

27 مارچ 1961

از عدالت الاعظمیٰ

سیواہبائی پرشوم

بنام

چھگن کارسن و دیگران

(پی۔ بی۔ گچیندرا گڈ کر اور کے این وانچو، جسٹسز)

زرعی زمین۔ محفوظ کرایہ دار۔ مکان مالک کی طرف سے کرایہ داری کے خاتمے کیلئے نوٹس۔
قانون سازی میں ترمیم۔ اطلاق۔ بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 (بمبئی LXVII
آف 1948)، جیسا کہ 1952 کے ترمیم شدہ ایکٹ XXXIII، دفعات 34 (2 اے)، 34
(1) کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے۔

بمبئی کرایہ داری اور زرعی اراضی ایکٹ، 1948 کی دفعہ 34 کی ذیلی دفعہ (2 اے)، جیسا
کہ 1952 کے ترمیم شدہ ایکٹ کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے، اس تاریخ سے لاگو ہوتی ہے جب کرایہ داری
ختم ہو جاتی ہے جب کرایہ دار کو قانون کی دفعہ 34 (1) کے تحت مکان مالک کے ذریعے کرایہ دار کو
دیے گئے اخراج کے نوٹس کی مبعاد ختم ہو جاتی ہے نہ کہ نوٹس کی تاریخ سے۔
ترمیم شدہ قانون کے بارے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ مکان مالک کو کسی بھی ذاتی حق سے محروم کیا
جائے کیونکہ نوٹس کی مدت ختم ہونے اور کرایہ داری ختم ہونے تک اس کے پاس کوئی حق نہیں ہو سکتا تھا۔
نتیجتاً، جہاں مکان مالک نے ایکٹ کی دفعہ 34 (1) کے تحت بے دخلی کا نوٹس دیا تھا، لیکن
ترمیم شدہ ایکٹ نوٹس کی مدت ختم ہونے سے پہلے نافذ ہوا تو مکان مالک اس ذیلی دفعہ کی دفعات کو پورا
کرنے کے بعد ہی قبضہ کرنے کا حقدار ہو سکتا ہے۔

درلب بھائی فقیر بھائی بنام جھاوڑ بھائی بھیکا بھائی، (1956) 58 بمبئی ایل آر 85، حوالہ دیا گیا۔

جبین کرشن چکرورتی بنام عبدالقدیر چودھری، (1933) آئی ایل آر ایل ایکس کلکتہ 1037، ممتاز۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار : 1958 کی دیوانی اپیل نمبر 153۔

955 کی خصوصی دیوانی درخواست نمبر 2258 میں بمبئی ہائی کورٹ کے 9 جنوری 1956 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے جے بی داداچنئی، ایس این اینڈ لے، اور رامیشور ناتھ۔

ایس پی سنہا، ایم آئی خواجہ اور اے سی دیو، مدعا نمبر 1 کے لیے۔

27 مارچ 1961 عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا۔

جسٹس وانچو۔ بمبئی ہائی کورٹ کے فیصلے کے خلاف خصوصی رخصت کے ذریعے کی گئی یہ اپیل بمبئی کرایہ داری اور زرعی زمین ایکٹ نمبر LXVII آف 1948 کی دفعہ 34 (2-A) کی تشریح پر سوال اٹھاتی ہے (اس کے بعد اسے ایکٹ کہا جاتا ہے)۔ موجودہ مقاصد کے لیے ضروری مختصر حقائق یہ ہیں: اپیل کنندہ مالک مکان ہے اور مدعا ایک محفوظ کرایہ دار ہے۔ اپیل کنندہ نے ایکٹ کے سیکشن 34 (1) کے تحت 31 دسمبر 1951 کو مدعا علیہ کو کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دیا۔ نوٹس ایک سال کے لیے تھا جیسا کہ دفعہ 34 (1) کی ضرورت تھی اور کرایہ داری 31 مارچ 1953 کے بعد سے ختم ہو جانی تھی۔ اس لیے مالک مکان نے ایکٹ کے دفعہ 29 (2) کے تحت 7 اپریل 1953 کو زمین مملتدار کو ایک درخواست دی۔ اس دوران، 1952 کے ترمیمی ایکٹ نمبر XXXIII کے ذریعے دفعہ 34 میں ذیلی دفعہ

(A-2) کو شامل کر کے ایکٹ میں ترمیم کی گئی، جو 12 جنوری 1953 کو نافذ ہوا تھا۔ اس ترمیم سے یقینی طور پر مزید ایک محفوظ کرایہ دار کی کرایہ داری ختم کرنے کے لیے مالک مکان کے حق پر پابندیاں لگائی گئی تھیں۔ ذیلی دفعہ (A-2) کا متعلقہ حصہ ان شرائط میں ہے:-

"اگر زمیندار مخلصانہ طور پر ذیلی دفعہ (1) میں بیان کردہ کسی بھی مقصد کے لیے زمین کا مطالبہ کرتا ہے تو کرایہ داری ختم کرنے کا اس کا حق درج ذیل شرائط کے تابع ہوگا، یعنی:-

(1) لیز پر محفوظ کرایہ دار کے پاس موجود زمین جنوری 1952 کے پہلے دن زمیندار کے نام پر اعلیٰ ہولڈر کے طور پر حقوق کے ریکارڈ میں موجود ہے۔

(2) اگر زمیندار کے زیر قبضہ زمین کا رقبہ زرعی ملکیت کے برابر یا اس سے کم ہے، تو زمیندار ایسی زمین کے پورے رقبے کے سلسلے میں محفوظ کرایہ دار کی کرایہ داری ختم کرنے کا حقدار ہوگا۔

(3) اگر مکان مالک کے پاس موجود زمین رقبے میں زرعی ملکیت سے زیادہ ہے، تو مکان مالک کا محفوظ کرایہ دار کی کرایہ داری ختم کرنے کا حق اس علاقے تک محدود ہوگا جو اس طرح کے خاتمے کے بعد کرایہ دار کے پاس زمین کا آدھا رقبہ چھوڑ دے گا۔

(4) اس دفعہ کے تحت ختم ہونے کے بعد محفوظ کرایہ دار کے پاس چھوڑی گئی زمین کے سلسلے میں کرایہ داری کسی بھی وقت اس بنیاد پر ختم ہونے کی ذمہ دار نہیں ہوگی کہ زمیندار حقیقی معنوں میں ذیلی دفعہ (1) میں بیان کردہ کسی بھی مقصد کے لیے مذکورہ زمین کا مطالبہ کرتا ہے۔

وضاحت:- "زرعی ملکیت" کا مطلب سولہ ایکڑ جیرایت زمین یا چار ایکڑ آبپاشی یادھان یا چاول کی زمین، یا اسی تناسب میں مذکورہ بالا علاقوں سے زیادہ یا کم رقبے والی زمین ہوگی :

ذیلی دفعہ (2-اے) میں موجود پابندی ذیلی دفعہ (2) کی پابندیوں کے علاوہ ہے، جس میں کہا گیا ہے کہ مکان مالک کو کسی محفوظ کرایہ دار کی کرایہ داری ختم کرنے کا کوئی حق نہیں ہوگا، اگر مکان مالک نوٹس دیے جانے کی تاریخ پر یا نوٹس کی میعاد ختم ہونے کی تاریخ پر ذاتی طور پر پچاس ایکڑ یا اس سے زیادہ رقبے پر دوسری زمین پر کاشت کر رہا ہو، بشرطیکہ اگر ذاتی طور پر کاشت کی جانے والی زمین پچاس ایکڑ سے کم ہے، تو مکان مالک کا محفوظ کرایہ دار کی کرایہ داری ختم کرنے اور اسے لیز پر دی گئی زمین پر قبضہ کرنے کا حق اس علاقے تک محدود ہوگا جو اس حد تک کاشت کی جانے والی زمین کے رقبے کو بنانے کے لیے کافی ہوگا۔ اس لیے جب مکان مالک نے ایکٹ کی دفعہ 29 (2) کے تحت زمین پر قبضے کے لیے درخواست

دی تو کرایہ دار نے اعتراض کیا اور ذیلی دفعہ (2-اے) کی تیسری شق کے فائدے کا دعویٰ کیا، اور جو سوال اس بات کے تعین کے لیے پیدا ہوا وہ یہ تھا کہ کیا کرایہ دار اس شق میں موجود تحفظ کا حقدار تھا۔ جس مملکت دار کو دفعہ 29(2) کے تحت درخواست دی گئی تھی، اس نے درخواست کی اجازت دے دی۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے اپیل کی لیکن اس کی اپیل مسترد کر دی گئی۔ اس کے بعد وہ ریونیو ٹریبونل میں نظر ثانی کے لیے گئے، جسے مسترد کر دیا گیا۔ اس کے بعد کرایہ دار نے ہائی کورٹ کے سامنے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت درخواست دائر کی اور دلیل دی کہ ریونیو عدالتوں کو دفعہ 29(2) کے تحت زمیندار کی درخواست کا فیصلہ کرنے میں دفعہ 34(2-اے) کی شق پر غور کرنا چاہیے تھا اور یہ کہ ریونیو عدالتیں اس خیال میں غلط تھیں کہ انہوں نے یہ لیا تھا کہ وہ ذیلی دفعہ بھیجنے سے پہلے کی کارروائی پر لاگو نہیں ہوتی۔ ہائی کورٹ نے درلب بھائی فقیر بھائی بنام جھاوڑ بھائی بھیکا بھائی ((1956) 58 بمبئی ایل آر 85) میں اپنے سابقہ مکمل پنچ کے فیصلے پر بھروسہ کرتے ہوئے کرایہ دار کی درخواست کی اجازت دی، جہاں یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ چونکہ کرایہ داری ختم ہو چکی تھی اور قبضہ حاصل کرنے کا حق مکان مالک کو ترمیم ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد حاصل ہو گیا تھا، اس لیے ترمیم ایکٹ لاگو ہوا اور اس لیے مکان مالک، اگر وہ ترمیم ایکٹ کے تحت مزید شرائط کو پورا کرنے میں ناکام رہتا ہے، تو وہ قبضہ کرنے کا حقدار نہیں ہوگا۔ اس نے مزید کہا کہ ترمیم شدہ ایکٹ ان تمام کارروائیوں پر لاگو ہوگا جہاں ترمیم شدہ ایکٹ کے نافذ ہونے کے بعد نوٹس کی مدت ختم ہو گئی تھی اور یہ کہ ترمیم شدہ ایکٹ نے جو کیا وہ یہ تھا کہ اس نے مکان مالک کے قبضہ حاصل کرنے کے حق پر ایک نئی حد عائد کر دی اور اگر مکان مالک کرایہ داری کی میعاد ختم ہونے کی تاریخ پر عدالت کو مطمئن کرنے میں ناکام رہا اور وہ قبضہ کا حقدار بن گیا کہ وہ قانون کے مطابق اس کا حقدار ہے، تو وہ عدالت سے راحت کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔ یہ اس نظریے کی درستگی ہے جسے موجودہ اپیل میں ہمارے سامنے چیلنج کیا جا رہا ہے۔

اپیل کنندہ کی جانب سے دلیل یہ ہے کہ دفعہ 34(1) مکان مالک کو ایک سال کے نوٹس کے ذریعے کرایہ داری ختم کرنے کا حق دیتی ہے، جو اس معاملے میں دسمبر 1951 میں ترمیم شدہ قانون کے نافذ ہونے سے پہلے دیا گیا تھا۔ لہذا ترمیم شدہ قانون کے نافذ ہونے سے پہلے نوٹس دیے جانے کے بعد، ترمیم شدہ قانون کے ذریعے ذیلی دفعہ (2-اے) کے ذریعے زمیندار کے حق پر لگائی گئی مزید حد، ترمیم شدہ قانون کے نافذ ہونے سے پہلے دیے گئے نوٹسوں پر لاگو نہیں ہوگی۔ اپیل کنندہ مزید دعویٰ کرتا ہے کہ نوٹس دیے جانے کے بعد پیدا ہونے والے کرایہ داری کو ختم کرنے کا حق، ترمیم قانون نافذ ہونے سے پہلے دیے گئے نوٹسوں کی صورت میں لاگو ہونے والا قانون، نوٹس کی تاریخ پر موجود قانون ہوگا۔

ہماری رائے ہے کہ اس دلیل میں کوئی طاقت نہیں ہے۔ اگر ہم ذیلی دفعہ (2-اے) کے الفاظ پر نظر ڈالیں تو یہ کچھ شرائط فراہم کرتا ہے جن کے تحت کرایہ داری ختم کرنے کا حق استعمال کیا جائے گا۔ ایسا ہو سکتا ہے کہ دفعہ 34(1) کو ختم کرنے کے اس حق کو استعمال کرنے کے لیے ایک سال کے نوٹس کی ضرورت ہو، لیکن ذیلی دفعہ (2-اے) مکان مالک کے کرایہ داری ختم کرنے کے حق پر پابندیاں عائد کرتی ہے اور کسی بھی نوٹس کی بات نہیں کرتی ہے۔ لہذا، جب ہمیں ذیلی دفعہ (2-اے) کے اطلاق پر غور کرنا ہوتا ہے تو یہ وہ تاریخ ہوتی ہے جس پر کرایہ داری ختم ہوتی ہے جو اس کی درخواست کا تعین کرتی ہے۔ ذیلی دفعہ (2-اے) کی طرف سے پابندی کرایہ داری کو ختم کرنے کے حق پر ہے اور یہ پابندی اس دن نافذ ہوگی جس دن مکان مالک کا کرایہ داری کو ختم کرنے کا حق مکمل ہو جائے گا، یعنی جس دن کرایہ داری سے ختم کرنے کے لیے دیے گئے نوٹس کے نتیجے میں ختم ہو جاتی ہے۔ دفعہ 34(1) کے تحت نوٹس محض کرایہ دار کے لیے مکان مالک کے کرایہ داری ختم کرنے کے ارادے کا اعلان ہے؛ لیکن مکان مالک کے لیے ہمیشہ کھلا ہے کہ وہ اپنے ارادے پر عمل نہ کرے۔ لہذا، کرایہ داری ختم کرنے کے مالک مکان کے حق پر ذیلی دفعہ (2-اے) کے تحت پابندی کے اطلاق کے لیے، اہم تاریخ نوٹس کی تاریخ نہیں ہے بلکہ وہ تاریخ ہے جس پر ختم کرنے کا حق پختہ ہوتا ہے، یعنی وہ تاریخ جس پر کرایہ داری ختم ہوتی ہے۔ اس تاریخ کو عدالت کو ختم کرنے کے نوٹس سے پیدا ہونے والے زمیندار کے حق کو نافذ کرنا ہوتا ہے اور اس لیے عدالت کو یہ دیکھنا ہوتا ہے کہ آیا ختم کرنا ذیلی دفعہ (2-اے) کے ذریعے عائد کردہ پابندیوں کے مطابق ہے یا نہیں۔

نہ ہی ہم اس دلیل سے متاثر ہیں کہ ترمیم شدہ قانون کے نافذ ہونے سے پہلے جاری کردہ نوٹسوں پر ذیلی دفعہ (2-اے) کا اطلاق کر کے ہم زمیندار کے ذاتی حق کو چھین رہے ہیں۔ جیسا کہ ہم پہلے ہی نشاندہی کر چکے ہیں، دفعہ 34(1) کے تحت نوٹس محض کرایہ دار کو مکان مالک کے کرایہ داری ختم کرنے کے ارادے کا اعلان ہے اور اس کے نتیجے میں مکان مالک کی طرف سے مزید کارروائی نہیں کی جاسکتی۔ یہ صرف اس صورت میں ہوتا ہے جب نوٹس کی مدت ختم ہو جاتی ہے اور کرایہ داری ختم ہو جاتی ہے کہ زمیندار زمین پر قبضہ حاصل کرنے کا ایک ذاتی حق حاصل کرتا ہے۔ لہذا، ترمیم شدہ قانون نے زمینداروں کے کسی بھی ذاتی حق کو اس وقت تک متاثر نہیں کیا جب تک کہ نوٹس کی میعاد ختم ہونے کے بعد کرایہ داری ختم نہ ہو جائے۔ نتیجتاً، نوٹیفیکیشن کے ذریعے کرایہ داری ختم ہونے سے پہلے نافذ ہونے والے ترمیم شدہ قانون کی دفعات کو کرایہ داری کے خاتمے کے معاملے میں زمیندار کے حق کا تعین کرنے میں مد نظر رکھنا ہوگا، کیونکہ

ترمیم شدہ قانون اس حق کو ختم کرنے میں کچھ رکاوٹیں ڈالتا ہے۔ ان حالات میں، ہماری رائے ہے کہ ہائی کورٹ کا نظریہ درست ہے اور ذیلی دفعہ (2-اے) ان تمام معاملات پر لاگو ہوگی جہاں نوٹس دیے گئے ہوں لیکن جہاں کرایہ داری اصل میں ترمیم ایکٹ کے نافذ ہونے سے پہلے ختم نہیں ہوئی تھی۔

یہ نظریہ، جو ہمیں ذیلی دفعہ (2-اے) کے الفاظ پر کافی واضح معلوم ہوتا ہے، ایک اور غور و فکر کے ذریعے مزید نافذ کیا جاتا ہے، چاہے ذیلی دفعہ (2-اے) کے معنی کے بارے میں کوئی شک ہی کیوں نہ ہو۔ یہ غور یہ ہے کہ ترمیم شدہ قانون فائدہ مند قانون سازی کا ایک حصہ ہے جس کا مقصد کرایہ داروں کے تحفظ کے لیے ہے۔ لہذا، اگر ذیلی دفعہ (2-اے) کے معنی کے بارے میں کوئی شک ہے کہ اس شک کو کرایہ دار کے حق میں حل کیا جانا چاہیے، جس کے فائدے کے لیے ترمیم ایکٹ منظور کیا گیا تھا۔ اس نظریے میں یہ واضح ہے کہ مقننہ یہ ارادہ نہیں کر سکتا تھا کہ اس فائدہ مند میٹور کا فائدہ ان کرایہ داروں تک نہیں بڑھایا جانا چاہیے جن کے معاملات میں کرایہ داری ابھی ختم نہیں ہوئی تھی، حالانکہ نوٹس دیے جا چکے تھے، جب کرایہ داری کو ختم کرنے کے حق پر مزید پابندیاں لگائی جا رہی تھیں۔

اپیل کنندہ کے ماہر وکیل نے اس سلسلے میں جمین کرشنا چکر برتی بنام عبدالقدیر گھوڑھوری (1933) آئی ایل آر ایل ایکس کلکتہ 1037) کی طرف ہماری توجہ مبذول کرائی ہے۔ اس صورت میں بنگال کرایہ داری قانون میں ترمیم کی گئی اور اس ترمیم میں یہ شرط رکھی گئی کہ مکان مالک کی طرف سے ایک سال کے نوٹس پر کرایہ دار کو باہر نکال دیا جائے گا۔ پہلے کے قانون میں اخراج کا نوٹس فراہم کیا گیا تھا لیکن یہ فراہم نہیں کیا گیا تھا کہ نوٹس ایک سال کے لیے ہونا چاہیے۔ اس نے کسی بھی طرح کے نوٹس کی مدت کی حمایت نہیں کی اور اس کے تحت اخراج کو نافذ کرنے کے لیے زرعی سال کے اختتام کے ساتھ ختم ہونے والا نوٹس دینا کافی تھا، نوٹس کی مدت چاہے کتنی ہی مختصر ہو۔ اس لیے سوال یہ پیدا ہوا کہ کیا یہ ترمیم پرانے قانون کے تحت دیے گئے نوٹسوں پر لاگو ہوتی ہے، اور کلکتہ ہائی کورٹ نے فیصلہ دیا کہ ایسا نہیں ہے۔ جن حالات میں یہ فیصلہ دیا گیا وہ موجودہ کیس کے حالات سے بالکل مختلف ہیں۔ اس صورت میں نوٹس کے مندرجات کو تبدیل کر دیا گیا تھا؛ جب کہ پہلے کسی خاص مدت کے بغیر نوٹس کی ضرورت تھی، اس ترمیم کے لیے ایک سال کا نوٹس درکار تھا۔ ترمیم شدہ قانون میں ایسے نوٹس بنانے کا کوئی التزام نہیں تھا جو پچھلے قانون کے مطابق غیر موثر تھے۔ ان حالات میں کلکتہ ہائی کورٹ کا یہ فیصلہ درست تھا کہ اس ترمیم سے پہلے دیے گئے نوٹس متاثر نہیں ہوئے۔ تاہم موجودہ معاملے میں ایسا کوئی سوال نہیں اٹھتا ہے۔ نوٹس کی مدت موجودہ معاملے میں ترمیم سے پہلے اور بعد میں یکساں ہے، اور ہمیں یہ دیکھنا ہے کہ آیا ذیلی دفعہ (2-اے) کی

درخواست کے لیے اہم تاریخ نوٹس کی تاریخ ہے یا کرایہ داری کے خاتمے کی تاریخ۔ ہم پہلے ہی یہ فرض کر چکے ہیں کہ وہ تاریخ کرایہ داری کے خاتمے کی تاریخ ہونی چاہیے۔ ان حالات میں اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے ساتھ مسترد کر دی جاتی ہے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔