سپریم کورٹ رپوٹس۔[2003]۔ایس ۔یو ۔پی ۔پی۔3۔ایس۔سی۔آر

ریفیق بیبی 〈D〉 بذریعہ قانونی نمائندے
بنام
سید ولیدین 〈D〉بذریعہ قانونی نمائندوں اور دیگران یع

28اگست2003

[آر۔سی ۔لاہوٹی اوراشوک بھان، جسٹسز]

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

دہلی اوراجمیر کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1952؛ دفعہ 13(1)(اے)/راجستھان احاطے(کرایہ اور بے دخلی پر قابو)ایکٹ، 1950؛ دفعہ 13(1)(اے): کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر دہلی اوراجمیر ایکٹ کے تحت بے دخلی کی درخواست-عدالت عالیہ کا حکم-ریاستوں کی تنظیم نو-راجستھان ایکٹ دعویٰ احاطے پر لاگو ہوا-ڈگری پر عمل درآمد-کرایہ دار نے عذرات اٹھایا کہ عدالت نے اسے راجستھان ایکٹ کی شقیں دعوی دیئے گئے کچھ مراعات کے لحاظ سے موقع فراہم نہیں کیا-حکم نامہ دائرہ اختیار اور کالعدم تھا اور اس پر عمل درآمد نہیں کیا جاسکتا تھا-عمل درآمد کرنے والی عدالت نے مسترد کردیا-اپیل پر کہا گیا کہ عمل درآمد کرنے والی عدالت حکم نامے کے پیچھے نہیں جاسکتی جب تک کہ عدالت حکم نامہ منظور کرنے سے دائرہ اختیار پر قبضہ نہ کرلے-محض دائرہ اختیار کا غلط استعمال حکم نامے کے پیچھے نہیں جاسکتا۔کالعدم قرار دینا-دائرہ اختیار کی درخواست چونکہ کرایہ دار نے ڈگری کی منظوری سے پہلے نہیں لی تھی، اس لیے اس پر عمل درآمد کی کارروائی کے دوران زور نہیں دیا جاسکتا-پریکٹس اور طریقہ کار۔

الفاظ اور جملے:

'غیر قانونی فرمان'-کا مطلب

مدعا علیہ-مکان مالک نے دہلی اور اجمیر رینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 13(1)(الف) کے تحت کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کے لیے اپیل کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کی درخواست دائر کی۔عدالت عالیہ نے دعوی فیصلہ سنایا۔پھانسی کی کارروائی میں کرایہ دار فیصلے کے مقروض نے عذرات اٹھایا کہ دعوی زیر التواء ہونے کے دوران ریاست راجستھان کی تنظیم نو کی وجہ سے وہ علاقہ جہاں دعوی کا احاطہ واقع ہے راجستھان کا حصہ بن گیا۔لہذا، راجستھان پریمیسیس (کرایہ اور بے دخلی پر قابو) ایکٹ کی دفعات لاگو ہوئیں اور اس کے نتیجے میں، راجستھان ایکٹ کی شقیں تحت عطا کردہ مراعات اسے فراہم کیا جانا چاہیے تھا۔چونکہ عدالت نے اسے موقع فراہم نہیں کیا،لہذا ڈگری نامہ دائرہ اختیار کے بغیر تھا اور لہذا کالعدم تھا اور اس طرح اس پر عمل درآمد نہیں کیا جاسکتا تھا۔عمل درآمد کرنے والی عدالت نے عذراتات کو مسترد کردیا اور عدالت عالیہ نے اس حکم کی توثیق کی۔لہذا موجودہ اپیل۔

اپیل کنندہ کرایہ دار کے لیے یہ دلیل دی گئی کہ راجستھان ایکٹ کے ذریعے کرایہ داروں کو دیے گئے تحفظ کو اسے بے دخلی سے بچانے کے لیے مکمل اثر دیا جانا چاہیے؛اور یہ کہ عدالت کی طرف سے قانون شقیں کی تعمیل کیے بغیر منظور کیا گیا ڈگری کالعدم ہوگا اور اس پر عمل درآمد نہیں کیا جاسکتا۔

مدعا علیہ-مکان مالک کی جانب سے، یہ پیش کیا گیا کہ ایک ڈگری ناقابل عمل ہے بشرطیکہ اسے دائرہ اختیار کے بغیر قرار دیا گیا ہو؛اور یہ کہ ڈیفالٹ کے اثر کو صاف کرنے کا فائدہ اٹھانے کے لیے،کرایہ دار کو اس طرح کے فوائد حاصل کرنے کے لیے عدالت میں درخواست دینی تھی۔اگر وہ ایسا کرنے میں ناکام رہا تو بعد میں اسے اس کا دعوی کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے۔

منعقد:.1.1۔کسی ڈگری کو دائرہ اختیار کے بغیر کہا جاسکتا ہے،اور لہذا کالعدم قرار دیا جاسکتا ہے،اگر حکم نامہ منظور کرنے والی عدالت نے کسی ایسے دائرہ اختیار پر قبضہ کرلیا ہے جو اس کے پاس نہیں تھا؛دائرہ اختیار کے محض غلط استعمال کے نتیجے میں کالعدم نہیں ہوتا۔ڈگری نامے کو منظور کرنے والی عدالت میں دائرہ اختیار کی کمی اس کے چہرے پر پیٹنٹ ہونی چاہیے تاکہ عمل درآمد کرنے والی عدالت دائرہ اختیار کی کمی کی بنیاد پر اس طرح کی منسوخی کا نوٹس لے سکے؛بصورت دیگر عام اصول کہ عمل درآمد کرنے والی عدالت ڈگری نامے کے پیچھے نہیں جاسکتی، غالب

ہونا چاہیے۔[E-D-104]

1.2۔ غیر قانونی یا طریقہ کار کی بے قاعدگی سے دوچار کسی ڈگری کو عمل درآمد کرنے والی عدالت نا قابل عمل نہیں کہہ سکتی۔ اس طرح کے حکم نامے سے متاثر کسی شخص کا علاج یہ ہے کہ اسے باضابطہ طور پر تشکیل شدہ قانونی کارروائی میں یا اعلی عدالت کے ذریعے الگ کر دیا جائے جس میں ناکام ہونے پر اسے حکم نامے کے حکم کی پابندی کرنی ہوگی۔ مجاز دائرہ اختیار کی عدالت کے ذریعے یک جدی کردہ ڈگری نامے کو کسی بھی باہمی حملے یا اتفاقی کارروائی کے ذریعے اس کی افادیت سے انکار نہیں کیا جا سکتا۔[105-ب]

واسودیو دھنیل بھائی مودی بنام راجا بھائی عبدل رحمان اور دیگران [1970] 1 ایس سی سی 670، پر انحصار کیا۔

ویڈ اور فورسیتھ کا انتظامی قانون (8واں ایڈیشن، 2000، پیرا 308)، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

1.3۔ یہ کرایہ دار کا معاملہ نہیں ہے کہ جس عدالت نے ڈگری منظور کیا اس کے پاس ایسا کرنے کا دائرہ اختیار نہیں تھا۔ یہ ان کا دعوی بھی نہیں ہے کہ کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کی بنیاد دہلی اور اجمیر ایکٹ یا جانشین راجستھان ایکٹ کے معنی میں مالک مکان جواب دہندگان کے لیے دستیاب نہیں تھی۔ یہ کرایہ داروں کا کام تھا کہ وہ اس سلسلے میں درخواست دے کر عدالت کی توجہ مبذول کرائیں اور مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران کرایہ جمع کر کے اپنے کوتاہی کے اثر کو ختم کرنے کا موقع حاصل کریں، جو جواب دہندگان کے خلاف بنا نالش بن سکتا ہے۔ چونکہ کرایہ دار نے ایسی درخواست دائر نہیں کی تھی، اس لیے اسے ڈگری نامے میں کسی قسم کی کمزوری پر زور دیتے ہوئے نہیں سنا جا سکتا۔ یہاں تک کہ اسے قانون کی نظر میں اس کی اصل قیمت پر قبول کرنا، چیلنج ایک طریقہ کار کی بے ضابطگی کو بے نقاب کرنے کی کوشش کرتا ہے جس کے نتیجے میں، حکم نامے کو 'غیر قانونی ڈگری' قرار دیا جا سکتا ہے، لیکن یہ اپنے آپ میں حکم نامے کو 'دائرہ اختیار کے بغیر' یا 'کالعدم' کے طور پر برانڈ کرنے کے مترادف نہیں ہوگا۔[A-106،H-G-105]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار :2003 کی دیوانی اپیل نمبر 6799۔

راجستھان عدالت عالیہ کے 1999 کے S.B.C.R.P نمبر 672 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے او پی شرما، آر سی گبریلے، کے آر گپتا، محترمہ نتیتا شرما، وویک شرما اور ابھیشیک آٹری

جواب دہندگان کے لیے محترمہ انجلی دوشی، محترمہ روچی کوہلی، سشیل کمار جین اور آر سی کوہلی۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا۔

آر۔سی۔لاہوٹی، جے۔اجازت دی گئی۔

جائیداد متدعویہ اجمیر شہر میں واقع ہے۔سال 1956 میں، مدعا علیہان-مالک مکان کی طرف سے ایک دعوی دائر کیا گیا تھا جس میں اپیل گزاروں پر دعوی کے احاطے میں ان کے کرایہ دار ہونے کا الزام لگایا گیا تھا۔جواب دہندگان کے مطابق، اپیل گزاروں نے 29.11.1952 کے بعد سے تین سال سے زیادہ عرصے تک کرایہ کی ادائیگی میں غلطی کی تھی۔اپیل گزاروں کو نوٹس برائے مطالبہ وتخلیہ جاری کیا گیا، جس کی تعمیل نہ ہونے کی وجہ سے، اپیل گزاروں کو دہلی اور اجمیر رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1952 کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (a) کے تحت بے دخل کرنے کا جوابدہ قرار دیا گیا۔عدالت عالیہ نے مکان مالک اور کرایہ دار کے تعلقات کو ثابت قرار دیتے ہوئے اس دعوی حکم دیا تھا اور اپیل کنندگان کو کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کی ذمہ داری عائد کی تھی جیسا کہ جواب دہندگان نے الزام لگایا تھا۔

جب ڈگری پر عمل درآمد کیا گیا تو فیصلے کے قرض دہندگان-اپیل گزاروں نے حکم نامے کی عمل آوری پر اعتراض اٹھاتے ہوئے کہا کہ دعوی زیر التوا رہنے کے دوران، ریاستوں کی تنظیم نو کے اثر سے اجمیر یکم نومبر 1956 سے راجستھان کا حصہ بن گیا اور دعوی کا احاطہ راجستھان احاطے (کرایہ اور بے دخلی پر قابو) ایکٹ، 1950 کی شقیں تحت چلایا جانے لگا۔راجستھان ایکٹ کی دفعہ 13(1)(a) کرایہ دار کو بے دخلی کی ذمہ داری کے لیے فراہم کرتی ہے اگر کرایہ دار نے چھ ماہ سے نہ تو مکان مالک کو واجب الادا کرایہ کی رقم ادا کی ہے اور نہ ہی پیش کیا ہے۔تاہم، راجستھان ایکٹ نے کرایہ دار کو یہ فراہم کرتے ہوئے ایک اضافی مراعات عطا کیا کہ کرایہ کی ادائیگی

میں کوتاہی کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست کرنے والے مقدمے میں، کرایہ دار، دعوی زیر التوا ہونے کے دوران، کرایہ کی رقم بقایا جات میں جمع کر سکتا ہے، سود اور اخراجات کے ساتھ، جیسا کہ عدالت نے ہدایت کی ہے، اور اس صورت میں بے دخلی کا ڈگری نامہ منظور نہیں کیا جا سکتا۔ یہ پیش کیا گیا کہ کرایہ دار کو راجستھان ایکٹ کے ذریعے دیے گئے مراعات کے لحاظ سے ایسا موقع فراہم نہ کرنے میں عدالت کی ناکامی کی وجہ سے یہ ڈگری دائرہ اختیار کے بغیر پیش کیا گیا ہے اور لہذا کالعدم قرار دیا گیا ہے اور اس پر عمل درآمد کے لیے دستیاب نہیں ہے۔ عمل درآمد کرنے والی عدالت نے اعتراض کو مسترد کر دیا تھا اور ڈگری نامے کی عمل آوری پر اعتراض کو مسترد کرنے کو بھی عدالت عالیہ نے برقرار رکھا تھا۔ متاثرہ کرایہ داروں نے یہ اپیل خصوصی اجازت کے ذریعے دائر کی ہے۔

اپیل گزاروں کے سینئر وکیل، شری او پی شرما کی طرف سے پیش کردہ عرض یہ ہے کہ رینٹ کنٹرول ایکٹ شقیں کرایہ دار کے لیے فائدہ مند ہیں اور کرایہ دار کو دیئے گئے کسی بھی تحفظ کو مکمل اثر دیا جانا چاہیے تاکہ کرایہ دار کو بے دخلی سے بچایا جا سکے جب تک کہ قانون کی اجازت نہ ہو۔ شری شرما نے پیش کیا کہ کرایہ دار کو کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران جمع کر کے کوتاہی کے اثر کو ختم کرنے کا موقع توضیع کرنا خاص طور پر کرایہ دار کو دیا گیا ایک مراعات اور تحفظ ہے، اور اگر کسی عدالت نے اس طرح کی دفعات کی تعمیل کیے بغیر بے دخلی کا ڈگری نامہ منظور کیا ہے تو یہ ڈگری نامہ کالعدم ہوگا اور لہذا اس پر عمل درآمد کے لیے دستیاب نہیں ہوگا۔ دوسری طرف، جواب دہندگان کے وکیل نے پیش کیا کہ ڈگری نامہ کالعدم نہیں ہے اور اسے ناقابل عمل نہیں ٹھہرایا جا سکتا جب تک کہ ڈگری نامے کو دائرہ اختیار کے بغیر نہیں کہا جا سکتا، جو کہ نہیں ہے۔ جواب دہندگان کے ماہر وکیل نے یہ بھی نشاندہی کی کہ کوتاہی کے اثر کو صاف کرنے کا فائدہ اٹھانے کے لیے، کرایہ دار کو عدالت میں درخواست دینی ہے، جس میں جمع کرنے کا موقع طلب کیا جائے اور اگر کرایہ دار نے ایسا نہیں کیا تو اسے یہ کہتے ہوئے نہیں سنا جا سکتا کہ کارروائی کے التوا کے دوران کرایہ جمع کرنے کا موقع اسے نہیں دیا گیا تھا۔

فریقین کے فاضل وکیل کو سننے کے بعد، ہم مطمئن ہیں کہ اپیل میں کوئی صلاحیت نہیں ہے اور اسے جوابدہ کیا جا سکتا ہے۔

' کالعدم ' کیا ہے اسے واضح طور پر سمجھنا ہوگا۔ کسی ڈگری کو دائرہ اختیار کے بغیر کہا جا سکتا ہے، اور لہذا کالعدم قرار دیا جا سکتا ہے، اگر حکم نامہ منظور کرنے والی عدالت نے کسی ایسے دائرہ اختیار پر قبضہ کر لیا ہے جو اس کے پاس نہیں تھا؛ دائرہ اختیار کے محض غلط استعمال کے نتیجے میں کالعدم نہیں ہوتا۔ ڈگری نامے کو منظور کرنے والی عدالت

میں دائرہ اختیار کی کمی اس کے چہرے پر پیٹنٹ ہونی چاہیے تاکہ عمل درآمد کرنے والی عدالت دائرہ اختیار کی کمی کی بنیاد پر اس طرح کی بے حیائی کا نوٹس لے سکے؛ بصورت دیگر عام اصول کہ عمل درآمد کرنے والی عدالت ڈگری نامے کے پیچھے نہیں جاسکتی، غالب ہونا چاہیے۔

دو چیزوں کو واضح طور پر ذہن میں رکھنا چاہیے۔ سب سے پہلے، عدالت کسی حکم کو صرف اس صورت میں کالعدم قرار دے گی جب صحیح شخص صحیح کارروائی اور حالات میں صحیح علاج طلب کرے۔ حکم 'کالعدم' اور 'کالعدم' ہو سکتا ہے لیکن ان اصطلاحات کا کوئی قطعی معنی نہیں ہے۔ ان کے معنی متعلقہ ہیں، جو کسی خاص صورت حال میں عدالت کی راحت دینے کی آمادگی پر منحصر ہے۔ اگر غیر قانونی اضافیت کے اس اصول کو ذہن میں رکھا جائے تو قانون کو ایسے معاملات میں منصفانہ اور معقول طور پر کام کرنے کے لیے بنایا جا سکتا ہے جہاں اختیار سے باہر کا نظریہ سختی سے لاگو کیا جائے، ناقابل قبول نتائج پیدا کرے گا۔ (انتظامی قانون، 8واں ایڈیشن، 2000، ویڈ اور فورسیتھ، پیراگراف 308)۔ دوم، محض انتظامی حکم اور عدالتوں، خاص طور پر اعلی عدالت کے فرمانوں کے درمیان فرق ہے۔ عدالت عالیہ جیسی اعلی عدالت کے حکم کی ہمیشہ اطاعت کی جانی چاہیے، اس سے قطع نظر کہ اس میں کتنی ہی خامیاں ہیں۔ اس طرح ایک فریق جو عدالت عالیہ کے حکم امتناعی کی نافرمانی کرتا ہے وہ توہین عدالت کے لیے قابل سزا ہے حالانکہ اسے ایک مدت کی میعاد تاریخ انقضا ہونے کی وجہ سے ناقابل تنسیخ طور پر ترک کی گئی کارروائی میں دیا گیا تھا۔ (آئبیڈ، پیراگراف 312)

عدالت کی طرف سے منظور کردہ ڈگری نامے کے درمیان فرق موجود ہے جس کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے اور اس کے نتیجے میں وہ کالعدم اور قابل عمل نہیں ہے اور عدالت کا ایک ڈگری نامہ جو محض غیر قانونی ہے یا قانون کے ذریعہ طے شدہ طریقہ کار کے مطابق منظور نہیں کیا گیا ہے۔ غیر قانونی یا طریقہ کار کی بے ضابطگی سے دوچار کسی ڈگری کو عمل درآمد کرنے والی عدالت ناقابل عمل نہیں کہہ سکتی۔ اس طرح کے حکم نامے سے متاثر کسی شخص کا علاج یہ ہے کہ اسے باضابطہ طور پر تشکیل شدہ قانونی کارروائی میں یا اعلی عدالت کے ذریعے الگ کر دیا جائے جس میں ناکام ہونے پر اسے حکم نامے کے حکم کی پابندی کرنی ہوگی۔ مجاز دائرہ اختیار کی عدالت کی طرف سے منظور کردہ ڈگری کو کسی بھی کالٹرل حملے یا اتفاقی کارروائی میں اس کی افادیت سے انکار نہیں کیا جا سکتا۔

واسودیو دھنجی بھائی مودی بنام راجا بھائی عبدل رحمان اور دیگران [1970] 1 ایس سی سی 670 میں، یہ منعقد کیا گیا ہے:-

"جب ڈگری نامہ کسی ایسی عدالت کے ذریعے دیا جاتا ہے جس کے پاس اسے بنانے کا کوئی موروثی دائرہ اختیار نہیں ہوتا ہے، تو اگر اعتراض ریکارڈ کے سامنے ظاہر ہوتا ہے تو اس کے جواز پر اعتراض پھانسی کی کارروائی میں اٹھایا جا سکتا ہے۔ لیکن جہاں ڈگری نامہ منظور کرنے کے عدالت کے دائرہ اختیار کے بارے میں اعتراض ریکارڈ کے سامنے ظاہر نہیں ہوتا ہے اور مقدمے میں اٹھائے گئے اور طے شدہ سوالات کی جانچ پڑتال کی ضرورت ہوتی ہے یا جو اٹھائے جا سکتے تھے لیکن نہیں اٹھائے گئے ہیں، تو عمل درآمد کرنے والی عدالت کو دائرہ اختیار کی عدم موجودگی کی بنیاد پر بھی ڈگری نامے کی صداقت کے بارے میں اعتراض کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہوگا۔

یہ فیصلے کے قرض دہندگان-اپیل گزاروں کی درخواست نہیں ہے کہ جس عدالت نے ڈگری نامہ منظور کیا اس کے پاس ایسا کرنے کا دائرہ اختیار نہیں تھا۔ یہ ان کا معاملہ بھی نہیں ہے کہ کرایہ کے بقایا جات کی ادائیگی میں غلطی کی بنیاد پر کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کی بنیاد دہلی اور اجمیر ایکٹ یا جانشین راجستھان ایکٹ کے معنی میں زمینداروں کے لیے دستیاب نہیں تھی۔ صرف یہ عرض کیا گیا کہ ڈگری نامہ منظور کرنے سے پہلے عدالت کو کرایہ دار کو بقایا جات میں کرایہ جمع کرنے کا موقع فراہم کرنا چاہیے تھا، جو نہیں کیا گیا۔ سب سے پہلے، ہم جواب دہندگان کے لیے تعلیم یافتہ وکیل کے جمع کرانے میں صلاحیت پاتے ہیں کہ یہ کرایہ داروں کا کام تھا کہ انہوں نے اس سلسلے میں درخواست دے کر عدالت کی توجہ مبذول کروائی تاکہ ان کے کوتاہی کے اثر کو ختم کرنے کے موقع سے فائدہ اٹھایا جا سکے جس بنا نالش سے جواب دہندگان پر کارروائی کا سبب بنا، دعوی زیر التوا رہنے کے دوران کرایہ جمع کر کے۔ ایسا نہ کیے جانے کے بعد، کرایہ داروں-اپیل کنندگان کو ڈگری نامے میں کسی قسم کی کمزوری پر زور دیتے ہوئے نہیں سنا جا سکتا۔ دوم، قانون کی نظر میں، اسے اس کی اصل قیمت پر قبول کرنا، چیلنج ایک طریقہ کار کی بے ضابطگی کو بے نقاب کرنے کی کوشش کرتا ہے جس کے نتیجے میں حکم نامے کو 'غیر قانونی ڈگری' قرار دیا جا سکتا ہے، لیکن یہ اپنے آپ میں حکم نامے کو 'دائرہ اختیار کے بغیر' یا' کالعدم' کے طور پر برانڈ کرنے کے مترادف نہیں ہوگا۔ وہ عرضی جس پر عمل درآمد کی کارروائی میں زور دیا جانا چاہیے، کرایہ داروں کے ذریعے ڈگری نامے کے خلاف اپیل میں عدالت عالیہ کے سامنے اٹھائے جانے کے لیے دستیاب تھی۔ اس طرح کی درخواست ڈگری کی منظوری سے پہلے نہیں لی گئی تھی اور اب اسے پھانسی کی کارروائی کے دوران زور دینے کی اجازت نہیں دی جا سکتی۔ یہ بدقسمتی کی بات ہے کہ 1956 میں شروع ہونے والے ایک مقدمے میں بے دخلی کا ڈگری دعوی جو 1986 میں حتمی ڈگری نامے میں تبدیل ہوا، اب بھی اس پر عمل درآمد کے لیے بھوکا ہے۔

اپیل کو پورے اخراجات کے ساتھ مسترد کر دیا جاتا ہے۔ عمل درآمد دینے والی عدالت پھانسی کی کارروائی کے ساتھ تیزی سے آگے بڑھے گی۔

ایس۔کے۔ایس

اپیل مسترد کر دی گئی۔

Javeed Ahmed Geelani
2025.06.05 11:43
I am the author of this
document