ایکٹ کہا جاتا ہے) 31 مارچ، 1956 سے نافذ ہوا۔ ایکٹ کی دفعہ 16 (3) نے ذیلی کرایہ داروں کو کچھ حقوق دیئے۔ چونکہ اپیل میں اس شق کی تشریح کی طرف اشارہ کیا گیا ہے، اس لیے اسے یہاں بیان کرنا ضروری ہے:-

" 16(1) ....

(2) جہاں اس ایکٹ کے آغاز سے پہلے کرایہ دار نے مالک مکان کی رضامندی کے ساتھ یا اس کے بغیر کسی احاطے کو مکمل یا جزوی طور پر خالی کر دیا ہو، کرایہ دار اور ہر ذیلی کرایہ دار جس کو یہ احاطہ الاٹ کیا گیا ہے، چھ ماہ کے اندر مالک مکان کو اس طرح کی ذیلی اجازت کے بارے میں نوٹس دے گا۔ اس ایکٹ کے نفاذ کے لئے اور مقررہ طریقے سے اس طرح کے خاتمے کے ایک ماہ کے اندر اس طرح کی ذیلی کرایہ داری کے خاتمے کی اطلاع دی جائے گی۔

(3) اگر ذیلی دفعہ (2) میں مذکور کسی بھی معاملے میں مالک مکان کی تحریری رضامندی نہ ہو اور مالک مکان اس بات سے انکار کرے کہ اس نے زبانی رضامندی دی ہے تو کنٹرولر مالک مکان یا ذیلی کرایہ دار کی جانب سے اس سلسلے میں دی گئی درخواست پر مالک مکان یا ذیلی کرایہ دار کی جانب سے ذیلی پٹے کا نوٹس موصول ہونے یا ذیلی کرایہ دار کی جانب سے نوٹس جاری کرنے کی

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and integrity of this document

تاریخ سے دوماہ کے اندر اندر، جیسا بھی معاملہ ہو، حکم کے ذریعہ اعلان کریں کہ کرایہ دار کی اس حد تک زیادہ سے زیادہ جگہ میں دلچسپی ختم ہو جائے گی جو ذیلی اجازت دی گئی ہے اور یہ کہ ذیلی کرایہ دار حکم کی تاریخ سے براہ راست مالک مکان کے ماتحت کرایہ دار بن جائے گا۔ کنٹرولر حکم کی تاریخ سے کرایہ دار اور اس طرح کے ذیلی کرایہ دار کی طرف سے مالک مکان کو ادا کیے جانے والے کرایوں کا بھی تعین کرے گا۔ اس طرح طے شدہ کرایوں کو اس ایکٹ کے مقاصد کے لئے منصفانہ کرایہ سمجھا جائے گا۔

مدعاعلیہ نے دفعہ 16(3) کے تحت کارروائی کی کیونکہ بظاہر پو کی طرف سے اس کو دی گئی ذیلی اجازت مالک مکان کی رضامندی سے نہیں تھی، اور اس نے 4 جون، 1956 کو کنٹرولر کو ایک درخواست دی اور درخواست کی کہ کنٹرولر یہ اعلان کرے کہ کرایہ دار کا مفاد ختم ہو گیا ہے اور مدعاعلیہ پڑا کمرہ کے سلسلے میں براہ راست مالک مکان کے ماتحت کرایہ دار بن گیا ہے۔ یہ بھی دعا کی گئی کہ احاطے کا مناسب کرایہ 66 روپے فی من مقرر کیا جائے۔

درخواست گزار کی جانب سے درخواست کی مخالفت کی گئی اور اس سلسلے میں دو اہم نکات پر زور دیا گیا، یعنی: (i) اگست 1954 کے آخر میں پو کی کرایہ داری کو قانونی طور پر ختم کر دیا گیا تھا اور اس کی برطرفی کا مقدمہ عدالت خفیفہ میں زیر التوا تھا اور اس وجہ سے مدعاعلیہ 1956 میں ایکٹ کا فائدہ نہیں اٹھا سکتا تھا۔ کیونکہ یہ ایکٹ پاس ہونے سے پہلے کبھی بھی قانون میں ذیلی کرایہ دار نہیں بن گیا تھا۔ اور (ii) مدعاعلیہ 31 مارچ 1956 سے پہلے سے پو کا کرایہ دار نہیں تھا۔

یہ معاملہ 9 اگست 1956 کو کنٹرولر کے سامنے آیا۔ کنٹرولر نے مدعاعلیہ کے مقدمہ کو قبول کیا کہ وہ درحقیقت 9 جون 1954 سے پو کا ذیلی کرایہ دار بن گیا تھا۔ کنٹرولر نے مزید کہا کہ اس حقیقت کو مدنظر رکھتے ہوئے مدعاعلیہ قانون میں اپیل کنندہ کے تحت ذیلی کرایہ دار بن گیا، کیونکہ کسی بھی صورت میں پو کی کرایہ داری کا تعین اگست 1954 تک نہیں کیا گیا تھا، یہاں تک کہ اپیل کنندہ کی طرف سے پیش کردہ مقدمہ پر بھی۔ چنانچہ انہوں نے مندرجہ ذیل حکم دیا:

"لہذا درخواست دہندہ (یعنی سراج الدین اینڈ کمپنی) O.P نمبر 1 کے تحت براہ راست کرایہ دار قرار دیے جانے کا حقدار ہے۔ لیکن یہ موجودہ کارروائی کو نمٹانے کے لئے کافی نہیں ہو گا کیونکہ ایکٹ 1956 کی دفعہ 16(3) کے تحت میں کرایہ دار اور ذیلی کرایہ دار کے ذریعہ ادا کردہ منصفانہ کرایہ طے کرنا چاہتا ہوں۔"

اس پر انہوں نے انسپکٹر کو ہدایت دی کہ وہ علاقے میں جائیں اور متنازعہ احاطے اور پڑوس میں اسی طرح کے دیگر احاطے کی رہائش کی پیمائش کریں جیسا کہ دونوں فریق دکھا سکتے ہیں۔ انسپکٹر کو یہ

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and
integrity of this document

بھی ہدایت دی گئی کہ وہ اپنے ذریعہ ماپی گئی تمام جگہوں کے فوائد اور سہولیات کو نوٹ کریں اور اس کے بعد منصفانہ کرایہ کے تعین کے بارے میں اپنی تفصیل پیش کریں۔ انسپکٹر کی تفصیل پیش کرنے کے لئے ایک تاریخ مقرر کی گئی تھی اور اس کے بعد منصفانہ کرایہ طے کیا جانا تھا۔

تاہم انسپکٹر کی تفصیل موصول ہونے سے پہلے، عدالت خفیفہ میں زیر التواپو کو ہٹانے کا مقدمہ 22 اگست، 1956 کو فیصلہ سنایا گیا تھا اور اکتوبر 1956 کے آخر تک اسے خالی کرنے کا وقت دیا گیا تھا۔ لہذا 11 ستمبر 1956 کو درخواست گزار نے اضافی تحریری اعتراض دائر کیا۔ اس میں اپیل کنندہ نے کنٹرولر کو مطلع کیا کہ پو کے خلاف اخراج کا حکم جاری کیا گیا ہے۔ یہ زور دیا گیا تھا کہ اس حکم نامے کے پیش نظر، پو اب اپیل کنندہ کا کرایہ دار نہیں ہے اور لہذا مدعاعلیہ ذیلی کرایہ دار نہیں ہو سکتا ہے۔ درخواست گزار نے استدعا کی کہ مدعاعلیہ کی درخواست ان حالات میں قابل سماعت نہیں ہے اور کنٹرولر کو درخواست پر غور کرنے کا کوئی اختیار نہیں ہے لہذا درخواست مسترد کی جائے۔ اس کے بعد یہ معاملہ 29 جنوری 1957 کو کنٹرولر کے سامنے آیا، جس تاریخ کو اپیل کنندہ کے اضافی اعتراض کے ساتھ ساتھ انسپکٹر کی تفصیل پر بھی غور کیا گیا۔ کنٹرولر نے منصفانہ کرایے کے سوال پر کچھ ثبوت لیے اور اس دن دلائل سنے۔ 11 فروری 1957 کو کنٹرولر نے حتمی حکم جاری کیا جس میں انہوں نے کہا کہ اس تاریخ یعنی 11 فروری 1957 کو پہلی ڈگری کا کوئی کرایہ دار نہیں تھا۔ چونکہ اخراج کا حکم نامہ 1950 کے ایکٹ کی دفعات کے مطابق منظور کیا گیا تھا، لہذا اس قانون کے تحت ذیلی کرایہ دار براہ راست کرایہ دار بن گیا تھا۔ لہذا کنٹرولر کے مطابق 11 فروری 1957 کو کوئی کرایہ داری نہیں تھی اور ایکٹ کی دفعہ 16(3) کے تحت کوئی حکم جاری نہیں کیا جا سکتا تھا۔ اس کے نتیجے میں انہوں نے دفعہ 16 (3) کے تحت درخواست مسترد کر دی، لیکن اخراجات کے بارے میں کوئی حکم جاری نہیں کیا۔

اس کے بعد مدعاعلیہ نے کلکتہ کی عدالت خفیفہ میں اپیل کی، جیسا کہ ایکٹ میں بتایا گیا ہے۔ اپیل کورٹ نے کہا کہ کنٹرولر کی جانب سے 9 اگست 1956 کا دیا گیا حکم حتمی تھا اور چونکہ پورا احاطہ غیر قانونی تھا اس لیے کرایہ کے مزید تعین کی ضرورت نہیں ہے کیونکہ ذیلی کرایہ دار کرایہ دار کی جانب سے ادا کیا جانے والا کرایہ ادا کرنے کا ذمہ دار ہوگا۔ لہذا اپیل کورٹ نے کنٹرولر کی جانب سے مدعاعلیہ کی درخواست مسترد کرنے کا حکم کالعدم قرار دیتے ہوئے مدعاعلیہ کو 66 روپے ماہانہ کرایہ پر کرایہ دار قرار دے دیا۔

اس کے بعد درخواست گزار نے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت ہائی کورٹ میں درخواست دی اور اس کی جانب سے ہائی کورٹ کے سامنے دو اہم نکات پر زور دیا گیا، یعنی:

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and
integrity of this document

(i)9 اگست 1956 کا حکم دفعہ 16(3) کے مقصد کے لئے حتمی حکم نہیں تھا اور اس لئے کنٹرولر کے لئے کھلا تھا کہ وہ اس حکم کو منسوخ کر دے جب 22 اگست 1956 کے بے دخلی کی ڈگری کی مزید حقیقت ان کے علم میں لائی گئی۔

(ii) دفعہ 16(3) کا اطلاق صرف اس صورت میں ہوتا ہے جب اصل کرایہ داری بھی حتمی حکم کی تاریخ تک برقرار رہے جو کنٹرولر 29 جنوری 1957 کو دینے کی تجویز دے رہا تھا اور جسے آخر کار اس نے دینے سے انکار کر دیا کیونکہ اس تاریخ تک پو کی کرایہ داری 22 اگست 1956 کے بے دخلی کی ڈگری کے ذریعہ ختم ہو چکی تھی۔

ہائی کورٹ نے کہا کہ دفعہ 16(3) دو حصوں میں ہے: پہلا درجہ کرایہ دار کی جگہ کرایہ دار کے طور پر ذیلی کرایہ دار کے استقرار سے متعلق ہے، اور دوسرا اس حصے یا پورے احاطے کے لئے منصفانہ کرایہ کے تعین سے متعلق ہے جس کے بارے میں استقرار کیا گیا تھا۔ عدالت نے مزید کہا کہ دفعہ 16(3) کے پہلے حصے کے تحت 9 اگست 1956 کا اعلان حتمی تھا اور کنٹرولر کے پاس 9 اگست 1956 کے بعد اسے منسوخ کرنے کا کوئی اختیار نہیں تھا۔ ہائی کورٹ نے نشاندہی کی کہ 9 اگست 1956 کو جب دفعہ 16(3) کے پہلے حصے کے تحت ڈگری جاری کی گئی تھا، پہلی ڈگری کے کرایہ دار کی کرایہ داری برقرار تھی، تو مدعاعلیہ کے حق میں دفعہ 16(3) کے تحت کارروائی کی جاسکتی ہے۔ معاملے کے اس نقطہ نظر میں، کرایہ کے تعین کے علاوہ اپیل کنندہ کی نظر ثانی کی درخواست خارج کر دی گئی تھی۔ یہ ہائی کورٹ کا یہ حکم ہے جسے خصوصی اجازت کے ذریعے ہمارے سامنے پیش کیا جارہا ہے۔

ہماری رائے ہے کہ اپیل ناکام ہونی چاہیے۔ کنٹرولر کا ایک واضح نتیجہ ہے کہ جواب دہندہ کو جون 1954 میں پو نے ذیلی کرایہ دار کے طور پر شامل کیا تھا۔ اس وقت، اپیل کنندہ نے پو کو اپنی کرایہ داری کا تعین کرنے کا نوٹس بھی نہیں دیا تھا۔ یہ صرف جولائی 1954 میں تھا کہ اگست 1954 کے آخر سے پو کو کرایہ داری کا تعین کرنے کا نوٹس دیا گیا تھا۔ لہذا، مدعاعلیہ کرایہ داری کا ذیلی کرایہ دار بن گیا جو پو نے اپیل کنندہ کے تحت رکھا تھا۔

اگلا سوال یہ ہے کہ کیا مدعاعلیہ 31 مارچ 1956 کو نافذ ہونے والے قانون کا فائدہ اٹھانے کا حقدار تھا۔ اس تاریخ کو پو کے خلاف ایک مقدمہ زیر التوا تھا جو جولائی 1954 میں ان کی کرایہ داری کا تعین کرنے کے لئے انہیں دیئے گئے نوٹس کی بنیاد پر تھا۔ درخواست گزار کی طرف سے دلیل یہ ہے کہ چونکہ پو کی کرایہ داری کا تعین اگست 1954 کے آخر تک مذکورہ نوٹس کی بنیاد پر کیا گیا تھا، لہذا مدعاعلیہ 31 مارچ، 1956 کو ذیلی کرایہ دار نہیں تھا کیونکہ فرسٹ ڈگری کے کرایہ دار کی کرایہ داری خود ہی ختم ہو گئی تھی۔ ہماری رائے میں یہ درست نہیں ہے۔ "کرایہ دار" کا لفظ ایکٹ

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and
integrity of this document

کے دفعہ 2(h) میں بیان کیا گیا ہے جس میں کوئی بھی شخص شامل ہے جو اپنی کرایہ داری کے خاتمے کے بعد قبضے میں برقرار رہے گا لیکن اس میں کوئی بھی شخص شامل نہیں ہوگا جس کے خلاف مجاز دائرہ اختیار کی عدالت نے بے دخلی کا کوئی حکم یا حکم جاری کیا ہو۔ ایکٹ میں "کرایہ دار" لفظ کی اس جامع تعریف کے پیش نظر پو اس ایکٹ کے تحت کرایہ دار ہی رہے گا حالانکہ اس کی کرایہ داری کا تعین نوٹس کے ذریعے کیا گیا تھا اور وہ 22 اگست 1956 کو ہی کرایہ دار نہیں رہا جب اس کے خلاف اخراج کا حکم جاری کیا گیا۔ یہ سچ ہے کہ دفعہ 2 میں دی گئی تعریفیں موضوع یا سیاق وسباق میں کسی بھی چیز کے خلاف ہیں۔ لیکن ہمیں دفعہ 16(3) کے موضوع یا سیاق وسباق میں ایسی کوئی بات نظر نہیں آتی جو ہمیں یہ کہنے پر آمادہ کرے کہ دفعہ 2(h) میں کرایہ دار کی تعریف دفعہ 16(3) کے تحت کسی معاملے پر لاگو نہیں ہوگی۔ یہ قانون کرایہ داروں اور ذیلی کرایہ داروں کے تحفظ کے لئے ایک اقدام ہے اور اس کی اس طرح تشریح نہیں کی جانی چاہئے کہ وہ تحفظ چھین لے جو وہ انہیں دینے کا ارادہ رکھتا ہے۔ لہٰذا ہماری رائے ہے کہ پو 22 اگست 1956 تک کرایہ دار رہے اور اس لیے قانون کے نافذ ہونے کے بعد بھی مدعاعلیہ ذیلی کرایہ دار ہی رہے۔

یہ ہمیں 9 اگست 1956 کے حکم پر لے جاتا ہے۔ ہم پہلے ہی دفعہ 16(3) طے کر چکے ہیں اور اس میں کوئی شک نہیں ہے کہ یہ دو حصوں پر مشتمل ہے۔ پہلے حصے کے تحت کنٹرولر کو حکم کے ذریعے یہ اعلان کرنا ہوتا ہے کہ کرایہ دار کی اس قدر زیادہ جگہ میں دلچسپی ختم ہوگئی ہے اور ذیلی کرایہ دار آرڈر کی تاریخ سے براہ راست مالک مکان کے ماتحت کرایہ دار بن گیا ہے۔ دوسرا حصہ کنٹرولر کو یہ اختیار دیتا ہے کہ وہ آرڈر کی تاریخ سے کرایہ دار اور اس طرح کے ذیلی کرایہ دار کی طرف سے مالک مکان کو ادا کیے جانے والے کرایوں کا تعین کرے۔ یہ ہو سکتا ہے کہ دونوں حصوں کے تحت دونوں احکامات ایک ہی تاریخ کو پاس کیے جائیں۔ لیکن عام طور پر ایسا لگتا ہے کہ کنٹرولر پہلے یہ اعلان کرتا ہے کہ کرایہ دار کا مفاد ختم ہو گیا ہے اور ذیلی کرایہ دار براہ راست مالک مکان کے ماتحت کرایہ دار بن گیا ہے، اور اس کے بعد اس طرح کے مزید ثبوت لینے کے بعد دوسرے حصے کے تحت کرایہ طے کرتا ہے جو وہ ضروری سمجھتا ہے۔ اس کے باوجود، پہلے حصے کے تحت حکم نامہ جس میں اعلان کیا گیا ہے کہ کرایہ دار کا مفاد ختم ہو گیا ہے اور ذیلی کرایہ دار براہ راست مالک مکان کے ماتحت کرایہ دار بن گیا ہے، جہاں تک کنٹرولر کا تعلق ہے، اسے حتمی سمجھا جانا چاہئے اور یہ محض مذاکراتی حکم نہیں ہو سکتا ہے، جسے کنٹرولر کے ذریعہ منسوخ کیا جا سکتا ہے جبکہ وہ دفعہ 16(3) کے دوسرے حصے میں فراہم کردہ کرایہ طے کرنے کے لئے اقدامات کر رہا ہے۔ اس سلسلے میں ہماری توجہ کلکتہ ہائی کورٹ کے انل کمار مکھرجی بمقابلہ مالین کمار مجومدار کے

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and integrity of this document

فیصلے کی طرف مبذول کرائی جاتی ہے، جہاں قانون کی دفعہ 29 کے حوالے سے کہا گیا تھا کہ "حتمی حکم" کا مطلب دفعہ 16(3) کے تحت اعلان کرنے اور کرایہ طے کرنے کا حکم یا دفعہ 16(3) کے تحت درخواست خارج کرنے کا حکم ہے۔ ہم اس بات پر غور کرنے کی تجویز نہیں رکھتے ہیں کہ مکھرجی کے معاملے کا صحیح فیصلہ کیا گیا ہے یا نہیں۔ اگر اسے درست مان لیا جائے تو اس میں دیگر باتوں کے ساتھ ساتھ یہ بھی کہا گیا ہے کہ دفعہ 16(3) کے پہلے حصے کے تحت دوسرے حصے کے تحت کرایہ طے کیے بغیر صرف اعلان کرنا دفعہ 29 کے تحت حتمی حکم کے طور پر اپیل کے قابل نہیں ہے۔ لیکن یہاں ہمیں اس بات کی فکر ہے کہ کیا کنٹرولر نے حکم دیا تھا کہ سب کرایہ دار کو مالک مکان کے ماتحت براہ راست کرایہ دار قرار دینے کا حکم دیا گیا تھا کہ وہ اس حکم کو رد کر دے اور اس حکم کے بعد جو کچھ ہوا اس کی بنیاد پر کرایہ طے کرے۔ ہماری رائے ہے کہ 9 اگست 1956 کو جاری ہونے والے اس طرح کے حکم کو حتمی سمجھا جانا چاہیے کیونکہ اس میں کرایہ دار کی کرایہ داری کو ختم کرنے کا اعلان کیا گیا ہے اور جہاں تک کنٹرولر کا تعلق ہے تو ذیلی کرایہ دار کو مالک مکان کا براہ راست کرایہ دار قرار دیا گیا ہے۔ اس طرح کا اعلان کرنے کے بعد یہ کنٹرولر کے لئے کھلا نہیں ہے (اس دفعہ کے دوسرے حصے کے تحت کرایہ طے کرنے کے لئے آگے بڑھتے ہوئے) کسی بنیاد پر جو حکم کی تاریخ کے بعد اسے منسوخ کرنے کے لئے ضروری ہے. اس سلسلے میں ہماری توجہ ایکٹ کی دفعہ 29(5) کی طرف مبذول کرائی جاتی ہے جو کنٹرولر کو یہ اختیار دیتا ہے کہ وہ کوڈ آف ضابطہ اخلاق دیوانی کے آرڈر ایکس ایل وی آئی کے تحت طے شدہ شرائط پر اپنے احکامات پر نظر ثانی کرے۔ لیکن یہ نئے اور اہم معاملے کی دریافت کی بنیاد پر نظر ثانی کا معاملہ نہیں ہو سکتا ہے، کیونکہ ایسا معاملہ کچھ ایسا ہونا چاہئے جو حکم کی تاریخ پر موجود تھا اور اس حکم کا کوئی جائزہ نہیں لیا جا سکتا ہے جو بعد کے کسی واقعہ کے وقوع پذیر ہونے کی بنیاد پر صحیح تھا (دیکھیے راجا کوٹا گیری وینکٹ سبمار اؤ بمقابلہ راجا ولنکی وینکٹر امار اؤ(1)۔ دفعہ 29(5) کنٹرولر کو ضابطہ ضابطہ اخلاق دیوانی کی دفعہ 151 یا دفعہ 152 کے تحت کام کرنے کا اختیار دیتا ہے۔ موجودہ معاملے میں دفعہ 152 کا کوئی اطلاق نہیں ہے کیونکہ یہاں کوئی کلریکل یا ریاضی کی غلطی نہیں ہے۔ اور نہ ہی کنٹرولر ہماری رائے میں کوڈ آف ضابطہ اخلاق دیوانی کی دفعہ 151 کے تحت کسی ایسے حکم کو رد کر سکتا ہے جو اس وقت درست تھا کیونکہ ایسے حالات میں انصاف کے تقاضوں کو محدود کرنے یا عدالتی عمل کے غلط استعمال کو روکنے کا کوئی سوال ہی پیدا نہیں ہوتا۔ لہٰذا ہماری رائے ہے کہ کنٹرولر کے پاس 9 اگست 1956 کو جاری کیے گئے حکم کو رد کرنے کا کوئی اختیار نہیں تھا کیونکہ جب یہ حکم دیا گیا تھا تو یہ درست تھا۔ اس سلسلے میں ہائی کورٹ نے جو موقف اختیار کیا ہے وہ درست ہے۔

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and
integrity of this document

یہ بات بھی واضح ہے کہ جب کنٹرولر نے 11 فروری 1957 کو دفعہ 16(3) کے تحت درخواست مسترد کرتے ہوئے حکم جاری کیا تھا تو یہ حکم دفعہ 29(1) کے تحت اپیل کے قابل تھا، کیونکہ بلاشبہ یہ دفعہ 29(1) کے معنی میں ایک حتمی حکم تھا اور مدعا علیہ اس سے اپیل کا حقدار ہو گا۔

آخر میں، اپیل کنندہ کی دلیل میں کچھ بھی نہیں ہے کہ دفعہ 16(3) لاگو نہیں ہو گی کیونکہ کرایہ دار کو 22 اگست، 1956 کو بیدخل کیا گیا تھا اور اس کے بعد ذیلی کرایہ دار دفعہ 16(3) کے فوائد کا دعوی نہیں کر سکتا تھا۔ موجودہ معاملے میں دفعہ 16(3) کا فائدہ ذیلی کرایہ دار کو 22 اگست 1956 کے بعد نہیں بلکہ اس تاریخ سے پہلے یعنی 9 اگست 1956 کو دیا گیا تھا۔ جہاں تک یہ حکم تھا وہ حتمی تھا اور کنٹرولر کی طرف سے نظر ثانی یا منسوخی کے لئے کھلا نہیں تھا جس نے اس کے بعد صرف دفعہ 16(3) کے دوسرے حصے کے تحت کرایہ طے کرنا تھا۔ کرایہ کے تعین کی کارروائی جاری رکھتے ہوئے کنٹرولر 9 اگست 1956 کو دفعہ 16(3) کے پہلے حصے کے تحت پہلے سے دیے گئے حکم کو کالعدم قرار نہیں دے سکتا تھا اور جہاں تک اس نے ایسا کیا، اس نے دائرہ اختیار کے بغیر کام کیا۔ لہذا اپیل کورٹ کنٹرولر کے حکم کو کالعدم قرار دینے میں حق بجانب تھی اور ہائی کورٹ کرایہ کے تعین کے علاوہ اپیل کنندہ کی درخواست مسترد کرنے میں بھی اتنا ہی حق دار تھا۔

لہذا اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اس کے ذریعہ قیمت کے ساتھ مسترد کر دی جاتی ہے۔

اپیل خارج کر دی گئی۔

Ilyas Ahmed Pandit
2024.05.02 14.14
I attest to the accuracy and integrity of this document