

[1999] سپریم کورٹ رپوٹس 3.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

گجرات اسٹیل ٹیوب کمپنی لمیٹڈ

بنام

ورچند بھائی بی شاہ اور دیگران

12 اکتوبر 1999

[بی این کراپال اور این سنتوش ہیگڑے، جسٹسز]

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947

دفعہ 11(4) - کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا مقدمہ - کرایہ کی عدم ادائیگی - مکان مالک کی طرف سے دفعہ 11(4) کے تحت مناسب احکامات کے لیے درخواست - کرایہ دار کمپنی کی طرف سے اعتراض یہ کہتے ہوئے کہ چونکہ بیمار صنعتی کمپنیاں (خصوصی شق) ایکٹ، 1985 کی دفعہ 15(1) کے تحت B.I.F.R کا حوالہ دیا گیا تھا، اس کی دفعہ 22 تو ضیعات کے پیش نظر رقم کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ دائر نہیں کیا جاسکتا یا کرایہ دار کمپنی کے خلاف کارروائی نہیں کی جاسکتی تھی - ہوٹل، عدالت عالیہ اور سال کا ز چیف کورٹ کے اپیلیٹ بینچ نے بیمار صنعتی کی دفعہ 22 کو درست قرار دیا - کمپنیاں (خصوصی شق) ایکٹ نے کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست دائر کرنے سے نہیں روکا اور بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 11(4) کے تحت حکم منظور کیا جاسکتا ہے - بیمار صنعتی کمپنیاں (خصوصی دفعات) ایکٹ، 1985 - دفعہ 22 -

شری چامنڈی موپیٹس لمیٹڈ بنام چرچ آف ساؤتھ انڈیا ٹرسٹ ایسوسی ایشن، [1992] 1 SCC 3، پرا نحصار کیا۔

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار 1999: کی خصوصی اجازت کی درخواست (سی) نمبر 14657 -

1999 کے سی آر اے نمبر 1171 میں گجرات عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم سے۔

درخواست گزار کے لیے رنجیت کمار، ایچ اے رانچورا اور محترمہ ایس ایچ رانچورا

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

مدعا علیہ نے درخواست گزار کے خلاف احاطے کو خالی کرنے کے لیے مقدمہ دائر کیا تھا جو مدعا علیہان نے درخواست گزار کو دیا

تھا۔ مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران، بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 11(4) کے تحت ایک درخواست دائر کی گئی تھی۔ اس درخواست میں کہا گیا تھا کہ یہاں درخواست گزار کرایہ ادا نہیں کر رہا تھا اور اس لیے مذکورہ ذیلی دفعہ کے مطابق مناسب احکامات جاری کیے جانے چاہئیں۔

مذکورہ درخواست پر دائر کیے گئے جواب میں، یہ دلیل دی گئی کہ درخواست گزار کمپنی بیمار ہو گئی تھی اور بیمار صنعتی کمپنیاں (خصوصی شق) ایکٹ، 1985 (مختصر طور پر "ایکٹ") کی دفعہ 15(1) کے تحت B.I.F.R کا حوالہ دیا گیا تھا۔ یہاں درخواست گزار دلیل یہ تھی کہ ایکٹ کی دفعہ 22 توضیحات کے پیش نظر رقم کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ دائر نہیں کیا جاسکتا یا موجودہ درخواست گزار کے خلاف کارروائی نہیں کی جاسکتی۔

ٹرائل کورٹ نے 25 جنوری 1999 کے اپنے حکم کے ذریعے سیکشن 11(4) کے تحت مذکورہ درخواست کو مسترد کر دیا جو مدعا علیہ کی طرف سے دائر کی گئی تھی۔ اس کے بعد ایک نظر ثانی دائر کی گئی اور سال کا زچیف کورٹ، احمد آباد کی اپیل بیچ نے اپنے حکم مورخہ 12 جولائی 1999 کے ذریعے اس نتیجے پر پہنچا کہ ایکٹ کی دفعہ 22 کی دفعات ایسے معاملے میں لاگو نہیں ہوتیں۔ اس نے شری چامنڈی موڈس لمیٹڈ بنام چرچ آف ساؤتھ انڈیا ٹرسٹ ایسوسی ایشن، [1992] 3 ایس سی سی میں اس عدالت کے فیصلے پر انحصار کیا۔

درخواست گزار کے فاضل وکیل شری رنجیت کمار کی طرف سے یہ پیش کیا گیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 22 کی سادہ زبان کے پیش نظر، بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 11(4) کے تحت درخواست قابل قبول نہیں تھی۔ انہوں نے یہ بھی دعویٰ کیا کہ بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 12(2) کے تحت کوئی نوٹس جاری نہیں کیا گیا تھا اور اس لیے دفعہ 11(4) کے تحت درخواست دائر کرنے کا سوال پیدا نہیں ہو سکتا۔

اس میں کوئی شک نہیں کہ دفعہ 12(2) کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر قبضے کی وصولی کے لیے مقدمہ دائر کرنے سے پہلے پراپرٹی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 106 کے ذریعے فراہم کردہ طریقے سے نوٹس جاری کرنے کا مطالبہ کرتی ہے۔ یہ مقدمے کی پائیداری پر اعتراض ہے جس کا فیصلہ اس وقت کرنا ہوگا جب عدالت اس سوال پر غور کرے کہ بے دخلی کا حکم منظور کیا جانا چاہیے یا نہیں۔ اس اعتراض کے باوجود، دفعہ 11(4) کے تحت درخواست دائر کی جاسکتی ہے۔ مذکورہ ذیلی دفعہ اس طرح ہے :

11۔ عدالت معیاری کرایہ طے کر سکتی ہے اور بعض معاملات میں اس میں اضافے کی اجازت دے سکتی ہے۔۔۔۔۔

XXX

XXX

XXX

(4) کرایہ کی وصولی کے مقدمے کے کسی بھی مرحلے پر، چاہے وہ احاطے پر قبضہ کرنے کے دعوے کے ساتھ ہو یا اس کے بغیر، عدالت مطمئن ہو کہ کرایہ دار اس بنیاد پر کرایہ روک رہا ہے کہ کرایہ ضرورت سے زیادہ ہے اور معیاری کرایہ طے کیا جانا چاہیے، عدالت، کسی بھی دوسری صورت میں اگر عدالت کو یہ معلوم ہو کہ ایسا حکم دینا منصفانہ اور مناسب ہے تو عدالت کرایہ دار کو کرایہ کی اتنی رقم عدالت میں جمع

کرنے کی ہدایت دے سکتی ہے جسے عدالت مکان مالک کی معقول واجب الادا سمجھتی ہے، یا کرایہ دار کے حق انتخاب پر اسے کرایہ دار کو ادا کرنے کا حکم دے سکتی ہے۔ زمیندار اس کی ایسی رقم جس کی عدالت وضاحت کرے۔ عدالت کرایہ دار کو وقتاً فوقتاً عدالت میں ایسی رقم جمع کرنے کی ہدایت دینے کا حکم دے سکتی ہے جسے وہ عبوری معیاری کرایہ کے طور پر مناسب سمجھے یا کرایہ دار کے حق انتخاب پر مکان مالک کو اس رقم کی ادائیگی کا حکم دے جو عدالت مقدمے کی التواء کے دوران متعین کرے۔ عدالت یہ بھی ہدایت دے سکتی ہے کہ اگر کرایہ دار مذکورہ بالا کسی حکم کی تعمیل کرنے میں ناکام رہتا ہے، تو اس وقت کے اندر جس کی اسے اجازت دی جائے، وہ عدالت کی اجازت کے علاوہ مقدمے میں پیش ہونے یا اس کا دفاع کرنے کا حقدار نہیں ہوگا، جس کی اجازت ایسی فیوڈ و ضوابط کے تابع دی جاسکتی ہے جو عدالت متعین کرے۔

XXX

XXX

XXX

دفعہ 11(4) کے تحت درخواست پر غور کرتے وقت عدالت کو اپنے ذہن کا استعمال کرنا ہوگا، تمام حقائق اور حالات کو مد نظر رکھنا ہوگا، اور پھر یہ فیصلہ کرنا ہوگا کہ کرایہ دار کے ذریعے کرایہ کی ادائیگی کا حکم دینا مناسب اور مناسب ہے یا نہیں۔ اس مرحلے پر، ہم صرف دفعہ 11(4) کے تحت درخواست پر منظور کردہ حکم سے متعلق ہیں۔ اس دلیل پر غور کرنے کا مرحلہ کہ دفعہ 12(2) کے تحت نوٹس جاری نہیں کیا گیا تھا، ٹرائل کورٹ کے سامنے نہیں آیا تھا۔ غالباً یہی وجہ ہے کہ نیچے دی گئی عدالتوں کے ذریعے منظور کیے گئے کسی بھی حکم میں بمبئی ریٹ ایکٹ کی دفعہ 12(2) کی بنیاد پر اٹھائے گئے کسی بھی دلیل کا براہ راست حوالہ نہیں ہے۔

شری رنجیت کمار نے پیش کیا کہ 1994 میں اس کی ترمیم کے بعد ایکٹ کی دفعہ 22 رقم کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ دائر کرنے کی اجازت نہیں دیتی ہے۔ انہوں نے عرض کیا کہ مکان مالک کی طرف سے بے دخلی کے لیے جو درخواست دائر کی گئی تھی اس کا اثر یہ تھا کہ کرایے کے بقایا جات تھے جن کی ادائیگی نہیں کی گئی تھی اور اس لیے عدالت کو کرایہ کی ادائیگی کا حکم دینا چاہیے اور ساتھ ہی ساتھ بقایا جات کی عدم ادائیگی کی وجہ سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم دینا چاہیے۔

اس دلیل پر غور کرنے کے مقصد سے ہم اس بنیاد پر آگے بڑھیں گے کہ درخواست گزار کی کرایہ داری جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعہ 106 کے تحت جاری کردہ نوٹس کے ذریعے ختم کر دی گئی تھی۔ دوسرے لفظوں میں، درخواست گزار، اس وقت جب دفعہ 11(4) کے تحت درخواست دائر کی گئی تھی، کرایہ کنٹرول ایکٹ کے تحفظ کا حقدار تھا اور اس سے زیادہ نہیں۔

اس میں کوئی شک نہیں کہ دفعہ 22 میں کہا گیا ہے کہ کسی بھی دوسرے قانون کے باوجود رقم کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ بورڈ کی رضامندی کے بغیر نہیں ہوگا یا اس پر کارروائی نہیں کی جائے گی، لیکن جیسا کہ ہم اسے دیکھتے ہیں کہ کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست دائر کرنا رقم کی وصولی کے لیے مقدمہ دائر کرنے کے طور پر نہیں سمجھا جاسکتا۔ اگر کوئی کرایہ دار کرایہ ادائیگی نہیں کرتا ہے، تو اس کی بے دخلی کے خلاف ریٹ کنٹرول ایکٹ کے ذریعے دیا گیا تحفظ چھین لیا جاتا ہے اور کرایہ کی عدم ادائیگی کے ساتھ بے دخلی کا آرڈر منظور کیا جاسکتا ہے۔ یہ ممکن ہو سکتا ہے کہ دفعہ 22 توضیحات کے پیش نظر ٹرائل کورٹ کرایہ کی ادائیگی کے لیے ڈگری نامہ منظور کرنے

کی پوزیشن میں نہ ہو لیکن جب دفعہ 11(4) کے تحت درخواست دائر کی جاتی ہے تو ٹرائل کورٹ مؤثر طریقے سے کرایہ دار کو کرایہ ادا کرنے کا موقع فراہم کرتی ہے جس میں ناکام ہونے پر ذیلی دفعہ میں فراہم کردہ نتائج سامنے آئیں گے۔ دفعہ 11(4) کے تحت یا اسی طرح کی کسی دوسری شق کے تحت کسی درخواست کو ہماری رائے میں رقم کی وصولی کے مقدمے کے مترادف نہیں سمجھا جاسکتا۔

ہم یہ بھی نشاندہی کر سکتے ہیں کہ شری چامنڈی موپیڈ زلمیٹڈ (سوپرا) میں اس عدالت کو اس سوال پر غور کرنے کا موقع ملا تھا کہ کیا بیمار صنعتی کمپنیز ایکٹ کی دفعہ 22 تو ضیعات کے باوجود کرایہ کنٹرول ایکٹ کے تحت بے دخلی کی درخواست قابل عمل تھی۔ یہ فیصلہ دیا گیا کہ معاہدہ کرایہ داری کے خاتمے پر، کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، جس سے عدالت کا تعلق اس معاملے میں تھا، نے ایک قانونی کرایہ دار کو احاطے پر قبضہ جاری رکھنے کے لیے تحفظ فراہم کیا لیکن مذکورہ حق کو ایکٹ کی دفعہ 22 کی ذیلی دفعہ (1) کے مقصد کے لیے کمپنی کی ملکیت نہیں سمجھا جاسکتا۔ عدالت نے فیصلہ دیا کہ دفعہ 22(1) تو ضیعات بیمار کمپنی کے خلاف مکان مالک کی طرف سے شروع کی گئی بے دخلی کی کارروائی پر لاگو نہیں ہوتی ہیں۔ ہمیں ایسا لگتا ہے کہ مذکورہ اصول موجودہ معاملے میں واضح طور پر لاگو ہوگا اور رینٹ کنٹرول ایکٹ کی متعلقہ تو ضیعات تحت مناسب احکامات جاری کیے جاسکتے ہیں۔

لہذا، عدالت عالیہ اور سہ ماہی کازر چیف کورٹ کی اپیلٹ بنچ اس نتیجے پر پہنچنے میں درست تھے کہ بیمار صنعتی کمپنیاں (خصوصی شق) ایکٹ، 1985 کی دفعہ 22 تو ضیعات کسی بھی طرح سے کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست دائر کرنے سے نہیں روکتیں اور یہ کہ بمبئی رینٹ ایکٹ کی دفعہ 11(4) کے تحت حکم منظور کیا جاسکتا ہے۔

اس کے مطابق درخواست خارج کر دی جاتی ہے۔

آر۔ پی۔

درخواست مسترد کر دی گئی۔

