

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 1 فروری 1952

ڈیلو ایچ کنگ

بنام

بھارت کی جمہوریہ و دیگر

[پتنجلی شاستری چیف جسٹس، مہر چند مہاجن، مکھرجی، داس اور چندر شیکھر ایئر جسٹس صاحبان]

بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ریٹس کنٹرول ایکٹ (LVII، سال 1947)، دفعہ 19-
کرایہ دار "پگڑی" وصول کرنے والے تیسرے شخص کو قبضہ سونپنا-آیا "دستبرداری" ہے-
تفویض اور دستبرداری کے درمیان فرق-تغزیراتی قوانین کی تعمیر۔

بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، LVII، سال 1947 کی دفعہ 19
کی ذیلی دفعہ (1) میں کہا گیا ہے کہ "کرایہ دار یا کرایہ دار کی طرف سے کام کرنے والے یا کام کرنے
کا ارادہ رکھنے والے کسی شخص کے لیے کسی بھی جگہ کی کرایہ داری دستبرداری کی شرط کے طور پر کسی
رقم یا کسی رقم کا دعویٰ کرنا یا وصول کرنا جائز نہیں ہوگا"; اور ذیلی دفعہ (2) میں بشرطیکہ کوئی بھی
کرایہ دار یا شخص جو ذیلی دفعہ (1) کی توضیحات کی خلاف ورزی کرتا ہے اسے کوئی رقم یا معاوضہ ملتا
ہے اسے سزا سنائے جانے پر قید اور جرمانے کی سزا بھی دی جائے گی۔۔

A، جو فلیٹ کا کرایہ دار تھا، نے فلیٹ کا خالی قبضہ B کو "پگڑی" وصول کرنے پر سونپ دیا،
ایک دستاویز کے تحت جس میں لکھا تھا کہ فلیٹ پر A کا کوئی دعویٰ نہیں ہوگا اور B براہ راست مالک
مکان کو کرایہ ادا کرے گا۔ A کو دفعہ 19 (2) کے تحت جرم کا مجرم قرار دیا گیا تھا۔ حکم ہوا کہ، دفعہ
19 (1) کے معنی کے اندر اے کی طرف سے اس کی کرایہ داری کو "دستبرداری" نہیں کیا گیا تھا اور
سزا دہی برقرار نہیں رکھی جاسکتی تھی۔

ایک طرف کرایہ داری کی تفویض اور دوسری طرف دستبرداری یا ہتھیار ڈالنے کے درمیان واضح فرق ہے۔ کسی تفویض کی صورت میں، تفویض کنندہ کرایہ داری کے تحت اپنی ذمہ داریوں کی انجام دہی کے لیے مالک مکان کا ذمہ دار رہتا ہے اور یہ ذمہ داری معاہدہ جاتی ہے، جبکہ تفویض کنندہ جائیداد کی نجکاری کی وجہ سے ذمہ دار بن جاتا ہے۔ معاہدے یا اس کے برعکس مقامی استعمال کی عدم موجودگی میں کسی تفویض کے لیے مکان مالک کی رضامندی ضروری نہیں ہے۔ لیکن دستبرداری کی صورت میں، یہ یکطرفہ لین دین نہیں ہو سکتا؛ یہ صرف ان کے درمیان باہمی قرارداد کے ذریعے کرایہ دار کے حق میں ہو سکتا ہے۔ ملکیت کی دستبرداری پٹہ دہندہ یا اس شخص کے لیے ہونا چاہیے جو اس کا مفاد رکھتا ہو؛ اور سو پینا یا دستبرداری پٹہ دار کے حقوق کو ختم کر دیتا ہے اور پٹہ خدا کو کرایہ دیتا ہے۔

چونکہ بمبئی ایکٹ LVII، سال 1947 کی دفعہ 19 ایک جرم پیدا کرتی ہے اور جرمانے اور قید کی سزا عائد کرتی ہے، اس لیے دفعہ کے الفاظ کو سختی سے موضوع کے حق میں سمجھا جانا چاہیے۔ عدالت کو اس بات سے اتنا تعلق نہیں ہے کہ ممکنہ طور پر کیا ارادہ کیا گیا ہو جیسا کہ قانون میں استعمال ہونے والی زبان میں اور اس کے ذریعے کہا گیا ہے۔

بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے کو الٹ دیا گیا۔

اپیلیٹ فوجداری کا دائرہ اختیار: فوجداری اپیل نمبر 8، سال 1951۔

مقدمہ نمبر P/10879، سال 1949 میں ایوان صدر مجسٹریٹ، 19 ویں عدالت، ایسپلینڈ، بمبئی کے 9 جنوری 1950 کے حکم سے پیدا ہونے والی فوجداری اپیل نمبر 106، سال 1950 میں 20 فروری 1950 کو بمبئی عدالت عالیہ (باوڈیکر اور چینیانی جسٹس صاحبان) کے حکم سے اپیل۔ فیصلے میں حقائق بیان کیے گئے ہیں۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ایٹور لال سی دلال اور آر بی دلال۔

سی۔ کے۔ ڈیفنٹری، سالیسیٹر جنرل برائے بھارت (جی۔ این۔ جوشی، ان کے ساتھ) جمہوریہ ہند کے لیے (مدعا علیہ نمبر 1)۔

جواب دہندہ نمبر 2 کے لیے جنرل الال۔

1952. یکم فروری۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس چندر شیکھر ایئر نے سنایا۔

جن حقائق کے بارے میں یہ فوجداری اپیل سامنے آئی ہے وہ طویل نہیں ہیں۔ اپیل کنندہ، ڈبلیو ایچ کنگ، جو بمبئی میں ایسوسی ایٹڈ کمرشل انٹرپرائزز کے نام اور انداز میں کاروبار کر رہا ہے، "گنگا وہار"، میرین ڈرائیو، بمبئی نامی عمارت کی دوسری منزل پر ایک فلیٹ کا کرایہ دار تھا، جس کا تعلق درگیشوری دیوی نامی خاتون سے ہے۔ کرایہ داری ماہانہ تھی، جس کا کرایہ 215 روپے تھا۔ کہا جاتا ہے کہ اپیل کنندہ اپنی کمزور بینائی کے علاج کے لیے برطانیہ جانا چاہتا تھا اور اس نے مستغیث مول چند کو ڈومل بھائیہ سے رابطہ کیا، جو اس اپیل میں دوسرے مدعا علیہ ہیں، ایک سید کے بذریعے اس کی مطلوبہ روانگی کے پیش نظر اس کے زیر قبضہ فلیٹ کے بارے میں ضروری انتظامات کرنے کے مقصد سے۔ استغاثہ کا مقدمہ یہ ہے کہ ملزم نے 30,000 روپے کی رقم کا مطالبہ کیا جسے بعد میں مستغیث کو فلیٹ کے خالی قبضے میں رکھنے کے لیے 29,500 روپے اور فرنیچر کے لیے 2,000 روپے کی اضافی رقم کے طور پر کم کر دیا گیا، اور یہ کہ مستغیث یہ رقم ادا کرنے پر راضی ہو گیا۔ مستغیث نے دراصل ملزم کو 7 نومبر 1948 اور 17 نومبر 1948 کو 500 روپے کی دو رقم ادا کیں۔ تاہم، اس نے 1-12-1948 پر پولیس سے رابطہ کیا، اور مؤخر الذکر کے ساتھ مل کر، اپیل کنندہ کے لیے جال بچھایا گیا۔ یہ انتظام کیا گیا کہ مستغیث فرنیچر کے حوالے سے بقایا ہونے کی وجہ سے اپنے ساتھ 1,000 روپے لائے اور یہ کہ پولیس اسے اپیل گزار کو ادا کرنے کے لیے 29,500 روپے دے گی۔ مستغیث اور ایک سب انسپٹر، مستغیث کے بھائی کے روپ میں، 4-12-1948 پر اپیل کنندہ کے پاس گئے، اور اسے دو رقم ادا کیں؛ اور فلیٹ اور موٹر گیراج کی چابیاں مستغیث کے حوالے کر دی گئیں۔ جیسے ہی اپیل کنندہ اور اس کی بیوی فلیٹ سے باہر نکل رہے تھے، شکایت کنندہ کے بھائی کے روپ میں پیش

آنے والے شخص نے اپنا بھیس پھینک دیا اور اپنی شناخت ظاہر کی۔ پولیس پارٹی، جو چھاپے کے لیے نیچے تیار تھی، نے اپیل کنندہ کی کار کو پکڑا اور کار کی پچھلی سیٹ سے 30,500 روپے کی رقم اور کچھ کاغذات، مستغیث اور اپیل کنندہ کے درمیان شراکت داری کے قرارداد کا ٹائپ شدہ مسودہ اور نگران کے طور پر عمارت پر قبضہ کرنے کی اجازت کے لیے درخواست فارم بھی برآمد کیا۔ مستغیث سے چابیوں کا گچھا اور وہ دستاویزات جو اپیل گزار کی طرف سے اسے سوچی گئی تھیں، یعنی خالی قبضہ حوالے کرنے والا خط (نمائش D)، فرنیچر کے سامان کے لیے 2,000 روپے کی اشیاء کی رسید (نمائش E)، مستغیث کے نام پر گیس کنکشن منتقل کرنے کے لیے بمبئی گیس کمپنی کو خط (نمائش F)، اور 1 ٹیلی فون کنکشن کی منتقلی اور 27 روپے جمع کرنے کے لیے بمبئی الیکٹرک سپلائی اینڈ ٹرانسپورٹ کمیٹی کو خط (نمائش G)۔

اپیل کنندہ پر بمبئی ریٹس؛ ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، LVII، سال 1947 کی دفعہ 18(1) کے تحت 29,500 روپے کی پگڑی وصول کرنے کا الزام عائد کیا گیا تھا اور اس پر مذکورہ ایکٹ کی دفعہ 19(2) کے تحت مزید الزام عائد کیا گیا تھا کہ وہ اپنی کرایہ داری کی دستبرداری کی شرط کے طور پر مذکورہ رقم وصول کرتا ہے۔ اس کی بیوی، جو اس معاملے میں دوسری ملزم تھی، پر دونوں جرائم میں اپنے شوہر کی مدد کرنے اور اس کی حوصلہ افزائی کرنے کا الزام عائد کیا گیا تھا۔

اپیل کنندہ کا دفاع یہ تھا کہ وہ اپنی مطلوبہ غیر موجودگی کے دوران اپنا کاروبار جاری رکھنے کے لیے کسی ساتھی کی تلاش میں تھا، جسے اس کے فلیٹ کی نگران کے طور پر بھی کام کرنا تھا اور یہ کہ اس سلسلے میں اور اس مقصد کے پیش نظر ہی اس نے مستغیث کے ساتھ بات چیت کی تھی۔ 29,500 روپے کی رقم پگڑی نہیں تھی بلکہ کاروبار میں 0-12-0 حصص کے لیے سرمائے کی نمائندگی کرتی تھی اور چونکہ مستغیث کو بھی فلیٹ کا نگران ہونا تھا، اس لیے 2,000 روپے کی رقم ادا کی گئی اور اسے فرنیچر کو ٹھکانے لگانے اور نقصان پہنچانے کی ضمانت کے طور پر وصول کیا گیا اور اپیل گزار کی بھارت واپسی پر اسے واپس کرنے پر اتفاق کیا گیا۔ اپیل کنندہ کی بیوی نے کسی بھی طرح کی مدد اور حوصلہ افزائی سے انکار کیا۔

مقدمے کی سماعت کرنے والے پریذیڈنسی مجسٹریٹ نے حقائق پر دفاع پر یقین نہیں کیا، یہ کہتے ہوئے کہ ملزم کو جو موصول ہو اوہ پگڑی کے ذریعے تھا۔ چونکہ ایکٹ کی دفعہ 18(1) لاگو نہیں تھی اس لیے اس نے اسے ایکٹ کی دفعہ 19(2) کے تحت مجرم قرار دیا اور اس کی بڑھاپے اور اندھے پن کے پیش نظر اسے ایک دن کی قید بے مشقت اور 30,000 روپے جرمانے کی سزا سنائی۔ بیوی کو بری کر دیا گیا، ثبوت کسی بھی اشتعال انگیزی کو ثابت کرنے کے لیے ناکافی تھے۔

اپیل کنندہ نے بمبئی کی ہائی عدالت میں اپیل کو ترجیح دی لیکن اسے 20-2-1950 پر مختصر طور پر مسترد کر دیا گیا۔ انہوں نے آئین کے آرٹیکل 134(1)(c) کے تحت سرٹیفکیٹ مانگا لیکن اسے 10-4-1950 پر مسترد کر دیا گیا۔ اس کے بعد اس نے اس عدالت میں اپیل کرنے کے لیے خصوصی اجازت کے لیے درخواست دی اور اسے 3-10-1950 پر منظور کر لیا گیا۔

ایکٹ کی دفعہ 19(1) کی زبان کی بنیاد پر اپیل کنندہ کی جانب سے ایک مختصر قانونی دلیل پیش کی گئی تھی اور یہ واحد نقطہ ہے جس پر ہمارے غور کی ضرورت ہے۔ وہ حصہ جو دو حصوں پر مشتمل ہے ان اصطلاحات میں ہے:-

"(1) کرایہ دار یا کرایہ دار کی طرف سے کام کرنے والے یا کام کرنے کا ارادہ رکھنے والے کسی شخص کے لیے یہ جائز نہیں ہو گا کہ وہ کسی بھی جگہ پر اپنی کرایہ داری کو دستبرداری کی شرط کے طور پر کسی رقم یا کسی رقم کا دعویٰ کرے یا وصول کرے۔

(2) کوئی کرایہ دار یا شخص جو ذیلی دفعہ (1) کی توضیحات کی خلاف ورزی کرتے ہوئے کوئی رقم یا معاوضہ وصول کرتا ہے، سزا پانے پر اسے 6 ماہ تک کی مدت کے لیے قید کی سزا دی جائے گی اور اسے جرمانے کی بھی سزا دی جائے گی جو اسے موصول ہونے والی رقم یا قیمت سے کم نہ ہو۔"

اس بات پر زور دیا گیا کہ جرم صرف کسی بھی رقم کی وصولی یا کسی کرایہ دار کی طرف سے اس کی کرایہ داری کو دستبرداری کی شرط کے طور پر کسی بھی ادائیگی پر پیدا ہوتا ہے اور یہ کہ موجودہ

معاملے میں ایسی کوئی دستبرداری نہیں تھی۔ نمائش D، جو سب سے زیادہ مادی دستاویز ہے، جس کے تحت اپیل کنندہ نے فلیٹ کا خالی قبضہ مستغیث کے حوالے کیا ہے، کرایہ داری کی تفویض کو تشکیل دیتا ہے یا اس کا ثبوت دیتا ہے نہ کہ دستبردار کرنا۔ اس میں لکھا ہے:-

"میں، ڈبلیو ایچ کنگ، میرین ڈرائیور روڈ پر واقع پلاٹ نمبر 55 پر گنگا و ہار بلڈنگ کی پختی منزل پر واقع اپنے فلیٹ نمبر 3 اور گیراج نمبر 4 کا خالی قبضہ آج سے مسٹر مول چند کو ڈومل بھائیہ کے حوالے کرتا ہوں اور یہ کہ اس فلیٹ پر میرا کوئی دعویٰ نہیں ہے اور مسٹر مول چند کو ڈومل بھائیہ براہ راست مالک مکان کو کرایہ ادا کریں گے۔"

اپیل کنندہ کی جانب سے اٹھائی گئی دلیل ہمیں درست معلوم ہوتی ہے اور اسے قبول کرنا ہو گا۔ فاضل سالیسیٹر جنرل نے زور دے کر کہا کہ لفظ "دستبرداری" آرٹ کی اصطلاح نہیں ہے اور اس دفعہ میں کسی سخت تکنیکی معنوں میں نہیں بلکہ اس کے جامع معنی میں احاطے پر قبضہ دستبرداری کے طور پر استعمال کیا گیا تھا۔ اور انہوں نے نشاندہی کی کہ اگر مقننہ کا ارادہ تھا کہ "دستبرداری" کا محدود معنی ہونا چاہیے جو اپیل کنندہ کی جانب سے اس پر رکھا جانا چاہیے، تو پراپرٹی ایکٹ کے ٹرانسفر میں استعمال ہونے والا لفظ "سونپ دینا" زیادہ مناسب ہوتا۔ اس سلسلے میں ایکٹ کی دفعہ 15 اور 18 کا حوالہ دیا گیا تھا لیکن ہماری رائے میں وہ فاضل وکیل کی دلیل کو کوئی مدد نہیں دیتے ہیں۔ کرایہ دار کی طرف سے اس کے مفاد کے کسی بھی دوسرے طریقے سے کسی بھی قسم کی ذیلی کرایہ داری، تفویض یا منتقلی کو دفعہ 15 کے تحت غیر قانونی قرار دیا جاتا ہے۔ دفعہ 18 کسی بھی احاطے کے پٹے کی گرانٹ، تجدید یا تسلسل یا مکان مالک کی طرف سے ذیلی پٹے کے ذریعے یا دوسری صورت میں پٹے کی منتقلی کے لیے اپنی رضامندی دینے سے متعلق ہے، اور یہ فراہم کرتا ہے کہ مکان مالک، جو کوئی جرمانہ، پریمیم، یا اس طرح کی رقم یا جمع وصول کرتا ہے، یا گرانٹ، تجدید یا تسلسل یا رضامندی کے معاہدے کے لیے کوئی رقم وصول کرتا ہے، وہ کسی جرم کا مجرم ہو گا اور اس میں بیان کردہ سزا کا ذمہ دار ہو گا۔ اس طرح یہ دیکھا جائے گا کہ کرایہ دار کے ذریعہ کسی اور طریقے سے پٹے یا منتقلی کی تفویض کو جرم نہیں بنایا گیا ہے؛ قانون صرف یہ کہتا ہے کہ یہ قانونی لین دین نہیں ہے۔ یہ مکان مالک کی رضامندی ہے کہ ذیلی پٹے کے ذریعے یا بصورت دیگر غور کی وصولی پر پٹے کی منتقلی کو جرم قرار دیا گیا

ہے۔ اس کے بعد دفعہ 19 آتا ہے جس میں کرایہ دار کے ذریعے کسی بھی جگہ کی کرایہ داری کی دستبرداری کی بات کی گئی ہے۔ اگر، بیان محاورہ کے ذریعہ، موجودہ معاملے میں ہمارے پاس موجود کسی تفویض کا مطلب تھا، تو مناسب الفاظ استعمال کیے جاسکتے تھے، جیسے کہ کرایہ دار کی طرف سے اس کی دلچسپی کی منتقلی، جو ہمیں جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعہ 108، ذیلی شق (j) میں ملتی ہے۔

ایک طرف تفویض اور دوسری طرف دستبرداری یا سونپنے کے درمیان فرق اتنا واضح ہے کہ اسے نظر انداز نہیں کیا جاسکتا۔ کسی تفویض کی صورت میں، تفویض کنندہ کرایہ داری کے تحت اپنی ذمہ داریوں کی انجام دہی کے لیے مالک مکان کا ذمہ دار رہتا ہے اور یہ ذمہ داری معاہدہ جاتی ہے، جبکہ تفویض کنندہ جائیداد کی نجکاری کی وجہ سے ذمہ دار بن جاتا ہے۔ معاہدے یا اس کے برعکس مقامی استعمال کی عدم موجودگی میں کسی تفویض کے لیے مکان مالک کی رضامندی ضروری نہیں ہے۔ لیکن دستبرداری کی صورت میں، یہ یکطرفہ لین دین نہیں ہو سکتا؛ یہ صرف ان کے درمیان باہمی قرارداد کے ذریعے پٹہ دینے والے کے حق میں ہو سکتا ہے۔ ملکیت کی دستبرداری پٹہ دینے والے یا اس شخص کے لیے ہونا چاہیے جو اس کا مفاد رکھتا ہو۔ درحقیقت، سونپ دینا یا دستبرداری پٹہ دار کے حقوق کو ختم کر دیتا ہے اور پٹہ دینے والے کو اجازت دیتا ہے۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ لفظ "دستبرداری" ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ میں نہیں آتا ہے لیکن یہ مختلف صوبوں میں کرایہ داری کے بہت سے قوانین میں پایا جاتا ہے جہاں ایسے حصے ہوتے ہیں جو کرایہ داروں کے ذریعے مکان مالک کو تحریری نوٹس دے کر اس کے حق میں اپنی ملکیت کے دستبرداری سے متعلق ہوتے ہیں۔ زیر بحث دفعہ، یہ مزید نوٹ کیا جانا چاہئے، عام الفاظ میں، دستبرداری یا قبضہ چھوڑنے کی بات نہیں کرتا ہے۔ یہ الفاظ اس کی کسی بھی جگہ کی کرایہ داری کی "دستبرداری" ہیں۔ کرایہ داری کی دستبرداری پٹہ دار یا کرایہ دار کے ذریعے اپنے حقوق کی سپردگی کے مترادف ہے۔ کرایہ داری کا ترک کرنا دستبرداری کے معنی میں آئے گا یا نہیں یہ ایک ایسا سوال ہے جو اس اپیل میں پیدا نہیں ہوتا ہے، کیونکہ نمائش D کے پیش نظر، اس معنی میں کوئی ترک نہیں ہوتا ہے کہ کرایہ دار کچھ نہیں کہہ کر جائے وقوع سے غائب ہو گیا اور پٹہ کے تحت اپنے مفاد اور ملکیت کے بارے میں کوئی انتظامات نہیں کر رہا تھا۔

چونکہ قانون ایک جرم پیدا کرتا ہے اور جرمانے اور قید کی سزا عائد کرتا ہے، اس لیے دفعہ کے الفاظ کو موضوع کے حق میں سختی سے سمجھا جانا چاہیے۔ ہمیں اس بات کی اتنی فکر نہیں ہے کہ ممکنہ طور پر کیا ارادہ کیا گیا ہو جیسا کہ اصل میں استعمال شدہ زبان میں اور اس کے ذریعے کہا گیا ہے۔

جیسا کہ ہمارے خیال میں، دفعہ 19، ذیلی شق (1) کے معنی میں کوئی "دستبرداری" نہیں کی گئی ہے، ذیلی شق (2) کے تحت سزا کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا۔ اسے الگ کر دیا جاتا ہے اور اگر پہلے ہی ادا کر دیا گیا ہے تو 30,000 روپے کا جرمانہ واپس کر دیا جائے گا۔ فاضل پریزیڈنسی مجسٹریٹ کے حکم کے دوسرے حصے، جہاں تک مستغیث کی طرف سے اپیل کنندہ کو ادا کیے گئے 1,000 روپے اور پولیس کی طرف سے لائے گئے 29,500 روپے کے تصفیے کا تعلق ہے، تاہم، برقرار رہے گا۔

سزا کو منسوخ کیا گیا۔

اپیل کنندہ کا ایجنٹ: پی کے چٹرجی۔

مدعا علیہ نمبر 1 کے لیے ایجنٹ: پی اے مہتا۔

مدعا علیہ نمبر 2 کے لیے ایجنٹ: گنپت رائے۔