

5 ایس۔سی۔آر عدالت عظمیٰ رپورٹس 1996

میسرز جیوتی پرساد ونود کمار اور دیگر

بنام

یش پال اور دیگران

23 اگست 1996

ایم۔ایم۔پنچھی اور کے۔ٹی۔تھامس، جسٹسز۔

ہریانہ ربن (کنٹرول آف رینٹ اینڈ ایویشن) ایکٹ، 1973:

دفعہ (1) 8- دوسری شق- دوسری شق کے اطلاق کے لیے ضروری شرائط- کرایہ دار- کرایہ کے بقایا جات بشمول ٹیکس- کرایہ دار مکان مالک کی طرف سے ہاؤس ٹیکس کی بڑھتی ہوئی شرح ادا کرنے میں ناکامی پر کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کے لیے درست ٹینڈر- قانون کے مطابق رجسٹرڈ کور کے تحت کرایہ دار کو نوٹس نہیں دیا گیا- اپیلٹ اتھارٹی کی طرف سے بے دخلی کا حکم- عدالت عالیہ نے بے دخلی کے حکم کی تصدیق کی- اپیل- ایک درست نوٹس کی عدم موجودگی میں کرایہ دار کرایہ داروں کو کرایہ کے بقایا جات کے ساتھ ہاؤس ٹیکس ٹینڈر کرنے کی کوئی ذمہ داری نہیں تھی- کرایہ دار کی بے دخلی- بے دخلی کا حکم الگ رکھا گیا- ٹیکس میں اضافے کی وجہ سے بڑھا ہوا کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری متوقع تھی۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1996 کی دیوانی اپیل نمبر 11499-

1994 کے سی آر نمبر 4928 میں پنجاب اور ہریانہ کے 26.5.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے آر۔ کے۔ جین، ایس۔سی۔ جنڈل اور این۔ اے۔ صدیقی۔

جواب دہندگان کے لیے آر۔ پی۔ بھٹ، سنجے۔ سرن اور محترمہ ریکھا پالی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

یہ پنجاب اور ہریانہ کی عدالت عالیہ کے ایک قابل سنگل جج کے فیصلے اور حکم کے خلاف اپیل ہے، جو دیوانی نظر ثانی نمبر 4928/94 میں منظور کیا گیا تھا، جس میں موجودہ اپیل گزاروں کی نظر ثانی کی درخواست

کو مسترد کر دیا گیا تھا۔

ہمارے مقصد کے لیے جو حقائق متعلقہ ہیں وہ درج ذیل ہیں:

بے دخلی کی درخواست میں، متعدد بنیاد اٹھاتے ہوئے، واحد زندہ بچ جانے والا یہ تھا کہ آیا کرایہ داروں نے کرایہ کے بقایا جات بشمول ٹیکس کا درست ٹینڈر کیا تھا۔ جس مدت کے لیے کرایہ کے بقایا جات کا دعویٰ کیا گیا تھا وہ 1.4.1984 سے 30.9.1986 تک تھا۔ جہاں تک معاہدہ کرایہ کی مقدار کا تعلق ہے، وہ بلاشبہ کرایہ کنٹرولر کے سامنے ادا کیا گیا تھا۔ یہ تنازعہ ہاؤس ٹیکس کی ادائیگی کے گرد مرکوز تھا۔ یہ غیر متنازعہ ہے کہ ہاؤس ٹیکس w.e.f.1.4.1984 قابل ادائیگی تھا۔ یہ حقیقت کہ مذکورہ ہاؤس ٹیکس کرایہ کا حصہ بن سکتا ہے، کبھی متنازعہ نہیں تھا۔ ہریانہ ربن (کرایہ اور بے دخلی پر قابو) ایکٹ، 1973 کی دفعہ (1) اس امکان کو فراہم کرتی ہے، جو اس مرحلے پر دوبارہ پیش کرنے کے قابل ہے، جس میں لکھا ہے:

8. "شرحوں کی ادائیگی کے اکاؤنٹ پر کرایہ میں اضافہ، ای ٹی سی۔ مقامی اتھارٹی۔ (1) ایکٹ کی کسی دوسری شق میں کسی چیز کے باوجود، مکان مالک کسی عمارت یا کرائے کی زمین کا کرایہ بڑھانے کا حقدار ہوگا اگر کرایہ داری کے آغاز کے بعد، کسی مقامی اتھارٹی کی طرف سے عمارت یا کرائے کی زمین کے سلسلے میں نئی شرح، سیس یا ٹیکس عائد کیا جاتا ہے، یا اگر اس ایکٹ کے آغاز پر اس طرح کی شرح، سیس یا ٹیکس کی رقم میں اضافہ ہوتا ہے۔"

بشرطیکہ کرایہ میں اضافہ کسی ایسی شرح، سیس یا ٹیکس کی رقم یا اس طرح کی شرح، سیس یا ٹیکس میں اضافے کی رقم سے زیادہ نہیں ہوگا، جیسا کہ معاملہ ہو:

بشرطیکہ کرایہ میں اس طرح کا اضافہ کرایہ دار کے ذریعے مکان مالک کی طرف سے رجسٹرڈ کور کے تحت بھیجے گئے مطالبے کے تحریری نوٹس کے بھیجنے کی تاریخ سے قابل ادائیگی ہوگا۔

(2) فی الحال نافذ کسی قانون یا کسی معاہدے میں موجود کسی بھی چیز کے باوجود، کوئی بھی مکان مالک اپنے کرایہ دار سے اس طرح کے کرایہ دار کے زیر قبضہ کسی عمارت یا کرائے کی زمین کے سلسلے میں کسی بھی شرح، سیس یا ٹیکس یا اس کے کسی حصے کی رقم قابل ادائیگی کرایہ کی رقم میں کسی اضافے سے وصول نہیں کرے گا، سوائے ذیلی دفعہ (1) میں فراہم کردہ کے۔

دوسری شرط پر مخصوص توجہ دینے کی ضرورت ہے جس میں کہا گیا ہے کہ کرایہ دار کی طرف سے واجب الادا شرح، سیس یا ٹیکس میں لیوی یا اضافے کی وجہ سے کرایہ میں اضافہ لیوی کی تاریخ سے خود کار نہیں ہے بلکہ تحریری نوٹس بھیجنے کی تاریخ سے جائز ہے۔ اس طرح منتقل شدہ ذمہ داری ممکنہ ہے۔ مجوزہ میں واضح طور پر تین

اہم عناصر کام کرنے والے ہیں، یعنی (i) واقعہ پیش آنے پر تحریری نوٹس آف ڈیمانڈ بھیجا جائے گا؛ (ii) یہ مکان مالک کے ذریعے رجسٹرڈ کور کے تحت بھیجا جانا چاہیے؛ اور (iii) بڑھا ہوا کرایہ کرایہ دار کے ذریعے ڈیمانڈ لیٹر بھیجنے کی تاریخ سے ادا کیا جائے گا نہ کہ پہلے کی تاریخ سے۔ اس طرح، یہ واضح طور پر واضح ہے کہ یہاں تک کہ اگر تباہ شدہ عمارت یا کرائے کی زمین کے سلسلے میں نئی شرح، سیس یا ٹیکس عائد کیا گیا تھا، جب تک کہ دوسری شق کے مطابق مطالبہ نہیں کیا جاتا ہے، یہ بذات خود کرایہ دار کی بڑھتی ہوئی کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری میں اضافہ نہیں کرتا ہے۔ شق کی روح، بظاہر، یہ ہے کہ نئی شرح، سیس یا ٹیکس یا اس میں اضافے کی ادائیگی کی ذمہ داری بنیادی طور پر زمیندار کی ہوتی ہے، لیکن قانون اسے دوسری شق میں طے شدہ طریقے سے کرایہ دار پر بوجھ منتقل کرنے کی اجازت دیتا ہے۔

ریٹ کنٹرولر کے پیش نظر، ٹینڈر مکمل طور پر اور درست طریقے سے بنایا گیا تھا جس میں ہاؤس ٹیکس شامل تھا۔ تاہم، ایپیلٹ اتھارٹی نے یہ نظر یہ اختیار کیا کہ ایسا نہیں کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ نے، جیسا کہ پہلے کہا گیا ہے، نظر ثانی کی درخواست کو محدود طور پر مسترد کرتے ہوئے ایپیلٹ اتھارٹی کے نقطہ نظر کی تصدیق کی۔ موجودہ ریکارڈ پر ہمیں کہیں بھی ایسا نہیں ملتا کہ اس کی کبھی استدعا کی گئی ہو یا پتہ چلا ہو کہ کرایہ دار کو بھیجے گئے دوسرے التزام کے حوالے سے کوئی نوٹس تھا۔ تاہم، ریکارڈ پر تین دستاویزات تھیں جن میں نمائش اے-6، اے-7 اور اے-8 کا تنازعہ سے تعلق تھا۔ Ex A-6 کی تاریخ 23.1.1985 ہے اور یہ مکان مالک کے کہنے پر اس کے وکیل کے ذریعے کرایہ دار کے وکیل کو ایک رجسٹرڈ خط کے ذریعے بھیجا گیا تھا۔ یہ خاص طور پر مطالبہ کا نوٹس نہیں ہے لیکن یہ صرف کرایہ داروں کو واجب الادا کرایہ کے ساتھ قابل ادائیگی ہاؤس ٹیکس بھیجنے میں ناکام ہونے کا التزام دیتا ہے۔ Ex A-7 اور اے-8 دونوں کی تاریخ 2.4.1985 ہے جو کہ مکان مالک کی طرف سے دونوں کرایہ داروں کو ایک جیسی زبان میں بھیجی گئی ہے جس سے متعلقہ کرایہ داروں کو آگاہ کیا جاتا ہے کہ ہاؤس ٹیکس روپے 262.50 سالانہ w.e.f 1.4.1985 ہر ایک کے ذریعے قابل ادائیگی تھا۔ ان نوٹسوں کی رسید کرایہ داروں نے قبول نہیں کی ہے۔ بہر حال، یہ واضح ہے کہ یہ کرایہ داروں کو 'رجسٹرڈ کور' کے تحت نہیں بھیجے گئے تھے جیسا کہ دفعہ 8 کے دوسری شق کی ضرورت ہے۔ Ex A-7 اور A-8 بلاشبہ، بصورت دیگر بروقت نوٹس تھے۔ یہاں تک کہ اگر کرایہ داران کے پابند نہیں ہیں، تو زمیندار یقینی طور پر ہے۔ Ex A-6 (لیوی کی تاریخ) سے پہلے کی تاریخ ہونے کی وجہ سے، دوسری شق کے لحاظ سے نوٹس یا ڈسپنچ نہیں کہا جاسکتا۔ اس طرح یہ قانون کی نظر میں کوئی نوٹس نہیں تھا۔ A-7 اور A-8 بھی شرط کے سخت تقاضوں کو پورا کرنے میں ناکام رہتے ہیں۔ اس طرح، دوسری شق کے لحاظ

سے درست نوٹس/ترسیل کی عدم موجودگی میں، یہ کہنے کی ضرورت نہیں ہے کہ کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات کے ساتھ ہاؤس ٹیکس ٹینڈر کرنے کے پابند نہیں تھے۔ تاہم، ایسا لگتا ہے کہ انہوں نے رضا کارانہ طور پر ریونٹ کنٹرولر ہاؤس ٹیکس w.e.f 1.10.1984 سے 30.9.1986 کے سامنے ٹینڈر کیا ہے۔ لہذا، ان کے ظاہر شدہ طرز عمل سے، وہ ہاؤس ٹیکس ادا کرنے کی اپنی ذمہ داری کے بارے میں مناسب طور پر نوٹ کیے جاتے ہیں۔ تاہم وہ 1.4.1985 تک کی مدت کے لیے مانگا گیا ہاؤس ٹیکس ادا کرنے کے پابند نہیں تھے۔ اس وجہ سے، کرایہ داروں۔ اپیل کنندگان کے ذریعے کیے گئے ٹینڈر میں کوئی عیب نہیں پایا جاسکتا۔ اس لیے ان کی بے دخلی غیر ضروری تھی۔ اپیلٹ اتھارٹی نے بے دخلی کا حکم دینے میں غلطی کی اور عدالت عالیہ نے اس سے اتفاق کیا۔ نتیجتاً، ہم کرایہ ادا کرنے میں ناکامی کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست کو مسترد کرتے ہوئے، اپیلٹ اتھارٹی اور عدالت عالیہ کے احکامات کو پریشان کریں گے اور کرایہ کنٹرولر کی بحالی کا حکم دیں گے۔”

اس طرح اپیل کی لاگت کے ساتھ اجازت ہے۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔