

سپریم کورٹ رپورٹس۔ [2003]۔ ایس۔ یو۔ پی۔ پی۔ 2۔ ایس۔ سی۔ آر

ونود کمار

بنام

پریم لتا

19 اگست 2003

[آر۔ سی۔ لاہوٹی، شیوراج وی۔ پائل اور برجیش کمار، جسٹسز]

کرایہ کنٹرول اور بے دخلی:

ہریانہ اربن (کرایہ کنٹرول اور بے دخلی) ایکٹ، 1973 - دفعہ 13 (2) (i) - کرایہ کی ادائیگی میں ناقص - بے دخلی - نیچے کی عدالتوں کے ذریعہ - سپریم کورٹ نے راکیش وادھاون کے کیس میں وضع کردہ قانون کے مطابق نئے سرے سے سماعت کے لیے کیس ریٹ کنٹرولر کو واپس بھیج دیا - راکیش وادھاون کے کیس میں قانون کی درستگی پر نظر ثانی کی درخواست - راکیش وادھاون کے کیس میں درستگی کی درخواست کہ مقدمے کا فیصلہ کرتے وقت پہلے کے فیصلوں کو عدالت کے نوٹس میں نہیں لایا گیا تھا اور یہ کہ وادھاون کا کیس پنجاب ایکٹ کے تحت ہونے کا ہریانہ ایکٹ کے تحت کیس پر لاگو نہیں ہوتا تھا - روکیش وادھاون کا کیس صحیح طریقے سے قانون کو بیان کرتا ہے - اس معاملے میں تشریح ہریانہ ایکٹ کے تحت شق کی تشریح کے لیے لاگو ہوتی ہے - ایسٹ پنجاب اربن ریٹ اور ریٹریکٹ 194 - دفعہ 13 (2) (i) -

ہریانہ اربن (کرایہ اور بے دخلی پر قابو) ایکٹ، 1973 کی دفعہ 13 (2) (i) کے تحت بے دخلی کی کارروائی شروع کی گئی تھی جس کا فیصلہ درج ذیل عدالتوں نے مکان مالک کے حق میں یہ نتیجہ اخذ کرنے پر کیا تھا کہ کرایہ دار نے کرایہ کے احاطے کے سلسلے میں واجب الادا کرایہ ادا نہیں کیا تھا - خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں اس عدالت نے عدالت عالیہ اور نیچے کے حکام کے فیصلوں کو کالعدم قرار دیا اور ہدایت کی کہ کیس کو راکیش وادھاون اور دیگران بنام جگد مہا انڈسٹریل کارپوریشن اور دیگران [2002] 5 ایس سی سی 440 میں طے شدہ قانون کے

مطابق سماعت اور نئے سرے سے فیصلہ کرنے کے لیے ریٹ کنٹرولر کو واپس بھیجا جائے، جس میں یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ ایکٹ کی دفعہ 13(2)(i) فقرہ میں پائے جانے والے "کنٹرولر کے ذریعے تشخیص شدہ" بیان محاورہ تینوں چیزوں کو اہل بناتا ہے۔ یعنی (i) کرایہ کے بقایا جات، (ii) اس طرح کے بقایا جات پر 6 فیصد سالانہ سود، اور (iii) درخواست کی اخراجات، جو سزا کے پچھلے حصے میں شامل ہے؛ اور کرایہ کنٹرولر کا وہ حکم جو اس دفعہ کی اسکیم میں تخمینہ کاری کرتا ہے، ایک عبوری یا فقرہ حکم ہوگا جو ایک خلاصہ انکوائری پر مبنی ہوگا جس کی بنیاد پر فریقین کے ذریعے ریکارڈ پر لائے گئے متعلقہ مواد پر غور کرنے کی بنیاد پر پہلی نظر میں رائے تشکیل دی جائے گی، جو دستاویزات، حلف نامے اور استدعاؤں پر مشتمل ہو سکتی ہے جو کنٹرولر کو قابل بنائے گی کہ فقرہ اور ابھی تک عدالتی تخمینہ کاری کریں، اور شق کی روح کو پورا کرنے کے لیے حکم کے ذریعے اسے ریکارڈ پر رکھیں۔

نظر ثانی میں درخواست گزار نے راکیش وادھون کے معاملے میں طے شدہ قانون کی درستگی پر اس بنیاد پر سوال اٹھایا کہ اس عدالت کے پہلے کے دو فیصلے یعنی میسرز ربرٹ ہاؤس بنام میسرز ایکسلسیو نیڈل انڈسٹریز پرائیویٹ لمیٹڈ [1989] 2 ایس سی سی 413 اور راجندر کمار جوتشی بنام وینارانی، [1990] 4 ایس سی سی 526 کو راکیش وادھون کے معاملے کا فیصلہ کرتے وقت اس عدالت کے نوٹس میں نہیں لایا گیا تھا؛ اور یہ کہ پنجاب اربن ریٹ اینڈ ریٹریکشن ایکٹ، 1949 اور ہریانہ ایکٹ کی شقیں درمیان فرق ہے، جیسا کہ فقرہ ہے۔ دونوں قوانین میں کام کرنا مختلف ہے اور اس لیے، راکیش وادھوان کے معاملے میں جو پنجاب ایکٹ کے تحت ہے، جہاں تک ہریانہ ایکٹ کی دفعات کا تعلق ہے، اس کا کوئی مطابقت اور اطلاق نہیں ہے۔

عرضی خارج کرتے ہوئے عدالت نے۔

منعقد: 1. ہریانہ اربن (کرایہ کنٹرول اور بے دخلی) ایکٹ، 1973 کی سادہ زبان میں، "کنٹرولر کے ذریعہ شمار کیا جائے گا" کا اظہار کرایہ اور سود دونوں کے بقایا جات کو پورا کرتا ہے۔ "درخواست کے اس طرح کے اخراجات" کے بعد کے اظہار کو دوبارہ "اگر کوئی ہے، جیسا کہ کنٹرولر کی طرف سے اجازت دی جاسکتی ہے" کے ذریعہ کو الیفائی کیا جاتا ہے۔ اس طرح پروویژن خود کنٹرولر پر ایک ذمہ داری عائد کرتا ہے کہ وہ اپنے حکم سے حساب اور تعین کرے (i) کرایہ کے بقایا جات؛ (ii) دلچسپی؛ اور (iii) اخراجات، اس رقم کی مقدار کا تعین کرنا جو کرایہ دار (اس مرحلے پر) کو شرط کی تعمیل کرنے کے لیے ادایا ٹینڈر کرنا چاہیے۔ شرائط میں پائے جانے والے 'حساب شدہ' اور 'اجازت یافتہ' الفاظ کنٹرولر پر عائد ایک ڈیوٹی کو ظاہر کرتے ہیں جسے عدالتی طور پر ادا کرنا ہوگا۔ اس طرح کا تعین

صرف کنٹرولر کے حکم کی تاریخ کے بعد 'سماعت کی پہلی تاریخ' پر کرایہ دار کی طرف سے تعمیل کو یقینی بنانے کے مقصد کے لیے ہوگا، جو حکم سمری انکوائری پر مبنی ہوگا اور ظاہر ہے کہ باقاعدہ مکمل انکوائری کے اختتام پر کنٹرولر کے حتمی تعین سے مشروط ہوگا۔ لہذا یہ کہنا درست نہیں ہے کہ شق کسی انکوائری پر غور نہیں کرتی، اور نہ ہی یہ کہنا درست ہے کہ اس طرح کی تشریح کے نتیجے میں سماعت کی پہلی تاریخ کو مکمل انکوائری ہو جائے گی، جو ممکن نہیں ہے۔ [H; -G-809
[A, B, C-810]

2- یہ سچ ہے کہ میسرز بڑہاؤس اور راجندر کمار جوشی کے فیصلوں کو راکیش وادھوان کے معاملے کا فیصلہ کرنے والی عدالت کے نوٹس میں نہیں لایا گیا تھا اور بہتر ہوتا کہ ایسا کیا جاتا۔ تاہم، موجودہ عرضی نے عدالت کو زیر غور تین فیصلوں کی خوبیوں کا نئے سرے سے جائزہ لینے کا موقع فراہم کیا ہے اور پنجاب ایکٹ اور ہریانہ ایکٹ میں موجود شقیں تقابلی مطالعہ کرنے کا بھی موقع فراہم کیا ہے، جہاں تک کرایہ دار کی طرف سے ادائیگی میں غلطی یا کرایہ کے بقایا جات کی پیشکش کی وجہ سے بے دخلی کی بنیاد کا تعلق ہے۔ میسرز بڑہاؤس کا معاملہ اور راجندر کمار جوشی کا معاملہ شقیں درست تشریح نہیں کرتا ہے۔ راکیش وادھوان کے معاملے میں فیصلہ صحیح طریقے سے قانون کا تعین کرتا ہے اور اس کی دوبارہ تصدیق کی جاتی ہے۔ اس عدالت کی طرف سے راکیش وادھوان کے معاملے میں دفعہ 13 (2)(i) پر پنجاب ایکٹ فقرہ کے ساتھ جو تشریح کی گئی ہے وہ دفعہ 13 (2)(i) اور ہریانہ ایکٹ میں موجود شق کی تشریح کے لیے لاگو ہوتی ہے۔ [E-C-811]

راکیش وادھوان اور دیگران بنام جگد مہا انڈسٹریل کارپوریشن اور دیگران [2002] 5 ایس سی سی 440 نے تصدیق کی۔

میسرز بڑہاؤس بنام میسرز ایکسلسیئر نیڈل انڈسٹریز پرائیویٹ لمیٹڈ [1989] 2 ایس سی سی 413؛ راجندر کمار جوشی بنام وینارانی [1990] 4 ایس سی سی 526، مسترد۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار: 2002 کی دیوانی اپیل نمبر 8444 میں 2003 کی درخواست (C) نمبر 436 کا جائزہ لیں۔

2002 کے سی آر نمبر 860 میں پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے 7.2.2002 کے فیصلے اور حکم سے۔

درخواست گزار/ اپیل کنندہ کے لیے آر پی گپتا، پرمانند گور اور جمشید بے۔

پریم ملہوترا اور رشی ملہوترا مدعا علیہ کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا۔

ہریانہ اربن (کرایہ کنٹرول اور بے دخلی) ایکٹ، 1973 کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (2) کی شق (i) کے تحت بے دخلی کے لیے کارروائی شروع کی گئی تھی (جسے اس کے بعد مختصر طور پر 'ہریانہ ایکٹ' کہا گیا ہے) اور مکان مالک کے حق میں اختتام پذیر ہوئی، جس میں کرایہ دار کو اس کے قبضے میں موجود احاطے سے بے دخل کرنے کی ہدایت کی گئی تھی، اس پتھسٹس پر کہ اس نے کرائے کے احاطے کے سلسلے میں اس سے واجب الادا کرایہ ادا نہیں کیا تھا یا ٹینڈر نہیں کیا تھا۔ کرایہ دار نے خصوصی رخصت کے ذریعے اپیل کو ترجیح دی۔ اس عدالت نے 16.12.2002 کے فیصلے کے ذریعے کرایہ دار کی اپیل کی اجازت دی، عدالت عالیہ اور نیچے کے حکام کے فیصلوں کو کالعدم قرار دیا اور کیس کو کنٹرولر کو واپس بھیجنے کی ہدایت کی (اس عدالت کی طرف سے راکیش وادھون اور دیگران بنام جگد مبا انڈسٹریل کارپوریشن اور دیگران [2002] SCC4405 میں مقرر کردہ قانون کے مطابق نئے سرے سے سماعت اور فیصلے کے لیے۔ 16.12.2002 کے فیصلے پر نظر ثانی کے لیے یہ درخواست راکیش وادھون کے معاملے میں اس عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قانون کی درستی پر سوال اٹھانے کی کوشش کرتی ہے۔

ہم نے دونوں فریقوں کے فاضل وکیل کو سنا ہے۔ جائزہ درخواست گزار کے معروف سینئر وکیل کی طرف سے دی گئی اصل دلیل، بلکہ واحد دلیل یہ ہے کہ اس عدالت کے پہلے کے دو فیصلے، یعنی میسرز ر بڑ ہاؤس بنام میسرز ایکسلسیئر نیڈل انڈسٹریز پرائیویٹ لمیٹڈ [1989] 2 ایس سی سی 413 اور راجندر کمار جوشی بنام وینا رانی، [1990] 4 ایس سی سی 526، راکیش وادھون کے کیس کا فیصلہ کرتے وقت اس عدالت کے نوٹس میں نہیں لائے گئے تھے اور اس لیے راکیش وادھون کا کیس درست قانون نہیں بتاتا ہے۔ تینوں فیصلے، یعنی راکیش وادھون کے کیس (اوپر)، میسرز ر بڑ ہاؤس کے کیس (اوپر) اور راجندر کمار جوشی کے کیس (سوپرا)، دو ججوں کی بنچ کے فیصلے ہیں اور اس لیے یہ معاملہ تین ججوں کی بنچ کے ذریعے غور کے لیے رکھا گیا ہے۔

راکش وادھون کے معاملے میں، بے دخلی کا ڈگری نامہ مشرقی پنجاب اربن ریونٹ اینڈ ریسٹرکشن ایکٹ، 1949 کی دفعہ 13 (2) (i) کے تحت منظور کیا گیا تھا (اس کے بعد مختصر طور پر 'پنجاب ایکٹ' کہا جاتا ہے)۔ اس لیے دونوں قوانین کی متعلقہ شقیں غور کرنا ضروری ہے۔ ان کو یہاں سے نکالا اور دوبارہ تیار کیا جاتا ہے:

ہریانہ ایکٹ

دفعہ 13 کرایہ داروں کی بے دخلی۔

پنجاب ایکٹ

دفعہ 13 کرایہ داروں کی بے دخلی۔

(1) اس ایکٹ کے آغاز سے پہلے یا بعد میں یا دوسری صورت میں اور (1) کسی عمارت یا کرائے کی زمین پر قابض کرایہ دار کو اس دفعہ کی شقیں کرایہ داری کے خاتمے سے پہلے یا بعد میں منظور شدہ ڈگری پر عمل درآمد مطابق وہاں سے بے دخل نہیں کیا جائے گا۔ کرتے ہوئے، اس دفعہ کی شقیں مطابق، یا پنجاب اربن ریونٹ ریسٹرکشن ایکٹ، 1949 کے دفعہ 13 کے تحت بنائے گئے حکم کے مطابق، جس میں بعد میں ترمیم کی گئی ہو، کرایہ دار کو اس سے بے دخل نہیں کیا جائے گا۔

(2)۔ ایک مکان مالک جو اپنے کرایہ دار کو بے دخل کرنا چاہتا ہے، اس 2۔ ایک مکان مالک جو اپنے کرایہ دار کو بے دخل کرنا چاہتا ہے، اس طرف سے ہدایت کے لیے کنٹرولر کو درخواست دے گا۔ اگر کنٹرولر، کرایہ سے ہدایت کے لیے کنٹرولر کو درخواست دے گا۔ اگر کنٹرولر، کرایہ دار کو دار کو درخواست کے خلاف وجہ ظاہر کرنے کا معقول موقع دینے کے بعد، مطمئن ہے۔

(i) کہ کرایہ دار نے اپنے مکان مالک کے ساتھ کرایہ داری کے معاہدے (i) کہ کرایہ دار نے اپنے مکان مالک کے ساتھ کرایہ داری کے معاہدے میں طے شدہ وقت کی میعاد تاریخ انقضاء ہونے کے پندرہ دن کے اندر اندر یا اس طرح کے کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں عمارت یا کرائے کی یا اس طرح کے کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں عمارت یا کرائے کی زمین کے سلسلے میں اپنے واجب الادا کرایہ کی ادائیگی یا ٹینڈر نہیں کیا ہے، اس کے اس کے اگلے مہینے کے آخری دن تک جس کے لیے کرایہ قابل ادائیگی ہے: اگلے مہینے کے آخری دن تک جس کے لیے کرایہ قابل ادائیگی ہے:

بشرطیکہ اگر کرایہ دار واجب الادا خدمت کے بعد باہر بے دخلی کی بشرطیکہ اگر کرایہ دار، واجب الادا خدمت کے بعد باہر نکالنے کی درخواست درخواستوں میں سے پہلی درخواست پر کنٹرولر کے ذریعہ مشخصہ درخواست کی پہلی سماعت کے پندرہ دن کی سماعت کی مدت کے اندر، کرایہ اور سود کی لاگت کے ساتھ اس طرح کے بقایا جات پر 6 فیصد سالانہ کرایہ اور سود کے بقایا جات کی ادائیگی کرتا ہے یا ٹینڈر کرتا ہے، جس کا حساب کنٹرولر کے بقایا جات ادا کرتا ہے یا ٹینڈر کرتا ہے، تو کرایہ دار مذکورہ بالا وقت کے ذریعہ لگایا جاتا ہے، اس طرح کے بقایا جات پر سالانہ آٹھ فیصد پر درخواست کے ایسے بے دخلیات کے ساتھ، اگر کوئی کنٹرولر کی طرف سے اندر کرایہ پیش کرتا ہے۔

اجازت دی جائے، تو کرایہ دار کے بارے میں یہ سمجھا جائے گا کہ اس نے مذکورہ بالا وقت کے اندر باضابطہ طور پر کرایہ ادا کیا ہے یا ٹینڈر کیا ہے:

X X X

بشرطیکہ مکان مالک اس ایکٹ کی توضیح تحت درخواست کی تاریخ مزید
فورا پہلے تین سال مزید زیادہ کی مدت کے لیے کرایہ کے بقایا جات کا
دعویٰ کرنے کا حقدار نہیں ہوگا۔

کنٹرولر کرایہ دار کو مکان مالک کو عمارت یا کرائے کی زمین کے قبضے میں
کنٹرولر کرایہ دار کو مکان مالک کو عمارت یا کرائے کی زمین کے قبضے میں
رکھنے کی ہدایت دے سکتا ہے اور اگر کنٹرولر اتنا مطمئن نہیں ہے تو وہ
درخواست کو مسترد کرنے کا حکم دے گا: درخواست کو مسترد کرنے کا حکم دے گا:

بشرطیکہ کنٹرولر کرایہ دار کو مکان مالک کو عمارت یا کرائے کی زمین پر قبضہ
کرنے کے لیے معقول وقت دے سکتا ہے اور اس وقت میں توسیع کر سکتا کرنے کے لیے معقول وقت دے سکتا ہے اور اس وقت میں توسیع کر سکتا
ہے تاکہ مجموعی طور پر تین ماہ سے زیادہ نہ ہو۔ ہے تاکہ مجموعی طور پر تین ماہ سے زیادہ نہ ہو۔

نظر ثانی درخواست گزار کے فاضل وکیل نے پنجاب ایکٹ اور ہریانہ ایکٹ کی شقیں درمیان فرق
کرنے کی کوشش کرتے ہوئے کہا کہ دونوں ایکٹ میں استعمال ہونے والا فقرہ مختلف ہے، اور اس لیے، راکیش
وادھوان کے معاملے میں پنجاب ایکٹ کے تحت آنے والے فیصلے کا ہریانہ ایکٹ کی شقیں حوالے سے کوئی
مطابقت اور اطلاق نہیں ہے۔ ہمیں اس طرح پیش کیے جانے میں کوئی میرٹ نہیں ملتا۔ جملوں کی تشکیل کے انداز
میں فرق کے علاوہ دونوں شقیں درمیان اثر میں کوئی خاطر خواہ فرق نہیں ہے اور دونوں قوانین کی متعلقہ شقیں تحت
فیصلے کے لیے سامنے آنے والے مسئلے کا مرکز وہی رہتا ہے۔

راکیش وادھوان کے معاملے میں، اس عدالت نے پنجاب ایکٹ کی دفعہ 13 (2) (ط) کے مسودے
میں ایک خامی دیکھی اور قانونی تشریح کے اچھی طرح سے طے شدہ اصولوں کو لاگو کر کے اسے حل کیا تاکہ قانون
سازی کے ارادے کو ختم کیا جاسکے اور پھر فیصلہ دیا کہ ایکٹ کی دفعہ 13 (2) (i) فقرہ میں پائے جانے والے
"کنٹرولر کے ذریعے تشخیص شدہ" بیان محاورہ تینوں چیزوں کو اہل بناتا ہے۔ یعنی (ط) کرایہ کے بقایا جات، (ii) اس
طرح کے بقایا جات پر 6 فیصد سالانہ سود، اور (iii) درخواست کی اخراجات، جو جملے کے پچھلے حصے میں شامل
ہیں۔ کنٹرولر کی طرف سے کی گئی تشخیص کا حکم صرف اخراجات کا اندازہ نہیں ہے؛ یہ بقایا جات اور سود کا بھی اندازہ
ہے۔ عدالت نے مزید فیصلہ دیا کہ کرایہ کنٹرولر کا اندازہ لگانے کا ایسا حکم، دفعہ کی اسکیم میں، ایک عبوری یا عارضی
حکم ہوگا جو فریقین کی طرف سے ریکارڈ پر لائے گئے متعلقہ مواد پر غور کرنے کی بنیاد پر پہلی نظر میں رائے کی تشکیل
کے لیے ایک سمری انکوائری پر مبنی ہوگا، جو دستاویزات، حلف نامے اور استدعاؤں پر مشتمل ہو سکتا ہے جو کنٹرولر کو

عارضی اور ابھی تک عدالتی تخمینہ کاری کرنے کے قابل بنائے گا، اور اسے حکم کے ذریعے ریکارڈ پر رکھے گا تاکہ فقرہ کی روح کو پورا کیا جاسکے۔ ایسا کہنے کے بعد عدالت نے اس سلسلے میں کنٹرولر کے ذریعے اپنائے جانے والے طریقہ کار اور "سماعت کی پہلی تاریخ" کے بیان محاورہ کو تفویض کیے جانے والے معنی کی وضاحت کی تاکہ اسے عملی اور قابل عمل بنایا جاسکے۔ راکیش وادھوان کے معاملے میں عدالت کی طرف سے اپنائی گئی تشریح میں ناکام ہونے پر زیر غور توضیح ختم کیے جانے کا خطرہ لاحق ہو سکتا تھا، کیونکہ یہ ناقابل عمل ہوگا اور غیر یقینی صورتحال کا باعث بنے گا۔ توضیح 50 سال سے زائد عرصے سے قانون کی کتاب میں موجود تھی لیکن اس کے کام کرنے اور مختلف حقائق پر لاگو ہونے میں عملی مشکلات پیدا کر رہی تھی۔ دفعہ 13(2)(i) فقرہ کی زبان پر اس طرح کے معنی رکھے گئے ہیں جو اسے قابل عمل اور سمجھدار بنائے اور انصاف کے احساس کو کم سے کم مجروح کرے۔ مالک مکان اور کرایہ دار دونوں کے مفادات کے تحفظ کا خیال رکھا گیا ہے۔ تشریح مکان مالک کو بدتمیز کرایہ داروں کی طرف سے اٹھائی گئی فضول درخواستوں سے بچاتی ہے اور ساتھ ہی ساتھ کرایہ داروں کو غیر اخلاقی مشکلات سے بچاتی ہے جو ممکنہ طور پر بے ایمان مالک مکان کی طرف سے کرایہ داروں پر اس طرح کے ڈیفالٹ کا الزام لگانے کی وجہ سے ہوتی ہیں جو شاید موجود نہ ہوں۔

میسرز بڑھاؤس کیس (سوپرا) میں، ہریانہ ایکٹ کی دفعات عدالت میں غور کے لیے آئیں۔ دفعہ 13(2)(i) اور اس کے پہلے پروویزوں کی چھان بین کرنے کے بعد، عدالت نے قرار دیا کہ کنٹرولر پر کوئی قانونی ڈیوٹی نہیں ہے یہاں تک کہ کرایہ اور سود کے بقایا جات کا تعین کرنے اور اس کا حساب لگانے کے لیے پہلی صورت میں، لیکن اس کے برعکس، پرووائز و کرایہ دار سے مطالبہ کرتا ہے کہ وہ درخواست کی اصل سماعت کے 5 دنوں کے اندر کرایہ داری ادا کرے یا ٹینڈر کرے۔ واجب سروس۔ کنٹرولر کا حساب صرف درخواست کی اخراجات کے ساتھ اس طرح کے بقایا جات پر 8 فیصد سالانہ کے حساب سے سود کا حساب لگانے تک ہی محدود ہے۔ اس معاملے میں کرایہ دار کے وکیل کی طرف سے پیش کی گئی دلیل کہ پرووائز و کنٹرولر پر ایک قانونی ڈیوٹی عائد کرتا ہے کہ وہ کرایہ کے بقایا جات کا حساب لگائے اور اس کے ساتھ ساتھ کرایہ دار کی طرف سے ادا کی جانے والی سود کی ادائیگی کے لیے درخواست کی پہلی سماعت کے 15 دن کے اندر اندر مناسب سروس کے بعد اخراج کی درخواست کو مسترد کر دیا گیا، اگر عدالت اس وجہ کو قبول کرے گی۔ کنٹرولر ہر معاملے میں پہلی مرتبہ انکوائری کرتا ہے اور کرایہ کے بقایا جات کا تعین کرتا ہے یہاں تک کہ سماعت کی پہلی تاریخ کو بھی جو اس نوعیت کی ہے کہ بغیر کسی ثبوت کے ممکن نہیں ہے اور نہ ہی ایکٹ کی اسکیم کے تحت اس پر غور کیا گیا ہے۔ ہمیں میسرز بڑھاؤس کے معاملے میں مذکورہ بالا استدلال سے اتفاق کرنا مشکل ہے۔ ہریانہ ایکٹ کی سادہ زبان میں، "کنٹرولر کے ذریعے شمار کیا جائے گا" کا اظہار کرایہ اور سود کے

بقایا جات دونوں کو پورا کرتا ہے۔ "درخواست کے اس طرح کے اخراجات" کے بعد کے اظہار کو دوبارہ "اگر کوئی ہے، جیسا کہ کنٹرولر کی طرف سے اجازت دی جاسکتی ہے" کے ذریعہ کو ایفائی کیا جاتا ہے۔ اس طرح پروویژن خود کنٹرولر پر ایک ذمہ داری عائد کرتا ہے کہ وہ اپنے حکم سے حساب اور تعین کرے (i) کرایہ کے بقایا جات؛ (ii) دلچسپی؛ اور (iii) اخراجات، اس رقم کی مقدار کا تعین کرنا جو کرایہ دار (اس مرحلے پر) کو شرط کی تعمیل کرنے کے لیے ادا یا ٹینڈر کرنا چاہیے۔ شرائط میں پائے جانے والے 'حساب شدہ' اور 'اجازت یافتہ' الفاظ کنٹرولر پر عائد ایک ڈیوٹی کو ظاہر کرتے ہیں جسے عدالتی طور پر ادا کرنا ہوگا۔ اس طرح کا تعین صرف کنٹرولر کے حکم کی تاریخ کے بعد 'سماعت کی پہلی تاریخ' پر کرایہ دار کی طرف سے تعمیل کو یقینی بنانے کے مقصد کے لیے ہوگا، جو حکم سمری انکوائری پر مبنی ہوگا اور ظاہر ہے کہ باقاعدہ مکمل انکوائری کے اختتام پر کنٹرولر کے حتمی تعین سے مشروط ہوگا۔ لہذا یہ کہنا درست نہیں ہے کہ شق کسی انکوائری پر غور نہیں کرتی، اور نہ ہی یہ کہنا درست ہے کہ اس طرح کی تشریح کے نتیجے میں سماعت کی پہلی تاریخ کو مکمل انکوائری ہو جائے گی، جو ممکن نہیں ہے۔

میسرز بڑھاؤس کے معاملے میں عدالت نے مزید کہا کہ یہ کرایہ دار پر ہے کہ وہ واجب الادا کرایہ کے صحیح بقایا جات کا حساب لگائے اور اسے ادا کرے یا ٹینڈر کرے اور اگر کرایہ دار ایسا کرنے میں ناکام رہتا ہے تو یہ سمجھا جاتا ہے کہ اس نے کرایہ کی ادائیگی یا درست ٹینڈر نہیں کیا ہے۔ تاہم، معاملہ اس سوال کا جواب نہیں دیتا کہ اگر کرایہ دار، اپنے حساب کے مطابق کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی یا ٹینڈر کرنے کے بعد، انکوائری کے اختتام پر غلط پایا جاتا ہے۔ اگر بقایا جات کا جان بوجھ کر غلط حساب نہیں ہے تو کیا ہوگا۔

راجندر کمار جوشی کا مقدمہ پنجاب ایکٹ کے تحت ہے۔ وہاں بھی عدالت نے قانون سازی کے مسودے میں ایک خامی کا مشاہدہ کیا تھا جس میں سنگین غور و فکر کے لائق دلیل اٹھایا گیا تھا اور جس مشکل پر کرایہ دار کو رکھا جاسکتا ہے جہاں مکان مالک کرایہ دار سے کرایہ کا مطالبہ کرتا ہے جو اس کی طرف سے واجب الادا نہیں ہے، جیسا کہ اس معاملے میں کیا گیا تھا۔ عدالت کو کسی بھی تشریح کو اپنانے میں مجھے کا سامنا کرنا پڑا۔ اگر ایکٹ کی توضیح 13 (2) (i) شقیں کی اس طرح تشریح کی جائے کہ کرایہ دار کو مطالبہ کے مطابق کرایہ ادا کرنے کا مطالبہ کیا جائے (حالانکہ کرایہ کی شرح یا کوتاہی کی مدت کے حوالے سے مطالبہ کو بڑھا چڑھا کر پیش کیا گیا ہے) یا کرایہ کے احاطے سے بے دخلی کے نتائج کا سامنا کرنا پڑے تو اس شق کے نتیجے میں کرایہ دار کو مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا۔ دوسری طرف، کرایہ کو ٹینڈر کرنے کے لیے دفعہ 13 (2) (i) فقرہ کی ضرورت کو برقرار رکھنا جس کا مطلب ہے کہ کرایہ کا ٹینڈر جیسا کہ کرایہ دار سمجھتا ہے کہ وہ بقایا ہے، مذکورہ شق کے تقاضوں کو ناگوار بنا دے گا۔ عدالت نے دونوں حالات کے

درمیان توازن قائم کرنے کی ضرورت محسوس کی تاکہ کرایہ دار کو قانون کے ذریعے دیا گیا تحفظ فراہم نہ کیا جائے، اور ساتھ ہی ساتھ مکان مالک کو اس کی کم از کم جائز توقع سے محروم نہ کیا جائے کہ وہ باقاعدگی سے اپنے احاطے کے استعمال اور قبضے کے لیے کرایہ ادا کرے۔ عدالت نے جو حل فراہم کیا وہ اس کیس کے حقائق کے پس منظر میں تھا، اور لہذا یہ ایک محدود حل ہے۔ عدالت نے کہا کہ اگر کرایہ کی شرح طے نہیں کی جاتی ہے یا تنازعہ کا موضوع بن جاتی ہے تو کرایہ دار ایکٹ کی دفعہ 4 کا سہارا لے سکتا ہے اور منصفانہ کرایہ طے کرنے کے لیے کنٹرولر کو درخواست دے سکتا ہے جس میں ناکام ہونے پر اسے مکان مالک کے مطالبے کے مطابق کرایہ جمع کرنا ہوگا۔ اگر ڈیفالٹ کی مدت کے بارے میں کوئی تنازعہ ہے، تو کرایہ دار وہ کرایہ جمع کر سکتا ہے جسے وہ بقایا سمجھتا ہے، لیکن اسے ایسا کرنے کا خطرہ مول لینا چاہیے۔ اگر یہ بالآخر ثابت ہو جاتا ہے کہ اس کی طرف سے ادا کیا گیا یا ٹینڈر کیا گیا کرایہ واجب الادا کرایہ سے کم تھا، تو اسے بے دخلی کا سامنا کرنا پڑے گا۔ اس طرح کی تشریح قانونی چارہ جوئی کو غیر یقینی بناتی ہے اور کئی ایسے حالات کا خیال نہیں رکھتی جو عدالت کے سامنے اس معاملے میں پیدا ہونے والے مقدمے کے علاوہ کسی اور مقدمے میں سامنے آسکتے ہیں۔

یہ سچ ہے کہ میسرز ربرٹ ہاؤس (سوپرا) اور راجندر کمار جوشی (سوپرا) کے فیصلوں کو عدالت کے نوٹس میں نہیں لایا گیا تھا۔ راکیش وادھون کا معاملہ (سوپرا) اور یہ بہتر ہوتا اگر یہ بار میں کیا جاتا۔ تاہم، موجودہ درخواست نے ہمیں زیر غور تین فیصلوں کی خوبیوں کا نئے سرے سے جائزہ لینے کا موقع فراہم کیا ہے اور پنجاب ایکٹ اور ہریانہ ایکٹ میں موجود شقیں تقابلی مطالعہ کرنے کا بھی موقع فراہم کیا ہے جہاں تک کرایہ دار کی طرف سے ادائیگی میں نادہندہ یا کرایہ کے بقایا جات کی پیشکش کی وجہ سے بے دخلی کی بنیاد کا تعلق ہے۔ ہماری رائے ہے کہ میسرز ربرٹ ہاؤس کا معاملہ اور راجندر کمار جوشی کا معاملہ شقیں درست تشریح نہیں کرتا ہے۔ راکیش وادھوان کے معاملے میں فیصلہ صحیح طریقے سے قانون کا تعین کرتا ہے اور اس کی دوبارہ تصدیق کی جاتی ہے۔ اس عدالت کی طرف سے راکیش وادھوان کے معاملے میں دفعہ 13 (2) (i) پر پنجاب ایکٹ فقرہ کے ساتھ جو مداخلت کی گئی ہے وہ دفعہ 13 (2) (i) اور ہریانہ ایکٹ میں موجود شق کی تشریح کے لیے لاگو ہوتی ہے۔

درخواست کو کسی میرٹ سے مبرا قرار دیا جاتا ہے اور اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔

کے۔ کے۔ ٹی

عرضی خارج کر دی گئی۔

