

3 ایس سی آر

سپریم کورٹ رپورٹس

10 مئی 1961

از عدالت الاعظمیٰ

گنگا دت مورار کا

بنام

کار تک چند داس اور دیگر

(جے۔ ایل۔ کپور، ایم۔ ہدایت اللہ اور جے۔ سی۔ شاہ، جسٹسز)

کرایہ داری بے دخلی۔ وقت کے ساتھ لیز کا تعین - کرایہ کنٹرول ایکٹ کے ذریعہ طے شدہ کرایہ کی ادائیگی پر کرایہ دار کا قبضہ جاری رکھنا - مالک مکان اسی کو قبول کرتا ہے - نئی کرایہ داری، اگر تشکیل دی جاتی ہے تو - جائیداد کی منتقلی ایکٹ 1882 (4 آف 1882)، دفعات 106، 116 -

درخواست گزار کلکتہ شہر کے ایک مخصوص احاطے کا ٹھیکہ دار کرایہ دار تھا جس کے جواب دہندگان مالکان تھے۔ مدعا علیہان نے درخواست گزار سے کرایہ داری کی مدت ختم ہونے پر احاطے کو خالی کرنے اور اس کا قبضہ فراہم کرنے کا مطالبہ کیا لیکن قبضہ فراہم نہیں کیا گیا اور مدعا علیہان ریاست کی طرف سے منظور کردہ پے در پے کرایہ کنٹرول ایکٹ کے ذریعہ کرایہ داروں کو فراہم کردہ تحفظ کے پیش نظر قبضہ حاصل کرنے سے قاصر تھے۔ اس دوران درخواست گزار نے ہر ماہ کنٹریکٹ کرایہ کے برابر رقم ادا کرنا جاری رکھا، اور بعد میں کرایہ کو قانونی کرایہ قرار دیا گیا اور مدعا علیہ نے اسے قبول کر لیا۔ فیصلے کے لئے پیدا ہونے والا سوال یہ تھا کہ کیا مدعا علیہان کی طرف سے رقم کی قبولیت اپیل کنندہ کو جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 116 کے معنی کے اندر کرایہ دار کا حق دیتی ہے۔

یہ کہا جاتا ہے کہ جہاں کنٹریکٹ کرایہ داری جس پر کرایہ کنٹرول قانون لاگو ہوتا ہے، وقت کے ساتھ ختم ہو چکی ہو یا چھوڑنے کے نوٹس کے ذریعہ کرایہ دار کا قبضہ برقرار رہا ہو، تو کرایہ دار کی جانب سے کرایہ

داری کی میعاد ختم ہونے یا اس کے تعین کے بعد کرایہ دار سے کرایہ قبول کرنے سے یہ ثابت نہیں ہو سکے گا کہ مالک مکان نے نئی کنٹریکٹ کرایہ داری پر رضامندی ظاہر کر دی ہے۔

کائی خوشرو بنام بانی جربائی (1949) ایف سی آر 262، کا اتباع کیا گیا۔

کرایہ داری کی میعاد ختم ہونے یا معیاری کرایہ کے طور پر طے شدہ رقم کے بعد کرایہ دار سے مالک مکان کی جانب سے کرایہ داری کی قبولیت ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 116 کے تحت کرایہ دار سے کرایہ قبول کرنے کے مترادف نہیں تھی۔

کرایہ داری کے تعین کے بعد درخواست گزار کا قبضہ کسی معاہدے کے مطابق نہیں تھا بلکہ یہ لگاتار قوانین کے ذریعہ دیئے گئے تحفظ کی بنیاد پر تھا اور اس طرح کے پیشے کا تعین ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 106 کے ذریعہ مقرر کردہ طریقے سے کرنے کی ضرورت نہیں تھی۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار : 1957 کی دیوانی اپیل نمبر 82۔

کلکتہ ہائی کورٹ کے 4 اپریل 1955ء کے فیصلے اور فرمان کے خلاف اپیل، اپیل کے حکم نامے نمبر 1224 سے اپیل کی گئی۔

اپیل کنندہ کی طرف سے جی ایس پاٹھک اور ڈی این مکھرجی۔

جواب دہندگان کی طرف سے ایڈیشنل سالیٹر جنرل آف انڈیا پیچ این سانیال اور پی کے چٹرجی

شامل ہیں۔

10 / فروری 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس شاہ۔ جس احاطے سے یہ تنازعہ پیدا ہوتا ہے۔ نمبر 5، راجا راجکسن اسٹریٹ، کلکتہ۔ مدعا علیہ مالکان ہیں اور اپریل 15 1917 سے 15 جون 1947 تک کنٹریکٹ کرایہ دار تھا۔ پہلی کرایہ داری کے تحت درخواست گزار نے 15-84 روپے ماہانہ، دوسری کرایہ داری کے تحت 180 روپے ماہانہ اور تیسری کرایہ داری کے تحت 225 روپے ماہانہ کی شرح سے کرایہ ادا کیا۔ کرایہ داری "ٹن کنسٹر" اور کھلی زمین کی تیاری کے لئے استعمال ہونے والی عمارتوں کے سلسلے میں تھی 30 ستمبر 1946 کو بنگال کے گورنر نے کلکتہ کرایہ آرڈیننس V آف 1946 جاری کیا، جس میں کلکتہ شہر میں احاطے کے کرایہ کے کنٹرول کے لئے کچھ اہتمام کیے گئے تھے۔ آرڈیننس کے دفعہ 12 کے تحت، یہ اس کی حد تک فراہم کیا گیا تھا۔ یہ مواد ہے کہ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ، پریزیڈنسی سماں کا زکوٹس ایکٹ یا انڈین کنٹریکٹ ایکٹ میں جو کچھ بھی شامل ہے، اس کے باوجود، کسی بھی احاطے کے قبضے کی بازیابی کے لئے کوئی حکم یا فرمان اس وقت تک جاری نہیں کیا جائے گا جب تک کرایہ دار آرڈیننس کے ذریعہ منظور شدہ حد تک کرایہ ادا کرتا ہے اور کرایہ داری کی شرائط کو پورا کرتا ہے۔ شرط کے تحت، مکان مالک، تحفظ کے باوجود، اگر اس میں بیان کردہ شرائط کو پورا کیا جاتا ہے، احاطے کا قبضہ حاصل کرنے کا حق دار تھا۔ اس آرڈیننس کی جگہ 1947 کے ایکٹ 1 نے لے لی جس میں کافی حد تک وہی دفعات شامل تھیں۔ 1948 کے مغربی بنگال ایکٹ 5 کے ذریعہ 1946 کے آرڈیننس 5 اور 1948 کے ایکٹ 1 کی دفعات کو جاری رکھا گیا تھا۔ اس کے بعد ستمبر 1948 کو مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ XXXVIII کو 1948 کا نافذ کیا گیا اور اس ایکٹ کے ذریعہ 1948 کے مغربی بنگال ایکٹ پنجم کو منسوخ کر دیا گیا، لیکن کرایہ داروں کو دیا گیا تحفظ جاری رکھا گیا۔ اس قانون کو مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1950 کے ذریعہ منسوخ کر دیا گیا تھا، اور بعد کے ایکٹ کی دفعہ 12 کے ذریعہ کرایہ داروں، بشمول کرایہ داروں، جن کی مدت ختم ہو چکی تھی، کو بے دخلی کے خلاف تحفظ دیا گیا تھا، جس میں عدالتوں کو مکان مالگوں کے حق میں کسی بھی احاطے کا قبضہ بازیاب کرنے کے لئے حکم یا احکامات جاری کرنے سے روک دیا گیا تھا۔ اس ایکٹ کے تحت یہ اہتمام کیا گیا تھا کہ مکان مالک کو دیگر چیزوں کے ساتھ ساتھ ایک حکم نامہ حاصل کرنے کا حق حاصل ہوگا، جہاں احاطے کی تعمیر یا تعمیر نو کے مقصد یا اپنے پیشے کے لئے

معقول طور پر ضرورت ہو۔

15 مئی 1957 کو لکھے گئے خط کے ذریعے مدعا علیہان نے درخواست گزار سے مطالبہ کیا کہ وہ کرایہ داری کی مدت ختم ہونے پر قبضہ خالی کر دے۔ تاہم درخواست گزار کی طرف سے قبضہ فراہم نہیں کیا گیا تھا اور اس نے مقررہ رقم کی ادائیگی جاری رکھی اور اسے مدعا علیہان نے قبول کر لیا۔ مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ 1948 کی دفعہ 9 کے تحت ایک درخواست میں کنٹرولر نے احاطے کا معیاری کرایہ 455 روپے ماہانہ مقرر کیا۔ مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول ایکٹ 1950 کے نفاذ کے بعد، اپیل کنندہ کی طرف سے ایک اور درخواست دائر کی گئی اور معیاری کرایہ کو کم کر کے 247-8-0 روپے کر دیا گیا۔ 10 اکتوبر 1950 کو مدعا علیہان نے اپیل کنندہ کو ایک نوٹس جاری کیا جس میں اسے "قبضہ شدہ احاطے کو چھوڑنے، خالی کرنے اور قبضہ دینے" کے لئے کہا گیا تھا، جسے اپیل کنندہ 1 ستمبر 1957 بی ایس، یعنی 14 اپریل 1951 کی میعاد ختم ہونے پر "ماہانہ کرایہ دار" کے طور پر بیان کیا تھا۔ یہ دعویٰ کیا گیا تھا کہ بے دخلی کی بنیاد یہ تھی کہ مکان مالگوں کو اس پر نئی عمارتیں لگانے کے لئے مناسب طور پر ضرورت تھی۔ درخواست گزار احاطے کو خالی کرنے میں ناکام ہونے پر مدعا علیہان نے کلکتہ کی شمال کاز کورٹ میں درخواست دائر کی۔ شمال کاز کی عدالت نے مدعا علیہان کی جانب سے دائر مقدمے کا فیصلہ سنایا۔ خصوصی بیچ، کورٹ آف شمال کاز میں اپیل میں، پہلی بار عدالت کی طرف سے جاری کردہ حکم نامے کو تبدیل کر دیا گیا۔ اپیلیٹ کورٹ نے کہا کہ جون 1947 میں کرایہ داری کے تعین کے بعد کرایہ قبول کرنے سے درخواست گزار "کرایہ دار" ہی رہے گا اور چونکہ کرایہ داری کا مقصد مینوفیکچرنگ تھا، لہذا اس کا تعین صرف چھ ماہ کے نوٹس کے ذریعے کیا جاسکتا ہے، جو کرایہ داری کے سال کے ساتھ ختم ہو جاتا ہے اور چونکہ ایسا کوئی نوٹس جاری نہیں کیا گیا تھا۔ کرایہ داری کا تعین نہیں کیا گیا تھا اور مقدمہ ناکام ہونے کا ذمہ دار تھا۔ کلکتہ ہائی کورٹ میں اپیل کرتے ہوئے خصوصی بیچ کی طرف سے جاری کردہ فرمان کو واپس لے لیا گیا اور پہلی بار عدالت کی طرف سے جاری کردہ فرمان کو بحال کر دیا گیا۔ آئین کے آرٹیکل 133(1)(سی) کے تحت فٹنس سرٹیفکیٹ کے ساتھ ہائی کورٹ کے حکم کے خلاف اپیل کنندہ کی طرف سے اس اپیل کو ترجیح دی جاتی ہے۔

درخواست گزار کے حق میں معاہدہ کرایہ داری کا تعین 15 جون 1947 کو وقت کے ساتھ کیا گیا تھا، اور اس تاریخ کے بعد سے فریقین کے مابین کوئی نئی معاہدہ کرایہ داری نہیں ہے۔ ایسا لگتا ہے کہ مدعا علیہان درخواست گزار کو دینے گئے احاطے کا قبضہ حاصل کرنے کے لئے بے چین تھے، لیکن وہ لگاتار کرایہ کنٹرول ایکٹ کے ذریعہ اپیل کنندہ کو فراہم کردہ تحفظ کے پیش نظر عدالت کی مدد حاصل کرنے سے قاصر تھے۔ دریں اثناء درخواست گزار نے ہر ماہ معاہدے کے کرایہ کے برابر رقم ادا کرنا جاری رکھا، اور بعد میں کرایہ کو قانونی کرایہ قرار دیا۔ کیا درخواست گزار کی جانب سے ادا کی جانے والی رقم کی قبولیت اسے جائیداد کی منتقلی کے قانون کی دفعہ 116 کے تحت کرایہ دار کا حق دیتی ہے؟

ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 116 کے مطابق اگر لیز کے تعین کے بعد بھی جائیداد کا لیز دار اس کے قبضے میں رہتا ہے اور لیز دار لیز دار سے کرایہ قبول کرتا ہے یا اس کے قبضے کو جاری رکھنے کی منظوری دیتا ہے تو اس کے برعکس معاہدے کی عدم موجودگی میں لیز دی جاتی ہے۔ جس مقصد کے لئے جائیداد لیز پر دی جاتی ہے اس کے مطابق سال بہ سال یا ماہ بہ ماہ تجدید کی جاتی ہے جیسا کہ دفعہ 106 میں بیان کیا گیا ہے۔ تاہم، یہ بات اچھی طرح سے طے شدہ ہے کہ جہاں معاہدے کی کرایہ داری جس پر کرایہ کنٹرول قانون لاگو ہوتا ہے، وقت کے ساتھ ختم ہو چکی ہے یا چھوڑنے کے نوٹس کے ذریعے کرایہ دار کا قبضہ برقرار رہتا ہے، تو کرایہ داری کی میعاد ختم ہونے یا اس کے تعین کے بعد مالک مکان کی طرف سے کرایہ قبول کرنے سے یہ ثابت نہیں ہوگا کہ مالک مکان نے نئی معاہدہ کرایہ داری پر رضامندی ظاہر کی ہے۔ بی کے کھر جی، جے (جیسا کہ وہ اس وقت تھے) نے کائی خوشرو بنام بانی جربائی میں اس کا مشاہدہ کیا تھا:

”لیز کے تعین کے بعد، یہ کرایہ دار کی ذمہ داری ہے کہ وہ منتقل شدہ کے احاطے کا قبضہ کرایہ دار کو دے۔ اگر لیز کے تعین کے بعد بھی اس کے ماتحت لیز دار یا ذیلی کرایہ دار قبضے میں رہتا ہے تو مالک مکان کو بلاشبہ یہ حق حاصل ہے کہ وہ اسے فوری طور پر نکال دے۔ لیکن اگر وہ ایسا نہیں کرتا ہے، اور اس شخص کے قبضے کو جاری رکھنے کے لئے اس کی طرف سے نہ تو رضامندی ہے اور نہ ہی اختلاف ہے، تو مؤخر الذکر انگریزی قانون کی زبان میں ایک کرایہ دار بن جاتا ہے جس کے پاس زمین کا کوئی قانونی حق نہیں ہے بلکہ وہ صرف مالک مکان کا کرایہ دار بلا اجازت ہے۔ اگر اب مالک مکان ایسے شخص سے کرایہ قبول کرتا ہے یا اس کے قبضے کو جاری رکھنے پر رضامندی کا اظہار کرتا ہے تو ایک نئی کرایہ داری وجود میں آتی ہے جیسا کہ

فہ 116، ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کے تحت غور کیا جاتا ہے، اور جب تک اس کے برعکس کوئی معاہدہ نہیں ہوتا ہے، ایسی کرایہ داری کو ایکٹ کی دفعہ 106 کی دفعات کے مطابق سال بہ سال یا ماہ بہ ماہ ایک سمجھا جائے گا۔“

مزید مشاہدہ کیا گیا:

”..... رہائشی مکانات سے متعلق معاملات میں جن پر کرایہ کی پابندی کے ایکٹ لاگو ہوتے ہیں، کرایہ داری کی مدت ختم ہونے کے بعد بھی بے دخلی سے قانونی استثنیٰ حاصل کر سکتا ہے۔ مالک مکان اس کو اس وقت تک باہر نہیں نکال سکتا جب تک کہ خود اعمال میں مذکور مخصوص بنیادوں پر نہ ہو۔ ایسے حالات میں مالک مکان کی جانب سے کسی قانونی کرایہ دار سے کرایہ قبول کرنا جس کی لیز پہلے ہی ختم ہو چکی ہو، کرایہ داری کے نئے معاہدے کا ثبوت نہیں سمجھا جاسکتا، اور ایسے کرایہ دار کے لیے یہ کھلا نہیں ہوگا کہ وہ کرایہ کی پابندی کے قانون کی دفعات کے تحت اپنے خلاف دائر کیے گئے استثنیٰ کے مقدمے میں دفاع کے طور پر درخواست کرے کہ کرایہ قبول کر کے ایک نئی کرایہ داری بنائی جائے جسے قائم کرنا تھا۔ ایک نئے نوٹس کے ذریعے سے تعین کرنا تھا۔“

کلکتہ کرایہ آرڈیننس، 1946 اور اس کے بعد مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول ایکٹ 1950 میں اختتام پذیر ہونے والے قانون کے تحت، "کرایہ دار" کے لفظ میں ہر اس شخص کو شامل کیا گیا تھا جو اپنی کرایہ داری ختم کرنے کے بعد بھی قبضے میں رہا۔ مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول ایکٹ 1950 کی دفعہ 12 واضح طور پر کرایہ دار کو تحفظ فراہم کرتی ہے جس کی لیز کی میعاد ختم ہو چکی ہے۔ مادی وقت میں کرایہ کی پابندی کے قوانین کے تحت درخواست گزار کو بے دخلی کے خلاف قانونی استثنیٰ دیا گیا تھا، اور اس سے ملنے والی رقم جو معاہدے کی کرایہ داری ختم ہونے کے بعد کرایہ کے مساوی تھی یا جو معیاری کرایہ کے طور پر مقرر کی گئی تھی، دفعہ 116 کے معنی کے اندر کرایہ دار سے کرایہ قبول کرنے کے مترادف نہیں تھی، جائیداد کی منتقلی کا قانون: عدالتوں پر عائد قانونی پابندی کے نتیجے میں کارروائی کرنے میں ناکامی اور اپیل کنندہ کی طرف سے کسی رضا کارانہ طرز عمل کا نتیجہ نہ ہونے کا مطلب یہ بھی نہیں تھا کہ "لیز دار کو قبضے میں برقرار رکھنے کی اجازت دی جائے۔" ظاہر ہے کہ مکان مالک کے کرایہ دار کے ساتھ کرایہ داری کا نیا معاہدہ کرنے پر کوئی پابندی نہیں

ہے جس کے قبضے کا حق متعین ہو اور جو قانونی استثنیٰ کی بنیاد پر قبضے میں رہے۔ ایک واضح معاہدے کے علاوہ، فریقین کا طرز عمل بلاشبہ اس نتیجے کا جواز پیش کر سکتا ہے کہ معاہدے کی کرایہ داری کے تعین کے بعد، مالک مکان نے کرایہ دار کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا تھا، لیکن کیا یہ طرز عمل اس طرح کے تخمینے کو جائز ٹھہراتا ہے، ہمیشہ ہر معاملے کے حقائق پر منحصر ہونا چاہئے۔ کرایہ دار جس کی کرایہ داری کا تعین کیا جاتا ہے اس کے ذریعہ احاطے پر قبضہ قانون کے ذریعہ دیئے گئے تحفظ کی بنیاد پر ہوتا ہے نہ کہ معاہدے سے پیدا ہونے والے کسی حق کی وجہ سے۔ یہ قانون اس وقت تک اس کے قبضے کی حفاظت کرتا ہے جب تک کہ وہ شرائط موجود نہ ہوں جو کرایہ دار کو اس کے خلاف بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کا جواز فراہم کرتی ہیں۔ ایک بار جب عدالت کی طرف سے دائرہ اختیار کے استعمال کے خلاف پابندی ختم کر دی جاتی ہے تو عام قانون کے تحت کرایہ دار کے ذریعہ قبضہ حاصل کرنے کا حق عمل میں آجائے گا اور کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے کرایہ دار کے حق کا استعمال اس وقت تک مشروط نہیں ہوگا جب تک کہ قانون اس کے علاوہ کچھ فراہم نہ کرے۔

ہائی کورٹ نے ہمارے فیصلے میں یہ کہتے ہوئے حق بجانب قرار دیا تھا کہ صرف درخواست گزار سے کرایہ قبول کرنے اور اس کے خلاف کارروائی کرنے میں ناکام رہنے سے اپیل کنندہ نے کرایہ دار کے حقوق حاصل نہیں کیے۔ یہ سچ ہے کہ 10 اکتوبر 1950 کے نوٹس میں اپیل کنندہ کو "ماہانہ کرایہ دار" کے طور پر بیان کیا گیا ہے، لیکن یہ اس اندازے کو جواز فراہم کرنے کے طرز عمل کا اشارہ نہیں ہے کہ ایک نئی ٹھیکہ دار کرایہ داری وجود میں آئی تھی۔ مغربی بنگال احاطے کرایہ کنٹرول ایکٹ 1950 کے معنی کے اندر، اپیل کنندہ ایک "کرایہ دار" تھا اور اپیل کنندہ کو کرایہ دار کہہ کر مدعا علیہان نے اسے ٹھیکہ دار کرایہ دار کے طور پر ماننے کا ارادہ ظاہر نہیں کیا۔ "ماہانہ" خصوصیت کا استعمال بھی معاہدے کے تعلق کی نشاندہی نہیں کرتا تھا۔ درخواست گزار کی کرایہ داری کا تعین وقت کے بہاؤ سے کیا گیا تھا اور اس کے بعد اس کا پیشہ کسی معاہدے کی پیروی میں نہیں تھا، بلکہ لگاتار قوانین کے ذریعہ دیئے گئے تحفظ کی بنیاد پر تھا۔ یہ پیشہ درخواست گزار کو کوئی حقوق فراہم نہیں کرتا تھا اور جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 106 کے ذریعہ مقرر کردہ نوٹس کے ذریعہ تعین کرنے کی ضرورت نہیں تھی۔

کیس کے اس نقطہ نظر میں، یہ اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے ساتھ خارج کر دی جاتی ہے

اپیل خارج کر دی گئی۔