

از عدالتِ عظمیٰ

انسویا بین کانتیال بٹ

بنام

رشیکال مانکال شاہ ودیگر

تاریخ فیصلہ: 8 اپریل، 1997

[کے راماسوامی اور ڈی پی وادھوا، جسٹس صاحبان]

کرایہ اور انخلا:

بمبئی رینٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947:

حقیقی ضرورت اور کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی درخواست - قرار پایا کہ، 31 سال سے زیادہ طویل قانونی چارہ جوئی کے پیش نظر، ہو سکتا ہے کہ اب حقیقی ضرورت موجود نہ ہو - کرایہ دار کرایہ کی بقایا رقم دس دو ماہانہ قسطوں میں ادا کرے گا - پچھلی تاریخ کے اثر کے ساتھ کرایہ میں بھی اضافہ ہوا - اگر مکان مالک کا بیٹا سبکدوشی کے بعد کاروبار شروع کرنے کا ارادہ رکھتا ہے تو وہ ریٹ کنٹرولر کے سامنے درخواست دائر کر سکتا ہے، جو ضروری احکامات جاری کرے گا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2104، سال 1977۔

سی۔ آر۔ اے۔ نمبر 12، سال 1971 میں گجرات عدالت عالیہ کے مورخہ

6.10.76 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایم سی بھنڈارے اور مس سی کے سچا ریتا۔

جواب دہندگان کے لیے سی ایس ویدیا ناتھن، ڈاکٹر مایاراؤ، سداما او جھا۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

یہ ان مقدمات کی روایتی مثالوں میں سے ایک ہے جو قانون کو برقرار رکھتے ہیں کہ "تاخیر

انصاف کو شکست دیتی ہے"۔ مکان مالک نے 1966 میں کرایہ دار کو ذاتی قبضے کے لیے بے دخل

کرنے کے لیے دعویٰ دائر کیا اور آج 31 سال بعد ہم اس معاملے کو اس عدالت کی سطح پر نمٹا رہے

ہیں۔ درخواست دائر کرنے کے تمام حالات کی تفصیل دینا ضروری نہیں ہے۔ یہ بتانا کافی ہے کہ مکان مالک جس نے نجی ملازمت سے سبکدوش ہونا تھا، جس کی چار غیر شادی شدہ بڑی بیٹیاں اور 24 سال کی عمر کا ایک بیٹا تھا، نے بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ کے تحت کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لیے درخواست دائر کی تھی۔ 1947 (مختصر طور پر، 'ایکٹ')۔ درخواست دو بنیادوں پر دائر کی گئی تھی، یعنی اسے ذاتی پیشے کے لیے احاطے کی ضرورت ہے اور کرایہ دار نے بھی چھ ماہ سے زائد عرصے سے کرایہ کی ادائیگی میں غلطی کی ہے۔ جب مالک مکان-اپیل کنندہ کی طرف سے ایک نوٹس جاری کیا گیا جس میں جواب دہندگان سے مذکورہ بالا بنیادوں پر احاطہ خالی کرنے کا مطالبہ کیا گیا تھا، تو جواب اس الزام کے ساتھ آیا کہ وہ کرایے کے بقایا جات میں نہیں تھا اور اپیل کنندہ کو احاطے کی ضرورت نہیں ہے۔ اس طرح، مدعا علیہ کو بے دخلی کے لیے دعویٰ دائر کرنا ضروری ہو گیا۔ جواب دعویٰ میں، ایک دفاع لیا گیا کہ معیاری کرایہ معاہدہ شدہ کرایہ سے بہت کم ہے۔ اس کے نتیجے میں مدعا علیہ کو ادا کیا جانے والا کرایہ کم تھا۔ اس لیے اس نے کرایہ کی ادائیگی میں غلطی نہیں کی ہے۔ اگرچہ معیاری کرایہ کے تعین کے لیے دفعہ 11 کے تحت درخواست دائر نہیں کی گئی تھی، اس لیے اس کا تعین 101 روپے ماہانہ پر کیا گیا تھا۔ ریٹ کنٹرولر نے درخواست کی اجازت دے دی۔ لیکن، اپیل پر، ضلعی جج نے اپیل کو یہ کہتے ہوئے مسترد کر دیا کہ مدعا علیہ کو ذاتی قبضے کے لیے گھر کی ضرورت ہے اور اس نے کوتاہی بھی کیا تھا۔ نظر ثانی پر، عدالت عالیہ نے حکم کو الٹ دیا۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

عدالت عالیہ نے دو احاطوں پر کارروائی کی، یعنی کہ مکان مالک کو گھر کی ضرورت نہیں تھی کیونکہ اس کا شوہر اس وقت تک بہت بوڑھا ہو چکا تھا اور دوسرا یہ کہ کرایہ دار کی تقابلی مشکلات کو مد نظر نہیں رکھا گیا تھا اور اس لیے جس احاطے پر اپیل اتھارٹی نے کارروائی کی وہ قانون میں غلط ہے۔ عدالت عالیہ اس نتیجے پر پہنچی کہ معاہدے کے تحت، چونکہ پراپرٹی ٹیکس کرایہ دار کو ادا کرنا ضروری تھا، اس لیے ماہانہ کرایہ داری کا معاہدہ اور ساتھ ہی پراپرٹی ٹیکس کی ادائیگی ایک جامع کرایہ داری ہے، کرایہ کی ادائیگی میں کوئی ڈیفالٹ نہیں ہے۔ اپیل گزار کی طرف سے پیش ہونے والے سینئر وکیل شری ایم سی بھنڈارے کا کہنا ہے کہ عدالت عالیہ کا نظریہ قانونی طور پر درست نہیں ہے۔ ان کا موقف ہے کہ ضرورت پڑنے پر حقیقی بھرتی پر غور کرنے کی ضرورت ہے اور محض یہ حقیقت کہ جب درخواست آئی تو وہ بوڑھا ہو گیا ہے، یہ متعلقہ بنیاد ہے۔ اگرچہ ہمیں دلیل میں طاقت ملتی ہے، لیکن 31 سال کے طویل وقفے کی وجہ سے اب اس کا فیصلہ کرنے کی ضرورت نہیں

ہے۔ اب وہ کوئی کاروبار قائم کرنے کی حیثیت میں نہیں ہے۔ جس وقت انہوں نے درخواست دائر کی تھی، تسلیم شدہ طور پر، اس وقت ان کی عمر 54 سال تھی، اب ان کی عمر 87 سال ہے۔ ان حالات میں مکان مالک کے لیے کاروبار قائم کرنے کی اس کے شوہر کی ضرورت کو برقرار نہیں کہا جاسکتا۔ اس وقت، ان کی چار غیر شادی شدہ بیٹیاں تھیں، ظاہر ہے، اسے کاروبار شروع کرنا تھا لیکن اب وہ پہلے ہی شادی شدہ ہو چکے ہیں اور ضرورت ہے، اس لیے اب یہ باقی نہیں ہے۔ مزید کہا گیا ہے کہ ان کا بیٹا جو 24 سال کا تھا اب مزید ساڑھے چار سال میں سبکدوش ہونے والا ہے۔ ان حالات میں، جب بھی وہ ملازمت سے سبکدوش ہوتا ہے اور اگر وہ کاروبار قائم کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، تو ضروری درخواست دینے کے لیے ہمیشہ کھلا رہتا ہے۔ اس طرح کا دعویٰ دائر ہونے پر، لازمی طور پر کرایہ دار کو مکان مالک کو احاطے پر قبضہ کرنے کے لیے جگہ دینے کی ضرورت ہوتی ہے۔ اس لیے رینٹ کنٹرولر / دیوانی کورٹ کو ہدایت دی جاتی ہے کہ درخواست دائر کرنے اور اس بات کو مطمئن کرنے پر کہ اس کا کاروبار شروع کرنے کی ضرورت ہے، بے دخلی کا حکم منظور کرنا ضروری ہے۔

کرایہ کی ادائیگی میں ناکامی پر عدالت عالیہ کے نقطہ نظر کے حوالے سے، شری ایم سی بھنڈارے کی طرف سے یہ دلیل دی گئی ہے کہ یہ نظریہ قابل قبول نہیں ہے کہ ماہانہ کرایہ داری سالانہ کرایہ داری میں تبدیل ہو جاتی ہے۔ اگرچہ کرایہ داری ایک جامع ہے، لیکن ماہانہ کرایہ ہر آنے والے مہینے کے آخر میں ادا کرنا ضروری ہے۔ اگر مقررہ وقت کے اندر کوئی تحریری معاہدہ ہوتا ہے، تو معاہدہ شدہ ماہانہ کرایہ داری کو عدالتی تشریح کے ذریعے سالانہ کرایہ داری میں تبدیل نہیں کیا جاسکتا۔ اس بنیاد پر، یہ نہیں مانا جاسکتا کہ اس نے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کا ارتکاب نہیں کیا ہے، لیکن ہمیں اپنے نقطہ نظر پر اس کا فیصلہ کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ چونکہ معیاری کرایہ عدالت کے ذریعے پہلے ہی طے کیا جا چکا ہے اور کرایہ دار کے ذریعے جمع کیا جا چکا ہے، اس لیے کوتاہی برقرار نہیں رہتا۔ جان بوجھ کر ڈیفالٹ کا تصور اس ایکٹ کے تحت کارروائی پر لاگو نہیں ہوتا ہے۔ لہذا، اگر کرایہ کی ادائیگی میں کوئی ڈیفالٹ ہے اور اگر اس طرح ادا کی گئی رقم معیاری کرایہ کے تعین کے بعد ایڈجسٹ ہو جاتی ہے، تو لازمی طور پر، اصل میں موجود ڈیفالٹ کام کرنا بند کر دیتا ہے۔ یہ بیان کرنا کافی ہے کہ جب معیاری کرایہ 101 روپے ماہانہ مقرر کیا گیا تھا، تو یہ تاریخ کے مطابق غیر حقیقی ہے۔ لہذا، ہم نے اس عدالت میں مشق کرنے والے قابل وکیل مسٹر پی ایچ پارکھ سے درخواست کی کہ وہ بڑودہ میں بینک اسٹریٹ میں موجودہ کرایہ حاصل کریں۔ وہ وہاں کے لوگوں سے رابطہ کرنے کے لیے کافی اچھے تھے اور انہوں نے یہ معلومات فراہم کی ہیں کہ اس علاقے میں دو درجے کا نظام

موجود ہے، ایک قانونی اور ایک غیر قانونی۔ ہم اس علاقے میں رائج غیر قانونی عمل کو قانونی حیثیت نہیں دے سکتے لیکن واجب الادا قانونی کرایہ اب تاریخ کے مطابق 4,000 روپے سے 6,000 روپے ماہانہ سے 250 مربع فٹ کی کرایہ داری کے درمیان ہے۔ ان حالات میں، ہم سمجھتے ہیں کہ کرایہ پھیل سکتا ہے جس پر دونوں فریق قابل قبول ہو سکتے ہیں۔ اس طرح، اس عدالت میں اپیل دسمبر 1976 میں دائر کی گئی، یکم جنوری 1977 سے 31 دسمبر 1980 تک کا کرایہ 2,000 روپے ماہانہ ادا کیا جائے گا۔ یکم جنوری 1981 سے 31 دسمبر 1991 تک کرایہ 2500 روپے ماہانہ ادا کیا جائے گا اور یکم جنوری 1992 سے عمارت خالی کرنے کی تاریخ تک 3500 روپے ماہانہ ادا کیا جائے گا۔ رقم اسی کے مطابق ادا کی جائے گی۔ یکم مئی 1997 سے شروع ہونے والی تاریخ کے مطابق تمام بقایا جات دس دو ماہانہ مساوی قسطوں میں ادا کیے جائیں گے۔ یکم اپریل 1997 سے کرایہ ہر آنے والے مہینے کی 10 تاریخ کو یا اس سے پہلے 3,500 روپے ماہانہ ادا کیا جائے گا۔ اگر مدعا علیہ کو تاہی کرتا ہے، تو وہ ذاتی قبضے کے لیے درخواست دائر کرنے سے پہلے ہی باہر نکالنے کا جو ابدہ ہو گا۔

اپیل کو اسی کے مطابق نمٹا دیا جاتا ہے۔

اپیل نمٹا دی گئی۔