

سپریم کورٹ رپورٹس (1999) SUPP. 1 ایس سی آر

لڈورام
بنام
گنیش لال

12 اگست 1999

(وی۔ این۔ کھرے اور ایس۔ ایس۔ محمد قادری، جسٹسز)

کرایہ کنٹرول اور بے دغلی:

راجستھان احاطے (کرایہ اور بے دغلی کا کنٹرول) ایکٹ، 1950 - دفعہ 13(1) (اے)، (3)

اور (4)۔

بے دغلی کا مقدمہ - کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی - مکان مالک کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے کوئی راحت نہیں چاہتا - اس طرح کے ریلیف کی عدم موجودگی عدالت کو عارضی کرایہ کا تعین کرنے یا مقدمہ کا حکم جاری کرنے سے نہیں روکتی ہے - مجموعہ ضابطہ دیوانی - آرڈر 2 رول 2 -

بے دغلی کا حکم - مالک مکان کو درخواست دینے اور ثابت کرنے کے لئے - کرایہ کے بقایا جات میں کرایہ دار - چھ ماہ سے زائد عرصے سے واجب الادا کرایہ کے بقایا جات - کرایہ دار مالک مکان کو کرایہ کے بقایا جات ادا کرنے میں ناکام رہا۔

درخواست گزار نے دفعہ 13(1) (اے)، (3) اور (4) کے تحت بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا۔
 راجستھان احاطے (کرایہ اور بے دخلی کا کنٹرول) ایکٹ، 1950 کے تحت کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد
 پر مدعا علیہ کے خلاف مقدمہ درج کیا گیا ہے۔ درخواست گزار نے کرایہ کے بقایا جات کی وصولی سے راحت
 نہیں مانگی۔ درخواست میں کہا گیا تھا کہ کرایہ دسمبر 1993 سے واجب الادا تھا۔ نئی عدالت نے راجستھان
 احاطے (کرایہ اور بے دخلی کا کنٹرول) ایکٹ، 1950 کی دفعہ 13(3) کے تحت عبوری کرایہ کا جائزہ لیا، جسے
 درخواست گزار کو ادا کرنا تھا یا مدعا علیہ کے ذریعہ عدالت میں جمع کروانا تھا۔ مدعا علیہ نے اس حکم کو اپیلٹ
 کورٹ میں چیلنج کیا لیکن اسے خارج کر دیا گیا۔ مدعا علیہ نے عدالت عالیہ میں نظر ثانی کی درخواست دائر کی۔
 عدالت عالیہ نے عرضی کو منظور کرتے ہوئے کہا کہ چونکہ درخواست گزار نے بے دخلی کے مقدمے میں کرایہ کے
 بقایا جات کی وصولی کے لئے راحت نہیں مانگی تھی، لہذا ٹرائل کورٹ مدعا علیہ سے واجب الادا عارضی کرایہ کا تعین
 کرنے میں صحیح نہیں تھی۔

مذکورہ بالا حکم کو چیلنج کرنے والی اس اپیل میں اپیل گزار نے کہا کہ عدالت عالیہ نے یہ کہتے ہوئے
 غلطی کی ہے کہ چونکہ کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کے دعوے کو اپیل کنندہ نے کرایہ کے بقایا جات کی وصولی میں
 راحت مانگ کر ثابت نہیں کیا تھا۔ اور یہ کہ عدالت ایکٹ کی دفعہ 13(3) کے تحت مدعا علیہ کے ذریعہ جمع
 کرائے جانے والے عارضی کرایہ کا تعین نہیں کر سکتی ہے۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

1.1. کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کے مقدمے میں مکان مالک کو کرایہ کے
 بقایا جات کی وصولی کے لئے اضافی ریلیف حاصل کرنے کی ضرورت نہیں ہے، اس طرح کے ریلیف کے بغیر
 بھی کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا حکم عدالت سے منظور کیا جاسکتا ہے۔ [394-ایف]

1.2. راجستھان رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 13(1) (اے) کی بنیاد پر بے دخلی کے مقدمے
 میں مکان مالک کو تین شرائط کا التزام لگانا اور ثابت کرنا ہوگا، یعنی (1) کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات میں ہے،
 (2) کرایہ کے اس طرح کے بقایا جات چھ ماہ سے زیادہ عرصے سے واجب الادا تھے اور (3) کرایہ دار مالک

مکان کو کرایہ کے ایسے بقایا جات ادا کرنے میں ناکام رہا ہے۔ ان تقاضوں کے علاوہ قانون کی کوئی اور شرط نہیں ہے جو مکان مالک کو بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کے لئے التجا اور ثبوت کرنا ہو۔ [394-ڈی-ای]

2.1. مجموعہ ضابطہ دیوانی کے آرڈر 2 ذیلی قاعدہ (2) کے تحت، جہاں مدعی اپنے دعوے کے کسی حصے کے بارے میں مقدمہ کرنے سے گریز کرتا ہے، یا جان بوجھ کر چھوڑ دیتا ہے، تو اسے بعد میں اس حصے کے بارے میں مقدمہ کرنے سے روک دیا جاتا ہے جو اس طرح چھوڑ دیا گیا ہے یا چھوڑ دیا گیا ہے۔ مقدمے میں کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے ریلیف کی عدم موجودگی کا واحد اثر یہ ہے کہ مدعی بعد میں کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے مقدمہ دائر نہیں کر سکتا ہے جس کے لئے وہ کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کے مقدمے میں مقدمہ دائر کرنے سے گریز کرتا ہے۔ مذکورہ اصول کو لاگو کرتے ہوئے اس بات کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ قانون کی دفعہ 13 (1) (اے) میں بیان کردہ بنیاد پر بے دخلی کے لئے مقدمہ قابل سماعت کیوں نہیں ہے جب کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے راحت نہیں ہے۔ [394-ایف-جی-ایچ]

2.2. دفعہ 13 (3)، (4)، (5) اور (6) کا جائزہ لینے سے پتہ چلتا ہے کہ کوتاہی کی بنیاد پر اخراج کے لئے راحت اس صورت میں دی جاسکتی ہے جب عدالت کو یہ معلوم ہو کہ کرایہ دار ایکٹ کی دفعہ 13 (1) (اے) کے تحت کرایہ کے بقایا میں تھا اور کرایہ دار ایکٹ کی دفعہ 13 (3) اور (4) کی دفعات کی تعمیل کرنے میں مزید ناکام رہا ہے۔ اس طرح ایکٹ کی دفعہ 13 (1) (اے) میں بیان کردہ زمین پر کرایہ دار کو نکلنے کے مقدمے میں عدالت کو عارضی طور پر کرایہ کی رقم کا تعین کرنے کی ضرورت ہوتی ہے جو کرایہ دار کو بے دخلی کے حکم سے بچنے کے لئے جمع کرانے کی ضرورت ہوتی ہے، بھلے ہی کوئی راحت کی درخواست نہ کی گئی ہو، کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے۔ کرایہ جمع ہونے کی صورت میں مکان مالک کرایہ کے بقایا جات حاصل کرنے کا حقدار ہوتا ہے کیونکہ کرایہ دار نے بے دخلی کے حکم نامے سے خود کو آزاد کر لیا تھا۔ [395-سی-ڈی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار : دیوانی اپیل نمبر 539 آف 1998۔

1997 کے ایس بی سی آر نمبر 216 میں راجستھان عدالت عالیہ کے 28.7.1997 کے فیصلے اور

حکم سے۔

درخواست گزار کی طرف سے سیشن کمار جین، اے۔ پی۔ دھامبجا اور محترمہ انجلی دوشی شامل ہیں۔

مدعا علیہ کی طرف سے کے۔ راجیو، اے۔ کے۔ مشرا اور سنجے پاریکھ۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

وی۔ این۔ کھرے، جسٹس۔ یہاں درخواست گزار مکان مالک ہے جس نے مدعا علیہ اور کرایہ دار کے خلاف حقیقی ضرورت اور کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر قرض نکالنے کا مقدمہ دائر کیا تھا۔ اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے کہ مقدمے میں اپیل کنندہ نے کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے سلسلے میں کوئی راحت نہیں مانگی۔ عرضی میں الزام لگایا گیا تھا کہ کرایہ دار پر دسمبر 1993 سے کرایہ واجب الادا تھا۔ نچلی عدالت نے راجستھان احاطے (کرایہ اور بے دخلی کا کنٹرول) ایکٹ، 1950 کی دفعہ 13 (جسے بعد میں ایکٹ جاتا ہے) کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت ضروری عارضی کرایہ کا تعین کیا، جسے مدعا علیہ۔ کرایہ دار کو دسمبر 1993 سے جنوری 1996 تک کرایہ جمع کرانے یا ادا کرنے کی ضرورت تھی۔ مدعا علیہ کرایہ دار نے ٹرائل کورٹ کے حکم کو نچلی اپیل کورٹ میں چیلنج کیا لیکن اسے خارج کر دیا گیا۔ اس سے ناراض کرایہ دار نے جے پور میں راجستھان عدالت عالیہ میں نظر ثانی کی عرضی دائر کی۔ عدالت عالیہ نے موقف اختیار کیا کہ کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے مقدمے میں راحت کی عدم موجودگی میں ٹرائل کورٹ ایکٹ کی دفعہ 13 (3) کے تحت کرایہ دار کے ذریعہ جمع کرائے جانے والے عارضی کرایہ کا تعین نہیں کر سکتی تھی۔ نتیجتاً نظر ثانی کی اجازت دی گئی اور نیچے دی گئی عدالت کے حکم کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔ عدالت عالیہ کے اس حکم کے خلاف مکان مالک ہمارے سامنے اپیل میں ہے۔

درخواست گزار کے وکیل کی جانب سے استدعا کی جاتی ہے کہ عدالت عالیہ کا یہ موقف کہ چونکہ مکان مالک کی جانب سے کرایہ کے بقایا جات کی وصولی میں ریلیف مانگ کر کوتاہی کی تصدیق نہیں کی گئی تھی، اس

لیے مقدمے میں کوتاہی کی بنیاد مناسب طریقے سے بیان نہیں کی گئی، اس لیے عدالت کو کرایہ کی رقم کا تعین کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ یہ واضح طور پر غلط ہے۔ جب ہم نے اس معاملے کو سنا، تو ہم نے اس درخواست میں میرٹ پایا۔ دلائل کو سمجھنے کے لئے ضروری ہے کہ ایکٹ کی متعلقہ دفعات کا تعین کیا جائے۔

13 (الف) کہ کرایہ دار نے چھ ماہ کے لئے اس سے واجب الادا کرایہ کی رقم نہ تو ادا کی ہے اور نہ ہی پیش کی ہے۔

(3) ذیلی دفعہ (1) کی شق (اے) میں بیان کردہ بنیاد پر بے دغلی کے مقدمے میں؛ اس ذیلی دفعہ میں مذکور دیگر وجوہات میں سے کسی کے ساتھ یا اس کے بغیر، عدالت سماعت کی پہلی تاریخ کو یا کسی اور تاریخ پر جو عدالت اس سلسلے میں مقرر کرے گی جو تحریری بیان داخل کرنے کے تین ماہ سے زیادہ نہیں ہوگی اور مسئلہ کی تشکیل سے پہلے ہوگی، فریقین کو سننے کے بعد اور ریکارڈ پر موجود مواد کی بنیاد پر عارضی طور پر عدالت میں جمع کرائے کی رقم کا تعین کریں یا کرایہ دار کی طرف سے مالک مکان کو ادا کیے جائیں۔ اس رقم کا حساب کرایہ کی اس شرح پر لگایا جائے گا جس پر اسے آخری بار ادا کیا گیا تھا یا اس مدت کے لئے قابل ادا ایسی رقم تھی جس کے لئے کرایہ دار نے کوتاہی کیا ہو، اس کے بعد سے لے کر اس مہینے کے آخر تک کی مدت بھی شامل ہے جس میں اس طرح کا تعین اس تاریخ سے چھ فیصد سالانہ کی شرح سے کیا جاتا ہے جب ایسی کوئی رقم مقرر کی گئی تھی۔ تعین کی تاریخ تک قابل ادائیگی؛

بشرطیکہ اس ذیلی دفعہ کے تحت رقم کا تعین کرتے وقت عدالت کرایہ کی اس رقم کو مد نظر نہیں رکھے گی جس پر مقدمہ دائر کرنے کی تاریخ کی حد کے تحت پابندی عائد کی گئی تھی۔

(4) کرایہ دار عدالت میں جمع کرائے گا یا اس طرح کے تعین کی تاریخ سے پندرہ دن کے اندر ذیلی دفعہ (3) کے تحت عدالت کی طرف سے مقرر کردہ رقم مالک مکان کو ادا کرے گا، یا اس طرح کے مزید وقت کے اندر، تین ماہ سے زیادہ نہیں، جیسا کہ عدالت کی طرف سے توسیع کی جاسکتی ہے۔ کرایہ دار عدالت میں جمع کروانا جاری رکھے گا یا مالک مکان کو ماہانہ، ماہانہ کرایہ ادا

کرنا جاری رکھے گا، جس مدت تک فیصلہ کیا گیا ہے، ہر اگلے مہینے کی پندرہ تاریخ تک یا اس طرح کے مزید وقت کے اندر پندرہ دن سے زیادہ نہیں، جیسا کہ عدالت کی طرف سے ماہانہ شرح پر بڑھایا جاسکتا ہے جس پر عدالت نے ذیلی دفعہ (3) کے تحت کرایہ کا تعین کیا تھا۔

(5) اگر کوئی کرایہ دار ذیلی دفعہ (4) میں مذکور کسی بھی رقم کو اس تاریخ یا اس میں بیان کردہ وقت کے اندر جمع کرانے یا ادا کرنے میں ناکام رہتا ہے تو عدالت بے دخلی کے خلاف دفاع کو ختم کرنے کا حکم دے گی اور مقدمے کی سماعت کے ساتھ آگے بڑھے گی۔

(6) اگر کوئی کرایہ دار ذیلی دفعہ (4) کے مطابق رقم جمع کرواتا ہے یا ادائیگی کرتا ہے تو ذیلی دفعہ (1) کی شق (اے) میں مذکور بنیاد پر بے دخلی کا کوئی حکم عدالت اس کے خلاف جاری نہیں کرے گی۔

بشرطیکہ کرایہ دار اس ذیلی دفعہ کے تحت کسی بھی ریلیف کا حقدار نہیں ہوگا، اگر اس طرح کے کسی رہائش گاہ کے سلسلے میں دفعہ 13-اے کے تحت ایسا فائدہ یا فائدہ حاصل کیا ہو، اگر وہ دوبارہ چھ ماہ کے لئے اس رہائش گاہ کا کرایہ ادا کرنے میں کوتاہی کرتا ہے۔

درخواست گزار کی جانب سے دائر مقدمے کے جواب میں انکشاف کیا گیا ہے کہ یہ مقدمہ کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر مدعا علیہ کرایہ دار کو نکلانے کے لئے تھا۔ ایکٹ کی اسکیم کے مطابق اس طرح کے مقدمے میں عدالت کو کرایہ کے بقایا جات کی رقم کا عارضی طور پر تعین کرنا ہوتا ہے جو عدالت میں جمع کرایا جانا ہے یا کرایہ دار کی جانب سے مکان مالک کو سود کے ساتھ ادا کیا جانا ہے۔ ٹرائل کورٹ کی جانب سے کرایہ کے بقایا جات کے عارضی تعین کے بعد کرایہ دار کو ٹرائل کورٹ کی جانب سے طے کردہ کرایہ کے تمام بقایا جات ایک مخصوص مدت کے اندر جمع کرانے کی ضرورت ہوتی ہے، اور اس کے علاوہ کرایہ دار کو عدالت میں جمع کرانا ہوتا ہے یا مکان کو ماہانہ کرایہ ادا کرنا ہوتا ہے۔ اگر کرایہ دار عدالت کے حکم کی تعمیل کرنے میں ناکام رہتا ہے تو، بے دخلی کے خلاف اس کا دفاع منسوخ کر دیا جاسکتا ہے اور عدالت کو مقدمے کی سماعت کے ساتھ آگے بڑھنا ہے۔ اگر کرایہ دار حکم کی تعمیل کرتا ہے تو کرایہ دار کو کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کے فرمان سے چھٹکارا مل جاتا ہے۔

اب سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ کیا کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کے مقدمے میں کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے کسی راحت کی عدم موجودگی میں عدالت کرایہ کی عارضی رقم کا تعین کرنے سے روکتی ہے جو کرایہ دار کو جمع کرانے کی ضرورت ہے؟ اگر بے دخلی کا مقدمہ ایکٹ کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (اے) میں بیان کردہ بنیاد پر ہے تو مالک مکان کو تین شرائط کا التزام لگانا اور ثابت کرنا ہوگا، یعنی (1) کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات میں ہے، (2) کرایہ کے ایسے بقایا جات چھ ماہ سے زیادہ عرصے سے واجب الادا تھے اور (3) کرایہ دار مکان مالک کو کرایہ کے ایسے بقایا جات ادا کرنے میں ناکام رہا ہے۔ ان تقاضوں کے علاوہ قانون کی کوئی اور شرط نہیں ہے جو مکان مالک کو بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کے لئے التجا اور ثابت کرنا ہو۔ لہذا ہم دیکھتے ہیں کہ کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لیے اضافی ریلیف حاصل کرنے کے لیے التجا اور ثابت کرنا بنیاد پر بے دخلی کے مقدمے میں مکان مالک کی ضرورت نہیں ہے۔ اس طرح کی راحت کے بغیر بھی کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا حکم عدالت کے ذریعہ منظور کیا جاسکتا ہے۔ اس پہلو کو دوسرے زاویے سے جانچا جاسکتا ہے۔ آرڈر 2 کے ذیلی قاعدہ (2) سی پی سی کے تحت، جہاں مدعی اپنے دعوے کے کسی حصے کے بارے میں مقدمہ کرنا چھوڑ دیتا ہے، یا جان بوجھ کر چھوڑ دیتا ہے، تو اسے بعد میں اس حصے کے بارے میں مقدمہ کرنے سے روک دیا جاتا ہے جو اس طرح چھوڑ دیا گیا ہے یا چھوڑا گیا ہے۔ مقدمے میں کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے ریلیف کی عدم موجودگی کا واحد اثر یہ ہے کہ مدعی بعد میں کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے مقدمہ دائر نہیں کر سکتا ہے جس کے لئے وہ کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کے مقدمے میں مقدمہ دائر کرنے سے گریز کرتا ہے۔ مذکورہ اصولوں کو لاگو کرتے ہوئے اس بات کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ قانون کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (اے) میں بیان کردہ بنیاد پر بے دخلی کے لئے ایک مقدمہ قابل سماعت کیوں نہیں ہے جب کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے راحت نہیں ہے۔ دفعہ 13 کی ذیلی دفعات (3)، (4)، (5) اور (6) کا جائزہ لینے سے پتہ چلتا ہے کہ کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ کے بقایا جات کا تعین اور ادائیگی کرایہ دار کے فائدے کے لئے فراہم کی گئی ہے۔ مذکورہ بالا دفعات کے پیچھے مقصد یہ ہے کہ مکان مالک کے حق میں کوئی حکم جاری نہیں کیا جاسکتا ہے جہاں کرایہ دار کے بقایا جات کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کا مطالبہ کیا جاتا ہے اگر کرایہ دار مقررہ وقت کے اندر کرایہ کے بقایا جات ادا کرتا ہے یا جمع کرتا ہے۔ اگر کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات جمع کرواتا ہے تو نہ صرف وہ مالک مکان کی جانب سے دائر مقدمے کا مقابلہ کر سکتا ہے بلکہ کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر اخراج کے حکم نامے سے بھی بچ سکتا ہے۔ لہذا، لینا رویہ شکایت نہیں کر سکتا کہ بے دخلی کے مقدمے میں کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے کسی راحت

کی عدم موجودگی میں، عدالت کرایہ کے بقایا جات کا عارضی طور پر تعین کرنے کی مجاز نہیں ہے جو کرایہ دار کو ایک مخصوص مدت کے اندر جمع کرانے کی ضرورت ہے۔ کوتاہی کی بنیاد پر اخراج کے لئے راحت اس صورت میں دی جاسکتی ہے جب عدالت کو یہ معلوم ہو کہ کرایہ دار قانون کی دفعہ 13(1)(اے) کے تحت کرایہ کے بقایا جات میں تھا اور کرایہ دار ایکٹ کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعات (3) اور (4) کی دفعات کی تعمیل کرنے میں مزید ناکام رہا ہے۔ لہذا ہمارا خیال ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 13(1)(اے) میں بیان کردہ بنیاد پر کرایہ دار کو نکلنے کے مقدمے میں عدالت کو عارضی طور پر کرایہ کی اس رقم کا تعین کرنے کی ضرورت ہے جو کرایہ دار کو بے دخلی کے حکم سے بچنے کے لیے جمع کرانے کی ضرورت ہے، بھلے ہی کوئی ریلیف کی درخواست نہ کی گئی ہو۔ کرایہ کے بقایا جات کی وصولی کے لئے۔ کرایہ جمع ہونے کی صورت میں مکان مالک کرایہ کے بقایا جات حاصل کرنے کا حقدار ہوتا ہے کیونکہ کرایہ دار نے بے دخلی کے فرمان سے خود کو آزاد کر لیا ہے۔

ان تمام وجوہات کی بناء پر ہم دیکھتے ہیں کہ عدالت عالیہ کا فیصلہ سنگین قانونی کمزوری کا شکار ہے اور اسے رد کیا جانا چاہئے۔ اس کے مطابق ہم نے اپیل کے تحت عدالت عالیہ کے حکم کو کالعدم قرار دے دیا۔ اپیل کی اجازت لاگت کے ساتھ دی جاتی ہے، جس کا اندازہ ہم 1000 روپے میں لگاتے ہیں۔

این بے

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔