

از عدالتِ عظمیٰ

قانونی نمائندوں کے ذریعہ ہری ساکھرم دھناوٹے (متونی)

بنام

اے۔ این۔ پائل ٹکرائے (متونی) بذریعہ قانونی نمائندے و دیگر

تاریخ فیصلہ: 14 نومبر 1995

[ایم ایم پنچھی اور ایس سی سین، جسٹس صاحبان]

زمین کے قوانین:

بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948:

دفعات 25(1)۔25(2) — زرعی کرایہ داری۔ کرایہ دار کو باہر نکالنا۔ تین سال سے زیادہ کے کرایہ کے بقایا جات میں کرایہ دار۔ قرار پایا کہ، مکان مالک کے کرایہ دار کو اطلاع دینے کے بعد باہر نکالنا ضروری ہے۔ اپیل کنندہ کرایہ دار نے موجودہ اپیل دائر کی جس میں عدالت عالیہ کے اس فیصلے کو چیلنج کیا گیا جس میں اس کے خلاف بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کے تحت کرایہ اور اخراج کے بقایا جات کے معاملے کا فیصلہ کیا گیا تھا۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

قرار پایا کہ: 1.1. عدالت عالیہ کا یہ فیصلہ درست تھا کہ یہ مقدمہ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ 1948 کی دفعہ 25(2) کے تحت آتا ہے اور مملاتدار کرایہ دار کو کرایہ داری بچانے کے لیے ایکٹ کی دفعہ 25(1) کے تحت آگے نہیں بڑھ سکتا۔ [233-ای-ایف]

1.2. ایکٹ کی دفعہ 25(1) اور 25(2) کی دفعات کے درمیان فرق یہ ہے کہ سابقہ ایک مملاتدار کو کرایہ کی عدم ادائیگی کے لیے کرایہ کے خاتمے کے خلاف راحت دینے کے قابل بناتا ہے تاکہ کرایہ دار کو کال پر کرایہ کی ادائیگی میں سہولت فراہم کی جاسکے تاکہ وہ حکم کے 15 دن کے اندر براہ راست مکان مالک کو یا عدالت میں ادائیگی کرے؛ جبکہ مؤخر الذکر ایک رعایت ہے جس میں یہ شرط رکھی گئی ہے کہ اگر کرایہ دار کسی بھی تین سال کے لیے کرایہ کے بقایا جات میں ہے، تو مکان مالک کو ہر ڈیفالٹ کے 3 ماہ کے اندر کرایہ دار کو اس سلسلے میں اطلاع دینی ہوگی اور اس کے نتیجے میں باہر نکالنا ہوگا۔ [233-سی-ای]

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1125، سال 1979۔

خصوصی دیوانی درخواست نمبر 1383، سال 1971 میں بمبئی عدالت عالیہ کے مورخہ 12.9.75 کے فیصلے اور حکم سے۔

وی کرشنا مورتی اور راکیش کے شرما کے آرچو دھری کے لیے، (این پی) اپیل گزاروں کے لیے۔

جواب دہندگان کے لیے محترمہ جے ایس وڈ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ ریونیو حکام کے سامنے بھی تنگ نقطہ یہ تھا کہ آیا اپیل کنندہ کرایہ دار 3 سال سے زیادہ کے بقایا جات میں تھا اور کیا بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 25(1) یا 25(2) کے تحت کارروائی کی جاسکتی ہے؟

دونوں دفعات کے درمیان فرق واضح ہے۔ دفعہ 25(1) ایک مملاتدار کو کرایہ کی عدم ادائیگی کے لیے کرایہ داری کے خاتمے کے خلاف راحت فراہم کرنے کے قابل بناتا ہے تاکہ کرایہ دار کو کال پر کرایہ کی ادائیگی میں سہولت فراہم کی جاسکے تاکہ وہ حکم کی تاریخ سے 15 دن کے اندر براہ راست زمیندار کو یا کارروائی کے اخراجات کے ساتھ عدالت میں ادا کرے، اور جس کی ناکامی پر اسے باہر نکال دیا جائے۔ اس کے برعکس، دفعہ 25(2) ایک رعایت پیش کرتی ہے کہ اگر کرایہ دار کسی بھی تین سال کے لیے کرایہ ادا کرنے میں ناکامی پر بقایا ہے، تو مکان مالک کو ہر ڈیفالٹ کے 3 ماہ کی مدت کے اندر کرایہ دار کو اس سلسلے میں اطلاع دینی ہوگی، اور پھر اس کے نتیجے میں باہر نکالنا ضروری ہے اور دفعہ 25(1) کے تحت اصلاحی دفعات کرایہ دار کی مدد کے لیے نہیں آسکتی ہیں۔ عدالت عالیہ کی طرف سے درج کردہ نتیجہ یہ ہے کہ فوری طور پر دفعہ 25(2) کے تحت مقدمہ درج کیا گیا تھا اور یہ کہ مملاتدار دفعہ 25(1) کے تحت آگے نہیں بڑھ سکتا تھا جس میں کرایہ دار کو حکم کے 15 دن کے اندر کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی پر کرایہ داری بچانے کی اجازت دی گئی تھی۔ عدالت عالیہ نے اس نظریے پر آنے کے لیے کافی وجوہات بیان کی ہیں۔ ہمیں اسے تبدیل کرنے کا کوئی جواز نظر نہیں آتا۔

اس لیے اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اس طرح مسترد کر دی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں ہو گا۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔