

2 ایس سی آر

سپریم کورٹ رپورٹس

17

17 اپریل 1961

از عدالت الاعظمیٰ

پنڈت کشن لال

بنام

گنپت رام کھوسلا اور دیگر

(ایس کے داس، جے ایل کپور، ایم ہدایت اللہ، جے سی شاہ اور ٹی ایل وینکٹا رامائیر، جسٹسز)

شہری کرایہ داری۔ کرایہ دار کی بے دخلی۔ درخواست۔ دیکھ بھال۔ مشرقی پنجاب شہری کرایہ پابندی ایکٹ، 1949 (مشرقی پنجاب 111 آف 1949)، دفعہ 13- جائیداد کی منتقلی ایکٹ، 1882 (4 آف 1882)، دفعہ 108 (کیو)۔

اپیل میں مدعا علیہ 2، سنگرسلانی مشین کمپنی درخواست گزار کے تحت ایک دکان کے سلسلے میں کرایہ دار تھی اور اسے مطلع کیا گیا کہ کمپنی نے اپنے احاطے کو بند کر دیا ہے، مدعا علیہ 1 دکان میں اپنا کاروبار کرے گا، اور وہ کرایہ کی ادائیگی کے لئے ذاتی طور پر ذمہ دار ہوگا، اور اپیل کنندہ کے احتجاج کے باوجود اور اس کی رضامندی کے بغیر مذکورہ دکان کے کمرے کا قبضہ مدعا علیہ 1 کو دے دیا۔ اس کے بعد درخواست گزار نے ایسٹ پنجاب اربن ریٹ ریسیٹرکشن ایکٹ 1949 کی دفعہ 13 کے تحت کنٹرولر کو مدعا علیہان کو بے دخل کرنے کی درخواست دی اور کنٹرولر نے کمپنی کو درخواست گزار کو قبضہ فراہم کرنے کی ہدایت کی۔ ضلعی عدالت نے کنٹرولر کے حکم کی توثیق کی لیکن ہائی کورٹ نے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت ایک درخواست میں اس حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے کہا کہ کمپنی کو 31 اگست 1954 کے بعد کرایہ داری

میں کوئی دلچسپی نہیں تھی، اور مدعا علیہ 1 کو کچھ بھی نہیں دیا گیا تھا۔

انہوں نے کہا کہ ہائی کورٹ دونوں نکات پر غلطی کر رہا ہے اور اس کے حکم کو کالعدم قرار دیا جانا چاہیے۔

کرایہ داری کے تعین پر ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ آئی او 8 (کیو) کے تحت کرایہ داری کی ذمہ داریوں میں سے ایک یہ ہے کہ وہ مالک مکان کو قبضے میں رکھے۔ اگر کرایہ دار نوٹس کی مدت ختم ہونے سے پہلے ایسا کرنے میں ناکام رہتا ہے تو، اس کی کرایہ داری جاری رہتی ہے اور اسے کسی دوسرے کے حق میں تفویض کے ذریعہ ختم نہیں کیا جاسکتا ہے۔

ڈبلیو ایچ کنگ بنام جمہوریہ ہند، (1952) ایس سی آر 419، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

فوری معاملے میں، کمپنی نے قانون کے مطابق نوٹس جاری نہیں کیا تھا اور اسی وجہ سے، کرایہ دار ہونا بند نہیں کیا تھا اور چونکہ مدعا علیہ 1 کو تفویض کنندہ کے طور پر قبضے میں دیا گیا تھا، وہ تجاوز کرنے والا نہیں تھا اور اس کے نتیجے میں، کنٹرولر کے سامنے کارروائی دونوں کے خلاف قابل سماعت تھی۔

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار : 1959 کی دیوانی اپیل نمبر 356۔

پنجاب حکومت کے 18 نومبر 1957 کے فیصلے اور حکم نامے سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل کی گئی۔

□

چندی گڑھ ہائی کورٹ نے 1956 کی سول متفرق درخواست نمبر 712 میں فیصلہ سنایا۔

درخواست گزار کے لئے بی ڈی شرما۔

جواب دہندہ نمبر 1 کے لئے ہر دیوسنگھ اور اے جی رتنا پر لچی۔

جواب دہندہ نمبر 2 کے لئے ایف کمار۔

17 اپریل 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس شاہ۔ سنگر سلائی مشین کمپنی، جسے بعد میں کمپنی کہا جاتا ہے، سال 1934 سے، ریاست پنجاب کے گڑگاؤں میں ایک دکان کے کاروباری مقاصد کے لئے کرایہ دار تھا اور پنڈت ریشان لائی سے تعلق رکھتا تھا۔ اس کے بعد درخواست گزار کو بلایا گیا۔ ایک گنپت رام کھوسلا جسے بعد میں کھوسلا کہا جاتا تھا، کمپنی کا سلیز مینیجر تھا۔

ریاست مشرقی پنجاب کی مقننہ نے 1949 کے ایکٹ 3 کو مشرقی پنجاب شہری کرایہ کی پابندی ایکٹ، 1949 کے نام سے نافذ کیا، تاکہ شہری علاقوں کی حدود میں واقع کچھ عمارتوں کے کرایہ میں اضافے اور ان سے کرایہ داروں کو بے دخل کرنے پر پابندی عائد کی جاسکے۔ اس ایکٹ میں رہائشی اور غیر رہائشی مقاصد کے لئے استعمال ہونے والے احاطے کے کرایہ داروں کو تحفظ فراہم کیا گیا تھا۔ دفعہ 2، شق (1) کے تحت، لفظ "کرایہ دار" کی تعریف کی گئی تھی، جہاں تک تعریف مادی ہے، اس کا مطلب یہ ہے کہ کوئی بھی شخص جس کے ذریعہ یا جس کے اکاؤنٹ پر کسی عمارت یا کرایہ کی زمین کا کرایہ ادا کیا گیا تھا اور اس کے حق میں کرایہ داری ختم ہونے کے بعد بھی قبضہ برقرار رکھنے والا کرایہ دار شامل تھا، لیکن اس میں وہ شخص شامل نہیں تھا جسے اس کے کرایہ دار کی طرف سے کسی عمارت یا کرائے کی زمین پر قبضہ کیا گیا ہو۔ جب تک کہ مالک مکان کی رضامندی کے ساتھ... دفعہ 13 کے تحت مکان مالک کے حکم نامے پر عمل درآمد کے دوران بھی کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے حق کو محدود کر دیا گیا تھا اور مالک مکان اس دفعہ میں بیان کردہ مخصوص حالات میں کنٹرولر کو درخواست دے کر اپنے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کوشش کر سکتا تھا۔

30 اگست 1954 کو، کمپنی نے اپیل کنندہ کو ایک خط لکھا جس میں بتایا گیا کہ وہ یکم ستمبر

1954 سے گڑگاؤں میں اپنے دفتر کو بند کرنا چاہتا ہے۔ خط کا متعلقہ حصہ درج ذیل ہے:

اب کمپنی نے گڑگاؤں میں اپنی ایجنسی بسیں بند کر دی ہیں اور مسٹر کھوسلا اپنی ذاتی حیثیت میں گڑگاؤں میں سلائی مشین کا کاروبار کریں گے نہ کہ سنکر کمپنی کے مینجر کی حیثیت سے۔ تاکہ مستقبل میں کرایہ کی ادائیگی کے بارے میں کوئی غلط فہمی پیدا نہ ہو، آپ کو مطلع کیا جاتا ہے کہ ستمبر 1954 کے بعد سے مسٹر کھوسلا ذاتی طور پر آپ کی دکان کے کرایہ کی ادائیگی کے ذمہ دار ہوں گے۔

درخواست گزار نے کمپنی کو آگاہ کیا کہ جب تک خالی کرایہ داری کا تعین نہیں کیا جاتا اس وقت تک کمپنی کو کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری کے لئے ذمہ دار ٹھہرایا جائے گا اور قبضہ کسی دوسرے شخص کو منتقل کرنے کی صورت میں کمپنی کے خلاف قانونی کارروائی کی جائے گی۔ لیکن کمپنی نے دکان کا قبضہ کھوسلا کو دے دیا اور انہیں یکم ستمبر 1954 سے اپنی ذاتی حیثیت میں دکان پر قبضہ کرنے کی اجازت دے دی۔ اس کے بعد، 31 اکتوبر 1954 کو، اپیل کنندہ نے ایکٹ کی دفعہ 13 کے تحت کھوسلا اور کمپنی کے خلاف تین بنیادوں پر حکم دینے کے لئے کنٹرولر کو درخواست دی، (1) کہ کمپنی کو اب احاطے کی ضرورت نہیں ہے جبکہ اپیل کنندہ کو اپنے استعمال کے لئے اس کی ضرورت ہے، (2) کمپنی نے یکم ستمبر 1954 کو کرایہ ادا کرنے میں کوتاہی کی تھی۔ اور (3) کہ کمپنی نے درخواست گزار کی تحریری رضامندی کے بغیر کھوسلا کو دکان تفویض کی تھی۔ کھوسلا اور کمپنی نے درخواست کی مخالفت کرتے ہوئے کہا کہ کھوسلا درخواست گزار کا کرایہ دار ہے اور 28 اگست 1954 کو کمپنی نے اپنے مقامی سپروائزر کے ذریعے درخواست گزار کو دکان کا قبضہ دے دیا تھا اور بعد میں یکم ستمبر 1954 سے کھوسلا کو اپنا کرایہ دار ماننے پر رضامندی ظاہر کی تھی۔ کنٹرولر نے کھوسلا اور کمپنی کی جانب سے دائر درخواستوں کو مسترد کر دیا اور حکم دیا کہ کمپنی کی جانب سے قبضہ اپیل کنندہ کے حوالے کیا جائے۔ روہتک کی ضلعی عدالت میں اپیل میں کنٹرولر کے ذریعے جاری کردہ حکم کی تصدیق کی گئی۔ چند ہی گڑھ میں پنجاب ہائی کورٹ میں کھوسلا کی جانب سے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت دائر عرضی میں ضلع عدالت کی جانب سے جاری حکم کو منسوخ کر دیا گیا تھا۔ ہائی کورٹ کا خیال تھا کہ 31 اگست 1954 کے بعد کمپنی کو کرایہ داری میں کوئی دلچسپی نہیں رہی اور درخواست گزار کی مرضی کے مطابق ماہانہ طور پر کرایہ داری میں کوئی دلچسپی نہیں رہی، اس طرح کی کرایہ داری منتقلی یا سب لیننگ کا موضوع نہیں ہو سکتی ہے۔ اس لئے ہائی کورٹ نے کہا کہ جاری کردہ حکم دائرہ اختیار سے باہر ہے۔ ہائی کورٹ نے اپنے فیصلے میں کہا کہ یکم ستمبر 1954 کے بعد بھی پورا کرایہ ادا کیا گیا تھا اور اس لیے کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد اپیل گزار کے لیے کھلی نہیں تھی۔ بار میں یہ تسلیم کیا جاتا ہے کہ یہ مشاہدہ کرتے وقت ہائی

کورٹ غلط فہمی میں تھا۔ درخواست گزار کو واجب الادا کرایہ ادا نہیں کیا گیا بلکہ عدالت میں جمع کرایا گیا۔
ہائی کورٹ کی جانب سے جاری کردہ حکم کے خلاف اس اپیل کو خصوصی رخصت کے ساتھ ترجیح دی جاتی
ہے۔

کنٹرولر اور ڈسٹرکٹ کورٹ نے پایا کہ تنازعہ میں دکان کا کرایہ دار کھوسلا نہیں بلکہ کمپنی ہے۔ ان
دونوں ٹریبونلز نے یہ بھی پایا کہ دکان کا قبضہ کمپنی نے اپیل کنندہ کی رضامندی کے بغیر کھوسلا کو سونپ دیا تھا۔
یہ نتائج ہائی کورٹ پر لازم تھے۔

صرف ایک سوال جس کا فیصلہ ہائی کورٹ نے کیا وہ یہ تھا کہ کیا اس کی طرف سے یکطرفہ کارروائی
کے ذریعے کمپنی اپیل کنندہ سے کھوسلا کو اپنا کرایہ دار ماننے کا مطالبہ کر سکتی ہے۔ ہمارے خیال میں ہائی
کورٹ نے کرایہ داری کی نوعیت کا غلط اندازہ لگایا۔ کرایہ داری سوائے اس کے کہ وہ اپنی مرضی سے ہو،
صرف اس وقت ختم کی جاسکتی ہے جب متعلقہ احاطے کو چلانے والے معاہدے، رواج یا قانون کے تحت
ایک مقررہ مدت کے نوٹس کی مدت ختم ہو جائے۔ ایک کرایہ دار اپنے کرایہ داری کی ذمہ داریوں سے خود کو
بری الذمہ قرار نہیں دیتا کہ ایک خاص تاریخ سے وہ مالک مکان کے ماتحت قبضے میں نہیں رہے گا اور کوئی
اور جسے مالک مکان قبول کرنے کے لئے تیار نہیں ہے وہ کرایہ دار ہوگا۔ کرایہ داری کے معاہدے کی یہ ذمہ
داریوں میں سے ایک ہے کہ کرایہ دار کرایہ داری کے تعین پر مالک مکان کو جائیداد کے قبضے میں ڈال دے
گا (دیکھیں جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 108 (ق))۔ جب تک مطلوبہ نوٹس کی مدت ختم ہونے سے
پہلے مالک مکان کو قبضہ نہیں دیا جاتا ہے، کرایہ دار کرایہ دار کی حیثیت سے مدت کے دوران احاطے پر قابض
رہتا ہے۔ لہذا، صرف حقوق تفویض کرنے سے، کمپنی کی کرایہ داری ختم نہیں ہوتی۔ اس عدالت نے ڈبلیو ایچ
کنگ بنام جمہوریہ ہند (1952) ایس سی آر 419) کیس میں اس کا مشاہدہ کیا تھا :

”ایک طرف کرایہ داری کی تفویض اور دوسری طرف دستبرداری یا ہتھیار ڈالنے کے درمیان واضح
فرق ہے۔ تفویض کی صورت میں، تفویض کنندہ کرایہ داری کے تحت اپنی ذمہ داریوں کی انجام دہی کے لئے
مالک مکان کو ذمہ دار رہتا ہے اور یہ ذمہ داری معاہدہ پر مبنی ہوتی ہے، جبکہ تفویض کنندہ جائیداد کی
رازداری کی وجہ سے ذمہ دار بن جاتا ہے۔ معاہدے کی غیر موجودگی یا اس کے برعکس مقامی استعمال کی غیر
موجودگی میں کسی تفویض کے لئے مالک مکان کی رضامندی ضروری نہیں ہے۔ لیکن دستبرداری کی صورت
میں یہ یکطرفہ لین دین نہیں ہو سکتا۔ یہ صرف ان کے درمیان باہمی اتفاق رائے سے ہی کرایہ دار کے حق میں

ہوسکتا ہے۔ ملکیت سے دستبرداری اس شخص کے پاس ہونی چاہیے جو اس کا مفاد رکھتا ہو؛ اور ہتھیار ڈالنے یا چھوڑنے سے لیز دار کے حقوق ختم ہو جاتے ہیں اور لیز دار کو چھوڑ دیا جاتا ہے۔ موجودہ معاملے میں، کمپنی نے اپیل کنندہ کو اپنے حقوق نہیں سونپے۔ اس نے اپنے حقوق کھوسلا کو منتقل کرنے کی کوشش کی۔ کمپنی نے تسلیم کیا کہ قانون کے مطابق نوٹس جاری نہیں کیا، اور نہ ہی اپیل کنندہ کمپنی کی طرف سے کرایہ داری کے یکطرفہ تعین کو قبول کرنے پر راضی ہوا۔ لہذا اصل پوزیشن یہ تھی کہ کمپنی نے نوٹس کی خدمت میں فوری طور پر کرایہ دار نہیں بننا بند کر دیا۔ اور کھوسلا، کیونکہ اسے قبضے میں دیا گیا تھا، ایک کرایہ دار کی حیثیت سے کمپنی کے حقوق کا ذمہ دار بن گیا، اور اسے تجاوز کرنے والے کے طور پر نہیں سمجھا جاسکتا تھا۔ لہذا ہائی کورٹ نے ہمارے خیال میں یہ کہتے ہوئے غلطی کی کہ یہ کارروائی کنٹرولر کی عدالت میں قابل سماعت نہیں ہے۔ کھوسلا کمپنی کے کرایہ داری کے حقوق کا ذمہ دار ہونے کی وجہ سے کنٹرولر کی عدالت میں اتنا ہی مقدمہ دائر کرنے کا ذمہ دار تھا جتنا کمپنی کو اخراج کے حکم کے لئے۔

لہذا ہم اپیل کی اجازت دیتے ہیں، ہائی کورٹ کے ذریعے دیے گئے حکم کو رد کرتے ہیں اور روہتک کی ڈسٹرکٹ کورٹ کے ذریعے دیے گئے حکم کو بحال کرتے ہیں۔ درخواست گزار اس عدالت کے ساتھ ساتھ ہائی کورٹ میں کھوسلا سے اپنے اخراجات کا حقدار ہوگا۔

اپیل کی اجازت ہے۔