

از عدالتِ عظمیٰ

لکشی بانی سداشیو ڈیٹ

بنام

انسپاسد پانار گوڈے ودیگران

تاریخ فیصلہ: 12 اکتوبر، 1993

[ایم ایم پنچھی اور این پی سنگھ، جسٹس صاحبان۔]

بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ، 1948:

دفعات 30، 32، 32G، 43A اور 43B- معقول کرایہ کا تعین- کسی بھی فریق کے لیے قابل قبول اور فائدہ مند- کرایہ دار- چاہے ٹلرڈے پر مالک بنیں- عدالت عالیہ کو بھیجا گیا معاملہ۔

اپیل کنندہ- مکان مالک نے بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 43B کے تحت مناسب کرایہ کے تعین کے لیے مدعا دار کرایہ داروں کے خلاف کارروائی شروع کی۔ جواب دہندگان نے دعویٰ کیا کہ وہ قانون کی دفعات 32 اور 32G کی وجہ سے ٹلرڈے یعنی 1.4.1957 پر زمین کے مطلق مالک بن گئے۔ کارروائی جواب دہندگان کے حق میں ختم ہوئی۔ اپیل کنندہ کی اپیل پر، ڈپٹی کلکٹر نے مناسب کرایہ کی مقدار کا تعین کرنے کے لیے معاملہ واپس پہلی عدالت کو بھیج دیا۔ جواب دہندگان نے نظر ثانی کے ذریعے ریونیو ٹریبونل سے رجوع کیا، لیکن ناکام رہے۔ لہذا انہوں نے رٹ پٹیشن دائر کر کے عدالت عالیہ سے رجوع کیا۔ عدالت عالیہ نے پایا کہ دو دفعات یعنی- دفعہ 30 اور 43B متضاد تھے اور دفعہ 43B کے تحت درخواست دفعہ 30 کی توضیحات کے سامنے نہیں تھی۔ عدالت عالیہ کے حکم کے خلاف، مکان مالک نے موجودہ اپیل کو ترجیح دی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1. بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 43B کی توضیحات ایک غیر متزلزل توضیح سے شروع ہوتی ہیں اور دفعہ 43A پر منحصر ہیں۔ جیسا کہ شق (1) میں اس کی

زبان سے واضح ہے، مکان مالک اور کرایہ دار معقول کرایہ کا تعین کرنے کے لیے دفعہ میں فراہم کردہ طریقے سے درخواست دے سکتے ہیں۔ قابل ذکر بات یہ ہے کہ معقول کرایہ کا تعین کرنے کے لیے مملاتدار جسے درخواست دینا ضروری ہے، کو شق (4) میں مذکور عوامل کا مناسب خیال رکھنا چاہیے۔ شق (4) میں مزید کہا گیا ہے کہ شق (2) کے تحت مملاتدار کی طرف سے مقرر کردہ معقول پٹہ اس طرف سے مملاتدار کی طرف سے مقرر کردہ تاریخ سے قابل ادائیگی ہوگا اور اسے فریقین کے درمیان طے شدہ پٹہ، اگر کوئی ہو، کے بدلے پٹہ کے تحت طے شدہ پٹہ سمجھا جائے گا۔ یہ اس طرح واضح ہے کہ دفعہ 43-بی ایک مؤثر اور جاری رہنے والی توضیح ہے، نہ کہ کوئی غیر مؤثر یا بے اثر قانون۔ فراہمی کا مقصد معاہدہ کرایہ کی جگہ معقول کرایہ کو تبدیل کرنا ہے، اگر کوئی ہو۔ یہ مکان مالک کے ساتھ ساتھ کرایہ دار دونوں کے ذریعہ قابل قبول ہے۔ یہ کہنا غلط نہیں ہوگا کہ یہ التزام کسی بھی فریق کے لیے فائدہ مند ہے۔ اس طرح، عدالت عالیہ نے دفعہ 30 کی توضیحات کے ساتھ دفعہ 43B کو سایہ دینے میں غلطی کی۔

2. یہ معاملہ غیر طے شدہ باقی دو سوالات پر فیصلے کے لیے عدالت عالیہ کو واپس بھیج دیا جاتا ہے۔ یہ فیصلہ کرنا عدالت عالیہ پر چھوڑ دیا گیا ہے کہ آیا وہ معقول کرایہ کے سوال پر اول کرکن کے فیصلے کا انتظار کرنا چاہے گی اور پھر اس کے سامنے معاملے کا فیصلہ کرے گی یا وہ کرایہ کی معقولیت کے سوال کو اپنا راستہ اختیار کرنے کی اجازت دے کر خود ہی عرضی کے فیصلے کے ساتھ آگے بڑھے گی۔ دونوں صورتوں میں عدالت عالیہ کے پاس صوابدید ہوتی ہے لیکن کہیں نہ کہیں اس کا ایک متضادم نقطہ ہونا ضروری ہے۔

پیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 848، سال 1973۔

خصوصی دیوانی درخواست نمبر 1804، سال 1968 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 27 جون 1972 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے وی این گنپولی، مسز پنم کماری اور جے ایس وڈ۔

جواب دہندگان کے لیے پی ایچ پارکھ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

یہ خصوصی دیوانی درخواست نمبر 1804، سال 1968 میں منظور کردہ 27 جون 1972 کے بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کے خلاف اپیل ہے۔

یہاں اپیل کنندہ نے مہاراشٹر کے ضلع کولہاپور کے ایک گاؤں میں زمین کے ایک حصے کی مالک ہونے کا دعویٰ کیا ہے، جس کی تفصیلات اپیل کے تحت فیصلے میں دستیاب ہیں۔ جواب دہندگان پٹہ کی ایک بہت پرانی دستاویز کے تحت اس پر پٹہ دار ہیں۔ دونوں کے درمیان کارروائی شروع ہوئی، پہلی بار اوال کرکن کی عدالت میں، یہاں اپیل کنندہ نے دعویٰ کیا کہ معاہدہ کرایہ ناکافی تھا اور بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 43B کے تحت معقول کرایہ کا تعین کیا جائے۔ دعویٰ اس بنیادی حقیقت پر زور دیا گیا تھا کہ مدعا علیہ کے حق میں دیا گیا پٹہ گنے کی کاشت یا پھلوں اور پھولوں کی کاشت کے لیے تھا جیسا کہ مذکورہ ایکٹ دفعہ 43A کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (b) کے تحت آتا ہے۔ جواب دہندگان نے کارروائی کی مخالفت کرتے ہوئے دعویٰ کیا کہ وہ ٹلرڈے یعنی 1.4.1957 کو مذکورہ ایکٹ کی دفعات 32 اور G-32 کی وجہ سے زمین کے مالک بن گئے ہیں۔ اوال کرکن کی پہلی عدالت نے جواب دہندگان کے حق میں فیصلہ دیا اور درخواست کو مسترد کرتے ہوئے کہا کہ جواب دہندگان ٹلر کے دن زمین کے مالک بن چکے ہیں۔ تاہم ڈپٹی کلکٹر کی ایسٹ عدالت نے اپیل کنندہ کی اپیل پر بصورت دیگر فیصلہ دیا اور ایکٹ کی دفعہ 43B کی توضیحات کے مطابق معقول کرایہ کی مقدار کا تعین کرنے کے لیے معاملہ واپس اوال کرکن کو بھیج دیا۔ اب، جواب دہندگان کی باری تھی کہ وہ اس معاملے کو نظر ثانی کرنے والی اتھارٹی یعنی مہاراشٹر ریونیو ٹریبونل کے سامنے اٹھائیں، جس نے ڈپٹی کلکٹر کے خیالات میں مداخلت نہیں کی۔ اس سے جواب دہندگان کو آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت عدالت عالیہ سے رجوع کرنے کا سبب بنا جہاں تین نکات اٹھائے گئے جن کا درج ذیل شمار کیا جاسکتا ہے:

"(1) ٹریبونل کے ڈپٹی کلکٹر نے قانونی طور پر یہ کہتے ہوئے غلطی کی کہ اگرچہ زمین درحقیقت ٹلرڈے جبرایت کی زمین تھی، لیکن کرایہ دار ٹلرڈے مالک نہیں بنے۔

(2) ڈپٹی کلکٹر اور مہاراشٹر ریونیو ٹریبونل نے قانون میں غلطی کرتے ہوئے کہا کہ یہ زمین بمبئی کرایہ داری اور زرعی آراضی ایکٹ کی دفعہ 43A(i)(b) کے معنی میں گنے کی کاشت کے مقصد کے لیے تھی؛ اور

(3) کہ یہاں تک کہ اگر دفعہ 43A زمین پر لاگو ہوتی ہے، تو مکان مالک دفعہ 43B کے تحت معقول زمین طے کرنے کے لیے درخواست نہیں دے سکتا تھا کہ کرایہ میں اضافہ کیا جاسکے جو اصل میراثی پتر کے تحت طے کیا گیا تھا۔

عدالت عالیہ نے جواب دہندگان کے حق میں صرف تیسری دلیل کا فیصلہ دیتے ہوئے کہا کہ دیگر تنازعات پر فیصلہ غیر ضروری تھا۔ تیسری دلیل پر ڈپٹی کلکٹر اور ٹریبونل کے خیالات کو پریشان کرنے کے لیے، عدالت عالیہ نے ایکٹ کے دفعہ 30 پر زور دیا جو مندرجہ ذیل فراہم کرتا ہے:

"اس ایکٹ میں فراہم کردہ کے علاوہ، کسی کرایہ دار کے حقوق یا مراعات جو فی الحال نافذ ہیں یا کسی عدالت کے کسی معاہدے، گرانٹ، ڈگری یا آرڈر سے پیدا ہوتے ہیں یا بصورت دیگر جو بھی محدود یا مختصر نہیں ہوں گے۔"

دفعہ 43B مندرجہ ذیل ہے:

"عدالت یا کسی دوسرے اتھارٹی کے کسی معاہدے، استعمال، ڈگری یا حکم کے باوجود، کسی بھی زمین کی صورت میں جس پر دفعہ 43A لاگو ہوتا ہے، قابل ادائیگی کرایہ مناسب کرایہ ہوگا جیسا کہ درج ذیل شقوں کے تحت طے کیا گیا ہے:-"

(1) ایسی زمین کا زمیندار یا خیمہ، ایسی زمین کے سلسلے میں معقول کرایہ کے تعین کے لیے ملائندار کو تحریری طور پر درخواست دے سکتا ہے۔

(2) اس طرح کی درخواست موصول ہونے پر، ملائندار پٹہ پر دوسرے فریق کو اس کانوٹس دے گا اور جانچ کرنے کے بعد معقول پٹہ کا تعین کرے گا۔

(3) معقول کرایہ کا تعین کرنے میں درج ذیل عوامل کو مد نظر رکھنا ہوگا۔

(a) علاقے میں اسی طرح کی زمینوں کی زراعت سے حاصل ہونے والے منافع۔

(b) اس مخصوص فصل کے علاقے میں قیمتیں جس کی کاشت کے لیے زمین لیز پر دی گئی ہے۔

(c) پٹہ دار یا زمیندار کی طرف سے زمین میں کی گئی بہتری۔

(d) زمین کے سلسلے میں قابل ادائیگی تخمینہ کاری۔

(e) زمین کے پٹہ کی وجہ سے پٹہ دار کو حاصل ہونے والا منافع۔

(f) کسی صنعتی یا تجارتی ادارے کی طرف سے لیز پر دی گئی زمین کی پیداوار سے بنی اشیاء کی تیاری یا فروخت سے حاصل ہونے والا منافع۔

(g) ایسے دیگر عوامل جو تجویز کیے جاسکتے ہیں۔

(4) شق (2) کے تحت مملاتدار کی طرف سے مقرر کردہ معقول پٹہ، اس سلسلے میں 1 (مملاتدار کی طرف سے مقرر کردہ تاریخ) سے، فریقین کے درمیان طے شدہ پٹہ، اگر کوئی ہو، کے بدلے پٹہ کے تحت طے شدہ پٹہ سمجھا جائے گا۔"

عدالت عالیہ نے دونوں توضیحات کو متضاد پایا اور دیکھا کہ دفعہ 43B کے تحت درخواست دفعہ 30 کی توضیحات کے سامنے نہیں ہے۔ جب دفعہ 43B کی توضیحات غیر متزلزل توضیح سے شروع ہوتی ہیں اور دفعہ 43A پر منحصر ہوتی ہیں تو ہمیں اپنی طرف سے اس طرح کے نقطہ نظر کا کوئی جواز شاید ہی نظر آتا ہو۔ جیسا کہ شق (1) میں اس کی زبان سے واضح ہے، مکان مالک اور کرایہ دار دونوں مناسب کرایہ طے کرنے کے لیے فراہم کردہ طریقے سے درخواست دے سکتے ہیں۔ قابل ذکر بات یہ ہے کہ معقول کرایہ کا تعین کرنے کے لیے مملاتدار جسے درخواست دینا ضروری ہے، کو شق (4) میں مذکور عوامل کا مناسب خیال رکھنا چاہیے۔ شق (4) میں مزید کہا گیا ہے کہ شق (2) کے تحت مملاتدار کی طرف سے مقرر کردہ معقول پٹہ اس طرف سے مملاتدار کی طرف سے مقرر کردہ تاریخ سے قابل ادائیگی ہوگا اور اسے فریقین کے درمیان طے شدہ پٹہ، اگر کوئی ہو، کے بدلے لیز کے تحت طے شدہ پٹہ سمجھا جائے گا۔ یہ اس طرح واضح ہے کہ دفعہ 43-بی ایک مؤثر اور جاری رہنے والی توضیح ہے، نہ کہ کوئی غیر مؤثر یا بے اثر قانون۔ فراہمی کا مقصد معاہدہ کرایہ کی جگہ معقول کرایہ کو تبدیل کرنا ہے، اگر

کوئی ہو۔ یہ مکان مالک کے ساتھ ساتھ کرایہ دار دونوں کے ذریعہ قابل قبول ہے۔ یہ کہنا غلط نہیں ہوگا کہ یہ التزام کسی بھی فریق کے لیے فائدہ مند ہے۔ اس طرح ہمیں ایسا لگتا ہے کہ عدالت عالیہ نے دفعہ 30 کی توضیحات کے ساتھ دفعہ 43B کا سایہ ڈالنے میں غلطی کی تھی۔ دفعہ 43B کی توضیحات ایک غیر رکاوٹ توضیح سے شروع ہوتی ہیں اور دفعہ 30 کی توضیحات بمشکل بچت توضیح سے شروع ہوتی ہیں۔ سابقہ شق میں واضح طور پر برتری کا عنصر ہے۔ لہذا، اس خیال پر آنے پر کہ عدالت عالیہ نے اس کے سامنے اٹھائے گئے تیسرے اعتراض کو برقرار رکھنے میں غلطی کی تھی، ہم نے اس کے فیصلے اور حکم کو پریشان کیا اور دیگر دو سوالات پر فیصلے کے لیے معاملہ واپس اس کے پاس بھیج دیا، فیصلہ کن چھوڑ دیا۔

جیسا کہ حقیقت بیان سے ظاہر ہوتا ہے کہ کچھ طریقوں سے تقسیم ہوئی ہے لیکن دونوں کو ملنا چاہیے۔ ٹریبونل اور ڈپٹی کلکٹر کے فیصلے کے مطابق اور معاملہ اس بنیاد پر معقول کرایہ کی مقدار کا فیصلہ کرنے کے لیے اوال کرکن کو واپس بھیج دیا گیا ہے کہ مدعا علیہان ٹلرڈئے زمین کے مالک نہیں بنے ہیں اور کرایہ داری دفعہ 43A کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (b) کے لحاظ سے موجود تھی۔ یہ وہ دو موضوعات ہیں جن پر عدالت عالیہ کے سامنے اعتراض اٹھایا گیا تھا۔ اس طرح یہ فیصلہ کرنا عدالت عالیہ پر چھوڑ دیا گیا ہے کہ آیا وہ معقول کرایہ کے سوال پر اول کرکن کے فیصلے کا انتظار کرنا چاہے گی اور پھر اس کے سامنے اس معاملے کا فیصلہ کرے گی یا وہ کرایہ کی معقولیت کے سوال کو اپنا راستہ اختیار کرنے کی اجازت دے کر خود درخواست کے فیصلے کے ساتھ آگے بڑھے گی۔ کسی بھی صورت حال میں عدالت عالیہ کے پاس صوابدید ہوتی ہے لیکن جیسا کہ پہلے کہیں کہا گیا ہے کہ اس کا ایک متضادم نقطہ ہونا چاہیے۔

اس طرح مشاہدہ کرنے کے بعد ہم مندرجہ بالا شرائط پر لیکن اخراجات کے حوالے سے کسی حکم کے بغیر اس اپیل کی اجازت دیتے ہیں۔

اپیل منظور کی گئی۔