

از عدالتِ عظمیٰ

پی وی آر لیا

بنام

ایم اے محمد امان اللہ

تاریخ فیصلہ: 4 دسمبر 1995

[کے راماسوامی اور کے ایس پریپورن، جسٹس صاحبان]

کرایہ اور انخلا:

کرنالک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961:

دفعہ 21- کرایہ کے بقایا جات میں کرایہ دار- مکان مالک کے ساتھ مکانات خریدنے کا معاہدہ کرنا- مقررہ مدت کے اندر ادائیگی میں ناکامی- مکان مالک کی طرف سے بے دخلی کی کارروائی- قانون کے تحت بے دخلی کی کارروائی پر کرایہ دار کا اعتراض اور معاہدے کے تحت حقوق کا دعویٰ- قرار پایا، برقرار رکھنے کے قابل نہیں۔

اپیل کنندہ، جو متنازعہ احاطے کا کرایہ دار ہے، نے مدعا علیہ- مکان مالک کے ساتھ احاطہ خریدنے کا معاہدہ کیا۔ بعد میں انہوں نے مخصوص پرفارمنس کے لیے دعویٰ دائر کیا جس سے سمجھوتہ کیا گیا۔ سمجھوتے

میں، اپیل کنندہ نے کرایہ کے بقایا ہونے کا اعتراف کیا اور دوبارہ طے شدہ رقم ادا کرنے پر راضی ہو گیا، لیکن وہ مقررہ وقت کے اندر رقم ادا کرنے میں ناکام رہا۔

اس کے بعد مکان مالک نے اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کے لیے کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ 1961 کے تحت درخواست دائر کی۔ اپیل کنندہ نے زمیندار کے لقب متدعویہ کیا اور ابتدائی اعتراض اٹھایا کہ وہ ایک معاہدہ ہولڈر کے طور پر قبضہ میں تھا نہ کہ کرایہ دار کے طور پر کیونکہ اس کے کرایہ داری کے حقوق معاہدہ ہولڈر کے طور پر اس کے حق میں ضم ہو گئے تھے اور وہ جائیداد کی منتقلی کے قانون کے 53-اے کے تحت فائدہ اٹھانے کا حقدار تھا۔ انہوں نے دعویٰ کیا کہ اس معاملے کا فیصلہ دیوانی کورٹ کو کرنا ہے اور رینٹ کنٹرولر کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے۔ اپیل کنندہ کے دعوے کو رینٹ کنٹرولر اور عدالت عالیہ نے بھی مسترد کر دیا تھا۔ لہذا یہ اپیل۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

قرار پایا کہ: کرایہ داری کا کم حق معاہدے کے تحت حاصل ہونے والے بڑے حقوق کے ساتھ ضم ہو گیا، جب تک کہ معاہدہ برقرار رہے۔ لیکن چونکہ معاہدے کی شرائط کی تعمیل نہیں کی گئی تھی، اس لیے معاہدہ ختم ہو گیا اور کرایہ دار کی حیثیت سے اپیل کنندہ کے پہلے سے موجود حقوق بحال ہو گئے اور فریقین زمیندار اور کرایہ دار کے تعلقات کے پابند تھے۔ کرایہ کنٹرولر قانون کے مطابق معاملے پر آگے بڑھنے کا حقدار تھا۔ [D-E-153]

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 11900، سال 1995۔

سی آر پی نمبر 3019، سال 1987 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے 23.9.1991 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے محترمہ کرن سوری۔

جواب دہندہ کے لیے جے بی ڈی اینڈ کمپنی کے لیے اوسے ماتھر اور مروپس میراماتھر۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے وکیل کو سنا ہے۔ یہ اپیل 23 ستمبر 1991 کے اس حکم کے خلاف دائر کی گئی ہے جو کرناٹک عدالت عالیہ نے سی آر پی نمبر 87/3019 میں دیا تھا۔ حقائق واضح طور پر متنازعہ نہیں ہیں۔ وہ حسب ذیل بیان کیے گئے ہیں:

اپیل کنندہ 1959 سے پہلے کرایہ دار تھا۔ 1959 میں، اپیل کنندہ نے مدعا علیہ کے ساتھ کچھ غور و فکر کے لیے احاطہ خریدنے کا معاہدہ کیا تھا۔ چونکہ اپیل کنندہ نے دعویٰ کیا کہ مدعا علیہ معاہدے کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار نہیں تھا، اس لیے اس نے مخصوص تعمیل کے لیے دعویٰ دائر کیا۔ دعویٰ میں فریقین نے بالآخر متنازعہ سے سمجھوتہ کیا اور مخصوص وقت کے اندر قابل ادائیگی 38,000 روپے کی رقم پر غور کرنے پر اتفاق کیا۔ بد قسمتی سے، اپیل کنندہ نے طے شدہ وقت کے اندر رقم ادا نہیں کی تھی جس کی وجہ سے معاہدے کے تحت اپیل کنندہ کے حقوق ختم ہو گئے تھے۔

جب کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 21 کے تحت بے دخلی کی درخواست دائر کی گئی تو اپیل کنندہ نے ابتدائی اعتراض اٹھایا کہ اس کے کرایہ داری کے حقوق ایک معاہدہ ہولڈر کی حیثیت سے اس کے حق میں ضم ہو گئے ہیں اور اس کے پاس معاہدہ ہولڈر کی حیثیت سے سوٹ کے احاطے موجود ہیں نہ کہ کرایہ دار کی حیثیت سے اور اس طرح اس نے مدعا علیہ کے لقب متدعویہ کیا۔ اپیل کنندہ نے اس سلسلے میں دیوانی کورٹ سے فیصلہ طلب کیا۔ کنٹرولر نے اسے مسترد کر دیا اور عدالت عالیہ نے متنازعہ حکم کے ذریعے اس کی تصدیق کی۔ اس طرح خصوصی چھٹی کے ذریعے یہ اپیل۔

اپیل کنندہ کے وکیل مرپیس کرن سوری نے دعویٰ کیا ہے کہ کرایہ داری کے حقوق جو اپیل کنندہ کے پاس 1959 سے پہلے تھے، معاہدے کے حامل کے طور پر حقوق کے ساتھ ضم ہو گئے تھے۔ اپیل کنندہ ہمیشہ معاہدے کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور تیار تھا اور جائیداد کی منتقلی ایکٹ 1882 کی دفعہ 53-اے کے فائدے کا حقدار تھا۔ کرایہ داری کے حقوق اس طرح معاہدے کے حامل کے طور پر حق کے ساتھ ضم ہو گئے اور اس لیے بے دخلی کی درخواست جھوٹ نہیں تھی۔ ان حالات میں ریٹ کنٹرول کورٹ کے پاس اس سوال میں جانے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں تھا۔ ہمیں اس دلیل میں کوئی طاقت نہیں ملتی ہے۔

جب تک معاہدہ برقرار رہتا ہے، یہ طے شدہ قانون ہے کہ کرایہ داری کا کم حق معاہدے کے تحت حاصل ہونے والے بڑے حقوق کے ساتھ ضم ہو گیا تھا لیکن بد قسمتی سے سمجھوتے میں ہی یہ تسلیم کیا گیا کہ اپیل کنندہ کو سمجھوتے کی تاریخ تک کرایے کے بقایا ادا کرنے تھے۔ دوسرے لفظوں میں، اپیل گزاروں نے سمجھوتے کی تاریخ تک کرایہ دار کے طور پر اس کے پہلے سے موجود حقوق کی واپسی کو تسلیم کیا۔ دوسرے لفظوں میں، معاہدے کی شرائط کی تعمیل کے تابع، اس کے کرایہ داری کے حقوق جاری رہے۔ شرائط کی تعمیل نہیں کی گئی ہے اور معاہدے میں ترمیم کی گئی ہے۔ اس طرح، کرایہ دار کی حیثیت سے اپیل کنندہ کے پہلے سے موجود حقوق بحال ہو گئے اور اپیل کنندہ اور مدعا علیہ زمیندار اور کرایہ دار کے تعلقات کے پابند تھے۔ لہذا کرایہ کنٹرولر قانون کے مطابق معاملے پر آگے بڑھنے کا حقدار تھا۔ ہم مزید کچھ نہیں کہتے کیونکہ معاملہ ریٹ کنٹرولر کے سامنے زیر التوا ہے۔ اپیل گزار کے لیے یہ کھلا ہو گا کہ وہ کرایہ پر قابو پانے کی کارروائی میں اس کے لیے کھلے تمام دفاع کو آگے بڑھائے۔

اس کے مطابق اپیل مسترد کر دی جاتی ہے۔ کوئی لاگت نہیں۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔