از عدالتِ عظمیٰ

بندیشوری چودھری ودیگر

بنام

اجے کمار

تاریخ فیصلہ: 22 اپریل، 1997

[ایس۔سی۔ اگروال اور ڈی۔ پی۔ وادھوا، جسٹس صاحبان]

کرایہ داری کا قانون: بہار بلڈنگز (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ، 1982 - دفعہ 15 - مکان مالک کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا دعویٰ دائر کر رہا ہے۔ کرایہ کے بقایا جات کا حق - قرار پایا کہ، دعویٰ کرایہ دار سے کرایہ کے تمام بقایا جات ادا کرنے کا مطالبہ کر سکتی ہے یہاں تک کہ مقدمے کے قیام سے پہلے کی مدت کے لیے بھی جو کہ حدود کے قانون کے تابع ہے۔

مکان مالک نے مدعا عالیہ کرایہ دار کے خلاف دکان کے احاطے سے بے دخلی کے لیے مقدمہ دائر کیا اور بہار بلڈنگز (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ، 1982 کی دعویٰ 15 کے تحت ایک درخواست بھی دائر کی جس میں مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کی مدت کے لیے کرایہ کے بقایا جات اور موجودہ کرایہ کا دعویٰ کیا گیا۔ ماتحت عدالت نے بقایا جات کی درخواست کی اجازت دی تھی۔ اپیل پر، عدالت عالیہ نے ماتحت عدالت کے فیصلے میں ترمیم کی اور کرایہ دار کو صرف دعویٰ دائر کرنے کی تاریخ سے کرایہ کے بقایا جمع کرنے کی ہدایت کی۔ لہذا یہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1. بہار بلڈنگز (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ، 1982 کی دعویٰ 15 کی زبان میں کوئی ابہام نہیں ہے جس کے تحت عدالت کرایہ دار سے محدودیت کے قانون کے تابع، بے دخلی کا مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کی مدت کے لیے بھی کرایہ کے بقایا جمع کرنے کا مطالبہ کر سکتی ہے۔ کرایہ دار کا فرض ہے کہ وہ مکان مالک کو باقاعدگی سے کرایہ ادا کرے جب وہ کرایہ کی پابندی کے قوانین کے تحت میعاد کی ضمانت سے مستفید ہو رہا ہو۔

2. دعویٰ 15 میں استعمال ہونے والے الفاظ "حد کے قانون کے تابع" مقدمہ دائر ہونے کی تاریخ کے مطابق کرایہ کے بقایا جات کی وصولی پر لاگو ہوتا ہے۔

پریورٹ مہتاب نام امریندو بنرجی، (1996) پی ایل جے آر 732، منظور شدہ۔

رتن لال نائی بنام ریاست بہار و دیگران، (1989) پی ایل جے آر 1273، نے منظوری نہیں دی۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2807-2808، سال 1997۔

دیوانی نظر ثانی نمبر 94/5 اور دیوانی نظر ثانی نمبر 1551، سال 1993 میں پٹنہ عدالت عالیہ کے مورخہ 15.12.93/7.3.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے اے شانان اور امبیکا پرتاپ سنگھ۔

عدالت کا فیصلہ ڈی۔ پی۔ وادھوا، جسٹس نے سنایا۔

تاخیر معاف کر دی گئی۔

خصوصی اجازت دی گئی۔

یہ پٹنہ عدالت عالیہ کے ان احکامات کے خلاف مکان مالک کی اپیلیں ہیں جن میں کہا گیا ہے کہ مکان مالک بہار بلڈنگز (پٹنہ، کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ، 1982 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دعویٰ 15 کے تحت صرف انخلا کا مقدمہ دائر ہونے تاریخ دائرہ سے کرایہ کے بقایا جات کا حقدار ہے۔ دفعہ 15 حسب ذیل ہے:

"15. مقدمات اخراج میں کرایہ داروں کے ذریعے کرایہ جمع کرانے کا عمل - (1) اگر، کسی عمارت کے قبضے کی وصولی کے لیے کرایہ دار باہر نکالنے کے دعوے کے حوالے سے دعویٰ مقابلہ کرتا ہے، تو مکان مالک کرایہ دار پر حکم کے لیے مقدمے کے کسی بھی مرحلے پر درخواست دائر کر سکتا ہے کہ وہ ماہ بہ ماہ کرایہ اس شرح پر جمع کرے جس پر اسے آخری بار ادا کیا گیا تھا اور یہ حد کے قانون کے تابع بھی ہے، کرایہ کے بقایا جات، اگر کوئی ہوں اور عدالت فریقین کو سماعت کا موقع دینے کے بعد کرایہ ماہ بہ ماہ اس شرح پر جمع کرنے کا کوئی حکم دے سکتی ہے جس کا تعین کیا جاسکے اور کرایہ کے بقایا جات، دونوں، مقدمے کے قیام سے پہلے یا بعد میں، اگر کوئی ہوں اور کرایہ دار کے حکم کی تاریخ کے پندرہ

دن کے اندر یا اگلے مہینے کے پندرہویں دن تک کسی بھی مہینے کے لیے اس طرح کی شرح پر کرایہ جمع کرنے میں ناکامی پر، عدالت اخراج کے خلاف دفاع کو ختم کرنے اور کرایہ دار کو اسی حیثیت میں رکھنے کا حکم دے گی جیسے کہ اس نے اخراج کے دعوے کا دفاع نہیں کیا تھا اور مزید عدالت کرایہ دار کو مکان مالک کے گواہوں سے جرح کرنے کی اجازت نہیں دے گی۔

(2) اگر ذیلی دفعہ (1) میں مذکور کسی کارروائی میں اس شخص یا افراد کے بارے میں کوئی تنازعہ ہے جس کو کرایہ قابل ادائیگی ہے تو عدالت کرایہ دار کو ذیلی دفعہ (1) کے تحت اس کی طرف سے قابل ادائیگی رقم عدالت میں جمع کرنے کی ہدایت کر سکتی ہے اور ایسی صورت میں کوئی بھی شخص اس وقت تک رقم واپس لینے کا حقدار نہیں ہو گا جب تک کہ عدالت تنازعہ کا فیصلہ نہ کرے اور اس کی ادائیگی کا حکم نہ دے۔

(3) اگر عدالت مطمئن ہو کہ ذیلی دفعہ (2) میں مذکور کوئی تنازعہ کرایہ دار کی طرف سے ان وجوہات کی بنا پر اٹھایا گیا ہے جو جھوٹی یا فضول ہیں تو عدالت بے دخلی کے خلاف دفاع کو منسوخ کرنے کا حکم دے سکتی ہے اور مقدمے کی سماعت کے ساتھ آگے بڑھ سکتی ہے جیسا کہ ذیلی دفعہ (1) میں بیان کیا گیا ہے۔

مکان مالک نے مدعا دار کرایہ دار کے خلاف ایکٹ کی دفعہ 11(1)(c) کے تحت دکان کے احاطے سے بے دخلی کے لیے مقدمہ دائر کیا جس میں کہا گیا تھا کہ احاطے کو خالی نہیں کیا جاسکتا اگر مکان مالک کو اپنے قبضے کے لیے یا کسی ایسے شخص کے قبضے کے لیے معقول اور نیک نیتی سے ضروری ہو جس کے فائدے کے لیے مکان مالک کے پاس تھا۔ کرایہ دار کو نوٹس جاری ہونے پر اور مقررہ طریقہ کار پر عمل کرنے کے بعد کرایہ دار کو دعویٰ دفاع کرنے کی اجازت دے دی گئی۔ کرایہ دار کے دعویٰ مقابلہ کرتے ہوئے اپنا جواب دعویٰ دائر کرنے کے بعد مکان مالک نے ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت ایک درخواست دائر کی جس میں مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کی مدت کے لیے کرایہ کے بقایا جات اور موجودہ کرایہ کا بھی دعویٰ کیا گیا۔ زمیندار کی اس درخواست کی اجازت ماتحت عدالت نے دی تھی لیکن کرایہ دار کی طرف سے عدالت عالیہ میں دائر کردہ نظر ثانی پر مذکورہ حکم میں ترمیم کی گئی۔ عدالت عالیہ نے دیپ نارائن بنام انیل کمار سنہا (1985) بی بی سی جے 782 میں پہلے سنگل جج بیچ کے فیصلے کے بعد کرایہ دار کو صرف دعویٰ دائر کرنے کی تاریخ سے ہی کرایہ کے بقایا جمع کرنے کی ہدایت کی۔ اس کے بعد مکان مالک نے عدالت عالیہ میں اس حکم پر نظر ثانی کی درخواست اس بنیاد پر

دائر کی کہ دیپ نارائن کے معاملے (اوپر) کے فیصلے پر عمل کرتے ہوئے سنگل جج نے دواریکا پرساد کپری بنام شریکتی چندر مانیا دیوی (1987) پی ایل جے آر 864 میں عدالت عالیہ کے ڈویژن بینچ کے فیصلے کا نوٹس نہیں لیا جس میں کہا گیا تھا کہ دیپ نارائن کے معاملے میں فیصلہ اچھا قانون نہیں رکھتا ہے اور یہ کہ عدالت ایکٹ کی دعویٰ 15 کے تحت کرایہ کے بقایا جات کو دعویٰ 15 کے تحت مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کی مدت کے لیے بھی جمع کرنے کی ہدایت دے سکتی ہے۔ ایکٹ سے۔ اس کے بعد یہ ظاہر ہوتا ہے کہ شری رتن لال نائی بنام ریاست بہار و دیگران کے معاملے میں، (1989) پی ایل جے آر 1273 = اے آئی آر (1970) پٹنہ 107 عدالت عالیہ کی ایک اور ڈویژن بینچ نے ایکٹ کے دفعہ 15 کو آئین کے آرٹیکل 14 کی خلاف ورزی قرار دیا جہاں تک کہ اس نے عدالت کو کرایہ دار کو نکلنے کے لیے مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کی مدت کے لیے کرایہ کے بقایا جات جمع کرنے کا حکم دینے کا اختیار دیا ہے۔ رتن لال نائی کے کیس (اوپر) میں بینچ کے فیصلے پر غور کرتے ہوئے واحد جج نے اپنے پہلے کے حکم پر نظر ثانی کرنا مناسب نہیں سمجھا جس کے تحت اس نے ماتحت عدالت کے حکم میں ترمیم کی تھی اور دعویٰ دائر ہونے تاریخ درہ سے کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی کی ہدایت کی تھی۔ اس لیے نظر ثانی کی درخواست مسترد کر دی گئی۔ اس طرح یہ دونوں اپیلیں۔

اس عدالت میں خصوصی اجازت کی درخواستوں کے زیر التواء ہونے کے دوران پریورت مہتا بنام امریندو بنرجی، (1996) پی ایل جے آر 732 میں پٹنہ عدالت عالیہ کی ایک مکمل بینچ نے ایکٹ کی دعویٰ 15 کی تشریح پر پہلے دیے گئے تمام فیصلوں پر غور کرنے کے بعد کہا کہ (1) عدالت بے دخلی کا مقدمہ شروع ہونے سے پہلے کی مدت کے لیے بھی کرایے کے بقایا جات کی ادائیگی کا حکم دے سکتی ہے اور (2) "حد کے قانون کے تابع" کا بیان محاورہ صرف مقدمہ شروع ہونے سے پہلے کرایہ کے بقایا جات کے دعوے کے حوالے سے لاگو ہوتا ہے۔ عدالت کی طرف سے بات کرنے والے جے ناگیندر رائے نے ایک معقول فیصلے میں کہا ہے کہ:

"اس طرح قانون سازی کی ماضی کی تاریخ، پچھلی قانون سازی میں شرارت، دفعہ 15 میں مذکورہ بالا تاثرات کو شامل کرنے میں مقننہ کے ارادے، توضیح کے مقصد اور مقصد پر غور کرنے کے بعد، میں یہ مانتا ہوں کہ ایکٹ کا دفعہ 15 عدالت کو حق دیتا ہے کہ وہ مقدمے کے قیام سے پہلے ہی کرایہ کے بقایا جات کے لیے ایک ایسی مدت کے لیے حکم جاری کرے جس کی حد سے پابندی نہ ہو اور ساتھ ہی مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران ماہ بہ ماہ کرایہ اور کرایہ کے بقایا جات کے لیے بھی۔" حد کے قانون کے تابع" کا بیان محاورہ صرف دعویٰ دائر کرنے سے پہلے کرایہ کے بقایا جات

کے دعوے کے حوالے سے لاگو ہوتا ہے۔ مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران کرایہ کے بقایا جات کا دعویٰ محدود مدت کے ذریعے کنٹرول یا محدود نہیں ہے۔"

اس مرحلے پر ہم رتن لال نائی کے معاملے (اوپر) میں عدالت عالیہ کے بیچ کے فیصلے کو بھی نوٹ کر سکتے ہیں۔ اس معاملے میں بیچ نے فیصلہ دیا کہ ایکٹ کی دفعہ 15 جہاں تک عدالت کو کرایہ دار کو نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کی مدت کے لیے کرایہ کے بقایا جات جمع کرنے کا حکم دینے کا اختیار دیتی ہے، ریاستی مقننہ کو دیے گئے اختیارات اختیار سے باہر ہے۔ اس بارے میں کہ یہ کس طرح اختیار سے باہر تھا، فیصلہ اس طرح آگے بڑھا:

"ایکٹ کی دفعہ 11 میں مذکور ایک یا ایک سے زائد بنیادوں پر بے دخلی کا مقدمہ ایک مقدمہ ہے جس میں کرایہ دار کو بے دخلی سے نجات کے علاوہ کرایہ کے بقایا جات میں راحت بھی شامل ہو سکتا ہے۔ کرایہ دار اس دعویٰ کے مقدمے میں اخراج کے خلاف دفاع کر سکتا ہے اور کسی بھی رقم کی ڈگری کے دعوے کا مقابلہ بھی کر سکتا ہے۔ صرف کرایہ کے بقایا جات کے مقدمے میں حد کی مدت سے پہلے بقایا جات کے کسی بھی دعوے کے حوالے سے کوئی دعویٰ شامل کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی۔ مدعی مکان مالک کے لیے یہ ہمیشہ ممکن ہو گا کہ وہ کرایہ دار کی بے دخلی کے مقدمے میں کرایہ کے بقایا جات جمع کرنے کے لیے ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت درخواست دے جس میں کرایہ دار کے بقایا جات کو نکالنے میں راحت کے علاوہ کرایہ کے بقایا جات سے راحت بھی مانگا جاتا ہے جب تک کہ کرایہ کے بقایا جات کے حوالے سے دفعہ 15 میں "مقدمہ قائم کرنے سے پہلے" کے الفاظ "حد سے منع نہیں" کے الفاظ سے اہل نہ ہوں۔ اس طرح، اس سے پہلے کہ کرایہ کے بقایا جات کے لیے کسی بھی ڈگری کو عدالت کی طرف سے منظور کیا جائے، مکان مالک بقایا جات کا دعویٰ کرنے کا مقصد حاصل کر سکتا ہے جو پہلے ہی حد سے روک دیا گیا ہے۔ یہاں تک کہ حد کی مدت کے اندر آنے والے بقایا جات کے حوالے سے بھی کرایہ دار دعویٰ علیہ کامیابی کے ساتھ یہ ظاہر کر سکتا ہے کہ اس کی کوئی ذمہ داری نہیں ہے، جو وہ مقدمے میں کرایہ کے بقایا جات کے دعوے کا مقابلہ کرتے ہوئے کر سکتا ہے۔ لہذا، مکان مالک کو مقدمہ دائر کرنے سے پہلے صرف پہلی نظر میں بقایا جات دینا غیر منصفانہ ہو گا کیونکہ ایکٹ میں مکان مالک سے وصول شدہ ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت مکان مالک کے ذریعے کرایہ کے اس طرح کے بقایا جات حاصل کرنے کا کوئی التزام نہیں ہے۔ قانون کی ایک شق جو من مانی کی وجہ سے ختم ہو جاتی ہے، آئین ہند کے آرٹیکل 14 سے متاثر ہوتی ہے۔ دفعہ 15

میں یہ شق کہ عدالت مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کرایہ کے بقایا جات جمع کرنے کا حکم دے سکتی ہے، اس لیے اختیار سے باہر قانونی ہے۔"

یہ ایکٹ، جیسا کہ تمہید سے ظاہر ہوتا ہے، عمارتوں کے کرائے اور ایسی عمارتوں کے کرایے منضبط کرنا کرنے اور کرایہ داروں کی غیر معقول بے دخلی کو روکنے کے لیے ایک قانون ہے۔ اس ایکٹ کا مقصد رہائش کی کمی کی وجہ سے کرایہ داروں کو درپیش مشکلات سے بچانا اور انہیں پریمیم اور زیادہ کرایہ وصول کرنے والے زمینداروں کے استحصال سے بچانا ہے (دفعہ 3-8 دیکھیں)۔ اس کے ساتھ ہی کرایہ دار پر یہ فرض عائد کیا جاتا ہے کہ وہ مکان مالک کو باقاعدگی سے کرایہ ادا کرے جب تک کہ وہ قانون کے تحت اخراج سے تحفظ کا حقدار ہو سوائے اس کے کہ اس کے تحت مخصوص بنیادوں پر۔ پٹہ کے ضروری عناصر میں سے ایک پٹہ دار کی طرف سے مکان مالک کو قابل ادائیگی پٹہ ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 19 کے تحت جب کوئی مکان مالک کسی بھی عمارت کے سلسلے میں کرایہ دار کی طرف سے اسے واجب الادا کسی بھی کرایہ کو قبول کرنے سے انکار کرتا ہے، تو کرایہ دار اس طرح کا کرایہ بھیج سکتا ہے اور اس کے بعد کوئی بھی کرایہ جو اس طرح کی عمارت کے سلسلے میں واجب الادا ہو جاتا ہے، مکان مالک کو پوسٹل منی آرڈر کے ذریعے بھیجتا رہ سکتا ہے۔ اس مرحلے پر ہم ایکٹ کے دفعہ 16 کا بھی حوالہ دے سکتے ہیں جس میں کرایہ جمع کرنے کی ضرورت ہوتی ہے جیسا کہ اپیل یا نظر ثانی کے التواء کے دوران کنٹرولر کے ذریعے طے کیا جاتا ہے۔ اس دفعہ کے تحت اپیلٹ یا ریویشنل اتھارٹی کرایہ دار سے مطالبہ کر سکتی ہے کہ وہ کنٹرولر کی طرف سے ماہ بہ ماہ مقرر کردہ شرح پر اگلے مہینے کے پندرہویں دن تک کرایہ ادا کرے، اس کے ساتھ بقایا جات، اگر کوئی ہوں۔ دفعہ 16 صرف کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران پیدا ہونے والے بقایا جات کی بات نہیں کرتی ہے۔ ہمارے سامنے موجود موجودہ معاملے میں ہم نہیں پاتے کہ دفعہ 15 کی زبان میں کوئی ابہام ہے۔ اس دفعہ کے تحت دعویٰ کرایہ دار سے کرایہ کے تمام بقایا جات ادا کرنے کا مطالبہ کر سکتی ہے یہاں تک کہ مقدمے کے قیام سے پہلے کی مدت کے لیے بھی جو حدود کے قانون کے تابع ہے۔ کرایہ دار کا فرض ہے کہ وہ مکان مالک کو باقاعدگی سے کرایہ ادا کرے جب وہ کرایہ کی پابندیوں کے قوانین کے تحت میعاد کی ضمانت سے لطف اندوز ہو رہا ہو۔ معاملے کے پورے پہلو پر غور کرتے ہوئے، ہمارا خیال ہے کہ جب دفعہ 15 میں "حد کے قانون کے تابع" کا بیان محاورہ استعمال کیا گیا ہے تو یہ مقدمہ دائر ہونے تاریخ درہ کے مطابق کرایہ کے بقایا جات کی وصولی پر لاگو ہوتا ہے۔ رپورٹ مہتا کے معاملے میں پٹہ عدالت عالیہ کی مکمل بنچ نے اس معاملے پر درست نظریہ اختیار کیا ہے۔ ہمیں رتن لال نائی

(اوپر) کے معاملے میں ڈویژن بیچ کی طرف سے پیش کردہ استدلال کی تعریف کرنا مشکل لگتا ہے جس میں کہا گیا ہے کہ دفعہ 15 من مانی کی برائی سے دوچار ہے اور ریاستی مقننہ کے اختیارات اختیار سے باہر ہے۔

اس کے مطابق ان اپیلوں کی اجازت دی جاتی ہے، عدالت عالیہ کے احکامات کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور ماتحت عدالت کے احکامات کو برقرار رکھا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

اپیلیں منظور کی گئی۔