

نیلش نند کمار شاہ

بنام۔

سکندر عزیز پٹیل

23 اگست 2002

آر سی لاہوٹی اور برجیش کمار، جسٹمز۔

کرایہ پر قابو اور بے دخلی: بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی، ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947- دفعہ 6- کرایہ داری- رہائشی اور تجارتی مقصد کے لیے مربوط کرایہ داری- رہائشی مقصد کے لیے کرایہ داری جو ایکٹ کے ذریعے محفوظ ہے لیکن دوسرے مقاصد کے لیے نہیں- جائیداد منتقلی ایکٹ کے تحت بے دخلی کی درخواست- منعقد کی گئی، اگر کرایہ داری کا کچھ حصہ رینٹ کنٹرول قانون سازی کے ذریعے محفوظ ہے، تو یہ اپنے ساتھ ایسا دوسرا حصہ لے گا جو محفوظ نہیں ہے۔ لہذا، پورے کرایہ داری احاطے کو ایکٹ کے تحفظ سے لطف اندوز ہوگا۔ اگر ایکٹ کے تحت احاطے کے کسی حصے سے بھی بے دخلی کی بنیاد بنائی جاتی ہے، تو پورے سے بے دخلی کا حکم دیا جاسکتا ہے جب تک کہ قانون یا معاہدے میں ایک خاص شق ہوتی ہے جو عدالت کو کرایہ داری کو تقسیم کرنے کا اختیار دیتی ہے۔

قوانین کی تشریح- کرایہ پر قابو پانے والی قانون سازی اور عام قانون سازی- زیر اثر کے درمیان تنازعہ، کرایہ پر قابو پانے والی قانون سازی خصوصی فائدہ مند شق ہونے کی وجہ سے عام قانون سازی پر غالب ہوگی۔

اپیل کنندہ- مکان مالک نے رہائشی اور تجارتی مقاصد کے لیے زیر بحث جگہ کرایہ پر لی تھی۔ اس علاقے میں جہاں کرایہ دار احاطہ واقع تھا بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی، ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (بمبئی ایکٹ) صرف رہائشی مقصد کے لیے دیے گئے احاطے کے سلسلے میں لاگو ہوتا تھا۔ اپیل کنندہ- مکان مالک نے کرایہ دار- جواب دہندگان کے خلاف کرایہ کے بقایا جات کو بے دخل کرنے اور وصولی کے لیے کارروائی شروع کی، جائیداد منتقلی ایکٹ 1872 کے تحت، اس مفروضے پر کہ دوہرا ہونے کا مقصد، بمبئی ایکٹ لاگو نہیں تھا۔

ٹرائل کورٹ نے اس مقدمے کو اس بنیاد پر خارج کر دیا کہ اس معاملے میں بمبئی ایکٹ کی دفعات لاگو ہوتی ہیں۔ مکان مالک کی طرف سے دائر اپیلوں کو اپیلٹ کورٹ نے منظور کیا، جس میں کہا گیا کہ فوری معاملے میں بمبئی ایکٹ لاگو نہیں

ہوتا ہے۔ کرایہ دار کے جواب دہندگان کی دوسری اپیلوں کو عدالت عالیہ نے منظور کیا۔ اس لیے یہ اپیل۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقد: 1۔ بے دخلی کی کارروائی میں کرایہ داری کے معاہدے کو تقسیم کرنا عدالتوں کے لیے جائز نہیں ہے۔ کرایہ داری کو قانون کے عمل یا فریقین کے درمیان معاہدے کے ذریعے تقسیم کیا جاسکتا ہے۔ کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کے تحت چلنے والے معاملات میں اگر کرایہ داری کے احاطے کے کسی حصے کے سلسلے میں بے دخلی کی بنیاد بنائی جاتی ہے، تو حکم نامہ پورے کرایہ داری کے احاطے سے بے دخلی کے لیے ہوگا جب تک کہ قانون سازی بے دخلی کے جزوی حکم نامے کو منظور کرنے کی اجازت نہ دے۔ کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کا مقصد کرایہ داروں کو لالچی یا بے ایمان زمینداروں کے ہاتھوں غیر منصفانہ بے دخلی سے بچانا ہے۔ شک کی صورت میں، کرایہ پر قابو پانے کے قوانین کی اس طرح تشریح کی جانی چاہیے کہ کرایہ دار کے حق میں جھکاؤ ہو، کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کے ذریعے حاصل کیے جانے والے مقصد کو آگے بڑھایا جائے اور یہ دیکھا جائے کہ ایکٹ کے ذریعے فراہم کردہ فائدہ مند تحفظ کو ختم یا شکست یا ناگوار نہیں بنایا گیا ہے۔ کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی میں متعلقہ شق جو مکان مالکان کے کرایہ داروں کی بے دخلی کے حق کو منظم یا محدود کرتی ہے، ہمیشہ ایک غیر متزلزل توضیح ساتھ کھلتی ہے اور اس طرح مکان مالک کے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے قانون سازی یا مشترکہ قانون سازی کے حق پر غالب اثر پڑتا ہے۔ یہاں تک کہ غیر متزلزل توضیح عدم موجودگی میں بھی کرایہ پر قابو پانے کی قانون سازی ایک خصوصی فائدہ مند شق ہونے کی وجہ سے تنازعہ کی صورت میں کسی بھی عام قانون سازی کی دفعات کو ختم کر دے گی۔ لہذا، یہ قانون سازی کی تشریح کے اصولوں کے مطابق معقول اور مستقل ہوگا کہ کرایہ داری کے احاطے کا ایسا حصہ جو کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کے ذریعے محفوظ ہے، کرایہ داری کے احاطے کا ایسا دوسرا حصہ اپنے ساتھ لے جائے گا جو محفوظ نہیں ہے، کرایہ داری کا معاہدہ ایک لازمی حصہ ہے۔ اس کے برعکس ایک نظریہ کرایہ کنٹرول قانون سازی کی دفعات کو شکست دے گا۔ (657-ایچ؛ 658-اے، بی، سی؛ ایف، جی، ایچ)

ڈاکٹر ٹی ایس سبرامنیم بنام دی آندھرا بینک لمیٹڈ، (1989) ضمیمہ 2 ایس سی سی 252؛ فرم پنچول دولترام بنام ساکھی گوپال، (1977) 3 ایس سی سی 284؛ مس ایس۔

سنیل بنام گیان چند، (1968) 1 ایس سی آر 536، حوالہ دیا گیا۔

2۔ فوری صورتوں میں، چونکہ کرایہ داری کے احاطے کا ایک حصہ، جس کا مقصد رہائش گاہ کے طور پر صارف کا ہے، بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی، ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 کا تحفظ حاصل کرتا ہے، کرایہ دار کرایہ داری کے احاطے کے کسی بھی حصے سے بے دخل ہونے کا جوابدہ نہیں ہوگا، کیونکہ احاطے کا حصہ بمبئی ایکٹ کے ذریعے محفوظ ہے اور کرایہ داری کا معاہدہ ایک واحد اور ناقابل تقسیم ہے۔ لہذا، جب احاطے کو کرایہ داری کے ایک مربوط معاہدے کے تحت کرایہ پر دیا جاتا ہے، اور احاطے کے ایک حصے کے سلسلے میں کرایہ دینے کا مقصد بمبئی ایکٹ کی دفعہ 6 کی ذیلی دفعہ (1) میں مذکور صارفین میں سے ایک ہے جبکہ کرایہ داری کے احاطے کے دوسرے حصے کو دفعہ (1) 6 میں توضیح کردہ مقصد کے علاوہ کسی اور مقصد کے لیے استعمال کرنے کی

اجازت ہے، تو پورے کرایہ داری کے احاطے کو بمبئی ایکٹ کا تحفظ حاصل ہوگا۔ کرایہ داری کے بے دخلی صرف بمبئی ایکٹ کے تحت بے دخلی کا مقدمہ بنا کر کی جاسکتی ہے۔ تاہم، اگر بمبئی ایکٹ کے تحت احاطے کے ایک حصے سے بھی بے دخلی کا حکم دیا جاتا ہے، تو پورے سے بے دخلی کا حکم دیا جاسکتا ہے جب تک کہ قانون یا معاہدے میں کوئی خاص شق نہ ہو جو عدالت کو کرایہ داری کو تقسیم کرنے کا اختیار دیتی ہو۔ (659-بی، سی)

بابوراؤ رگھوناتھ بھگوڑے بنام چند لال ہیرالال شاہ، LXXVII (1975) بمبئی لارپورٹر 197، نے مسٹر دکر دیا۔

جین دگمبر چیتلیا بنام شیماسندر مانیکلال اور آرائیس۔ (1980) اکیسویں گجرات لارپورٹر 392، منظور شدہ۔
ڈاکٹر گوپال داس ورمابنام ڈاکٹر ایس کے بھاردواج اور انر، (1962) 2 ایس سی آر 678؛ مس ایس سنیل بنام گیان چند، (1968) 1 ایس سی آر 536، حوالہ دیا گیا۔

دیوانی ایپیلیٹ دائرہ اختیار: 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 2862 ممبئی عدالت عالیہ کے ایس اے نمبر 216 آف 1990 کے فیصلے اور حکم سے۔

کے ساتھ

1998 کا سی اے نمبر 2863 اور 2864۔

اپیل کنندہ کے لیے ادے امیش للٹ اور گورو گروال۔

جواب دہندہ کی طرف سے سی ایس جوشی اور شیواجی ایم جادھو۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

آر۔ سی۔ لاہوٹی، جسٹس: مہاراشٹر کے ضلع ستارہ کے گاؤں کوریگاؤں میں ریونیو سروے نمبر

591/1 پر واقع جواب دہندہ - نکام مالک سے تعلق رکھنے والے تین مکانات پر مشتمل ایک جائیداد ہے۔ تینوں اکائیاں گھاٹ کے سڑک پر واقع ہیں۔ ہر یونٹ برابر حجم کے دو کمروں پر مشتمل ہوتا ہے جو ایک دروازے سے جڑے ہوتے ہیں۔ سڑک سے متصل کمرہ تجارتی مقصد کے لیے استعمال ہوتا ہے جبکہ پیچھے واقع کمرہ رہائشی مقصد کے لیے استعمال ہوتا ہے۔ تینوں کرایہ دار بالترتیب ایک درزی، ایک ویدو (زیادہ تر جڑی بوٹیوں اور مقامی ادویات میں کام کرنے والا طبی پریکٹیشنر) اور ایک چھوٹا سا ریسٹوراں والا ہے۔ بالترتیب تین پٹہ داروں اور مکان مالک کے درمیان ہونے والے لیز کے معاہدوں میں خاص طور پر ایک کمرے کو رہائش کے لیے استعمال کرنے اور دوسرے کو تجارتی مقصد کے لیے استعمال کرنے کی فراہمی ہوتی ہے۔

مکان مالک - اپیل کنندہ نے تین کرایہ دار - جواب دہندہ گان کے خلاف کرایہ کے بقایا جات کی وصولی اور بے

دخلی کے لیے کارروائی شروع کی۔ مانا جاتا ہے کہ کرایہ پر قابو پانے کے قانون کے تحت بے دخلی کی کوئی بنیاد مکان مالک کے پاس

دستیاب نہیں ہے۔ مکان مالک اس مفروضے پر آگے بڑھا کہ دوہری، یعنی رہائشی اور غیر رہائشی دونوں ہونے کا مقصد، کرایہ کنٹرول قانون کا اطلاق نہیں تھا، اور اس وجہ سے، املاک کی منتقلی کے قانون کی دفعات کے تحت فریقین کے حقوق اور ذمہ داریوں کو طے کرنے والے عام قانون کے تحت بے دخلی کی درخواست کی گئی تھی۔ ٹرائل کورٹ نے فیصلہ دیا کہ بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی، ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (اس کے بعد، مختصر طور پر 'بمبئی ایکٹ') کی دفعات لاگو ہوتی ہیں اور اس لیے مقدمات کو خارج کرنے کی ہدایت کی گئی۔ مکان مالک کی طرف سے دائر اپیلوں کو اپیلٹ کورٹ نے ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے اجازت دی تھی جس میں بمبئی ایکٹ کو ناقابل اطلاق قرار دیا گیا تھا۔ تین کرایہ داروں کی طرف سے پیش کی گئی دوسری اپیلوں کو عدالت عالیہ نے منظور کر لیا ہے جس نے اپیلٹ کورٹ کے فیصلے کو کالعدم قرار دے دیا ہے اور ٹریل کورٹ کے ذریعے منظور کردہ اپیلوں کو بحال کر دیا ہے۔ ناراضگی محسوس کرتے ہوئے، مکان مالک نے خصوصی اجازت کے ذریعے ان تینوں اپیلوں کو ترجیح دی ہے۔

بمبئی ریٹنس، ہوٹل اور رہائشی، ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 کا اطلاق کوریگاؤں گاؤں پر ہوا جہاں دعویٰ میں مکانات 18 اکتوبر 1969 کے نوٹیفکیشن کے بذریعے واقع ہیں جو درج ذیل ہے:

No.BRA. 1860/33301-E بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947

(بمبئی 1947 کا ایل وی آئی آئی)، مہاراشٹر کی حکومت اس طرح ہدایت دیتی ہے کہ شمالی ستارہ ضلع کے کوریگاؤں علاقہ کے کوریگاؤں گاؤں کے علاقے میں، مذکورہ ایکٹ کے دفعہ دوم کی تمام دفعات، اس نوٹیفکیشن کی تاریخ کو اور اس کے بعد سے، رہائش کے مقصد کے لیے کرائے کے احاطے پر لاگو ہوں گی۔

بمبئی ایکٹ کا حصہ دوم دفعات 6 سے 31 پر مشتمل ہے۔ دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (3) میں کہا گیا ہے کہ ریاستی حکومت سرکاری گزٹ میں نوٹیفکیشن کے ذریعے کسی بھی دوسرے علاقے، حصہ دوم، حصہ دوم اے یا حصہ سوم کی کسی بھی یا تمام دفعات یا ان سب میں توسیع کر سکتی ہے۔ دفعہ (1) 6 فراہم کرتا ہے، "شیڈول 1 میں مذکور علاقوں میں، یہ حصہ رہائش، تعلیم، کاروبار، تجارت یا ذخیرہ اندوزی کے لیے لائسنس پر دیے گئے یا کرائے پر دیے گئے احاطے پر لاگو ہوگا۔" دفعہ 6 کی ذیلی دفعہ (2) میں کہا گیا ہے کہ جن علاقوں میں دفعہ 2 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت حصہ 2 میں توسیع کی گئی ہے، وہ ذیلی دفعہ (1) میں مذکور یا ذیلی دفعہ (1) کے تحت مطلع کردہ مقاصد کے لیے لائسنس پر دیے گئے یا کرائے پر دیے گئے احاطے پر لاگو ہوں گے یا ایسے معیاری کرایہ کے لیے کرائے پر دیں گے جو ریاستی حکومت سرکاری گزٹ میں نوٹیفکیشن کے ذریعے متعین کرے۔ تاریخ کے نوٹیفکیشن کے ساتھ پڑھے گئے ان دفعات سے یہ نتیجہ نکلتا ہے کہ کوریگاؤں گاؤں میں جہاں تین مکانات واقع ہیں، بمبئی ایکٹ کی دفعات "رہائش کے مقصد کے لیے کرائے کے احاطے" پر لاگو ہوتی ہیں۔ یہ عام بنیاد ہے کہ جہاں تک کوریگاؤں کا تعلق ہے، کرایہ دار کی بے دخلی کے مقدمات سول کورٹ میں اس حقیقت کی پرواہ کیے بغیر ہیں کہ آیا احاطے بمبئی ایکٹ کی دفعات کے تحت چلتے ہیں یا نہیں۔ اگر بمبئی ایکٹ لاگو ہوتا ہے تو بے دخلی کا حکم اس وقت تک نہیں دیا جائے گا جب تک کہ اس کے تحت بے دخلی کی بنیاد نہیں بنائی جاتی کیونکہ کرایہ دار محفوظ ہے۔ ان احاطوں کے سلسلے میں جن پر بمبئی ایکٹ لاگو نہیں ہوتا ہے، سول کورٹ عام قانون کی دفعات کے مطابق بے دخلی

کے مقدمے کا فیصلہ کرے گی، یعنی بمبئی ایکٹ کے اطلاق کو چھوڑ کر۔ مکان مالک۔ اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے منصفانہ طور پر یہ تسلیم کیا کہ بائے ایکٹ کے معنی میں کرایے کے بقایا جات کی عدم ادائیگی کے لیے بے دخلی کے لیے بنیاد کے تقاضے مکان مالک کو مقدمے کی تاریخ پر دستیاب نہیں تھے۔ کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کا جوابدہ ہوگا اگر صرف یہ عدالت بمبئی ایکٹ کو مقدمے میں کرایہ داری کے احاطے پر لاگو نہیں کر سکتی ہے۔ دوسری طرف اگر یہ مانا جائے کہ ایکٹ کے دفعہ (3) 2 اور دفعہ (2) 6 میں موجود دفعات کی بنا پر جو تاریخ کے نوٹیفکیشن کے ساتھ پڑھے گئے ہیں، بمبئی ایکٹ کی دفعات سوٹ رہائش پر لاگو ہوتی ہیں، تو عدالت عالیہ کے نقطہ نظر میں کوئی غلطی نہیں پائی جاسکتی اور اپیلیں مسترد ہونے کے جوابدہ ہوں گی کیونکہ بمبئی ایکٹ کے تحت کرایہ داروں کی بے دخلی کے لیے کوئی بنیاد تین سوٹ کے قیام کی تاریخ پر زمیندار کو دستیاب نہیں تھی۔

اس سے پہلے کہ ہم مسئلے کو واضح کریں، جو کہ پیل کی آنکھ ہے۔ آئیے ایک غلط فہمی کو دور کریں جو ہم نے سماعت کے دوران پایا تھا۔ (a) مشترکہ کرایہ داری یا مخلوط مقصد کے لیے کرایہ داری، اور (b) دوہرے مقاصد کے لیے کرایہ داری کے مربوط معاہدے کے درمیان فرق ہے۔

ایسے کئی مقاصد ہو سکتے ہیں جن کے لیے کرایہ داری کے احاطے کو چھوڑ دیا جاسکتا ہے۔ بڑے پیمانے پر احاطے یا تو رہائش کے مقصد سے یا غیر رہائشی یا تجارتی مقصد کے لیے کرائے پر دیے جاتے ہیں۔ ایک قانون سازی کچھ دوسرے معیار کو اپنا کر کئی زمروں میں تقسیم کرنے کے مقصد کی درجہ بندی کر سکتی ہے جیسا کہ بمبئی ایکٹ کرتا ہے (دفعہ 6 کی ذیلی دفعہ (1) دیکھیں)۔ قسم (اے) کی کرایہ داری کی صورت میں، ایک جامع یا مخلوط مقصد کے لیے، احاطے کو ایک سے زائد متعین مقاصد کے لیے چھوڑ دیا جاتا ہے جس سے کرایہ دار کے لیے یہ اختیار کھلا رہ جاتا ہے کہ وہ پورے کرایہ داری کے احاطے کو کسی بھی یا دونوں مقاصد کے لیے ایک یونٹ کے طور پر استعمال کرے۔ کرایہ داری کے احاطے کو الگ الگ دو حصوں میں تقسیم یا حد بندی نہیں کی گئی ہے تاکہ یہ واضح کیا جاسکے کہ کرایہ داری کے احاطے کا کون سا حصہ کس مقصد کے لیے استعمال کیا جائے گا۔ دوسرے لفظوں میں، مشترکہ مقصد کے لیے کرایہ داری کی صورت میں، احاطے کے صارف کے لیے دو متنوع مقاصد اتنے ملے جلے ہوتے ہیں کہ انہیں کرایہ داری کے احاطے کو ڈبوں میں تقسیم کر کے الگ نہیں کیا جاسکتا۔ لیکن، قسم (بی) کی کرایہ داری کی صورت میں، جو دوہرے مقاصد کے لیے واحد کرایہ داری ہے، کرایہ داری کا معاہدہ بلاشبہ ایک مربوط معاہدہ ہے لیکن احاطے کی حد بندی یا تقسیم اس مقصد کے حوالے سے کی جاتی ہے جس کے لیے انہیں الگ سے استعمال کیا جائے گا۔ ہاتھ میں موجود معاملات دوہرے مقاصد کے لیے کرایہ داری کے مربوط معاہدے کی مؤخر الذکر قسم (بی) کی عکاسی ہیں، جہاں مختلف قسم کے صارف کے لیے مختلف حصے مختص کیے گئے ہیں۔ کرایہ داری کا معاہدہ ایک ہے لیکن یہ واضح طور پر دو کمروں میں سے ایک کرایہ داری کے معاہدے کے تحت دیا گیا ہے، کرایہ دار سامنے والے کمرے کو غیر رہائشی مقصد کے لیے اور پیچھے والے کمرے کو رہائش کے مقصد کے لیے استعمال کرے گا۔ پورے کرایہ داری کے احاطے کو صارفین کے تبادلے کے لیے استعمال نہیں کیا جاسکتا اور نہ ہی پورے احاطے کو رہائش اور تجارت دونوں کے طور پر بیک وقت صارف کے تابع کیا جاسکتا ہے، بغیر اس بات کی وضاحت کے کہ احاطے کا کون سا حصہ کس مقصد کے لیے استعمال کیا جائے

گا۔ لہذا، اجازت دینے کا مقصد، ہاتھ میں موجود صورت میں، قسم (بی) کے تحت آتا ہے اور جامع یا مخلوط نہیں ہوتا ہے۔ قانونی مضمرات یہ ہیں کہ مشترکہ یا مخلوط مقصد یعنی قسم (اے) کے لیے کرایہ داری کی صورت میں کرایہ دینے کے غالب مقصد کا تعین کرنے کی ضرورت پیدا ہو سکتی ہے۔ تاہم، کرایہ دینے کے غالب مقصد کے اصول کا نظریہ (بی) قسم کے کرایہ داروں کے معاملے میں غیر متعلقہ ہے جب یہ معلوم ہوتا ہے، جیسا کہ پہلے اتفاق کیا گیا ہے، کہ احاطے کا ایک خاص حصہ ایک مقصد کے لیے استعمال کیا جائے گا جبکہ دوسرا حصہ دوسرے مقصد کے لیے استعمال کیا جائے گا۔

بمبئی ایکٹ کے تحت احاطے کو کرایہ پر دینے کا مقصد (i) رہائش، (ii) تعلیم، (iii) کاروبار، (iv) تجارت، یا (v) ذخیرہ اندوزی ہو سکتا ہے۔ ایکٹ کے حصہ دوم کے اطلاق کو کسی علاقے تک بڑھانا اور ساتھ ہی ساتھ اس کے اطلاق کو دفعہ 6 کے ذیلی دفعہ (1) میں مخصوص کرنے کے مقصد کے حوالے سے درجہ بندی کے قابل احاطے تک محدود کرنا جائز ہے۔ اپنی قانون سازی کی دانشمندی کا استعمال کرتے ہوئے، ریاستی حکومت نے حصہ دوم کی دفعات کو ریگائوں پر لاگو کیا ہے اور اس کے باوجود، ایک ہی وقت میں، یہ کہتے ہوئے ایکٹ کے عمل کو محدود کر دیا ہے کہ حصہ دوم کی دفعات صرف رہائش کے مقصد کے لیے کرائے کے احاطے پر لاگو ہوں گی۔ دوسرے لفظوں میں، کوریگائوں میں وہ احاطے جو کاروبار، تجارت، تعلیم یا ذخیرہ اندوزی کے مقصد سے کرائے پر دیے گئے ہیں، ایکٹ کے اطلاق کو راغب نہیں کرتے ہیں۔ اپیل کے تحت تین مکانات کی صورت میں اگرچہ کرایہ داری کا معاہدہ ہر ایک ایک لازمی ہے، کرایہ داری کے احاطے کے اس حصے کو دہرا ہونے دینے کا مقصد جہاں رہائش گاہ ہے اسے اجازت دینے کا مقصد ایکٹ کے تحفظ سے لطف اندوز ہوگا جبکہ احاطے کا دوسرا حصہ جو کاروبار یا تجارت میں استعمال کے لیے ہے تحفظ سے لطف اندوز نہیں ہوگا، اگر ہم اسے سیدھے الفاظ میں کہیں لیکن یہ وہ مسئلہ ہے جس میں آسان نہیں بلکہ قانونی عزم کا مطالبہ کیا جاتا ہے۔

یہ اچھی طرح طے شدہ ہے کہ عدالت کے لیے بے دخلی کی کارروائی میں کرایہ داری کے معاہدے کو تقسیم کرنا جائز نہیں ہے (دیکھیں، ڈاکٹر ٹی ایس سبرامنیم بنام دی آندھرا بینک لمیٹڈ، (1989) ضمیمہ-2 ایس سی سی 252، فرم پنچول دولترام بنام ساکھی گوپال، (1977) 3 ایس سی سی 284، مس ایس سنیل بنام گیان چند، (1968) 1 ایس سی آر 536)۔ کرایہ داری کو قانون کے عمل یا فریقین کے درمیان معاہدے کے ذریعے تقسیم کیا جاسکتا ہے۔ کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کے تحت چلنے والے معاملات میں اگر کرایہ داری کے احاطے کے کسی حصے کے سلسلے میں بے دخلی کی بنیاد بنائی جاتی ہے، تو حکم نامہ پورے کرایہ داری کے احاطے سے بے دخلی کے لیے ہوگا جب تک کہ قانون سازی بے دخلی کے جزوی حکم نامے کو منظور کرنے کی اجازت نہ دے۔ رینٹ کنٹرول قانون سازی کا مقصد کرایہ داروں کو لالچی یا بے ایمان مکان مالک کے ہاتھوں غیر منصفانہ بے دخلی سے بچانا ہے۔ رہائش کی کمی اور قومی دولت کی غیر مساوی تقسیم ایک فلاحی ریاست کو زمینداروں اور کرایہ داروں کے درمیان مشترکہ قانون کے حقوق اور ذمہ داریوں منضبط کرنا کرنے کے لیے قدم اٹھانے کی ضمانت دیتی ہے تاکہ کرایہ داروں کی حفاظت کی جاسکے اور اس حد تک زمینداروں کے مشترکہ قانون کے حقوق کو کم کیا جاسکے۔ شک کی صورت میں، کرایہ پر قابو پانے کے قوانین کی اس طرح تشریح

کی جانی چاہیے کہ وہ کرایہ دار کے حق میں ہوں، تاکہ کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کے ذریعے حاصل کیے جانے والے مقصد کو آگے بڑھایا جاسکے اور یہ دیکھا جاسکے کہ ایکٹ کے ذریعے فراہم کردہ فائدہ مند تحفظ کو ختم یا شکست یا ناگوار نہ بنایا جائے۔ ایسے معاملات میں جس سے ہم نمٹ رہے ہیں، اس مسئلے کو دیکھنے کے دوزاویے ہو سکتے ہیں۔ مکان مالک کے لیے یہ دلیل دی جاسکتی ہے کہ کرایہ داری رہائش کا حصہ (یعنی رہائش کے علاوہ دیگر مقاصد کے لیے لیز پر دیا گیا حصہ) بمبئی ایکٹ کے تحت تحفظ حاصل نہیں کرتا ہے اور اس لیے کرایہ داری کے احاطے کا وہ حصہ جو اس طرح کا تحفظ حاصل کرتا ہے (یعنی رہائش مقصد کے لیے پڑے پر دیا گیا حصہ) احاطے کے غیر محفوظ حصے کے ساتھ جانا چاہیے، یعنی کہ کرایہ داری کا احاطہ مجموعی طور پر بمبئی ایکٹ کے تحفظ سے لطف اندوز نہیں ہوگا۔ دوسری طرف، کرایہ دار کے نقطہ نظر سے اس مسئلے کو دیکھتے ہوئے، یہ زور دیا جاسکتا ہے کہ صرف اس وجہ سے کہ کرایہ داری کے احاطے کا ایک حصہ (یعنی غیر رہائش حصہ) بمبئی ایکٹ کے تحفظ سے لطف اندوز نہیں ہوتا ہے جس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ ایکٹ کا تحفظ جو یقیناً پر اور بلاشبہ احاطے کے ایک حصہ (یعنی رہائش حصہ) پر لاگو ہوتا ہے، اسے شکست دینے کی اجازت دی جانی چاہیے۔ کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی میں متعلقہ شق جو زمینداروں کے بے دخلی کے حق کو منظم یا متوضیعو د کرتی ہے۔ متغیر طور پر کرایہ داروں کی تعداد ایک غیر متزلزل شق کے ساتھ کھلتی ہے اور اس طرح مکان مالک کے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے قانونی یا عام قانون کے حق پر غالب اثر پڑتا ہے۔ یہاں تک کہ غیر متزلزل توضیع عدم موجودگی میں بھی کرایہ کنٹرول قانون سازی ایک خصوصی فائدہ مند شق ہونے کی وجہ سے تنازعہ کی صورت میں کسی بھی عام قانون سازی کی دفعات کو ختم کر دے گی۔ لہذا، یہ قانون سازی کی تشریح کے اصولوں کے مطابق معقول اور مستقل ہوگا کہ کرایہ داری کے احاطے کا ایسا حصہ جو کرایہ پر قابو پانے کے قانون سازی کے ذریعے محفوظ ہے (یہاں، رہائش حصہ) کرایہ داری کے احاطے کا ایسا دوسرا حصہ اپنے ساتھ لے گا جو محفوظ نہیں ہے، کرایہ داری کا معاہدہ ایک لازمی حصہ ہے۔ اس کے برعکس ایک نظریہ کرایہ کنٹرول قانون سازی کی دفعات کو شکست دے گا۔

موجودہ صورتوں میں، چونکہ کرایہ داری کے احاطے کا پچھلا کمرہ، جس کا مقصد رہائش گاہ کے طور پر صارف ہے، بمبئی ایکٹ کا تحفظ حاصل کرتا ہے، کرایہ دار کرایہ داری کے احاطے کے کسی بھی حصے سے بے دخل ہونے کا جوابدہ نہیں ہوگا، کیونکہ احاطے کا حصہ بمبئی ایکٹ کے ذریعے محفوظ ہے اور کرایہ داری کا معاہدہ ایک واحد اور ناقابل تقسیم ہے۔ لہذا، ہماری رائے ہے کہ جب احاطے کو کرایہ داری کے ایک مربوط معاہدے یعنی اوپر مذکور قسم (بی) کے تحت کرایہ پر دیا جاتا ہے، اور احاطے کے ایک حصے کے سلسلے میں کرایہ دینے کا مقصد بمبئی ایکٹ کی دفعہ 6 کی ذیلی دفعہ (1) میں مذکور صارفین میں سے ایک ہے جبکہ کرایہ داری کے احاطے کے دوسرے حصے کو دفعہ 6(1) میں توضیع کردہ مقصد کے علاوہ کسی اور مقصد کے لیے استعمال کرنے کی اجازت ہے، تو پورے کرایہ داری کے احاطے کو بمبئی ایکٹ کا تحفظ حاصل ہوگا۔ کرایہ دار کی بے دخلی صرف بمبئی ایکٹ کے تحت بے دخلی کا مقدمہ بنا کر کی جاسکتی ہے۔ تاہم، اگر بمبئی ایکٹ کے تحت احاطے کے ایک حصے سے بھی بے دخلی کی بنیاد بنائی جاتی ہے، تو پورے سے بے دخلی کا حکم دیا جاسکتا ہے جب تک کہ قانون یا معاہدے میں کوئی خاص شق نہ ہو جو عدالت کو کرایہ داری کو تقسیم کرنے کا اختیار دیتی ہو۔ مکان مالک۔ اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے ڈاکٹر گوپال داس ورما بنام ڈاکٹر ایس کے بھاردواج اور انر،

(1962) 2 ایس سی آر 678 اور مس ایس سنیل بنام گیان چند، (اوپر) پر پختہ انحصار کیا۔ ہم دونوں معاملات سے نمٹیں گے۔ یہ دونوں فیصلے دہلی اور اجمیر ریٹ کنٹرول ایکٹ 1952 کے تحت ہیں۔ وہاں دفعہ 2 (جی) میں عمارت کی تعریف اس طرح کی گئی ہے کہ اس کا مطلب کسی بھی عمارت یا عمارت کا حصہ ہے جسے رہائش گاہ کے طور پر یا تجارتی استعمال کے لیے یا کسی دوسرے مقصد کے لیے الگ سے استعمال کرنے کے لیے دیا جانا ہے یا اس کا ارادہ ہے۔ دفعہ 13 (1) (ای) (باہر بے دخلی کے لیے حکم نامہ منظور کرنے کا التزام کرتی ہے اگر عدالت مطمئن ہو کہ رہائشی مقصد کے لیے دیا گیا احاطہ مکان مالک کی رہائش گاہ کے طور پر قبضے کے لیے احاطے کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے مخلصانہ طور پر ضروری ہے۔ ڈاکٹر گوپال داس ورمہ کے معاملے میں، کرایہ دار کے قبضے میں موجود احاطے کو زمیندار کی رضامندی سے اس کے کافی حصے میں پیشہ ورانہ مقصد کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا۔ یہ فیصلہ کیا گیا کہ اس طرح کے احاطے کو دفعہ 13 (1) (ای) کے دائرہ کار سے باہر کر دیا گیا تھا کیونکہ احاطے کو صرف رہائشی مقاصد کے لیے نہیں دیا گیا تھا۔ مکان مالک کی جانب سے یہ دلیل کہ دوسرے مقاصد کے لیے کرایہ داری کو "کسی دوسرے مقصد" میں شامل کیا جائے گا، اس عدالت نے ایکٹ کی اسکیم کو دیکھتے ہوئے مسترد کر دیا۔ مزید برآں، کرایہ دار کو کرایہ ایکٹ کی دفعات کے تحت مکان مالک نے باہر بے دخلی کی درخواست کی تھی اور اس کے باوجود اس عدالت کے سامنے پیش کی گئی دلیل یہ تھی کہ یہ ایکٹ زیر بحث احاطے پر لاگو نہیں ہوتا تھا جس دلیل کو اس عدالت نے مسترد کر دیا تھا اور اسے مایوسی دلیل قرار دیا تھا۔ مس ایس سنیل کے معاملے میں، کرایہ داری کے احاطے کو غیر رہائشی اور رہائشی مقاصد کے لیے دیا گیا تھا، یعنی اسکول چلانے اور رہائش کے لیے۔ اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ اگر احاطے کو صرف رہائشی مقاصد کے لیے نہیں دیا جاتا ہے تو دفعہ 13 (1) (ای) لاگو نہیں ہوگی۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ جہاں کوئی جامع اجازت نامہ موجود ہو وہاں کرایہ داری کے معاہدے کو توڑنے کے لیے عدالت کے لیے کھلا ہے اور مکان مالک کی حقیقی ضرورت کے ثبوت پر اس حصے تک محدود بے دخلی کا حکم دینے کی ضرورت ہے جسے کرایہ دار رہائشی مقصد کے لیے استعمال کر رہا ہے۔ اس طرح کا حکم جس کا نتیجہ کرایہ داری کو تقسیم کرنے کا نتیجہ تھا، اس عدالت کے ذریعہ غیر مستحکم قرار دیا گیا۔ اس طرح، دونوں مقدمات دہلی اور اجمیر ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1952 کی توضیح روشنی میں فیصلہ سنائے گئے اپنے عجیب و غریب حقائق پر آگے بڑھتے ہیں، جن کی دفعات بمبئی ایکٹ کی دفعات سے اتنی مماثلت نہیں رکھتی ہیں کہ اس میں طے شدہ قانون کو موجودہ مقدمات کے حقائق پر لاگو کیا جائے۔ دہلی اور اجمیر ایکٹ کی اسکیم میں حصہ اے اور بی میں دوسرا شیڈول (دیکھیں)، حصہ اے اور بی دونوں میں پیرا گراف 3 سے 5) مختلف استعمال کے لیے الگ الگ کرایہ دینے کے اصول کو سامنے لاتے ہیں اور علیحدہ کرایہ دینے کے مقصد کی اس طرح کی تفریق پر بمبئی ایکٹ کی اسکیم میں زور نہیں دیا گیا ہے۔

عدالت عالیہ کی طرف سے واحد بینچ کے دو فیصلے ہمارے نوٹس میں لائے گئے تھے۔ بابوراؤ رگھوناتھ باگواڑے بنام چند لال ہیرالال شاہ LXXVII (1975) بمبئی لاء رپورٹر 197، بمبئی عدالت عالیہ کا ایک واحد بینچ کا فیصلہ ہے جس میں یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ 18-10-1960 کے نوٹیفکیشن میں لفظ "رہائش" کا استعمال اس طرح کے احاطے پر اس کے اطلاق کو خارج کر دے گا جو رہائش اور کاروبار یا تجارت کے جامع مقصد کے لیے دیا گیا تھا۔ اس طرح کا نظریہ بہت تنگ نظریہ ہے اور اس کے

نتیجے میں بمبئی ایکٹ کے ذریعے توسیع شدہ تحفظ کو جزوی طور پر شکست ملتی ہے۔ ہمارے خیال میں، قانون اس میں صحیح طریق سے متعین نہیں ہے۔ ہم مذکورہ مقدمے میں بمبئی عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج کی طرف سے دی گئی تشریح سے متفق نہیں ہیں۔

جین دگمبر چیتلیہ اور دیگران بنام شیا م سندرمانیکال اور دیگر، (1980) ایکسویس گجرات لارپورٹر 392 میں فیصلہ کے برعکس ایک نظر یہ پیش کرتا ہے۔ یہ ایک فیصلہ کن فیصلہ ہے۔ گجرات عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج نے اسی ایکٹ کی دفعات کی تشریح کرتے ہوئے فیصلہ دیا ہے کہ جہاں کرایہ دینے کے اصول دوہرے ہیں، یعنی (i) مندر کے لیے، اور (ii) ذخیرہ کرنے کے لیے، دفعہ 6 میں بیان کردہ کرایہ دینے کے مقاصد میں سے ایک ہے، تو اس طرح کے احاطے مکمل طور پر ایکٹ کی دفعات کے تحت ہوں گے۔ پوری جائیداد کو مخصوص محفوظ مقصد کے لیے کرائے پر دینے کی ضرورت نہیں ہے۔ یہاں تک کہ اگر اس کا ایک حصہ مخصوص محفوظ مقصد کے لیے کرایہ پر دیا گیا ثابت ہو جائے تو بھی پوری جائیداد کو ایکٹ کی دفعات کے ذریعے تحفظ فراہم کیا جائے گا اور اس پر حکومت کی جائے گی۔ یہ قانون کا درست بیان ہے اور ہم اس کی منظوری دیتے ہیں۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، اپیلوں کو اہلیت سے مبرا اور مسترد ہونے کے قابل قرار دیا جاتا ہے۔ انہیں اخراجات کے حوالے سے کسی حکم کے بغیر بھی اسی کے مطابق برخاست کر دیا جاتا ہے۔

کے۔ کے۔ ٹی۔

اپیلیں مسترد کر دی گئیں۔