

عدالت عظمیٰ رپوش 1999 ایس یو پی پی 4 ایس سی آر

منالال اگروال

بنام۔

جگدیش نارائن اور دیگران

16 نومبر 1999

دی۔ این۔ کھرے اور ایس۔ این۔ پھکن، جسٹسز

یو۔ پی۔ اربن بلڈنگز (کرایہ داری، کرایا اور برخاستگی کے ضوابط) ایکٹ، 1972۔

دفعات 3 (کے) اور 5۔ کرایہ میں اضافے کا نوٹس۔ اس کا اثر، مکان مالک خود بخود کرایہ میں اضافے کا حقدار بن جاتا ہے جو معیاری کرایہ سے زیادہ نہیں ہے۔ دفعات 5 کے تحت حق انتخاب استعمال کرنے میں ناکامی۔ انعقاد کا اثر، مکان مالک اب بھی معیاری کرایہ کے تعین کے لیے درخواست دے سکتا ہے۔

دفعہ 5۔ کرایہ میں اضافے کے لیے نوٹس۔ 'دیا گیا'۔ کی تشریح۔ منعقد، نوٹس کا فائدہ حاصل کرنے کے لیے اسے ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے 3 ماہ کے اندر کرایہ دار کو پہنچایا جانا چاہیے۔ صرف 3 ماہ کے اندر نوٹس بھیجنا، بھیجنا یا پوسٹ کرنا دفعہ کی ضرورت نہیں ہے۔

یو۔ پی۔ اربن بلڈنگز (کرایہ داری، کرایا اور برخاستگی کے ضوابط) ایکٹ، 1972 کے دفعہ 5 میں ایک شرط فراہم کی گئی ہے جس کے تحت مکان مالک تحریری نوٹس کے ذریعے قابل ادائیگی کرایہ کو کسی بھی رقم تک بڑھا سکتا ہے، جو ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر دیا گیا ہے، یعنی 15.7.1972۔ چونکہ دفعہ 5 لاگو تھا، مکان مالک نے 8.10.1972 پر کرایہ میں اضافے کا نوٹس بھیجا جو کرایہ دار کو 19.10.1972 پر موصول ہوا تھا۔ چونکہ کرایہ دار کرایہ کی بڑھتی ہوئی شرح ادا کرنے میں ناکام رہا، اس لیے مکان مالک نے کرایہ کی ادائیگی میں ناکامی کی بنیاد پر باہر نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کیا جس کا فیصلہ ٹرائل کورٹ نے کیا۔ کرایہ دار کی طرف سے دائر نظر ثانی کی اجازت اس بنیاد پر دی گئی تھی کہ مکان مالک مذکورہ نوٹس سے کوئی فائدہ حاصل کرنے کا حقدار نہیں تھا کیونکہ یہ کرایہ دار کو ایکٹ کے آغاز کے تین ماہ بعد دیا گیا تھا۔ مذکورہ حکم کے خلاف مکان مالک نے آئین کے آرٹیکل 226 کے تحت عرضی دائر کی جسے عدالت عالیہ نے خارج کر دیا۔ عدالت عالیہ کے فیصلے سے ناراض ہو کر مکان مالک نے موجودہ اپیل دائر کی ہے۔

اپیل کنندہ نے دعویٰ کیا کہ ایکٹ کے دفعہ 5 میں آنے والے لفظ 'دی گئی' کا مطلب کرایہ دار کو نوٹس

بھیجنے کی تاریخ ہے نہ کہ اس کی طرف سے موصول ہونے کی تاریخ؛ اور یہ کہ اگر نوٹس تین ماہ میں نہیں دیا گیا تو مکان مالک آنے والے ہر وقت کے لیے معیاری کرایہ میں اضافے کا اپنا حق کھودے گا۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقد: 1۔ اگر اپیل کنندہ کی طرف سے خلاصہ کی گئی تشریح کو قبول کر لیا جاتا ہے، تو وہ تاریخ جس پر کرایہ دار کو نوٹس دیا گیا تھا وہ بے معنی ہے اور اس صورت میں کرایہ دار کو بڑھے ہوئے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کا نشانہ بنایا جاسکتا ہے۔ یو۔ پی۔ ریٹ ایکٹ کے دفعہ 5 میں آنے والا لفظ 'دیا گیا' واضح طور پر ظاہر کرتا ہے کہ مقننہ کا ارادہ تھا کہ نوٹس دراصل کرایہ دار کو ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر پہنچایا جانا چاہیے۔ ایکٹ کے دفعہ 5 کی ضرورت کے بغیر صرف تین ماہ کے اندر نوٹس بھیجنا یا پوسٹ کرنا۔ ایکٹ کی جس شق پر غور کیا گیا ہے وہ یہ ہے کہ ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر اندر کرایہ دار کو نوٹس دیا جانا چاہیے، پیش کیا جانا چاہیے یا حوالے کیا جانا چاہیے اور اگر نوٹس کی خدمت ایکٹ کے آغاز کے تین ماہ بعد ہوتی ہے تو مکان مالک اس طرح کے نوٹس سے فائدہ اٹھانے کا حقدار نہیں ہے۔ مکان مالک کو نوٹس کرایہ دار کو ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد دیا گیا تھا، مکان مالک اس طرح کے نوٹس سے فائدہ اٹھانے کا حقدار نہیں تھا۔ (456-سی، ڈی، ای)

2۔ دفعہ 5 اس میں جو کچھ فراہم کرتا ہے وہ ایکٹ کے آغاز کی تاریخ کے تین ماہ کے اندر دیئے گئے نوٹس کے ذریعے خود بخود مکان مالک کرایہ میں اضافے کا حقدار بن جاتا ہے۔ دفعہ 3 (کے) میں معیاری کرایہ کی وضاحت کی گئی ہے۔ اگر مکان مالک نے قانون کی دفعہ 5 کے تحت اپنے حق انتخاب کا استعمال نہیں کیا ہے، تب بھی مکان مالک کے لیے معیاری کرایہ کے تعین کے لیے درخواست دینے کا حق انتخاب کھلا رہے گا۔ (456-ایچ، 457-اے، ای)

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1995 کی دیوانی اپیل نمبر 3122۔

1981 کے نمبر 4986 میں الہ آباد عدالت عالیہ کے 5.9.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے منوج سوروپ، محترمہ للیتا کوہلی اور محترمہ مولینا سوروپ۔

جواب دہندگان کے لیے ایچ۔ کے۔ پوری۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

وی۔ این۔ کھرے، جسٹس پ: یہاں اپیل کنندہ قصبہ جھانسی میں دکان نمبر 142، موحلہ پرواران

کا زمیندار ہے اور مدعا علیہ 10 روپے ماہانہ کی شرح پر کرائے پر مذکورہ دکان کا کرایہ دار ہے۔ ایسا معلوم ہوتا

ہے کہ کرایہ کی ادائیگی کے حوالے سے فریقین کے درمیان دیرینہ تنازعہ ہے جس کے نتیجے میں مدعا کرایہ داریو پی ایکٹ نمبر 7 کی دفعہ 7-سی کے تحت کرایہ جمع کر رہا تھا۔ 1947 کا تیسرا۔ یو۔ پی۔ ایکٹ نمبر۔ XIII آف 1972، یو پی اربن بلڈنگز (کرایہ داری، کرایہ اور برخاستگی کے ضوابط) ایکٹ، 1972 (مختصر طور پر ایکٹ) جو 15 جولائی 1972 کو نافذ ہوا، ایکٹ نمبر۔ iii آف 1947 منسوخ کر دیا گیا۔ ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد، مدعا علیہ نے ایکٹ کی دفعہ 30 کے تحت کرایہ جمع کرنا جاری رکھا۔ ایکٹ کے دفعہ 5 میں کہا گیا ہے کہ ایکٹ کے آغاز سے پہلے سے کرایہ داری جاری رہنے کی صورت میں، کسی ایسی عمارت کے سلسلے میں جس پر پرانا ایکٹ لاگو تھا، مکان مالک تحریری نوٹس کے ذریعے، اس ایکٹ کے آغاز سے تین ماہ کے اندر دیا جاسکتا ہے، اس لیے قابل ادائیگی کرایہ کو بڑھا کر کسی بھی ایسی رقم تک کر سکتا ہے جو معیاری کرایہ سے زیادہ نہ ہو۔

مذکورہ بالا شق کے مطابق، مکان مالک نے 8 اکتوبر 1972 کو کرایہ بڑھانے کا نوٹس بھیجا۔ مانا جاتا ہے کہ مذکورہ نوٹس کرایہ دار کو 19 اکتوبر 1972 کو موصول ہوا تھا۔ ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کی مدت 16 اکتوبر 1972 کو ختم ہو گئی۔ چونکہ کرایہ دار نے مکان مالک کو کرایہ کی بڑھتی ہوئی شرح ادا نہیں کی، اس لیے مکان مالک کرایہ کی ادائیگی میں کرایہ دار کو نادمہندہ کی بنیاد سے نکالنے کے لیے مقدمہ لے کر آیا۔ مذکورہ مقدمے کا فیصلہ ٹرائل کورٹ نے کیا۔ تاہم، کرایہ دار کی طرف سے دائر کردہ نظر ثانی پٹرائل کورٹ کے فرمان کو کالعدم قرار دے دیا گیا اور مقدمہ خارج کر دیا گیا۔ نظر ثانی عدالت نے فیصلہ دیا کہ چونکہ 19 اکتوبر کو کرایہ دار کو نوٹس دیا گیا تھا، ایکٹ کے آغاز کے تین ماہ بعد، مذکورہ نوٹس غیر قانونی اور کالعدم تھا اور زمیندار اس سے پیدا ہونے والا کوئی فائدہ حاصل کرنے کا حقدار نہیں تھا۔ اس کے بعد زمیندار نے آئین کے آرٹیکل 226 کے تحت درخواست دائر کی۔ عدالت عالیہ نے نظر ثانی عدالت کے حکم کی توثیق کرتے ہوئے مذکورہ تحریری درخواست کو خارج کر دیا۔ یہ اس طرح ہے کہ اپیل کنندہ ہمارے سامنے ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل نے زور دے کر کہا کہ ایکٹ کے دفعہ 5 میں آنے والے لفظ 'دیا' کو لفظی معنی دیا جاسکتا ہے۔ فاضل وکیل کے مطابق لفظ 'دیا' کے معنی کا مطلب ہے، جب کرایہ دار کو نوٹس بھیجا گیا تھا کہ کرایہ دار کو موصول ہونے کی تاریخ اور اس طرح کا معنی لفظ 'دیا' کو تلفویض کیا گیا ہے، تو مکان مالک کی طرف سے 8 اکتوبر 1972 کو بھیجا گیا کرایہ میں اضافے کا نوٹس ایک درست نوٹس تھا اور کرایہ دار نے نوٹس کی تعمیل نہ کرنے پر کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی میں کوتاہی کا ارتکاب کیا تھا۔ تنازعہ میں احاطے سے باہر نکلنے کے لیے خود کو ذمہ دار ٹھہرانا۔ یہ متدعو یہ نہیں ہے کہ یہ ایکٹ 15 جولائی 1972 کو نافذ

ہوا اور ایکٹ کے آغاز کے تین ماہ 16 اکتوبر 1972 کو ختم ہو گئے۔ کرایہ میں اضافے کا نوٹس 1 مکان مالک نے 8 اکتوبر 1972 کو بھیجا تھا جو کرایہ دار کو 19 اکتوبر 1972 کو دیا گیا تھا۔ غور کے لیے جو سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ ایکٹ کے دفعہ 5 میں آنے والے تین ماہ کے اندر لفظ 'دیا' کو کیا معنی تفویض کیا جانا چاہیے۔ ایکٹ کا دفعہ 5 درج ذیل ہے:

5. "پرانی عمارتوں کی صورت میں قابل ادائیگی کرایہ۔ اس ایکٹ کے آغاز سے پہلے سے جاری کرایہ داری کی صورت میں، کسی ایسی عمارت کے سلسلے میں جس پر پرانا ایکٹ لاگو ہوتا تھا، مکان مالک تحریری نوٹس کے ذریعے، اس ایکٹ کے آغاز سے تین ماہ کے اندر دیا جاسکتا ہے، اس لیے قابل ادائیگی کرایہ کو معیاری کرایہ سے زیادہ رقم تک بڑھا سکتا ہے، اور اس طرح بڑھا ہوا کرایہ اس ایکٹ کے آغاز سے قابل ادائیگی ہوگا۔"

اگر اپیل گزار کے فاضل وکیل کی طرف سے کی گئی تشریح کو قبول کر لیا جاتا ہے، تو وہ تاریخ جس پر کرایہ دار کو نوٹس جاری کیا گیا تھا، بے معنی ہے اور اس صورت میں کرایہ دار کو بڑھے ہوئے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کا نشانہ بنایا جاسکتا ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 5 میں آنے والا لفظ 'دیا گیا' واضح طور پر ظاہر کرتا ہے کہ متقنہ کا ارادہ تھا کہ نوٹس دراصل کرایہ دار کو ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر پہنچایا جانا چاہیے۔ صرف نوٹس بھیجنا یا تین ماہ کے اندر نوٹس بھیجنا یا پوسٹ کرنا ایکٹ کے دفعہ 5 کی ضرورت نہیں ہے۔ ایکٹ کی جس شق پر غور کیا گیا ہے وہ یہ ہے کہ ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر اندر کرایہ دار کو نوٹس دیا جانا چاہیے، پیش کیا جانا چاہیے یا حوالے کیا جانا چاہیے اور اگر نوٹس کی خدمت ایکٹ کے آغاز کے تین ماہ بعد ہوتی ہے تو مکان مالک اس طرح کے نوٹس سے فائدہ اٹھانے کا حقدار نہیں ہے۔ یقیناً، اگر کرایہ دار کو کرایہ میں اضافے کا نوٹس بھیجا جاتا ہے تو وہ ایکٹ کے آغاز سے تین ماہ کے اندر انکار کر دیتا ہے، تو یہ درست نوٹس ہوگا۔ مگر یہاں ایسا نہیں ہے۔ کرایہ میں اضافے کا نوٹس 8 اکتوبر 1972 کو بھیجا گیا تھا جو کرایہ دار کو 19 اکتوبر 1972 کو موصول ہوا تھا۔

لہذا ہم ہائی کورٹ کے اس نظریے سے متفق ہیں کہ اس نے نوٹس کیا ہے کہ مکان مالک کو ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے تین ماہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد کرایہ دار کو پیش کیا گیا ہے، مکان مالک اس طرح کے نوٹس سے فائدہ اٹھانے کا حقدار نہیں تھا۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے پھر زور دے کر کہا کہ اگر اس طرح کی تشریح لفظ 'دی گئی' کو دی جاتی ہے تو دفعہ 5 خود ہی امتیازی ہوگا۔ اس کی دلیل یہ ہے کہ اگر تین ماہ میں نوٹس نہیں دیا گیا تو مکان مالک آنے

والے ہر وقت کے لیے معیاری کرایہ میں اضافے کا اپنا حق کھودے گا۔ دفعہ 5 جو فراہم کرتا ہے وہ یہ ہے کہ ایکٹ کے آغاز کی تاریخ کے تین ماہ کے اندر دیئے گئے نوٹس سے، مکان مالک خود بخود "کرایہ میں اضافے" کا حقدار بن جاتا ہے، بصورت دیگر اسے معیاری کرایہ کے تعین کے لیے درخواست دینی پڑتی ہے۔ معیاری کرایہ کی تعریف دفعہ 3 (کے) میں کی گئی ہے، جو اس طرح پڑھتا ہے:

"3 (کے):" دفعہ 6، 8 اور 10 توضیحات کے تابع معیاری کرایہ کا مطلب ہے

(i) پرانے ایکٹ کے تحت چلنے والی عمارت اور اس ایکٹ کے آغاز کے وقت چھوڑنے کی صورت

میں۔

(a) جہاں اس طرح کے آغاز پر قابل ادائیگی متفقہ کرایہ اور معقول سالانہ کرایہ (جس کا اس ایکٹ میں وہی معنی ہے جو پرانے ایکٹ کے دفعہ 2 (ایف) میں ہے، شیڈول میں دوبارہ پیش کیا گیا ہے) دونوں میں سے جو بھی زیادہ ہو، متفقہ کرایہ یا معقول سالانہ کرایہ اور اس پر 25 فیصد؛

(b) جہاں کوئی متفقہ کرایہ نہیں ہے، لیکن معقول سالانہ کرایہ ہے، معقول کرایہ اور اس پر 25 فیصد؛

(c) جہاں نہ تو متفقہ کرایہ ہے اور نہ ہی معقول سالانہ کرایہ، دفعہ 9 کے تحت طے شدہ کرایہ؛

(ii) کسی بھی دوسری صورت میں، مقررہ کرایہ کی قیمت، فی الحال نافذ ہے، اور مشخصہ کاری کی عدم

موجودگی میں، دفعہ 9 کے تحت طے شدہ کرایہ؛

اگر مکان مالک نے ایکٹ کے دفعہ 5 کے تحت اپنے حق انتخاب کا استعمال نہیں کیا ہے، تو یہ اب بھی مکان مالک کے لیے کھلا ہے کہ وہ معیاری کرایہ کے تعین کے لیے درخواست دے۔ اس لیے ہمیں فاضل وکیل کے جمع کرانے میں کوئی خوبی نظر نہیں آتی۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے آخر میں زور دیا کہ کرایہ دار نے مقررہ وقت کے بقایا کرایہ جمع نہیں کیا ہے اور اس لیے وہ ایکٹ کی دفعہ 20 کی ذیلی دفعہ 4 کے فائدے کا حقدار نہیں ہے۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ اس سوال پر نہ تو کوئی مسئلہ اٹھایا گیا اور نہ ہی ٹرائل کورٹ یا ریویژنل کورٹ نے خود اس مسئلے پر توجہ دی۔ لہذا، عدالت عالیہ نے مذکورہ دلیل پر غور نہ کرنے کا جواز پیش کیا۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بنا پر ہمیں اس اپیل میں کوئی اہلیت نظر نہیں آتی۔ اس لیے اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں ہوگا۔

اے۔ کے۔ ٹی۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔