سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 2 ایس سی آر

سی۔این۔ردرمورتھی وغیرہ

بنام

کے۔برکات اللہ خان اور دیگران وغیرہ

8 اکتوبر 1998

(آنریبل ایم۔ایم۔پنچھی، چیف جسٹس، جی۔بی۔پٹنائک اور ایس۔راجیندر بابو، جسٹسز)

کرایہ پر قابو اور بے دخلی

کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961-دفعہ 31-بے دخلی کا مقدمہ-ان جگہوں پر جن کا ماہانہ کرایہ 500 روپے سے زیادہ ہے، ایکٹ توضیعات کا اطلاق نہ ہونا-عدالت عظمیٰ نے بی سی بھاٹیہ کے معاملے میں فیصلہ دیا کہ دہلی رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات ان جگہوں پر لاگو نہیں ہوتیں جن کا ماہانہ کرایہ 3000 روپے سے زیادہ ہے-عدالت عالیہ پدمنابھ راو کے معاملے میں عدالت عالیہ کے اس کے برعکس نظریہ پر بھروسہ کرتی ہے جس میں دفعہ 31 کو کالعدم قرار دیا گیا ہے-ٹرائل کورٹ کے ذریعے خارج کیے گئے بے دخلی کے حکم کو کالعدم قرار دیا گیا ہے-فریقین کو رینٹ کنٹرول کورٹ سے رجوع کرنے کی ہدایت کی گئی ہے-جس کی قانونی حیثیت ہے۔عدالت عظمیٰ کی طرف سے مقرر کردہ قانون تمام عدالتوں پر پابند ہے-عدالت عالیہ نے اس فیصلے پر بھروسہ کر کے اس کے برعکس نظریہ اختیار کرنا جائز نہیں ہے جسے عدالت عظمیٰ نے مضمر طور پر مسترد کر دیا تھا-ٹرائل کورٹ کی طرف سے منظور کردہ بے دخلی کا فرمان بحال کیا گیا-دہلی رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1958-دفعہ 3(سی)۔

آئین ہند 1950 - آرٹیکل 141 - عدالت عظمیٰ کے ذریعہ اعلان کردہ قانون - پابند اثرات - منعقد، عدالت عظمیٰ کے ذریعہ اعلان کردہ قانون تمام عدالتوں پر پابند ہے - کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961 - دفعہ 31۔

بے دخلی کے لیے اپیل - مکان مالک کے مقدمے کا فیصلہ ٹرائل کورٹ نے کیا تھا۔ اپیل پر، عدالت عالیہ نے مذکورہ حکم نامے کو کالعدم قرار دیتے ہوئے کہا کہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 21(1)(1) توضیعات کے پیش نظر، ٹرائل کورٹ کو بے دخلی کا حکم منظور کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے۔ اپیل کنندہ نے عدالت عالیہ کے سامنے دعوی کیا کہ ایکٹ کی دفعہ 31، ایکٹ کے اطلاق سے مستثنیٰ ہے، وہ احاطے جن کا ماہانہ کرایہ 500 روپے سے زیادہ ہے۔ عدالت عالیہ کے نوٹس میں یہ بھی لایا گیا کہ شوبھا سریندر کے معاملے میں اس عدالت نے فیصلہ دیا تھا کہ بی سی بھاٹیہ کے معاملے میں مقرر کردہ قانون لاگو ہوگا۔ ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ دہلی رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ کے پیش نظر، مذکورہ ایکٹ ان احاطوں پر لاگو نہیں ہوگا جن کی ماہانہ آمدنی 3000 روپے سے زیادہ ہے، جو کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 31 کے التزام کے مترادف ہے۔ تاہم، عدالت عالیہ نے رتن آریہ کے معاملے میں اس عدالت کے فیصلے اور پدمنابھ راو کے معاملے میں عدالت عالیہ کے فیصلے پر بھروسہ کرتے ہوئے ایکٹ کی دفعہ 31 کو کالعدم قرار دیتے ہوئے فریقین کو رینٹ کنٹرول ایکٹ کے تحت اپنے حل تلاش کرنے کی ہدایت کی۔

جواب دہندگان کی جانب سے یہ دلیل دی گئی کہ چونکہ اس عدالت کا کوئی براہ راست فیصلہ نہیں تھا جس میں کہا گیا تھا کہ پدمنابھ راو کے معاملے میں طے شدہ قانون غلط ہے، اس لیے مذکورہ کیس کی جانچ اس عدالت کے ذریعے کی جا سکتی ہے۔ اگر کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ 1961 کی دفعہ 31 کو ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے پر انحصار کرتے ہوئے درست قرار دیا گیا تو مذکورہ قانون سازی بڑی تعداد میں ایسے احاطے کو اس کے دائرہ کار سے باہر رکھے گی جن کا ماہانہ کرایہ 500 روپے سے زیادہ ہے۔

اپیل کی اجازت دینا اور عدالت عالیہ کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے عدالت نے

منعقد.1: عدالت عالیہ نے فریقین کو کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ 1961 کے تحت اپنے علاج پر کام کرنے کی ہدایت دینا جائز نہیں تھا۔ٹرائل کورٹ کے ذریعے منظور کردہ بے دخلی کا حکم نامہ بحال کر دیا گیا ہے۔[C-203؛G-201]

2.1۔ یہ عدالتی نظم وضبط کا معاملہ ہے جس کے لیے ضروری ہے کہ جب یہ عدالت یہ بتائے کہ اس معاملے پر قانون کیا ہے، تو یہ بھارت کے علاقے کے اندر تمام عدالتوں پر پابند ہوگا۔آئین کے آرٹیکل 141 کا یہ مینڈیٹ کسی مثال کے نظریے پر مبنی نہیں ہے، بلکہ تمام عدالتوں کے لیے اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون کے پابند ہونے کے مقابلے میں ایک ناقابل تسخیر ہے۔اس طرح، رتن آریہ کے معاملے میں فیصلوں کے اثرات، اس کے دائرہ کار، اس میں کیا فیصلہ کیا گیا تھا اور کیا اس فیصلے اور ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں دیے گئے فیصلے کے درمیان کوئی فرق ہو سکتا ہے، اس پر غور کرنا عدالت عالیہ کے لیے کھلا نہیں تھا۔شوبھا سریندر کے معاملے میں اس عدالت کی طرف سے دیا گیا واضح اعلان یہ تھا کہ ڈی سی۔بھاٹیہ کا مقدمہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 31 کے حوالے سے لاگو تھا اور اس لیے اس فیصلے کے پیش نظر عدالت عالیہ کا فیصلہ ایک اور معاملے میں پریشان تھا جہاں عدالت عالیہ نے پدمنا بھ راو کے معاملے کی پیروی کی تھی۔اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون واضح ہے کہ ڈی سی بھاٹیہ کا مقدمہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات پر لاگو تھا۔اس طرح، عدالت عالیہ کے لیے یہ بالکل کھلا نہیں تھا کہ اس نے اس عدالت کے فیصلے کی وضاحت کرنے کی کوشش کی اور اس عدالت کے فیصلے پر عمل کرنے میں سادگی ہونی چاہیے [D-E-F-201]

ڈی سی بھاٹیہ اور بنام بمقابلہ یونین آف انڈیا، [1995] 1 ایس سی سی 104 اور شوبھا سریندر بنام ایم آر پیس ایچ بنام راجن اور دیگر، 1996 کے سی اے نمبر 13754 میں، انحصار کیا۔

پدمنا بھ راو بنام ریاست کرناٹک، آئی ایل آر (1986) کریلا 2480، نے مضمر طور پر مسترد کر دیا۔

رتن آریہ۔ریاست تامل ناڈو، [1986] 3 ایس سی سی 385، قابل اطلاق قرار دیا گیا۔

2.2۔ اس عدالت کے لیے پدمنبھا راو کے معاملے میں عدالت عالیہ کے نقطہ نظر کی جانچ کرنے کی کوئی ضرورت نہیں ہے، جب اس عدالت نے معاملے کے حقائق پر اپنا ذہن لگایا، اس عدالت نے ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں جو قانون اعلان کیا تھا اور کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات کے حوالے سے اسی کا اطلاق کیا تھا۔ اس عدالت نے خود اے سی کے اثر پر غور کیا۔ بھاٹیا کا معاملہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات کے حوالے سے اور اس کا اطلاق اس پر ہوا اور اس کے بعد اعلان کیا گیا کہ قانون کیا ہونا چاہیے۔ اگرچہ اس عدالت نے پدمنابھ راو کے معاملے میں فیصلے کا خاص طور پر حوالہ نہیں دیا لیکن اسے مسترد کر دیا گیا کیونکہ اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون پدمنابھ راؤ کے معاملے میں بیان کردہ قانون کے منافی تھا۔

[D-E؛A-B-202]

پدمنابھ راؤ بنام ریاست کرناٹک، آئی ایل آر (1986) کریلا 2480، پہلے ہی مسترد ہو چکا ہے۔

3۔ اگرچہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ سال 1961 میں نافذ کیا گیا تھا اور اسے 10 سال کے اختتام تک ختم ہونا تھا لیکن اسے وقتاً فوقتاً اسی شکل میں بڑھایا گیا ہے جس میں اسے اصل میں نافذ کیا گیا تھا یا جہاں بھی ضروری تھا وہاں کچھ ترمیم کے ساتھ۔ یہ تصور نہیں کیا جا سکتا کہ مقننہ بنگلور شہر یا ریاست کے دیگر حصوں میں غیر رہائشی احاطے کے سلسلے میں رائج کرایوں کے بارے میں اس حقیقت سے واقف یا آگاہ نہیں تھا۔ شاید، مقننہ نے سوچا کہ صرف بہت غریب کرایہ داروں کو قانون کا تحفظ دینا ضروری ہے جو ماہانہ 500 روپے سے کم کرایہ ادا کرتے ہیں اس حقیقت کو مدنظر رکھتے ہوئے کہ دوسرے احاطے میں کرایہ دار معاشی طور پر اعلی طبقے کے ہوتے ہیں اور مکان مالک کی چالوں کا مقابلہ کر سکتے ہیں چاہے وہ کتنا ہی طاقتور کیوں نہ ہو۔ اگر یہ قانون کی پالیسی تھی، جیسا کہ ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں بیان کیا گیا ہے، تو عدالت کے لیے یہ کھلا نہیں تھا کہ اس نے اسے غلط قرار دیا ہو۔ [A-B-C-203]

ماپسے وشوناتھ آچاریہ بنام ریاست مہاراشٹر، (1998) 2ایس سی سی 1؛ رتن آریہ بنام ریاست تامل ناڈو، [1986] 3ایس سی سی 385؛ موٹر جنرل ٹریڈرز بنام ریاست اے پی، [1984] 1ایس سی سی 222؛ سنتھٹکس اینڈ کیمیکلز لمیٹڈ اور دیگر بنام ریاست یو پی۔ اور دیگران، [1990] 1ایس سی سی 109 اور سنت لائی بھارتی بنام ریاست پنجاب، [1988] 1ایس سی سی 366، قابل اطلاق قرار دیا گیا۔

دیوانی اپیلیٹ کادائرہ اختیار : 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 5039 وغیرہ۔

1993 کے آر۔ایف۔اے 171 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے مورخہ < آئی۔ڈی۔ 1 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے راماجوئس، پی آر رامشیش ،آر کے کھنہ سوریا کانت اور سشیل بلواڈا۔

جواب دہندگان کے لیے ایس کے کلکرانی اور محترمہ سنگیتا کمار۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

راجیندر بابو، جسٹس۔اپیل کنندہ نے بنگلور شہر کے بریگیڈ روڈ پر واقع 199 اور 200 نمبر والے احاطے پر قبضے میں موجود اصل کرایہ دار بھاسکرن کے خلاف اس بنیاد پر قبضہ کی وصولی کے لیے مقدمہ دائر کیا کہ اس نے کرایہ کی ادائیگی میں غلطی کی تھی اور اسے قانون کے برخلاف پیش کیا تھا۔اصل کرایہ دار نے دفاع قائم کیا کہ اس نے سوٹ کے احاطے یا اس کے کسی حصے کو سبلیٹ نہیں کیا تھا، بلکہ صرف اس کی طرف سے کاروبار چلانے کا قرارداد کیا تھا اور وہ بے دخل ہونے کا ذمہ دار نہیں تھا۔اصل کرایہ دار 8.1.1983 پر مر گیا اور اس کے قانونی نمائندوں کو ریکارڈ پر لایا گیا۔انہوں نے 1.8.1984 پر ایک تحریری گوشوارہ دائر کیا جس میں کہا گیا کہ ان کے والد نے مقدمہ کے احاطے کا قبضہ مدعا علیہ نمبر 1 کو دے دیا ہے اور ان کے خلاف کوئی حکم نامہ جاری نہیں کیا جا سکتا۔مدعا علیہ نمبر 1 کو اس کی طرف سے کی گئی درخواست پر مدعا علیہ کے طور پر شامل کیا گیا تھا۔اس نے دعوی کیا کہ وہ اپیل گزاروں کی رضامندی سے بھاسکرن کے ساتھ شراکت دار بن گیا تھا اور شراکت داری 10.12.1982 پر تحلیل ہو گئی تھی اور اس طرح وہ براہ راست اپیل گزار کے تحت کرایہ دار تھا۔اس کی کرایہ داری ختم نہیں کی گئی تھی اور اس لیے مقدمہ دائر کرنے کی کوئی وجہ نہیں تھی۔31.3.1993 پر بنائے گئے فرمان کے ذریعے، سٹی سول کورٹ نے پہلے مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کی ہدایت کی۔مدعا علیہ نمبر 1 نے عدالت عالیہ میں مذکورہ حکم نامے کے خلاف اپیل کو ترجیح دی۔یہ اپیل کرناٹک کی عدالت عالیہ کے اس حکم کے خلاف ہے جو مدعا علیہ نمبر 1 کی طرف سے دائر اپیل میں کیا گیا تھا۔

عدالت عالیہ میں غور وفکر کے لیے تین اہم نکات وضع کیے گئے تھے:-

(1) کیا پہلا جواب دہندہ کرایہ دار ہے؟ اگر نہیں تو اس کی حیثیت کیا ہے؟
(2) کیا مقدمہ پہلے مدعاعلیہ کو خارج کرنے کے قابل ہے؟
(3) کیا پہلا جواب دہندہ .C.P.C کے آرڈر XX رول 10 کے تحت منس منافع کا حقدار ہے؟

غور وفکر کے لیے اٹھائے گئے پہلے دو نکات اس سوال پر مبنی تھے کہ آیا پہلا جواب دہندہ کرایہ دار ہے یا نہیں؟ اگر وہ کرایہ دار ہے، تو یہ کہا گیا تھا کہ معاملہ لازمی طور پر کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ (جسے اس کے بعد "ایکٹ" کہا گیا ہے) کی دفعہ 21 کے تحت بے دخلی کے لیے رینٹ کنٹرول کورٹ کے سامنے جانا ہے۔ تاہم اگر پہلے مدعاعلیہ کو خلاف ورزی کرنے والا قرار دیا جاتا ہے، تو وہ مقدمے کے حکم نامے کی بنیاد پر بے دخلی کا ذمہ دار ہے۔ نیچے دی گئی عدالتوں نے یہ نظریہ اختیار کیا کہ پہلا مدعاعلیہ 10.12.1982 سے کرایہ یا ہرجانے ادا کرنے کا ذمہ دار ہے اور اس لیے انہیں غور کے لیے اٹھائے گئے تیسرے نکتے کا جواب دینے میں کوئی دشواری نہیں ہوئی۔ ہمارے سامنے اصل میں جو مسئلہ ہے وہ پہلے دو نکات ہیں۔

عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ پہلے مدعاعلیہ کو کرایہ دار قرار دینے کے لیے کوئی قابل قبول ثبوت نہیں ہے اور اس طرح ٹرائل کورٹ کے ذریعے اخذ کردہ نتیجے کی تصدیق کی۔ کرناٹک رینٹ ایکٹ کی دفعہ 23 کے دائرہ کار کا جائزہ لینے کے بعد جو ذیلی لیز یا تفویض کی تخلیق یا مکمل یا تباہ شدہ احاطے کے کسی بھی حصے کی منتقلی سے منع کرتا ہے، جج کا خیال تھا کہ اصل کرایہ دار دوسروں کو اپنے نام پر کاروبار کرنے کی اجازت دیتا ہے کیونکہ وہ بڑھاپے کی وجہ سے پہلے مدعاعلیہ کو فرم کے شراکت دار کے طور پر شامل کرکے اور پھر اپنی صلاحیت میں کاروباری ادارے کے مالک کے طور پر کاروبار کرنے سے قاصر تھا جو کرایہ داری کی منتقلی کا نامعلوم طریقہ نہیں تھا اور اس لیے پہلا مدعاعلیہ خلاف ورزی کرنے والا نہیں تھا۔ تاہم، اس نے محسوس کیا کہ پہلے مدعاعلیہ کو زمیندار کی رضامندی سے شامل نہیں کیا گیا تھا اور اس لیے اس کا قبضہ غیر قانونی ہو جاتا ہے اور وہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 21 (ایل) (ایف) توضیعات کے تحت بے دخل ہونے کا ذمہ دار ہے اور اس سلسلے میں کوئی دوسرا نتیجہ ممکن نہیں تھا۔ اس نتیجے کے پیش نظر انہوں نے موقف اختیار کیا کہ سول کورٹ کو بے دخلی

کا حکم منظور کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے کیونکہ کرایہ دار احاطے کی بے دخلی کے لیے کسی بھی مقدمے کی سماعت کے لیے سول کورٹ کے دائرہ اختیار کو ختم کرنے کا ایک مخصوص التزام ہے۔اس بنیاد پر،اس نے اپیل کی اجازت دی اور ٹرائل کورٹ کے حکم نامے کو کالعدم قرار دیا اور فریقین کو ہدایت کی کہ وہ کرایہ کی عدالت میں اس وقت کے علاج پر کام کریں۔

اس پس منظر میں اپیل گزار کی جانب سے ایک دلیل پیش کی گئی کہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 31 نے مقدمہ دائر کرنے کے قابل بنایا کیونکہ اس کے سلسلے میں کرایہ 500 روپے ماہانہ سے زیادہ تھا۔عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 31 کو پدمنا بھ راو بنام ریاست کرناٹک،آئی ایل آر(1986) کار 2480 میں غلط قرار دیا گیا تھا۔اس عدالت نے 1996 کی دیوانی اپیل نمبر 13754 میں شوبھا سریندر بنام ایم آر پیس ایچ بنام راجن اور دیگر کے عنوان سے جو نظریہ ظاہر کیا تھا،اسے بھی عدالت عالیہ کے نوٹس میں لایا گیا تھا جس میں کہا گیا ہے:-

"ڈی سی بھاٹیہ اور دیگر بنام یونین آف بھارت،[1995] 1ایس سی سی 104 میں اس عدالت کے فیصلے کے پیش نظر،یہ اپیل قبولیت کے لائق ہوگی اور اسی کے مطابق ہم اسے قبول کرتے ہیں،عدالت عالیہ کے متنازعہ احکامات کو کالعدم قرار دیتے ہیں اور تنازعہ میں موجود جائیداد کے قبضے کے حوالے سے ٹرائل کورٹ کے حکم کو بحال کرتے ہیں اور ساتھ ہی اپیل کنندہ کو خالی کرنے کی تاریخ تک معاہدہ کرایہ کا حق بھی بحال کرتے ہیں جس کے لیے مدعا علیہان کو معاہدہ کرایہ الاٹ کیا جا رہا ہے۔

اس سوال پر غور کرتے ہوئے کہ کیا شوبھا سریندر کیس میں اس عدالت کے فیصلے نے پدمنا بھ راو کے معاملے میں کرناٹک عدالت عالیہ کے فیصلے کو مضمر طور پر مسترد کر دیا تھا،عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ رتن آریہ بنام ریاست تامل ناڈو میں طے شدہ فیصلے پر عمل کیا جانا چاہیے،جو[1986] 3ایس سی سی 385 میں رپورٹ کیا گیا تھا اور ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں فیصلے کی کوئی درخواست نہیں تھی۔

ڈی سی میں ۔بھاٹیہ کا مقدمہ(او پر) یہ عدالت دہلی رینٹ کنٹرول ایکٹ کے تحت ایک شق سے متعلق تھی اور دفعہ 3(سی) نے یہ واضح کیا کہ یہ قانون کسی بھی ایسے احاطے پر لاگو نہیں ہوتا ہے چاہے وہ رہائشی ہو یا غیر رہائشی جس کا ماہانہ کرایہ تین ہزار روپے سے زیادہ ہو جو کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کے دفعہ 31 کے تحت التزام کے مترادف ہے ۔شوبھا سریندر کے معاملے میں عدالت عالیہ پدمنابھ راو کے معاملے پر انحصار کرنے کے لیے آگے بڑھی؛ جب معاملہ اس عدالت میں لایا گیا حالانکہ پدمنابھ راو کے معاملے کا کوئی خاص حوالہ نہیں دیا گیا تھا، اس عدالت نے کہا کہ ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں مقرر کردہ قانون لاگو ہوگا، عدالت عالیہ کے لیے یہ کہنے کا اختیار نہیں تھا کہ وہ رتن آریہ کے معاملے میں فیصلے پر عمل کرنا پسند کرے گی۔ درحقیقت یہ عدالتی نظم وضبط کا معاملہ ہے جس کے لیے ضروری ہے کہ جب یہ عدالت یہ بتائے کہ اس معاملے پر قانون کیا ہے، تو یہ بھارت کے علاقے کے اندر تمام عدالتوں پر پابند ہوگا۔آئین کے آرٹیکل 141 کا یہ مینڈیٹ کسی مثال کے نظریے پر مبنی نہیں ہے، بلکہ تمام عدالتوں کے لیے ایک ناقابل تسخیر ہے کہ اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون ان پر پابند ہے ۔اگر ایسا ہے تو، رتن آریہ کے معاملے کے فیصلوں کے اثرات، اس کے دائرہ کار، اس میں کیا فیصلہ کیا گیا تھا اور کیا اس فیصلے اور ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں دیے گئے فیصلے کے درمیان کوئی فرق ہوسکتا ہے، اس پر غور کرنا عدالت عالیہ کے لیے کھلا نہیں تھا۔شوبھا سریندر کے معاملے میں اس عدالت کی طرف سے واضح اعلان یہ تھا کہ ڈی سی۔ بھاٹیہ کا مقدمہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 31 کے حوالے سے لاگو تھا اور اس لیے اس فیصلے کے پیش نظر عدالت عالیہ کا فیصلہ ایک اور معاملے میں پریشان تھا جہاں عدالت عالیہ نے پدمنابھ راو کے معاملے کی پیروی کی تھی ۔درحقیقت، پدمنابھ راو کا معاملہ مضمر طور پر مسترد ہو گیا۔اس طرح، عدالت عالیہ کے لیے یہ بالکل کھلا نہیں تھا کہ اس نے اس عدالت کے فیصلے کی وضاحت کرنے کی کوشش کی ہو اور اسے اس عدالت کے فیصلے پر مضمر طور پر عمل کرنا چاہیے تھا۔اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون واضح ہے کہ ڈی سی بھاٹیہ کا مقدمہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات پر لاگو تھا۔اس لیے اس معاملے میں کوئی اور نظریہ اختیار کرنا جج کے لیے کھلا نہیں تھا۔اس طرح ہمارا خیال ہے کہ عدالت عالیہ کی طرف سے فریقین کو رینٹ کنٹرول ایکٹ کے تحت اپنے علاج کے لیے جاری کردہ ہدایت بالکل درست نہیں ہے۔

تاہم، جواب دہندگان کے وکیل نے پیش کیا کہ اس عدالت کا کوئی فیصلہ براہ راست نہیں ہوا ہے جس میں کہا گیا ہو کہ پدمنابھ راو کے معاملے میں عدالت عالیہ کی طرف سے اعلان کردہ قانون درست نہیں تھا اور

اس لیے، پدمنا بھراو کے معاملے میں لیے گئے نقطہ نظر کی ہم جانچ کر سکتے ہیں اور ہم یا تو اس میں ظاہر کردہ نقطہ نظر کو برقرار رکھ سکتے ہیں یا دوسرا نظریہ لے سکتے ہیں حالانکہ اس طرح کا راستہ عدالت عالیہ کے لیے کھلا نہیں تھا۔ ہمیں نہیں لگتا کہ اس طرح کی مشق ضروری ہے جب اس عدالت نے مقدمے کے حقائق، ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون اور کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات کے حوالے سے اس کا اطلاق کیا۔ اگر پالیسی میں کوئی تبدیلی کرنی ہے تو یہ یقینی طور پر مقننہ کے لیے کھلا ہے کہ وہ اس کی ثالثی کرے اور اس سلسلے میں مناسب قانون بنائے۔ لہٰذا، یہ دلیل سیکھنے والے کی طرف سے آگے بڑھی! مقابلہ کرنے والے مدعاعلیہ کا وکیل ہم سے اپیل نہیں کرتا ہے۔

پھر بھی ہم پر ایک اور دلیل لگائی گئی کہ جب کسی قانون سازی میں قانون کی کسی شق کو کالعدم قرار دیا گیا ہو اور جب عدالت عظمیٰ اسی نوعیت کے کسی دوسرے قانون کے حوالے سے قانون کا اعلان کرتی ہے، تو عدالت عالیہ کے لیے یہ کہنا کھلا نہیں ہوگا کہ اس عدالت کے فیصلے کو مسترد کیا گیا ہے یا عدالت عالیہ کے ذریعے قانون کو کالعدم قرار دینے والے فیصلوں کو پریشان کیا گیا ہے۔ اس اصول کا موجودہ معاملے میں کوئی اطلاق نہیں ہے کیونکہ اس عدالت نے خود کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ توضیعات کے حوالے سے ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے کے اثر پر غور کیا اور اسی کا اطلاق کیا اور اس کے بعد اعلان کیا کہ قانون کیا ہونا چاہیے۔ اگرچہ اس عدالت نے پدمنا بھراو کے معاملے میں فیصلے کا خاص طور پر حوالہ نہیں دیا لیکن یہ کہنے کی ضرورت نہیں ہے کہ اسے مسترد کر دیا گیا کیونکہ اس عدالت کی طرف سے اعلان کردہ قانون پدمنا بھراو کے معاملے میں جو کہا گیا تھا اس کے منافی تھا۔ لہٰذا یہ دلیل بھی درست نہیں ہے اور اسے مسترد کرنے کی ضرورت ہے۔

یہ پیش کیا جاتا ہے کہ اگر ہم یہ خیال رکھتے ہیں کہ ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے کے پیش نظر کرناٹک رینٹ ایکٹ کی دفعہ 31 درست ہے، تو یہ قانون سازی بڑی تعداد میں احاطے کو اس کے دائرہ کار سے باہر رکھے گی کیونکہ بنگلور میں تجارتی احاطے کے سلسلے میں قابل ادائیگی کرایہ یقینی طور پر 500 روپے ماہانہ سے زیادہ ہوگا۔ ہم نے معاملے کے اس پہلو پر محتاط غور کیا ہے۔ مالپے وشوناتھ آچاریہ بنام ریاست مہاراشٹر، [1998] 2 ایس سی سی 1؛ رتن آریہ بنام ریاست تامل ناڈو، [1986] 3 ایس سی سی 385؛ موٹر جنرل ٹریڈرز بنام اسٹیل آف اے پی، [1984] 1 ایس سی سی 222؛ سنتھٹکس اینڈ کیمیکلز لمیٹڈ اور دیگر بنام ریاست یو پی کے فیصلوں پر انحصار کرتے ہوئے۔ اور دیگر، [1990] 1 ایس سی سی 109 اور سنت لال بھارتی بنام

ریاست پنجاب، [1988] 1 ایس سی سی 366، یہ پیش کیا گیا تھا کہ وقت گزرنے اور حالات کی تبدیلی کے ساتھ کسی قانون کا جاری عمل جو درست تھا نافذ کیا گیا تھا وہ من مانی ہونے کی وجہ سے غلط ہو سکتا ہے۔

اور غیر معقول۔ اگرچہ کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ سال 1961 میں نافذ کیا گیا تھا اور اسے 10 سال کے اختتام تک ختم ہونا تھا لیکن اسے وقتاً فوقتاً اسی شکل میں بڑھایا گیا ہے جس میں اسے اصل میں نافذ کیا گیا تھا یا جہاں بھی ضروری تھا وہاں کچھ ترمیم کے ساتھ۔ ہم تصور نہیں کر سکتے کہ مقننہ بنگلور شہر یا ریاست کے دیگر حصوں میں غیر رہائشی احاطے کے سلسلے میں رائج کرایوں کے بارے میں اس حقیقت سے واقف یا آگاہ نہیں تھا۔ شاید، مقننہ نے سوچا کہ صرف بہت غریب کرایہ داروں کو قانون کا تحفظ دینا ضروری ہے جو ماہانہ 500 روپے سے کم کرایہ ادا کرتے ہیں اس حقیقت کو مدنظر رکھتے ہوئے کہ دوسرے احاطے میں کرایہ دار معاشی طور پر اعلی طبقے کے ہوتے ہیں اور مکان مالک کی چالوں کا مقابلہ کر سکتے ہیں چاہے وہ کتنا ہی طاقتور ہو۔ اگر یہ قانون کی پالیسی تھی، تو ہم نہیں سمجھتے کہ جیسا کہ ڈی سی بھاٹیہ کے معاملے میں بیان کیا گیا ہے، عدالت کے لیے یہ کھلا تھا کہ اس نے اسے غلط قرار دیا ہو۔

نتیجے میں، ہمارا خیال ہے کہ ٹرائل کورٹ کی طرف سے منظور کردہ فرمان کو عدالت عالیہ کے حکم کو کالعدم قرار دے کر بحال کیا جانا چاہیے اور ہم اسی کے مطابق حکم دیتے ہیں۔ اس لیے اپیل کی اجازت ہے۔ تاہم، معاملے کے تمام پہلوؤں پر غور کرتے ہوئے، ہماری رائے ہے کہ پہلے مدعا علیہ کو احاطہ خالی کرنے کے لیے کچھ معقول وقت دیا جائے اور جو اس معاملے میں ہم سمجھتے ہیں کہ 30 جون 1999 تک کی مدت ہوگی، بشرطیکہ آج سے چار ہفتوں کے اندر معمول کا انڈرٹیکنگ فائل کیا جائے۔ ایسی صورت میں اس عدالت کے سامنے اس طرح کا انڈرٹیکنگ دائر نہیں کیا جاتا ہے، اپیل کنندہ کے لیے یہ کھلا ہوگا کہ وہ اس شرط کے علاوہ فوری طور پر بے دخلی کی درخواست کرے کہ وہ احاطہ خالی کرے اور اسے 30 جون 1999 کو یا اس سے پہلے فراہم کرے۔

دیوانی اپیل نمبر۔ 1998 کا 5040 باہر نکل رہا ہے

خصوصی اجازت کی درخواست (شہری) نمبر 1998 کا 4557۔

1996 کی اسپیشل لیو پٹیشن (سی) نمبر 6836 سے پیدا ہونے والی دیوانی اپیل میں ہماری طرف سے دیے گئے فیصلے کے پیش نظر، عدالت عالیہ کے ذریعے لیے گئے نقطہ نظر کو برقرار رکھا جانا چاہیے اور یہ اپیل مسترد ہونے کا حقدار ہے۔ تاہم، اپیل کنندہ کو آج سے چار ہفتوں کے اندر اس عدالت میں معمول کا انڈرٹیکنگ پیش کرنے پر 30 جون 1999 کو یا اس سے پہلے احاطہ خالی کرنے کا وقت دیا جاتا ہے۔

ایس وی کے آئی

اپیل کی منظوری دی گئی۔