

## ازعدالت عظمیٰ

بابوراؤ شان تارا رام مورے

بنام

بمبئی ہاؤسنگ بورڈ ودیگر

18 دسمبر

1953

[پتنجلی شاستری چیف جسٹس۔ ایس آر داس،

ویوین بوس، غلام حسن اور جگنادھاس جسٹس صاحبان]

بھارتیہ آئین، آرٹیکل۔ 14 بمبئی کراچی، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947  
(ایکٹ LVII بابت 1947)، دفعہ 4۔ بمبئی ہاؤسنگ بورڈ (ترمیم) ایکٹ (بمبئی ایکٹ XI بابت 1951)  
جس میں بمبئی ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ (ایکٹ LXIX بابت 1948) میں نیا دفعہ A-3 داخل کیا گیا ہے۔

یہ کہا گیا کہ نہ ہی بمبئی ریٹس کی دفعہ 4، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947  
(ایکٹ LVII بابت 1947) اور نہ ہی ترمیمی ایکٹ (بمبئی ایکٹ XI بابت 1951) کے ذریعے بمبئی ہاؤسنگ  
بورڈ ایکٹ، (ایکٹ LXIX بابت 1948) میں شامل کی گئی نئی دفعہ A-3 آئین کے آرٹیکل 14 کے دائرہ  
اختیار سے باہر ہے

فیصلے میں حقائق اور دلائل حسب مراد بیان کیے گئے ہیں۔

اصل دائرہ اختیار پٹیشن نمبر 271 بابت 1952: خصوصی لیو کیلئے عرضی اپیل نمبر 108 بابت

- 1952

آئین کے آرٹیکل 32 کے تحت درخواست اور بمبئی ہائی کورٹ آف جوڈیکلچر (چگلا چیف جسٹس

اور جسٹس گجیندر گڈکر) کے 7 جولائی 1952، سول ریویژن درخواست نمبر 567 بابت 1952 کے فیصلے اور حکم کے خلاف سپیشل لیو کیلئے درخواست۔

درخواست گزار کی طرف سے: جے بی دادا چنجی۔

جواب دہندگان کی طرف سے: بھارتیہ اٹارنی جنرل ایم سی سیتلو اڈ اور بھارت کے

سالیسیٹر جنرل سی کے ڈیفٹری (بشمول پورس اے مہتا)

18 دسمبر 1953۔ عدالت کا فیصلہ جسٹس داس نے سنایا تھا۔

جسٹس داس:- ہمارے سامنے درخواست گزار، گریٹر بمبئی میں سیون دھراوی کیمپ میں بیرک نمبر T93 کے دو کمروں، نمبر 387 اور 388 پر قبض ہے۔ کئی مکانات پر مشتمل یہ کیمپ پچھلی جنگ عظیم کے دوران فوج کے استعمال کے لیے حکومت ہند سے تعمیر کردہ اور اُس کی ملکیت تھی۔ 1948 میں بمبئی کی حکومت جس کی نمائندگی اب ریاست بمبئی کرتی ہے، نے کیمپ خریدا اور اس کا انتظام بمبئی صوبائی ہاؤسنگ بورڈ کو سونپا، جو ایک حکومتی قرارداد کے ذریعے تشکیل دیا گیا تھا۔ اسی سال بمبئی ہاؤسنگ بورڈ، مدعا علیہ نمبر 4 (جسے اس کے بعد بورڈ کہا گیا ہے)، بمبئی ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ، 1948 (ایکٹ نمبر LXIX بابت 1948) کے ذریعے ایک کارپوریٹ باڈی کے طور پر، جائیداد حاصل کرنے اور رکھنے کے لیے مجاز بنایا گیا تھا۔ ایکٹ کے مقاصد میں بورڈ سے تعلق رکھنے والی یا اس میں شامل زمینوں اور عمارتوں کا انتظام اور استعمال شامل تھا۔ بورڈ ہاؤسنگ اسکیموں کو تشکیل دینے اور ان پر عمل درآمد کرنے کا مجاز ہے۔ دفعہ 3 (3) کے تحت بورڈ کو اس ایکٹ اور ارضی کے حصول (بمبئی ترمیم) ایکٹ، 1948 کے مقاصد کے لیے ایک مقامی اتھارٹی متصور کیا جانا چاہیے۔ دفعہ (3) 54 میں کہا گیا ہے کہ بمبئی صوبائی ہاؤسنگ بورڈ کو سونپے گئے تمام اثاثے حکومت بمبئی کی طرف سے کیے گئے اعلان پر بورڈ میں شامل ہوں گے۔ یکم جون 1949 کو بمبئی کی حکومت نے بورڈ کے ماتحت سیون دھراوی کیمپ کا ضروری اعلان کر دیا۔

ایسا معلوم ہوتا ہے کہ کیمپ کو بمبئی صوبائی ہاؤسنگ بورڈ کے حوالے کرنے سے پہلے درخواست گزار سمیت کچھ افراد نے کیمپ کے کچھ حصوں پر بغیر کسی اختیار یا ٹائٹل کے قبضہ کر لیا تھا۔ ایک بندوبست کے تحت درخواست گزار اور دیگر افراد جو کیمپ کے کچھ حصوں پر قبضہ کر چکے تھے اتنا کرایہ ادا کریں گے جو حکومت بمبئی طے

کرے گی۔ حکومت بمبئی نے کیپ کی کچھ مرمت کرنے کا کام شروع کیا جس کا مقصد اس کی بحالی کرنا تھا اور درخواست گزار اور دیگر نے بھی اس طرح کا کرایہ ادا کرنے پر اتفاق کیا جو حکومت اس کے بعد طے کرے گی۔ درخواست گزار اور دیگر نے معاہدے کی شرائط پر مشتمل ایک خط پر دستخط کیے۔ درخواست گزار کا کرایہ اصل میں 14 روپے ماہانہ مقرر کیا گیا تھا۔ اس کے بعد بمبئی کی حکومت نے کافی قیمت پر ڈھانچوں کی بحالی کی اور درخواست گزار کے قبضے میں موجود کمروں کے حوالے سے نظر ثانی شدہ کرایہ 56-8 روپے ماہانہ مقرر کیا گیا۔

فروری 1950 میں یا اس کے آس پاس بورڈ نے درخواست گزار کو ایک نوٹس جاری کیا جس میں اس سے مارچ 1950 کے آخر میں اپنے قبضے میں موجود کمروں کو چھوڑنے اور خالی کرنے کا مطالبہ کیا گیا۔ اس نوٹس کے ذریعے یہ اطلاع بھی دی گئی تھی کہ اگر درخواست گزار 8-56 روپے ماہانہ کا نظر ثانی شدہ کرایہ ادا کرنے پر راضی ہو جاتا ہے۔ تو بورڈ نوٹس کو کالعدم قرار دے گا۔ درخواست گزار کے نظر ثانی شدہ کرایہ ادا کرنے پر راضی نہ ہونے کی وجہ سے بورڈ نے درخواست گزار کے خلاف کورٹ آف سہال کا زب بمبئی میں کارروائی کی تاکہ اس کے قبضے میں موجود احاطے پر قبضہ حاصل کیا جاسکے۔ درخواست گزار نے جواب دعویٰ میں کہا کہ اسے بمبئی رینٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (ایکٹ LVII بابت 1947) کے ذریعے تحفظ حاصل ہے جسے عام طور پر بمبئی رینٹ ایکٹ کہا جاتا ہے۔ تاہم بورڈ نے دعویٰ کیا کہ اس کے احاطے کو اس ایکٹ کی دفعہ 4 کی وجہ سے بمبئی رینٹ ایکٹ کے عمل سے مستثنیٰ قرار دیا گیا ہے جو مندرجہ ذیل ہے:

"یہ ایکٹ حکومت یا مقامی اتھارٹی سے تعلق رکھنے والے کسی بھی احاطے پر لاگو نہیں ہوگا یا حکومت کے خلاف کسی کرایہ داری یا حکومت کی طرف سے لیز پر لیے گئے یا حکومت کی طرف سے طلب کردہ احاطے کے سلسلے میں حکومت کی طرف سے گرانٹ کے ذریعے بنائے گئے اسی طرح کے دیگر نسبت پر لاگو نہیں ہوگا؛ لیکن یہ لیز پر لیے گئے احاطے یا حکومت یا مقامی اتھارٹی کو کرائے پر دیے گئے احاطے کے سلسلے میں لاگو ہوگا۔

درخواست گزار کا جواب الجواب یہ تھا کہ بورڈ مقامی اتھارٹی نہیں تھا اور اس لیے سیکشن 4 کے فائدے کا دعویٰ نہیں کر سکتا تھا اور مزید یہ کہ یہ سیکشن اس لحاظ سے غیر آئینی تھا کہ یہ آئین کی مساوی تحفظ کی شق کے خلاف ہے۔ کورٹ

آف سہال کازز میں کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران بمبئی ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ کو بمبئی ہاؤسنگ بورڈ (ترمیم) ایکٹ (ایکٹ 11 بابت 1951) کے ذریعے ترمیم کیا گیا تھا۔ دفعہ 3 الف جسے ترمیم شدہ قانون کے ذریعے شامل کیا گیا تھا، درج ذیل لفظ میں ہے:

"3-الف۔ شک کو دور کرنے کے لیے، یہ اعلان کیا جاتا ہے کہ بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947۔

(ا) اس ایکٹ کے تحت یا اس کے مقاصد کے لیے بورڈ سے تعلق رکھنے والی یا اس میں شامل ہونے والی کسی بھی زمین یا عمارت پر لاگو نہیں ہوگا اور نہ ہی اس کے بارے میں متصور کیا جائے گا۔  
 (ب) ایسی زمین یا عمارت کے سلسلے میں بورڈ کی طرف سے بنائے گئے کسی کرایہ داری یا اسی طرح کی دیگر تعلق داری پر بورڈ کے خلاف کبھی بھی لاگو نہیں ہوگا اور نہ ہی متصور کیا جائے گا؛  
 (ج) لیکن بورڈ کو کرائے پر دی گئی کسی بھی زمین یا عمارت پر لاگو ہوگا۔

ٹرائل کورٹ نے فیصلہ دیا کہ بمبئی ریٹنس ایکٹ کی دفعہ 4 کے معنی میں بورڈ ایک مقامی اتھارٹی تھی اور یہ کہ یہ دفعہ آئین کے آرٹیکل 14 کی توضیحات کی خلاف ورزی نہیں کرتی ہے اور اسی کے مطابق 14 فروری 1952 کو قبضہ میں لیے گئے دونوں کمروں کو بورڈ کے سپرد کرنے کا حکم صادر کیا لیکن ہدایت کی کہ قبضہ کے لیے وارنٹ 15 مئی 1952 تک جاری نہیں کیا جانا چاہیے۔ درخواست گزار نے نظر ثانی کے لیے ہائی کورٹ کا رخ کیا۔ ہائی کورٹ نے پایا کہ یہ ماننا مشکل تھا کہ بورڈ ایک مقامی اتھارٹی تھی لیکن اس نے فیصلہ دیا کہ ترمیم شدہ ایکٹ کے ذریعے متعارف کرائی گئی دفعہ 3 الف نے بمبئی ریٹنس ایکٹ کی دفعہ 4 میں موجود استثنیٰ کو بورڈ کے سامنے اثر گزشتہ کے ساتھ متعارف کرایا گیا تھا۔ ہائی کورٹ نے مزید کہا کہ آرٹیکل 14 کے تحت درخواست گزار کے بنیادی حق کی کوئی خلاف ورزی نہیں ہوئی ہے اور نظر ثانی کی درخواست کو مسترد کر دیا۔ درخواست گزار نے اس عدالت میں اپیل کرنے کی اجازت کے لیے بمبئی ہائی کورٹ میں درخواست دی لیکن اس درخواست کو مسترد کر دیا گیا۔ درخواست گزار نے اب ہائی کورٹ کے حکم کے خلاف اپیل کرنے کے لیے اسپیشل لیو کے لیے ہمارے سامنے درخواست دی ہے۔ اس نے اپنے بنیادی حقوق کے نفاذ کے لیے آرٹیکل 32 کے تحت ایک باقاعدہ

درخواست بھی دی ہے۔ ان دونوں درخواستوں کو سماعت اور نمٹانے کے لیے ہمارے سامنے ایک ساتھ رکھا گیا ہے۔

درخواست گزار کی طرف سے پیش ہونے والے ماہر وکیل کی طرف سے ہمارے سامنے زور دیا گیا واحد نقطہ یہ ہے کہ مذکورہ دفعہ 3- الف جو بورڈ سے تعلق رکھنے والی یا اس میں شامل زمینوں یا عمارتوں کو بمبئی ریٹ ایکٹ کے عمل سے مستثنیٰ قرار دیتی ہے، آئین کی مساوی تحفظ کی شق کے خلاف ہے۔ اس نے کہا کہ بمبئی میں کوآپریٹو سوسائٹیز ایکٹ کے تحت متعدد کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیاں شامل ہیں جو اسی طرح واقع ہیں اور جن کا مقصد بھی رہائش کے مسائل کو حل کرنا ہے لیکن ان کی زمینات اور عمارتیں بمبئی ریٹ ایکٹ کے دائرہ سے مستثنیٰ نہیں ہے۔ نتیجہ یہ ہے کہ اگرچہ ان کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیوں کے کرایہ داروں کو بمبئی ریٹ ایکٹ کے ذریعے کرایہ میں اضافے اور اخراج کے خلاف مکمل تحفظ حاصل ہے، لیکن بورڈ کے کرایہ داروں کو سیکشن 3- الف کی وجہ سے بمبئی ریٹ ایکٹ کے تحفظ سے انکار کیا جاتا ہے۔ کوآپریٹو سوسائٹیز ایکٹ کے لحاظ سے اس ایکٹ کے تحت شامل کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی اور اس کے اراکین کے درمیان زمیندار اور کرایہ داروں جیسا کوئی تعلق نہیں ہے۔ اس ایکٹ میں ایسا کچھ نہیں ہے جس سے یہ ظاہر ہو کہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیوں میں سے کسی کا کوئی بھی رکن ایسی سوسائٹی کا کرایہ دار ہے۔ اس تجویز کی حمایت میں کوئی لیز یا دیگر دستاویز پیش نہیں کی گئی ہے کہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیوں کا کوئی کرایہ دار نہیں ہے۔ مزید یہ کہ اگرچہ یہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیاں بلاشبہ شامل شدہ ادارے ہیں، اس کے باوجود وہ منافع کما سکتے ہیں جو ان کے اراکین میں تقسیم کیا جاسکتا ہے۔ دوسری طرف بورڈ ایک مربوط ادارہ ہے جسے بمبئی میں رہائش کی شدید قلت کے مسئلے کو حل کرنے کے لیے ہاؤسنگ اسکیمیں بنانے کے اغراض سے وجود میں لایا گیا ہے۔ منافع کی تقسیم میں کوئی شراکت دار دلچسپی نہیں رکھتا۔ یہ حکومت کے اختیار اور حکومت کے حکم کے تحت کام کرتا ہے۔ درحقیقت یہ ایک سرکاری سرپرستی والا ادارہ ہے جس کا منافع کمانے کا کوئی مقصد نہیں ہے۔ ہمارے سامنے ایسا کوئی مواد پیش نہیں کیا گیا ہے جو دور سے بھی یہ تجویز کرتا ہو، بہت کم ثابت کرتا ہو کہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیاں یا ان کے ممبران بورڈ اور اس کے کرایہ داروں کے مقابلے میں یکساں حیثیت رکھتے ہیں۔ لہذا درخواست گزار اس بنیاد پر امتیازی سلوک کی اپنی شکایت کو برقرار نہیں رکھ سکتا۔ درخواست گزار کے وکیل نے پھر کہا کہ دفعہ 3- الف کا اطلاق بمبئی ریٹ ایکٹ کے سیکشن 4 کی چھوٹ کا فائدہ بورڈ کو دیتا ہے جس

سے دوسرے لفظوں میں یہ ظاہر ہوتا ہے کہ بورڈ کا نام سیکشن 4 میں مقامی اتھارٹی کے نام پر شامل کیا گیا ہے۔ دلیل یہ ہے کہ دفعہ 4 حکومت، مقامی اتھارٹی یا بورڈ سے تعلق رکھنے والی جائیدادوں کے کرایہ داروں کے خلاف امتیازی سلوک کرتی ہے کہ ان کرایہ داروں کو بمبئی ریٹ ایکٹ کے فوائد سے انکار کیا جاتا ہے جو بمبئی میں دیگر تمام کرایہ داروں کے لیے دستیاب ہیں۔ اس میں کوئی شک نہیں ہو سکتا کہ یہ چھوٹ سیکشن 4 کے ذریعے کرایہ داروں کے بعض طبقات کو دی گئی ہے اور یہ درجہ بندی ایک قابل فہم تفریق پر مبنی ہے جو انہیں دوسرے کرایہ داروں سے ممتاز کرتی ہے اور اس تفریق کا قانون کے ذریعے حاصل کیے جانے والے مقصد سے عقلی تعلق ہے۔ رہائش کے مسئلے کو حل کرنا اور رہائش کی عوامی ضرورت کو پورا کرنا حکومت کا کام ہے۔ اس مقصد کو حاصل کرنے کے اغراض سے بورڈ کو متحد اور قائم کیا گیا تھا۔ یہ توقع نہیں کی جانی چاہیے کہ حکومت یا مقامی اتھارٹی یا بورڈ منافع کمانے کے کسی بھی مقصد سے متحرک ہوگا تاکہ کرایوں میں غیر مناسب اضافہ کیا جاسکے یا کرایہ داروں کو ان کی متعلقہ جائیدادوں سے نکال دیا جاسکے جیسا کہ نجی مالک مکان ہیں یا ہونے والے ہے۔ لہذا، حکومت یا مقامی اتھارٹی یا بورڈ کے کرایہ داروں کو اس طرح کے تحفظ کی ضرورت نہیں ہے جیسا کہ نجی مالک مکان کے کرایہ داروں کو ہے اور یہ صورتحال تفریق کی ایک ٹھوس بنیاد ہے۔ کرایہ داروں کے دو طبقے حالات کی وجہ سے برابر نہیں رکھے گئے ہیں اور حکومت یا مقامی اتھارٹی یا بورڈ کے کرایہ دار، اس لیے، قانون کے سامنے مساوات سے انکار یا قانون کے مساوی تحفظ کی شکایت نہیں کر سکتے۔ یہاں کوئی حقیقی امتیازی سلوک نہیں ہے، کیونکہ دونوں طبقات ایک جیسے نہیں ہیں۔ اس لیے نہ تو بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 4 اور نہ ہی بمبئی ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ کی دفعہ 3۔ الف کو آئین کے آرٹیکل 14 کی خلاف ورزی کی بنیاد پر غیر آئینی قرار دیا جاسکتا ہے۔

ہمارے سامنے دوسرا کوئی بھی نقطہ نہیں اٹھایا گیا۔

ہم دونوں درخواستوں کو مسترد کرتے ہیں۔ درخواست گزار کو آرٹیکل 32 کے تحت درخواست کا ایک پیشی

خرچہ ادا کرنا ہوگا۔

درخواستیں خارج کر دی گئیں۔

درخواست گزار کا ایجنٹ: راجندر نارائن۔

جواب دہندگان کا ایجنٹ: جی۔ ایچ۔ راجادھیکیش۔









