

از عدالتِ عظمیٰ

مہندر راگھوناتھ داس گپتا

بنام

وشوناتھ بھکاجی مغل ودیگران

تاریخ فیصلہ: 10 اپریل، 1997

[کے راماسوامی اور ڈی پی وادھوا، جسٹس صاحبان]

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

دفعات 2(1)، 12(3)(a) - کرایہ دار - کرایہ کے بقایا جات کے لیے مکان مالکان کے منتقلی کے وکیل کا نوٹس - کرایہ دار وکیل کو چیک کے ذریعے کرایہ کی پیشکش کرتا ہے - قرار پایا کہ، مطالبہ کے نوٹس کے 30 دن کے اندر چیک کے ذریعے رقم، پرنسپل کی جانب سے ایجنٹ کو کرایہ کے بقایا جات کی رقم کا قانونی ٹینڈر ہے - کرایہ دار نے کوئی کوتاہی نہیں کیا - بے دخل کیے جانے کے جوابدہ نہیں - جائیداد کی منتقلی ایکٹ، 1882 - دفعہ 106 -

کے سرسوتی بنام سوماسندر م، [1989] 4 ایس سی سی 527 = اے آئی آر (1989) ایس سی 1553، پر انحصار کیا۔

پسیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 14993، سال 1996 -

ڈبلیو پی نمبر 1814، سال 1996 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 17.7.96 کے فیصلے اور حکم

سے -

اپیل کنندہ کے لیے آر ایف نریمین، جی بزرگی، مسز ایم کر نجاوالا، ایم کر نجاوالا اور مسز نندی

گور -

جواب دہندگان کے لیے وی این گنپولی اور اے ایم خان و لکر -

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے سے پیدا ہوتی ہے، جو 17 جولائی 1996 کورٹ پٹیشن نمبر 1814، سال 1996 میں دیا گیا تھا۔

تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ ایک جگہ ہنڈاس اصل کرایہ دار تھا اور اپیل کنندہ اس کا بھائی ہے۔ مالک مکان جے بائی جی اشار، بچھو بھائی عرف بر جکوور بھگوان داس، کرشنا کمار عرف کرشنا داس بھگوان داس اور ہری کرشنا سی شانتا بائی عرف مالا بائی تھے۔ اپنے بھائی کی موت کے بعد، اپیل کنندہ کرایہ دار بن گیا اور مکان مالکان کو کرایہ ادا کر دیا۔ 10 مارچ 1981 کو مکان مالکان نے ایک خط لکھا جس میں اپیل کنندہ کو ہدایت کی گئی کہ وہ یکم نومبر 1980 سے شیواجی بھائی پٹیل اور راتیلال پٹیل کو مشترکہ طور پر کرایہ ادا کرے۔ اپیل کنندہ نے خط پر عمل کیا اور 6 مئی 1981 کو مذکورہ بالا دو افراد کو یکم نومبر 1980 سے 30 اپریل 1980 تک قابل ادائیگی کرایہ بھیج دیا۔ مذکورہ چیک قابل قبول نہ ہونے کی وجہ سے اپیل گزار کو واپس کر دیا گیا۔ اس کے بعد، وہ اندھیرے میں تھا کہ کرایہ کس کو ادا کرنا ہے۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مکان مالکان نے اس سے قبل 10 مارچ 1981 کو اپنے خط میں مدعا علیہ کے ساتھ 27 ستمبر 1980 کو معاہدہ کیا تھا اور اس کے مطابق، بیچہ نامہ 10 جولائی 1984 کو مدعا علیہان کے حق میں عمل میں لایا گیا اور رجسٹر کیا گیا تھا لیکن کوئی تصدیق نہیں کی گئی تھی۔

پہلی بار، شری این جی گانیکو، وکیل، ناسک نے مدعا علیہ نمبر 1 کی ہدایت پر مدعا علیہان کو یکم نومبر 1982 سے کرایے کے بقایا جات کی ادائیگی کے لیے 29 ستمبر 1986 کو ایک نوٹس بھیجا۔ اپیل کنندہ نے اس کی وصولی پر 15 اکتوبر 1986 کو شری گانیکو کے نام پر 2,952 روپے کے چیک کی شکل میں کرایہ بھیجا ہے، جسے اس نے مسترد کر دیا تھا اور اس کے بعد بید خلی دعویٰ دائر کیا گیا تھا۔ اپیل کنندہ کی طرف سے لیا گیا دفاع یہ ہے کہ اس نے کرایہ کی ادائیگی کا مطالبہ کرنے والے نوٹس کی وصولی کی تاریخ سے 30 دن کے اندر کرایہ ادا کر دیا اور اس لیے وہ نادہندہ نہیں تھا۔ اس لیے سوال یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ نے کرایہ کی ادائیگی میں کوئی غلطی کی ہے؟ بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 کی دفعہ 12(3)(a) میں اس طرح تصور کیا گیا ہے:

"12. (1) مکان مالک کسی بھی جگہ کے قبضے کی وصولی کا حقدار نہیں ہو گا جب تک کہ کرایہ دار معیاری کرایہ کی رقم ادا کرتا ہے، یا ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار ہے، اور کرایہ داری کی دیگر شرائط کا مشاہدہ اور انجام دیتا ہے، جہاں تک کہ وہ اس ایکٹ کی توضیحات سے مطابقت رکھتے ہیں۔

(2) مکان مالک کرایہ دار کے خلاف معیاری کرایہ کی عدم ادائیگی یا واجب الادا اضافے کی بنیاد پر قبضہ کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ درج نہیں کرے گا، جب تک کہ معیاری کرایہ کے مطالبے کے تحریری نوٹس کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد ختم نہ ہو جائے یا جائیداد کی منتقلی ایکٹ 1882 کی دفعہ 106 میں فراہم کردہ طریقے سے کرایہ دار کو اجازت دی گئی ہے۔

(3) (a) جہاں کرایہ مہینے کے حساب سے قابل ادائیگی ہے اور معیاری کرایہ یا اجازت شدہ اضافے کی رقم کے بارے میں کوئی تنازعہ نہیں ہے، اگر اس طرح کا کرایہ یا اضافہ چھ ماہ یا اس سے زائد کی مدت کے لیے بقایا ہے اور کرایہ دار ذیلی دعویٰ (2) میں مذکور نوٹس کے بعد ایک ماہ کی مدت ختم ہونے تک اس کی ادائیگی کرنے میں غفلت برتتا ہے، تو عدالت قبضے کی وصولی کے لیے ایسے کسی بھی مقدمے میں بے دخلی کے لیے ڈگری پاس کرے گی۔

اس کا پڑھنا اس بات کی نشاندہی کرے گا کہ مکان مالک تب تک تباہ شدہ احاطے کی ملکیت کی وصولی کا حقدار نہیں ہو گا جب تک کہ کرایہ دار ادائیگی کرتا ہے یا معیاری کرایہ اور اجازت شدہ اضافے کی رقم، اگر کوئی ہو، ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار ہے، اور کرایہ داری کی دیگر شرائط کا مشاہدہ کرتا ہے اور انجام دیتا ہے جہاں تک وہ ایکٹ کے مطابق ہیں۔ جہاں کرایہ ہر رقم سے واجب الادا ہے اور اگر معیاری کرایہ یا اجازت شدہ اضافے کی رقم کے بارے میں کوئی تنازعہ نہیں ہے، اگر اس طرح کا کرایہ یا اضافہ چھ ماہ یا اس سے زائد کی مدت کے لیے بقایا ہے اور کرایہ دار ذیلی دفعہ (2) میں مذکور نوٹس کے بعد ایک ماہ کی تاریخ انقضا ہونے تک اس کی ادائیگی کرنے میں غفلت برتتا ہے، تو عدالت قبضے کی وصولی کے لیے کسی بھی مقدمے میں بے دخلی کے لیے ڈگری پاس کرے گی۔ ذیلی دفعہ (2) میں کہا گیا ہے کہ مکان مالک کرایہ دار کے خلاف معیاری کرایہ کی عدم ادائیگی یا واجب الادا اضافے کی بنیاد پر قبضہ کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ درج نہیں کرے گا، جب تک کہ کرایہ دار کو تحریری نوٹس کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد تاریخ انقضا نہ ہو جائے۔ معیاری کرایہ کا مطالبہ یا اجازت شدہ اضافہ جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعہ 106 میں فراہم کردہ انداز میں کرایہ دار پر عائد کیا گیا ہے۔

اس طرح، یہ دیکھا جاسکتا ہے کہ کرایہ دار کو کرایہ کی ادائیگی یا اجازت شدہ اضافے میں نادہندہ ہونے کی بنیاد پر بے دخل کرنے کے لیے دو شرائط پوری کی جانی چاہئیں۔ سب سے پہلے، کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی ہونا چاہیے۔ کوتاہی چھ ماہ یا اس سے زائد عرصے تک جاری رہ سکتا

ہے۔ دوسرا، بے دخلی کی درخواست دائر کرنے سے پہلے، پراپرٹی ٹرانسفر ایکٹ کی دفعہ 106 کے تحت کرایہ دار کو ایک ماہ کا وقت دیتے ہوئے تحریری نوٹس دیا جائے گا۔ پھر، یہ ظاہر کرتا ہے کہ کرایہ دار کرایہ ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار نہیں تھا، اگر وہ نوٹس موصول ہونے کی تاریخ سے 30 دن کے اندر کرایہ ادا کرنے میں لاپرواہی کرتا ہے، تحریری نوٹس کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد تاریخ انقضا ہونے پر اور کرایہ دار کو معیاری کرایہ یا اجازت شدہ اضافے کی ادائیگی کی گئی ہے، تو مکان مالک باہر نکالنے کے لیے دعویٰ دائر کرنے کا حقدار ہے۔ ایسی صورت میں عدالت کو بے دخلی کا حکم دینے کا اختیار حاصل ہے۔

سوال یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ کرایہ کی ادائیگی میں بقایا تھا؟ نوٹس موصول ہونے کے بعد جب اس نے وکیل کو کرایہ پیش کیا کہ آیا اس نے ڈیفالٹ کیا ہے۔ یہاں وہ معاملہ ہے جہاں پچھلے مکان مالکان نے، تسلیم شدہ طور پر، اپیل کنندہ کو کوئی نوٹس نہیں دیا تھا جس میں اسے جاری کردہ نوٹس سے پہلے کسی بھی وقت جواب دہندگان کو جائیداد کی فروخت کے بارے میں مطلع کیا گیا تھا سوائے اس کے کہ پہلی بار وکیل کے ذریعے اپیل کنندہ کو 6 جولائی 1984 کو کی گئی خریداری کے بارے میں آگاہ کیا گیا تھا اور نہ ہی اسے بیعہ نامہ کی نقل دی گئی تھی۔ جب اصل مکان مالکان کے کہنے پر کرایہ دار نے شیواجی بھائی ٹیل اور رتیلال ٹیل کو کرایہ بھیجا تو انہوں نے انکار کر دیا۔ ان حالات میں، اپیل کنندہ اندھیرے میں تھا کہ آیا جواب دہندگان واقعی اپیل کنندہ کے مالک مکان تھے۔ جب نوٹس، ان حالات میں، وکیل کی طرف سے، اپیل کنندہ کی جانب سے، لازمی طور پر ایک سمجھدار شخص کے طور پر دیا گیا، تو اپیل کنندہ نے خطرہ مول لینے کے بجائے رقم وکیل کے نام پر بھیج دی تھی اور وکیل نے اسے وصول کرنے سے انکار کر دیا تھا۔ جب وکیل نے مدعا علیہ کی جانب سے نوٹس بھیجا تھا، تو ظاہر ہے کہ اس نے مدعا علیہ کی جانب سے ایک ایجنٹ کے طور پر کام کیا۔ ہم اس سلسلے میں ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 106 کا حوالہ دے سکتے ہیں۔ اس سیکشن کے تحت نوٹس کی ضرورت یہ ہے کہ اس پر تحریری طور پر اسے دینے والے شخص کے دستخط ہونے چاہئیں۔ وکیل کی طرف سے اپنے موکل مکان مالک کی جانب سے بھیجا گیا نوٹس ایکٹ کی دفعہ 106 کی ضرورت کو پورا کرے گا۔ پھر ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 108 کی شق (1) کے تحت پٹہ دہندہ مناسب وقت اور جگہ پر پٹہ دہندہ یا اس کے ایجنٹ کو پر بیم یا کرایہ ادا کرنے یا ٹینڈر کرنے کا پابند ہے۔ موجودہ معاملے میں وکیل نے مکان مالکان کے ایجنٹ کے طور پر کام کیا ہے۔ یہ درست کیا جاتا ہے کہ وکیل گائیکو اوڈنے اپنے نوٹس میں اشارہ کیا تھا کہ کرایہ ان مکان مالکان میں سے کسی ایک کو بھیجا جائے جس

نے احاطہ خرید تھا اور جب کرایہ دار نے وکیل کے نام پر چیک کے ذریعے کرایہ بھیجا تو اس نے وہی ترتیب واپس کر دی کہ وہ اپنے مؤکلوں کے لیے کرایہ جمع کرنے والا نہیں تھا۔ اس کے بعد کرایہ دار نے مکان مالک کے نام پر کرایہ کی پوری رقم کا ایک نیا چیک بھیجا جس کا نوٹس میں اشارہ کیا گیا تھا۔ مدعا علیہ نمبر 1 نے چیک قبول کرنے سے انکار کر دیا اور جب کرایہ کی رقم منی آرڈر کے ذریعے دوبارہ ٹینڈر کی گئی تو مدعا علیہ نے اسے ایک بار پھر مسترد کر دیا۔ اس کے بعد بے دخلی کا دعویٰ دائر کیا گیا۔ یہ اچھی طرح طے شدہ ہے کہ مکان مالک کے حقوق کا منتقلی موجودہ کرایہ داری کے سلسلے میں منتقلی کرنے والے مکان مالک کے تمام حقوق اور واجبات کے ساتھ مکان مالک کے جو توں میں قدم رکھتا ہے۔ اس دفعہ میں مکان مالک کے حق کی منتقلی کی ضرورت نہیں ہے جو صرف اس صورت میں نافذ ہو سکتی ہے جب کرایہ دار اس کی طرف مائل ہو۔ مکان مالک کے حقوق کی منتقلی کی جواز فراہم کرنے کے لیے کرایہ دار کی طرف سے ملبوسات ضروری نہیں ہے۔ چونکہ پٹہ دار کی طرف سے دست برداری کی ضرورت نہیں ہے اس لیے منتقلی کرنے والے مکان مالک کی طرف سے پٹہ کی پرانی شرائط کے لحاظ سے دفعہ 106 کے تحت نوٹس مناسب ہو گا اور اسی طرح بید خلی مقدمہ بھی۔

تاہم، ملبوسات مطلوب ہوں گے کیونکہ اس کا مطلب کرایہ دار کے نئے مالک مکان کے ساتھ تعلقات کا اعتراف ہے۔ یہ کرایہ داری کے تسلسل کو بھی ظاہر کرتا ہے۔

غور کے لیے دو چیزیں پیدا ہوتی ہیں (1) اگر کرایہ دار اپنے مؤکل کو کرایہ بھیجنے کے نوٹس کے باوجود وکیل کو کرایہ بھیجنے میں جائز تھا اور (2) اگر چیک کے ذریعے کرایہ کا ٹینڈر درست ٹینڈر ہے۔ دوسرے نکتے کو پہلے صرف اس وجہ سے لیتے ہوئے کہ کرایہ دار نے کرایہ کی ادائیگی چیک کے ذریعے کی ہے، یہ نہیں مانا جاسکتا کہ کرایہ دار کرایہ کے بقایا ادا کرنے کے لیے تیار یا تیار نہیں تھا۔ جیسا کہ ایکٹ کی دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) میں "کرایہ کے بقایا ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار" کے اظہار کا مطلب یہ نہیں ہے کہ جب کرایہ صرف نقد ادا کیا جاتا ہے تو یہ صرف یہ کہا جاسکتا ہے کہ کرایہ دار کرایہ ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار ہے۔ چیک کے ذریعے کرایہ کی ٹینڈر قانونی ہے۔ کے سرسوتی بنام سوماندرم، [1989] 14 ایس سی سی 527 = اے آئی آر (1989) ایس سی 1553 میں، عدالت نے فیصلہ دیا کہ چیک کے ذریعے ادائیگی موجودہ دور کی زندگی کا ایک عام واقعہ ہے، چاہے وہ تجارتی ہو یا نجی، اور جب تک کہ یہ خاص طور پر ذکر نہ کیا جائے کہ ادائیگی چیک کے ذریعے نقد ادائیگی میں ہونی چاہیے اگر چیک بعد میں عام کورس میں کیش کیا جاتا ہے تو اسے واجب الادا ادائیگی سمجھا جائے گا۔

پہلے نکتے پر، اگرچہ نوٹس میں یہ ذکر کیا گیا تھا کہ کرایہ مالک مکان کو بھیجا جائے جس کا مطلب یہ ہے کہ وکیل کرایہ کی ادائیگی وصول کرنے کا مجاز نہیں تھا لیکن مذکورہ بالا حقائق کی روشنی میں، لازمی طور پر، ایک سمجھدار آدمی کے طور پر، اپیل کنندہ نے تیسرے فریق کو کرایہ بھیجنے کا خطرہ مول لینے کے بجائے، وکیل کے نام پر کرایہ کے بقایا جات بھیجنے کا انتخاب کیا، جس نے نوٹس جاری کیا۔ ان حالات میں، پرنسپل کی جانب سے ایجنٹ کو 30 دن کے اندر رقم دینا، کرایہ کے بقایا جات کی رقم کا قانونی ٹینڈر ہے۔ اس طرح، دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (3)(a) کے نفاذ کے ذریعے، اپیل کنندہ نے رقم کی پیشکش کی ہے۔ اس طرح، اس نے کرایہ کی ادائیگی میں کوئی غلطی نہیں کی ہے جس کی وجہ سے وہ تباہ شدہ احاطے سے نکالے جانے کا جو ابدہ نہیں ہے۔ مدعا علیہ نے جائیداد خریدنے کے بعد اپیل گزار کو کرایہ ادا کرنے کے لیے جلد از جلد نوٹس جاری کر کے ایک سمجھدار آدمی کے طور پر کام نہیں کیا تھا۔ اس کے بجائے، اس نے واضح طور پر کوتاہی کی شرط پیدا کرنے کے لیے دو سال انتظار کیا اور پھر نوٹس جاری کروایا۔ اس کا طرز عمل حساب کے قابل نہیں ہے۔

معاملے کے پورے پہلو پر غور کرتے ہوئے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ کرایہ دار کرایہ کے بقایا ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار نہیں تھا یا اس نے نوٹس کے لحاظ سے اس کی ادائیگی کرنے میں غفلت برتی۔

اس کے مطابق اپیل منظور کی جاتی ہے۔ عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ چکی عدالتوں کے فیصلے کو بھی کالعدم قرار دیا گیا ہے۔

اپیل منظور کی گئی۔