

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 10 دسمبر 1952

امپوٹرز اینڈ مینوفیکچررز لیٹیٹ

بنام

فیروز فریمروز تارپور والاد دیگر اراں

[مہر چند مہاجن، داس اور بھگوتی جسٹس صاحبان]

بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947، دفعہ 28-پٹہ کی مدت کی خلاف ورزی کرتے ہوئے کرایہ دار کے ذریعہ ذیلی پٹہ-مکان مالک کے ذریعہ کرایہ دار اور ذیلی کرایہ دار کے خلاف قبضہ جائیداد اور استعمال اور قبضے کے معاوضے کے لیے مقدمہ-عدالت مطالبہ خفیہ کا دائرہ اختیار-دفعہ 28 کی تعمیر-ذیلی کرایہ دار کا نفاذ، کا اثر۔

جہاں بمبئی شہر کے اندر واقع فلیٹ کے پٹہ پر یہ شرط ہوتی ہے کہ کرایہ دار مکان مالک اور کرایہ دار کی سابقہ رضامندی کے بغیر احاطے کو تفویض، ذیلی کرایہ یا دوبارہ کرایہ پر نہیں دے گا، اس اصطلاح کی خلاف ورزی کرتے ہوئے فلیٹ کو ذیلی کرایہ پر دے گا، اور مکان مالک نے اس کے اور ذیلی کرایہ دار کے خلاف عدالت مطالبہ خفیہ، بمبئی میں احاطے کے استعمال اور قبضے کے لیے قبضہ اور معاوضے کے لیے مقدمہ دائر کیا، اور ذیلی کرایہ دار نے دلیل دی کہ جہاں تک اس کا تعلق ہے، عدالت مطالبہ خفیہ کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے کیونکہ مقدمہ زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان نہیں تھا اور نہ ہی بمبئی ریٹس، ہوٹل اور لاجنگ ریٹس کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 28 کے تحت کرایہ کے لیے تھا۔

حکم ہوا کہ، (i) کہ مقدمہ واضح طور پر قبضہ کے لیے تھا اور معاوضے کا دعویٰ محض ایک ضمنی

دعویٰ تھا۔

(ii) ایکٹ کے دفعہ 28 نے عدالت مطالبہ خفیہ کو دائرہ اختیار دیا کہ وہ نہ صرف کرایہ یا قبضہ کی وصولی کے لیے مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کسی بھی مقدمے یا کارروائی کی سماعت کرے، بلکہ "اس ایکٹ یا اس کی کسی بھی شق سے پیدا ہونے والے کسی بھی دعوے یا سوال سے نمٹنے کے لیے" اور اس طرح دفعہ 28 مدعی اور ذیلی کرایہ دار کے درمیان اٹھائے گئے سوال کا احاطہ کرنے کے لیے کافی وسیع تھا۔

(iii) کسی بھی صورت میں، اگرچہ ذیلی کرایہ دار مقدمے میں ضروری فریق نہیں تھا لیکن وہ ایک مناسب فریق تھا، اور اس طرح کے فریق کا شریک دار مقدمے کی نوعیت کو تبدیل نہیں کر سکتا اور اسے مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان مقدمے سے کم نہیں بنا سکتا یا اسے دفعہ 28 سے باہر نہیں کر سکتا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 172، سال 1952۔ نظام عدلیہ کی بمبئی ہائی کورٹ کے 25 جنوری 1952 کے فیصلے اور ڈگری (چیف جسٹس چاگلا) کی نظر ثانی درخواست نمبر 1119، سال 1951 میں عدالت مطالبہ خفیہ کے 10 اگست 1951 کے فیصلے اور ڈگری سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل، اپیل نمبر 355، سال 1950 میں، جو 18 دسمبر 1950 کو کورٹ آف سہال کاز کے مقدمے نمبر 1، سال 1948 کے فیصلے اور ڈگری سے پیدا ہوا ہے۔

اپیل گزاروں کے لیے بی۔ ایچ۔ لٹا۔

جواب دہندگان نمبر 1، 2 اور 3 کے لیے سی کے ڈنٹری (ہندوستان کے سال ایسیٹر جنرل) (آر بی ادھیاروجنا، ان کے ساتھ)۔

10 دسمبر 1952۔ عدالت کا فیصلہ جسٹس داس نے سنایا۔

جسٹس داس۔ یہ 25 جنوری 1952 کو دیوانی نظر ثانی درخواست نمبر 1119، سال 1951 میں بمبئی میں نظام عدلیہ کی عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل ہے۔ یہ بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ 1947 کی دفعہ 28 کے تحت بمبئی

عدالتِ مطالبہ خفیہ میں دائر ایک مقدمے سے پیدا ہوا ہے، جس میں یکم نومبر 1947 سے کمبالا بل میں واقع سنا ماہاؤس بمبئی کے دوسری منزل کے فلیٹ کے استعمال اور قبضے کے لیے 370 روپے ماہانہ کی شرح سے معاوضہ دیا گیا تھا۔ م۔ مدعی فریروز ڈی بی تارا پور والا متوفی کی وصیت کے ٹرسٹی ہیں اور اسی طرح سنا ماہاؤس کے مالک ہیں۔ مدعا علیہان کی تعداد دو ہے، یعنی پہلی مدعا علیہان مسز دین بائی کے لالہ، جنہیں مدعیوں نے یکم ستمبر 1942 کو یا اس کے آس پاس 370 فی ماہ روپے میں فلیٹ چھوڑا تھا اور دوسرا مدعا علیہ ایک محدود کمپنی جس کو پہلے مدعا علیہ نے 16 نومبر 1947 سے اسی کرایہ پر مذکورہ فلیٹ کو ذیلی پٹہ پر دیا تھا۔ مدعا علیہان نے مختلف بنیادوں پر مقدمہ دائر کیا، لیکن ٹرائل عدالت نے 18 اکتوبر 1950 کے اپنے فیصلے کے ذریعے تمام درخواستوں کو مسترد کر دیا اور ایک ڈگری منظور کی جس میں دونوں مدعا علیہان کو 31 مارچ 1951 تک فلیٹ خالی کرنے کی ہدایت کی گئی، اور صرف پہلے مدعا علیہان کے خلاف یکم نومبر 1947 سے 31 جولائی 1948 تک کے معاوضے کے لیے -3317 8-10 روپے کا فیصلہ دیا گیا، اور اس کے بعد 370 روپے 1 اگست 1948 سے مقدمے کے اخراجات کے علاوہ قبضے کی فراہمی تک۔ مدعا علیہان نے اس ایکٹ کی دفعہ 29 کے تحت اپیل کو ترجیح دی۔ ٹرائل عدالت کے سامنے پیش کی گئی مختلف درخواستوں کے علاوہ، مدعا علیہان نے اپیلیٹ بنچ کے سامنے ایک اضافی عرضی پیش کی، جس کی استدعا ان کے تحریری بیانات میں نہیں کی گئی تھی، یعنی یہ کہ جہاں تک دوسرے مدعا علیہان کا تعلق ہے، اس مقدمے کی سماعت کرنے کا دائرہ اختیار عدالتِ مطالبہ خفیہ کے پاس نہیں تھا۔ عدالتِ مطالبہ خفیہ کے اپیلیٹ بنچ نے اخراجات کے ساتھ اپیل کو مسترد کر دیا۔ اس کے بعد دوسرے مدعا علیہ نے مجموع ضابطہ دیوانی کی دفعہ 115 کے تحت نظر ثانی کے لیے عدالت عالیہ کا رخ کیا جسے بھی اخراجات کے ساتھ مسترد کر دیا گیا۔ دوسرا مدعا علیہ اب اس عدالت کی خصوصی اجازت حاصل کرنے کے بعد ہمارے سامنے اپیل میں آیا ہے۔

ہمارے سامنے واحد دلیل ہے کہ عدالتِ مطالبہ خفیہ کو اس مقدمے کی سماعت کا کوئی دائرہ

اختیار نہیں تھا۔ ایکٹ کے دفعہ 28 کے متعلقہ حصے مندرجہ ذیل ہیں:-

"کسی بھی قانون میں موجود کسی بھی چیز کے باوجود اور اس کے باوجود، دعوے کی رقم کی وجہ سے یا کسی اور وجہ سے، مقدمہ یا کارروائی، لیکن اس شق کے لیے، اس کے دائرہ اختیار میں نہیں ہوگی،

(a) گریٹر بمبئی میں، عدالت مطالبہ خفیہ ز، بمبئی،

.....(aa)

.....(b)

مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کسی ایسے احاطے کے کرایہ یا قبضے کی وصولی سے متعلق کسی بھی مقدمے یا کارروائی پر غور کرنے اور اس پر مقدمہ چلانے کا دائرہ اختیار ہو گا جس پر اس حصے کی کوئی توضیحات ہوتی ہیں، اور اس ایکٹ کے تحت کی گئی کسی درخواست کا فیصلہ کرنے اور اس ایکٹ یا اس کی کسی بھی شق سے پیدا ہونے والے کسی دعوے یا سوال سے نمٹنے کا دائرہ اختیار ہو گا؛ اور کسی بھی دوسری عدالت کو اس طرح کے کسی مقدمے، کارروائی یا درخواست پر غور کرنے یا اس طرح کے دعوے یا سوال سے نمٹنے کا دائرہ اختیار نہیں ہو گا۔

یہ تنازعہ نہیں تھا کہ ایکٹ کے حصہ II کے شرائط احاطے پر لاگو ہوتی ہیں۔ اپیل کنندہ دلیل یہ ہے کہ اس کے خلاف مقدمہ مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان مقدمہ نہیں تھا اور یہ کہ، جہاں تک اس نے استعمال اور قبضے کے معاوضے کا دعویٰ کیا ہے، یہ کرایہ کی وصولی کا مقدمہ نہیں تھا اور اس لیے، دفعہ 28 کی کوئی درخواست نہیں تھی، اور عدالت مطالبہ خفیہ کو اس مقدمے پر غور کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں تھا۔ اس عرضی کے پیش نظر اس مقدمے میں شکایت کا حوالہ دینا ضروری ہے۔ فریموز ڈی بی تاراپورا والا کی مرضی کے تحت ٹرسٹی کے طور پر سنا ماہاؤس کے مالکان کے طور پر اپنا حق پیش کرنے کے بعد مدعیوں کی استدعا ہے کہ دوسری منزل کالیٹ یکم ستمبر 1942 کو یا اس کے آس پاس پہلے مدعا علیہ کو 370 روپے فی ماہ کرایہ کے بل فارم کے پچھلے حصے پر چھپی شرائط و ضوابط پر جو پہلے مدعا علیہ کو دکھائے گئے تھے اور قبول کیے گئے تھے میں دیا گیا تھا۔ استغاثہ کے پیرا گراف 5 میں ان شرائط میں سے ایک متعین کی گئی ہے، یعنی کہ کرایہ دار زمینداروں کی سابقہ تحریری

رضامندی کے بغیر احاطے کو تفویض، ذیلی پٹہ یا دوبارہ کرایہ پر نہیں دے گا۔ پیرا گراف 7 میں مدعی کی طرف سے پہلے مدعا علیہ کو 17 اکتوبر 1946 کو نومبر 1946 کے آخر میں فلیٹ خالی کرنے کے لیے دیے گئے نوٹس کا حوالہ اس بنیاد پر دیا گیا ہے کہ وصیت کے تحت دو مستفیدین کے استعمال کے لیے معقول اور حقیقی طور پر اس کی ضرورت تھی۔ پھر، ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت سند حاصل کرنے کے لیے مدعیوں کی طرف سے ایک ناکام کوشش کا حوالہ دینے کے بعد، مدعیوں نے 16 نومبر 1947 کو ایک خط کا حوالہ دیا، جو پہلے مدعا علیہ کی طرف سے مدعیوں کو لکھا گیا تھا جس میں بتایا گیا تھا کہ اس نے اس دن سے دوسرے مدعا علیہ کو فلیٹ ذیلی پٹہ کیا تھا۔ استغاثہ کے پیرا گراف 12 اور 13 میں کہا گیا ہے کہ 19 دسمبر 1947 کو دوسرے مدعا علیہ نے نومبر 1947 کے مہینے کے کرایہ کے لیے 370 روپے کا چیک بھیجا، لیکن مدعیوں نے اسے قبول کرنے یا دوسرے مدعا علیہ کو ذیلی کرایہ دار کے طور پر یا دوسری صورت میں قانونی مکین کے طور پر تسلیم کرنے سے انکار کر دیا۔ یہ بھی الزام لگایا گیا ہے کہ 23 جنوری 1948 کو مدعیوں نے دونوں مدعا علیہان کو 29 فروری 1948 کے آخر میں احاطہ خالی کرنے کا نوٹس دیا تھا۔ پیرا گراف 14 اور 15 میں مدعی باہر نکالنے کے لیے بنیادیں مرتب کرتے ہیں، یعنی، (1) کہ پہلے مدعا علیہ کی طرف سے دوسرے مدعا علیہ کو مبینہ طور پر ذیلی پٹہ کرنا غلط، غیر قانونی اور کرایہ داری کی شرائط کی خلاف ورزی تھی اور (2) کہ مدعی دو مستفیدین کے استعمال اور قبضے کے لیے مناسب اور مخلصانہ طور پر احاطے کا مطالبہ کرتے ہیں۔ مدعیوں نے استدعا کی کہ دونوں مدعا علیہان کو احاطہ خالی کرنے کا حکم دیا جائے اور ان دونوں کو حکم دیا جائے کہ وہ مدعی کو احاطے کے استعمال اور قبضے کے لیے 1 نومبر 1947 سے خالی قبضے کی فراہمی تک 370 روپے ماہانہ معاوضہ ادا کریں۔ اپیل کنندہ اس بات کی طرف اشارہ کرتا ہے کہ مدعی نے اسے ذیلی کرایہ دار کے طور پر یا دوسری صورت میں ایک قانونی مکین کے طور پر تسلیم کرنے سے انکار کر دیا اور اسے محض ایک خلاف ورزی کرنے والے کے طور پر مانا جس کا تباہ شدہ فلیٹ پر کوئی قانونی دعویٰ نہیں تھا اور اس لیے، مقدمہ، جہاں تک یہ مدعی اور اپیل کنندہ (دوسرے مدعا علیہ) کے درمیان تھا، اسے مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان مقدمہ نہیں کہا جاسکتا اور یہ کہ جہاں تک اس نے اس سے معاوضے کا دعویٰ کیا ہے اسے کرایہ کی وصولی کا مقدمہ نہیں کہا جاسکتا۔ دلیل کے آخری حصے میں ہمیں زیادہ دیر تک

محاصرے میں رکھنے کی ضرورت نہیں ہے، کیونکہ یہ مقدمہ بلاشبہ فلیٹ کی ملکیت کے لیے تھا اور معاوضے کا دعویٰ ملکیت کے دعوے کے لیے صرف اتفاقی اور معاون تھا۔ قبضہ کے لیے مقدمے کی سماعت کا دائرہ اختیار عدالت کو نہ صرف قبضہ کے لیے ڈگری منظور کرنے کا اختیار دے گا بلکہ قبضہ کی فراہمی تک اپنے منافع کی ادائیگی کے لیے ہدایات دینے کا بھی اختیار دے گا۔ اپنے منافع کی ادائیگی کے لیے اس طرح کی ہدایت عام طور پر ملکیت کی ڈگری کا ایک لازمی حصہ ہوتی ہے۔ لہذا، غور کے لیے واحد سوال یہ ہے کہ آیا یہ مقدمہ زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان تھا۔

جواب دہندگان (مدعی) یہ دعویٰ نہیں کرتے کہ اپیل کنندہ (دوسرا مدعا علیہ) ایک "کرایہ دار" ہے جیسا کہ ایکٹ کے دفعہ 5 (11) میں بیان کیا گیا ہے۔ دوسری طرف، اپیل کنندہ اس بات سے انکار نہیں کرتا اور درحقیقت اس بات سے انکار نہیں کر سکتا، جیسا کہ مدعی اور پہلے مدعا علیہ کے درمیان ہے، مقدمہ ایک زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان ہے اور اس طرح عدالت مطالبہ خفیہ عدالت، ایکٹ کی دفعہ 28 کے تحت، واحد عدالت ہے جو مقدمے کی سماعت کرنے کی مجاز ہے۔ دفعہ 28 عدالت مطالبہ خفیہ زکوٰۃ دائرہ اختیار فراہم کرتا ہے کہ وہ نہ صرف مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کرایہ کی وصولی یا احاطے پر قبضے سے متعلق کسی بھی مقدمے یا کارروائی کی سماعت کرے بلکہ "اس ایکٹ یا اس کی کسی بھی شق سے پیدا ہونے والے کسی بھی توضیحات یا سوال سے نمٹنے کے لیے" بھی۔ "یہ کہنے کی کوئی وجہ نہیں ہے کہ "کوئی بھی دعویٰ یا سوال" لازمی طور پر زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان ہونا چاہیے۔ کسی بھی صورت میں، ایک بار جب مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کرایہ یا احاطے کی ملکیت کی وصولی سے متعلق مقدمہ ہوتا ہے تو عدالت مطالبہ خفیہ نہ صرف اس مقدمے کی سماعت کے لیے دائرہ اختیار حاصل کر لیتی ہے بلکہ "ایکٹ یا اس کی کسی بھی شق سے پیدا ہونے والے کسی بھی توضیحات یا سوال سے نمٹنے کے لیے" بھی اختیار حاصل کر لیتی ہے جو اس طرح کے مقدمے میں مناسب طریقے سے اٹھایا جاسکتا ہے۔ اس مقدمے میں مدعیوں نے دعویٰ کیا کہ پہلے مدعا علیہ کی طرف سے دوسرے مدعا علیہ کو مبینہ طور پر ذیلی پٹہ کرنا دونوں غیر قانونی تھا کیونکہ یہ کرایہ داری کی شرائط کی خلاف ورزی تھی اور اس وجہ سے بھی کہ معاہدہ کرایہ داری کے تعین کے بعد قانونی کرایہ دار کے طور پر پہلا مدعا علیہ ذیلی کرایہ داری پیدا کرنے کا حقدار

نہیں تھا اور انہوں نے ایکٹ کے تحت کسی بھی تحفظ کے لیے دوسرے مدعا علیہ کے دعوے کی صداقت پر سوال اٹھایا۔ مدعی اور دوسرے مدعا علیہ کے متعلقہ حقوق کے بارے میں دعویٰ یا سوال جو اس طرح مدعی میں اٹھایا گیا ہے یقینی طور پر ایکٹ سے پیدا ہوتا ہے اور دفعہ 28 کی زبان اس کا احاطہ کرنے کے لیے کافی وسیع معلوم ہوتی ہے۔ اس دفعہ کے علاوہ، عام قانون کے تحت باہر نکالنے کے مقدمے میں کرایہ دار کے خلاف قبضہ کرنے کی ڈگری اس کرایہ دار کے تحت یا اس کے بذریعہ حق کا دعویٰ کرنے والے شخص پر پابند ہے اور اس شخص کے خلاف قابل عمل ہے چاہے وہ اس مقدمے میں فریق تھا یا نہیں۔ ایسے شخص کی عدم شمولیت ڈگری کو اس پر کم پابند نہیں بناتا ہے۔ اس لیے یہ اس لحاظ سے ہے کہ وہ کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کے مقدمے کا ضروری فریق نہیں ہے۔ تاہم، یہ تسلیم کیا جاتا ہے کہ ایسا شخص، اس کے باوجود، مقدمے کا ایک مناسب فریق ہے تاکہ یہ سوال کہ آیا پٹہ کا مناسب تعین کیا گیا ہے اور مکان مالک مدعی احاطے پر قبضہ حاصل کرنے کا حقدار ہے، اس کی موجودگی میں فیصلہ کیا جاسکے تاکہ اسے یہ دیکھنے کا موقع ملے کہ مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کوئی گٹھ جوڑ نہیں ہے جس کے تحت یا جس کے بذریعہ وہ دعویٰ کرتا ہے اور قانون کے تحت تحفظ حاصل کرنے کا، اگر وہ کسی کا حقدار ہے۔ ایسے شخص کو مقدمے کے آغاز سے یا مقدمے کے بعد کے کسی بھی مرحلے پر فریق کے طور پر شامل کیا جاسکتا ہے اگر عدالت ایسا کرنا مناسب سمجھتی ہے۔ اس طرح کے مناسب فریق کا شریک مقدمہ کے کردار کو تبدیل نہیں کر سکتا اور اس مقدمے کو زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان مقدمے سے کم نہیں کرتا یا اسے ایکٹ کی دفعہ 28 سے باہر نہیں کرتا ہے۔ بصورت دیگر مقدمہ کی کثرت کی حوصلہ افزائی کرنا ہوگی جس کے نتیجے میں تکلیف اور الجھن کا کوئی خاتمہ نہیں ہوگا۔ ہمارے خیال میں چیف جسٹس چاگلا کا فیصلہ اور استدلال کافی حد تک درست ہے اور یہ اپیل ناکام ہونی چاہیے۔ اس لیے ہم اخراجات کے ساتھ اپیل کو مسترد کرتے ہیں۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

اپیل گزاروں کے لیے ایجنٹ: راجندر نارائن۔

جواب دہندگان نمبر 1، 2 اور 3 کے لیے ایجنٹ: آر۔ اے۔ گلوت۔