

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 7 دسمبر 1964

جشنوت رائے ملو کچند

بنام

آمنندی لال باپالال

[ایم ہدایت اللہ، بے سی شاہ اور آرائیس بچاوت، جسٹس صاحبان]

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947، دفعہ 12(3) کی شق (a) اور (b) - درخواست - معیاری کرایہ، تعین.

اپیل کنندہ کرایہ دار نے معیاری کرایہ کے تعین کے لیے مقدمہ دائر کیا اور اس کے زیر التواء ہونے کے دوران عدالتِ مطالبہ خفیہ کی طرف سے مقرر کردہ عارضی معیاری کرایہ ادا کیا۔ حتمی حکم کے بعد معیاری کرایہ 500 روپے مقرر کیا گیا۔ 9 نومبر 1956 کو -/125 فی مہینہ منظور ہوا کرایہ دار اور مکان مالک دونوں نے ضلعی عدالت میں ترمیم دائر کی جسے 25 مارچ 1958 کو مقابلے کے بعد مسٹر دکر دیا گیا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مکان مالک نے ہائی کورٹ میں مزید نظر ثانی دائر کی جس کے بارے میں ریکارڈ سے معلوم نہیں ہے کہ اسے کب اور مقدمہ سے خارج کیا گیا تھا۔ 9 نومبر 1956 کو حکم منظور ہونے کے بعد مکان مالک نے نئے نرخ پر اپنے واجب الادا کرایہ کا بقایا مطالبہ کیا اور ایک رجسٹرڈ نوٹس بھیجا لیکن کرایہ دار نے ادائیگی نہیں کی۔ اس کے بعد، مکان مالک نے موجودہ اپیل کو جنم دیتے ہوئے مقدمہ دائر کیا، اس دلیل کے ساتھ کہ کرایہ دار چھ ماہ کے بقایا جات میں تھا جو وہ نوٹس کے ایک ماہ کے اندر ادا کرنے میں ناکام رہا تھا۔ کرایہ دار کے حق میں مقدمہ 28 اپریل 1958 کو ختم کر دیا گیا تھا کیونکہ اس وقت تک معیاری شرح پر شمار کیا گیا پچھلا کرایہ بالآخر طے ہو گیا تھا اور مقدمے کی لاگت کرایہ دار نے پوری طرح ادا کر دی تھی۔ مکان مالک نے اسسٹنٹ جج سے اپیل کرتے ہوئے دعویٰ کیا کہ بالآخر 25 مارچ 1956 کو معیاری کرایہ طے ہونے کے بعد یہ مقدمہ ایکٹ کی دفعہ 12(3) کی شق (a) کے تحت چلایا گیا اور چونکہ کرایہ دار چھ ماہ کی مدت کے لیے بقایا تھا اس لیے اسے بے دخل کر دیا جانا چاہیے تھا۔ اپیل ناکام ہو گئی کیونکہ یہ قرار دیا گیا تھا کہ کرایہ دار کو دفعہ

12(3) کی شق (b) کے ذریعے تحفظ حاصل ہے۔ نظر ثانی پر، ہائی کورٹ نے اس فیصلے کو اس رائے سے الٹ دیا کہ دفعہ 12(3) کی شق (a) مقدمے کے حقائق پر لاگو ہوتی ہے۔ خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں:

حکم ہوا کہ: اپیل کی اجازت ہونی چاہیے۔

شق (a) کے تحت بے دخلی کا انحصار کئی تحفظات پر کیا جاتا ہے جو ایک ساتھ ہونے چاہئیں اور ایسی ہی ایک شرط یہ ہے کہ معیاری کرایہ کے بارے میں کوئی تنازعہ نہیں ہونا چاہیے۔ شق (b) شق (a) کے اندر آنے والے معاملات کے علاوہ دیگر تمام معاملات کو سمجھتی ہے اور جس معاملے میں معیاری کرایہ کے بارے میں تنازعہ ہو وہ واضح طور پر شق (a) میں نہیں بلکہ شق (b) میں آتا ہے۔

چونکہ تنازعہ جاری رہا کیونکہ دونوں فریقوں نے نظر ثانی کی درخواست دائر کی تھی، لہذا کرایہ دار کو دفعہ 12(3) کی شق (b) کے تحت تحفظ فراہم کیا گیا تھا۔ [353 F-H]

واسومتی بین گوری شنکر بھٹ بمقابلہ نویرام وورا، [1964] 14 ایس سی آر 417 ممتاز شدہ۔
وورا عباس بھائی علی محمد بمقابلہ حاجی غلام نبی حاجی صفی بھائی، [1964] 5 ایس سی آر 157 کا حوالہ دیا گیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبری 539، سال 1963۔

دیوانی نظر ثانی درخواست نمبری 431، سال 1960 میں گجرات ہائی کورٹ کے 24 اکتوبر 1961 اور 16 جنوری 1962 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل گزار کی طرف سے ایس ٹی دیسانی، جے بی دادا چنھی، اوسی ماتھر اور روبندر نارائن۔
گنپت رائے، مدعا علیہ کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس ہدایت اللہ نے سنایا۔

جیشو مترائی ملوک چند جو 24 اکتوبر 1961 کو گجرات ہائی کورٹ کے فیصلے کے خلاف خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل کرتے ہیں، آنندی لال بابا لال مدعا علیہ کی ایک دکان کا کرایہ دار تھا۔ اب اپیل کے تحت فیصلے کے ذریعے ہائی کورٹ نے نیچے کی دونوں عدالتوں کے بیک وقت فیصلے کو الٹ دیا اور اپیل کنندہ کو اس بنیاد پر دکان سے بے دخل کرنے کا حکم دیا کہ وہ کرایہ کی ادائیگی میں چھ ماہ کی مدت کے لیے بتایا تھا۔ 16 جنوری 1962 کے ایک ضمنی حکم نامے کے ذریعے مکان مالک کو اس وقت

تک منافع بھی دیا گیا جب تک کہ دکان پر قبضہ ختم نہ ہو جائے۔ ہائی کورٹ نے بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 کی دفعہ 12 کی تیسری ذیلی دفعہ کی درخواست میں نچلی دو عدالتوں سے اختلاف کیا ہے، جس کے ذریعے ذیلی دفعہ موجودہ کارروائیوں کو کنٹرول کیا گیا تھا۔ ہائی کورٹ نے فیصلہ دیا کہ ذیلی دفعہ کی شق (a) کا اطلاق ہوتا ہے جبکہ نچلی عدالتوں نے شق (b) کا اطلاق کیا۔ اس حصے کو پڑھنے سے پہلے دونوں نقطہ نظر میں اس فرق کو سمجھنے کے لیے ضروری حقائق بیان کیے جاسکتے ہیں۔

کرایہ دار نے یکم اپریل 1954 سے دکان کرایہ پر لی اور -/155 روپے ماہانہ کے کرایہ نامہ پر عمل کیا۔ یکم فروری 1955 سے اس نے کرایہ ادا نہیں کیا اور جب مکان مالک نے اس کا مطالبہ کیا تو کرایہ دار نے معیاری کرایہ طے کرنے کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ ان کارروائیوں کے زیر التوا رہنے کے دوران، احمد آباد کی عدالت مطالبہ خفیہ نے ایکٹ کی دفعہ 11(3) کے تحت کام کرتے ہوئے (جس کا حوالہ غیر ضروری ہے) عارضی معیاری کرایہ کے طور پر 80 روپے ماہانہ مقرر کیا اور کرایہ دار نے اس مدت کے لئے قسطوں کے ذریعے -/1600 روپے ادا کیے جس کے لئے وہ اس وقت بقایا جات میں تھا۔ 9 نومبر 1956 کو عدالت نے ایک حتمی حکم جاری کیا جس میں -/125 روپے ماہانہ بطور معیاری کرایہ مقرر کیے گئے۔ دونوں فریقوں نے اس حکم کے خلاف ضلعی عدالت میں نظر ثانی کی درخواست دائر کی اور انہیں 25 مارچ 1958 کو مقابلے کے بعد برخواست کر دیا گیا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مکان مالک نے ہائی کورٹ میں مزید نظر ثانی دائر کی لیکن ریکارڈ سے یہ معلوم نہیں ہے کہ اسے کب اور مقدمہ سے خارج کیا گیا۔ 9 نومبر 1956 کو حکم منظور ہونے کے بعد، مکان مالک نے -/1385 روپے کا مطالبہ کیا، جنوری 1957 کے آخر تک نئی شرح پر اس کے واجب الادا کرایہ کے بقایا کے طور پر اور ایک رجسٹرڈ نوٹس بھیجا لیکن کرایہ دار نے ادائیگی نہیں کی۔ 4 مارچ 1957 کو مکان مالک نے مقدمہ دائر کیا جس سے یہ اپیل اس دلیل کے ساتھ اٹھتی ہے کہ کرایہ دار چھ ماہ سے بقایا جات میں تھا اور اس نے نوٹس کے ایک ماہ کے اندر بقایا جات ادا نہیں کیے تھے۔ یہ مقدمہ 28 اپریل 1958 کو کرایہ دار کے حق میں ختم ہو گیا کیونکہ اس وقت تک پچھلا کرایہ 125 روپے ماہانہ پر شمار کیا گیا تھا اور مقدمے کے اخراجات کرایہ دار کی طرف سے پوری طرح سے ادا کیے جا چکے تھے۔ مکان مالک نے احمد آباد کے اسسٹنٹ جج سے اپیل کرتے ہوئے دعویٰ کیا کہ بالآخر 9 نومبر 1956 کو معیاری کرایہ طے ہونے کے بعد یہ مقدمہ ایکٹ کی دفعہ 12(3) کی شق (a) کے تحت چلایا گیا اور چونکہ کرایہ دار چھ ماہ کی مدت کے لیے بقایا تھا اس لیے اسے بے دخل کر دیا جانا چاہیے

تھا۔ اپیل قبول نہیں کی گئی۔ اسسٹنٹ جج نے فیصلہ دیا کہ کرایہ دار کو ایکٹ کی دفعہ 12(3) کی شق (b) کے ذریعے تحفظ حاصل ہے۔ ضابطہ اخلاق دیوانی کی دفعہ 115 کے تحت ہائی کورٹ کے سامنے نظر ثانی پر فیصلے کو الٹ دیا گیا جیسا کہ ہائی کورٹ کی تیسری ذیلی دفعہ کی شق (a) کی رائے میں مقدمے کے حقائق پر لاگو ہوتا ہے۔

ایکٹ کی دفعہ 12، جہاں تک یہ مادی ہے، اب پڑھی جاسکتی ہے:

"12. (1) مکان مالک کسی بھی جگہ کے قبضے کی وصولی کا حقدار نہیں ہوگا جب تک کہ کرایہ دار معیاری کرایہ کی رقم ادا کرتا ہے، یا ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار ہے اور اجازت شدہ اضافہ، اگر کوئی ہے، اور کرایہ داری کی دیگر شرائط کا مشاہدہ اور ان پر عمل درآمد کرتا ہے، جہاں تک کہ وہ اس ایکٹ کی دفعات سے مطابقت رکھتے ہیں۔

(2)

(3) (a) جہاں کرایہ مہینے کے حساب سے قابل ادائیگی ہے اور معیاری کرایہ یا اجازت شدہ اضافے کی رقم کے بارے میں کوئی تنازعہ نہیں ہے، اگر اس طرح کا کرایہ یا اضافہ چھ ماہ یا اس سے زیادہ کی مدت کے لیے بقایا ہے اور کرایہ دار ذیلی دفعہ (2) میں مذکور نوٹس کے بعد ایک ماہ کی مدت ختم ہونے تک اس کی ادائیگی کرنے میں غفلت برتتا ہے، تو عدالت قبضے کی وصولی کے لیے ایسے کسی بھی مقدمے میں بے دخلی کے لیے ڈگری پاس کرے گی۔

(b) کسی بھی دوسری صورت میں، ایسے کسی مقدمے میں بے دخلی کے لیے کوئی ڈگری منظور نہیں کی جائے گی اگر، مقدمے کی سماعت کے پہلے دن یا ایسی دوسری تاریخ کو یا اس سے پہلے جو عدالت طے کرے، کرایہ دار عدالت میں معیاری کرایہ ادا کرتا ہے یا ٹینڈر کرتا ہے اور اس کے بعد واجب الادا اضافے کی اجازت دیتا ہے اور اس کے بعد عدالت میں باقاعدگی سے اس طرح کے کرایہ اور پیشگی اضافے کی ادائیگی یا ٹینڈر جاری

رکھتا ہے جب تک کہ مقدمے کا حتمی فیصلہ نہیں ہو جاتا اور عدالت کی ہدایت کے مطابق مقدمے کے اخراجات بھی ادا کرتا ہے۔

(4).....

وضاحت 1. کسی بھی صورت میں جہاں اس ایکٹ کے تحت معیاری کرایہ کی رقم یا وصولی کے قابل اجازت شدہ اضافے کے بارے میں کوئی تنازعہ ہے، کرایہ دار کو اس طرح کی رقم ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار سمجھا جائے گا اگر ذیلی دفعہ (2) میں مذکور نوٹس کے بعد ایک ماہ کی مدت ختم ہونے سے پہلے وہ دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت عدالت میں درخواست دیتا ہے اور اس کے بعد عدالت کے حکم میں بیان کردہ کرایہ یا اجازت شدہ اضافے کی رقم ادا کرتا ہے یا ٹینڈر کرتا ہے۔

وضاحت 2.....

مسٹر ایس ٹی دیسائی اپیل گزار کی جانب سے پیش کرتے ہیں کہ ہائی کورٹ ضابطہ اخلاق دیوانی کی دفعہ 115 کے تحت کارروائی نہیں کر سکتی جب کہ دائرہ اختیار کا کوئی سوال شامل نہیں تھا اور وہ وورا عباس بھائی علی محمد بمقابلہ حاجی غلام نبی حاجی صفی بھائی (1) کا حوالہ دیتے ہیں۔ وہ متبادل میں دلیل دیتے ہیں کہ چونکہ کرایہ دار عارضی معیاری کرایہ ادا کرتا ہے اور مقدمے کا فیصلہ ہونے سے پہلے معیاری کرایہ اور اخراجات کے تمام بقایا جات ادا کرتا ہے اس لیے اسے تیسری ذیلی دفعہ کی شق (a) کے تحت بے دخل نہیں کیا جاسکتا اور وہ اسی فیصلے پر انحصار کرتا ہے۔ مکان مالک کی جانب سے مسٹر گنپترائی نے موقف اختیار کیا کہ عدالت کی جانب سے 125 روپے ماہانہ کو معیاری کرایہ مقرر کرنے کے فیصلے کے بعد معیاری کرایہ کی رقم کے بارے میں کوئی تنازعہ باقی نہیں رہا اور کرایہ دار چھ ماہ سے بقایا جات میں تھا اور اس نے نوٹس کے ایک ماہ کے اندر طے شدہ معیاری کرایہ کے بقایا جات ادا نہیں کیے، عدالت شق (a) کے تحت بے دخلی کی ڈگری منظور کرنے کی پابند تھی۔ ہائی کورٹ نے بھی اس معاملے کو اسی طرح دیکھا۔ وہ واسومتی بین گوری شنکر بھٹ بمقابلہ نویرام منچرام و دیگر (2) پر انحصار کرتا ہے۔

مسٹر گنپترائی کے ذریعے مذکور فیصلے کا یہاں کوئی اطلاق نہیں ہے۔ ہماری رائے میں، مسٹر دیسائی کے تنازعات میں سے پہلے کا فیصلہ کرنا غیر ضروری ہے کیونکہ اس اپیل کو دوسرے نکتے پر

حریف تنازعات پر غور کرنے پر نمٹا دیا جاسکتا ہے۔ ہمارا تعلق دفعہ 12(3) کی دو شقوں (a) اور (b) سے ہے۔ شق (a) کے تحت بے دخلی کا انحصار کئی شرائط پر کیا جاتا ہے جن کا ایک ساتھ وجود ہونا ضروری ہے اور جو مسٹر گنپترائی کی دلیل کے ہمارے خلاصہ میں کافی شمار ہوتے ہیں۔ ایسی ہی ایک شرط یہ ہے کہ معیاری کرایہ کی رقم کے حوالے سے کوئی تنازعہ نہیں ہونا چاہیے۔ شق (b) شق (a) کے تحت آنے والے معاملات کے علاوہ دیگر تمام معاملات کو سمجھتی ہے اور ایسا معاملہ جس میں معیاری کرایہ کے بارے میں تنازعہ ہو، ظاہر ہے کہ شق (a) میں نہیں بلکہ شق (b) میں آنا چاہیے۔ یہاں معیاری کرایہ کے بارے میں تنازعہ تھا۔ کرایہ دار پہلے ہی معیاری کرایہ کے تعین کے لیے درخواست دے چکا تھا، عارضی معیاری کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی کر چکا تھا اور شق (b) کے تقاضوں کی تعمیل کر چکا تھا۔ اس لیے اسے تحفظ فراہم کیا گیا۔

مسٹر گنپترائی کی یہ دلیل کہ معیاری کرایہ سے متعلق تنازعہ 9 نومبر 1956 کو اس وقت ختم ہوا جب عدالت نے 125 روپے ماہانہ مقرر کیا کیونکہ اگر فریقین اس عزم کو قبول کرتے ہیں تو معیاری کرایہ درست ہوگا۔ لیکن کسی بھی فریق نے ایسا نہیں کیا۔ ہر فریق نے ڈسٹرکٹ کورٹ میں نظر ثانی دائر کر کے رقم پر سوال اٹھایا۔ مکان مالک کے لئے یہ دعویٰ کرنا خاص طور پر عجیب ہے کہ جب اس نے رقم میں اضافہ کرنے کے لئے خود ایک کے بعد ایک نظر ثانی کی درخواست دائر کی تو کوئی تنازعہ نہیں تھا۔ چونکہ یہ تنازعہ جاری رہا، اس لیے یہ مقدمہ شق (a) کے تحت نہیں بلکہ شق (b) کے تحت چلایا جاتا تھا اور ہائی کورٹ نے سابقہ شق کو لاگو کرنے اور مؤخر الذکر پر مبنی فیصلوں کو تبدیل کرنے میں غلطی کی تھی۔

اپیل کی اجازت دی جائے گی اور ہائی کورٹ کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا جائے گا اور اسسٹنٹ جج احمد آباد کا فیصلہ بحال کیا جائے گا۔ جواب دہندہ پورے اخراجات برداشت کرے گا۔

اپیل کی اجازت دی گئی