

ازعدالت عظمیٰ
 واسومتی بین گوری شنکر بھٹ
 بنام
 نوایرم منچہرم وورا اور دیگران

(پی۔ بی۔ گچیندرگڈ کراور کے۔ سی۔ داس گپتا، جسٹسز)

مکان مالک اور کرایہ دار۔ تقریباً دو سال کے لیے کرایہ کے بقایا جات میں کرایہ دار۔ مکان مالک کی طرف سے دیا گیا نوٹس۔ کچھ دن بعد ایکٹ میں ترمیم کی گئی۔ مکان مالک کی طرف سے بے دخلی کے لیے دائر مقدمہ۔ مقدمے کی سماعت تک کرایہ دار کی طرف سے ادا کیے گئے تمام بقایا جات۔ کیا کرایہ دار کو کرایہ کے بقایا جات کی بنیاد پر بے دخل کیا جاسکتا ہے۔ بمبئی ریٹس، ہوٹل اور لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (1947 کا بمبئی 57) دفعہ 12۔

اپیل کنندہ جو اب دہندگان کا کرایہ دار تھا جو ان سے تعلق رکھنے والی عمارت کے ایک کمرے پر قابض تھا۔ وہ کرایہ کے بقایا جات میں تھی۔ جو اب دہندگان نے اسے دو سال اور دو ماہ کی مدت کے لیے کرایے کے بقایا جات کی وصولی کا دعویٰ کرتے ہوئے ایک نوٹس پیش کیا۔ اس نوٹس کی خدمت کے کچھ دن بعد بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 میں ترمیم کی گئی جو اس معاملے کو کنٹرول کرتا ہے۔ اس کے بعد مدعا علیہان نے اپیل کنندہ کی بے دخلی کے لیے اس بنیاد پر مقدمہ دائر کیا کہ انہیں ذاتی استعمال کے لیے مکان کی ضرورت ہے اور اس بنیاد پر کہ اپیل کنندہ 6 ماہ سے زیادہ عرصے سے کرایے کے بقایا جات میں تھا۔ اپیل کنندہ نے کئی بنیادوں پر اس مقدمے کی مخالفت کی لیکن مقدمے کی سماعت زیر التوا رہی اور فرمان منظور ہونے سے پہلے اس نے اپنا پورا واجب الادا کرایہ جمع کر دیا۔

ٹرائل جج نے مدعا علیہ کے دونوں دلائل کو برقرار رکھا اور اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کا حکم دیا۔ اپیل پر ضلعی جج نے مدعا علیہ کی طرف سے پیش کردہ مخلصانہ ذاتی استعمال کی دلیل کو مسترد کر دیا لیکن پتہ چلا کہ اپیل کنندہ کرایہ کے بقایا جات میں تھا اور اپیل کو مسترد کر دیا۔ موجودہ اپیل کنندہ کی طرف سے دائر کردہ نظر ثانی ناکام ہو گئی۔ موجودہ اپیل اس عدالت کی طرف سے دی گئی خصوصی اجازت کے ذریعے ہے۔

اپیل کنندہ کی جانب سے یہ دعویٰ کیا گیا کہ دفعہ 12 (1) اور (2) کی دفعات لازمی ہیں اور دفعہ 12 (3) (اے) کی تشریح

میں یہ بات ذہن میں رکھنی چاہیے کہ قانون کا مقصد اور خاص طور پر دفعہ 12 کرایہ دار کو تحفظ فراہم کرنا ہے۔ یہ مزید دلیل دی گئی کہ دفعہ 12(3)(اے) میں ترمیم سے پہلے کرایہ دار کے لیے یہ کھلا ہے کہ وہ مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران یا اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران بھی کسی بھی وقت بقایا جات ادا کر سکتا ہے۔ کرایہ دار کو مشکلات سے بچنے کے لیے دفعہ 12(3)(اے) کو مکان مالک سے ترمیم شدہ دفعہ کے نافذ ہونے کے بعد نیا نوٹس جاری کرنے کی ضرورت کے طور پر پڑھا جانا چاہیے۔ اس بات پر بھی زور دیا گیا کہ دفعہ 12(3)(اے) سے پتہ چلتا ہے کہ کرایہ دار کی بقایا جات کی ادائیگی میں غفلت یا ناکامی اس ترمیم کے نافذ ہونے کی تاریخ کے بعد ہونی چاہیے۔ آخر میں یہ دلیل دی گئی کہ کرایہ دار کو بقایا رقم جمع کرنے کا حق ایک ذاتی حق ہے اور اس لیے دفعہ 12(3)(اے) کو اس طرح سے نہیں سمجھا جانا چاہیے کہ اس ذاتی حق کو چھین لیا جائے۔

منعقد (i) دفعہ 12(3)(a) سے مراد مکان مالک کی طرف سے دفعہ 12(2) کے مطابق پیش کردہ نوٹس ہے اور دفعہ 12(2) میں مقررہ ذیلی دفعہ (3) میں ترمیم کرتے وقت کوئی ترمیم نہیں کی ہے۔ موجودہ معاملے میں اپیل کنندہ کی طرف سے دیا گیا نوٹس دفعہ 12(2) کے تقاضوں کو پورا کرتا ہے۔ اگر دفعہ 12(2) کے مطابق نوٹس جاری کیا گیا ہے اور کرایہ دار کو ایک ماہ کی میعاد ختم ہونے تک نوٹس کی تعمیل کرنے میں غفلت برتتے ہوئے دکھایا گیا ہے تو دفعہ 12(2) مطمئن ہو جاتی ہے اور دفعہ 12(3)(اے) نافذ ہو جاتی ہے۔

(ii) دفعہ 12(3)(اے) کرایہ دار کو کوئی حق یا ذاتی حق نہیں دیتی اور اگر ایسا حق بھی دیا جائے تو یہ دفعہ 12(3)(اے) کے الفاظ کے واضح اثر کو تبدیل نہیں کرے گی۔ دفعہ 12(3)(اے) کا سادہ معنی یہ ہے کہ اگر کرایہ دار کو نوٹس جاری کیا جاتا ہے اور اس نے دفعہ 12(3)(اے) میں بتائے گئے وقت کے اندر مطلوبہ ادائیگی نہیں کی ہے تو عدالت کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ منظور کرنے کی پابند ہے۔

اپیل مسترد کر دی جاتی ہے۔

دیوارام کاشیرام شیمپی بمقابلہ بنسی لال رگھوناتھ مارواڑی، (1952) 55 بمبئی ایل آر 30، لکشمی نارائن نند کشور شرانگی بمقابلہ کیشور دیونج ناتھ نرساریا، (1956) 58 بمبئی ایل آر 1041 اور کر بن حسین ساج الدین بمقابلہ رنکانت نیلکانت، اے آئی آر 1959 بمبئی 401۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1963: کی سول اپیل نمبر 293۔

سول ریویژن اپیلی کیشن نمبر 175 آف 1960 میں گجرات ہائی کورٹ کے 17 دسمبر 1962 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل گزار کی طرف سے جی بی پائی، اوسی ماتھر، جے بی داداچنچی اور رویندر نارائن۔

ایم ایس کے شاستری اور ایم ایس نرسمن، جو اب دہندگان نمبر 1 اور 2 کے لیے۔

14 اگست 1963 - عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

گجیندر گڈ کر۔ جے۔ خصوصی اجازت کی یہ اپیل بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (1947 کا نمبر 57) (جسے اس کے بعد ایکٹ کہا جاتا ہے) کی دفعہ 12 (3) (اے) کی تعمیر اور اثر کے بارے میں ایک مختصر سوال اٹھاتی ہے۔ اپیل کنندہ 18 اکتوبر 1935 سے سورت شہر میں بڑے خان کے چکلا میں واقع ایک رہائشی عمارت میں ایک کمرے کا کرایہ دار رہا ہے جسے لال بنگ کہا جاتا ہے۔ کرایہ کے نوٹ کے تحت، اسے 18 روپے کا ماہانہ کرایہ ادا کرنا پڑتا ہے۔ 12 اکتوبر 1949 کو جو اب دہندگان 1 اور 2 نے مذکورہ جائیداد خریدی۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ 21 نومبر 1950 کو انہوں نے اپیل کنندہ کو خالی کرنے کا نوٹس جاری کیا، یہ احاطہ اس بنیاد پر اسے دیا گیا کہ وہ یکم جولائی 1950 سے کرایے کی بقایا رقم میں تھی۔ مذکورہ نوٹس موصول ہونے پر، اپیل کنندہ نے کرایہ کا ایک حصہ ادا کیا، لیکن پھر بقایا جات میں پڑ گیا، اور اس لیے، جو اب دہندگان نے 7 فروری 1951 کو اس پر دوسرا نوٹس پیش کیا جس میں یکم اکتوبر 1950 سے بقایا جات کا دعویٰ کیا گیا۔ اپیل کنندہ نے مکان خالی نہیں کیا، اور نہ ہی اس نے اپنے تمام بقایا جات ادا کیے۔ اس کے مطابق 27 مارچ 1953 کو ان پر تیسرا نوٹس جاری کیا گیا جس میں جو اب دہندگان نے یکم جنوری 1951 سے بقایا جات یعنی دو سال اور دو ماہ کے بقایا جات وصول کرنے کا دعویٰ کیا۔ اس نوٹس کے پیش کیے جانے کے چند دن بعد 1953 کے بمبئی امینڈنگ ایکٹ نمبر 61 کے ذریعے ایکٹ کی دفعہ 12 (3) میں ترمیم کی گئی اور یہ ترمیم 31 مارچ 1954 کو نافذ ہوئی۔ اس کے بعد مدعا علیہان نے 12 اپریل 1954 کو اپیل کنندہ کے خلاف موجودہ مقدمہ دائر کیا جس میں انہوں نے اپیل کنندہ کے خلاف اس بنیاد پر بے دخلی کا حکم نامہ طلب کیا کہ وہ چاہتے ہیں کہ احاطہ اپیل کنندہ کو ان کے ذاتی استعمال کے لیے دیا جائے، اور یہ کہ اپیل کنندہ چھ ماہ سے زیادہ عرصے سے بقایا تھا۔ اس مقدمے کی اپیل کنندہ نے کئی بنیادوں پر مخالفت کی۔ مقدمے کی سماعت کے التواء میں، اپیل کنندہ نے فرمان کی تاریخ سے پہلے تمام 470 روپے قسطوں میں ادا کیے، تاکہ جب حکم نامہ منظور کیا گیا تو اس کی طرف سے کوئی بقایا رقم واجب الادا نہ ہو۔

فاضل ٹرائل جج نے مدعا علیہان کی طرف سے کی گئی دونوں درخواستوں کو برقرار رکھا اور اپیل کنندہ کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ منظور کیا۔ انہوں نے مؤقف اختیار کیا کہ جو اب دہندگان کو معقول اور مخلصانہ طور پر اپنے ذاتی استعمال کے لیے جائیداد کی ضرورت ہے اور یہ کہ اپیل کنندہ چھ ماہ سے زیادہ عرصے سے کرایے کے بقایا جات میں تھا۔ اس حکم نامے کو اپیل کنندہ نے سورت کی ضلعی عدالت میں پیش کی گئی اپیل کے ذریعے چیلنج کیا تھا۔ علمی ضلع جج نے فیصلہ دیا کہ مدعا علیہان یہ ثابت کرنے میں ناکام

رہے ہیں کہ انہیں اپنے ذاتی استعمال کے لیے معقول اور مخلصانہ طور پر احاطے کی ضرورت ہے، لیکن انہوں نے ان کا مقدمہ قبول کر لیا کہ اپیل کنندہ چھ ماہ سے زیادہ عرصے سے کرایے کے بقایا جات میں تھا اور یہ مقدمہ ایکٹ کی دفعہ 12 (3) کے دائرہ کار میں آتا ہے۔ اس طرح ٹرائل کورٹ کے ذریعے منظور کیے گئے فرمان کی اپیل میں تصدیق کی گئی۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے گجرات ہائی کورٹ میں دائر نظر ثانی درخواست کے ذریعے اس حکم نامے کی درستگی کو چیلنج کیا۔ یہ درخواست بالآخر نام کام ہو گئی اور اس کے خلاف منظور کیے گئے فرمان کی تصدیق ہو گئی۔ یہ اس فیصلے کے خلاف ہے کہ اپیل کنندہ اس عدالت میں اور اس کی طرف سے آیا ہے۔ مسٹر پائی نے دعویٰ کیا ہے کہ ہائی کورٹ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی ہے کہ دفعہ 12 (3) (اے) کے تقاضوں میں ترمیم کے طور پر اپیل کنندہ کے خلاف فرمان کی منظوری کو جائز قرار دیا گیا ہے۔

ایسا معلوم ہوتا ہے کہ ایکٹ کے دفعہ 12 میں وقتاً فوقتاً ترمیم کی گئی ہے۔ ترمیم شدہ ایکٹ نمبر 61 / 1953 کے نافذ ہونے سے پہلے، مذکورہ دفعہ اس طرح پڑھتا تھا :

" 12 (1) مکان مالک کسی بھی جگہ کے قبضے کی وصولی کا حقدار نہیں ہوگا جب تک کہ کرایہ دار معیاری کرایہ اور اجازت شدہ اضافے کی رقم، اگر کوئی ہو، ادا کرتا ہے یا ادا کرنے کے لیے تیار ہے، اور کرایہ داری کی دیگر شرائط کا مشاہدہ اور انجام دیتا ہے، جہاں تک کہ وہ اس ایکٹ کی دفعات سے مطابقت رکھتے ہیں۔

(2) مکان مالک کی طرف سے کسی کرایہ دار کے خلاف معیاری کرایہ کی عدم ادائیگی یا واجب الادا اضافے کی بنیاد پر قبضہ کی وصولی کے لیے کوئی مقدمہ اس وقت تک دائر نہیں کیا جائے گا جب تک کہ معیاری کرایہ کے مطالبے کے تحریری نوٹس کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد ختم نہ ہو جائے یا جائیداد کی منتقلی ایکٹ 1882 کی دفعہ 106 میں فراہم کردہ طریقے سے کرایہ دار کو اجازت دی گئی ہو۔

(3) کسی بھی مقدمے میں بے دخلی کا کوئی حکم نامہ منظور نہیں کیا جائے گا اگر، مقدمے کی سماعت کے وقت، کرایہ دار عدالت میں معیاری کرایہ ادا کرتا ہے یا پسش کرتا ہے یا پھر مقدمے کے اخراجات کے ساتھ واجب الادا اجازت شدہ اضافہ کرتا ہے۔"

اس دفعہ کی وضاحت ایسے معاملات سے نمٹتی ہے جہاں معیاری کرایہ کی رقم کے حوالے سے زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان تنازعہ تھا۔ اس وضاحت کے ساتھ ہم موجودہ اپیل میں فکر مند نہیں ہیں۔

ایسا معلوم ہوتا ہے کہ بابہ ہائی کورٹ نے دفعہ 12 (3) میں "مقدمے کی سماعت کے وقت" کے الفاظ کی تشریح مقدمے سے پیدا ہونے والی اپیل کی سماعت کو شامل کرتے ہوئے کی، اور اس لیے یہ فیصلہ دیا گیا کہ ایکٹ کی دفعہ 12 (3) کے تحت، اپیل کورٹ بے دخلی کے حکم کی تصدیق نہیں کر سکتی اگر اپیل میں حکم کی منظوری سے پہلے، کرایہ دار عدالت میں معیاری

کرایہ ادا کرتا ہے یا پیش کرتا ہے یا پھر مقدمے کے اخراجات اور اپیل کے ساتھ واجب الادا اضافہ بھی کرتا ہے، دیارام کاشیرام شمشی بمقابلہ ہنسی لال رگھوناتھ مارواڑی (1)۔ 1953 کے ترمیم شدہ ایکٹ 61 کے ذریعے دفعہ 12 (3) میں ترمیم کے بعد، بائے ہائی کورٹ نے "مقدمے کی سماعت کے وقت" کے الفاظ کا مطلب یہ سمجھا کہ وہ درخواست جو کرایہ دار اس سے واجب الادا رقم جمع کرنے کی پیشکش کر سکتا ہے، اسے پہلی بار عدالت میں پیش کیا جانا چاہیے اور اسے اپیل کی عدالت میں دائر کرنے کے لیے محفوظ نہیں رکھا جاسکتا، لکشمی نارائن نند کشور شرانگی بمقابلہ کیشور دیو بیچنا تھ نرساریا (2) کے ذریعے۔

بائے ہائی کورٹ کا ایک اور فیصلہ ہے جس کا حوالہ موجودہ اپیل میں ہمارے فیصلے کے لیے اٹھائے گئے نکات سے نمٹنے سے پہلے دیا جانا چاہیے۔ قربان حسین سجاد الدین بمقابلہ رتنکنت نیل کانت اور ایک اور (3) میں یہ فیصلہ دیا گیا کہ دفعہ 12 (3) (اے) میں استعمال ہونے والے لفظ "ہوسکتا ہے" جیسا کہ ترمیم کی گئی ہے اس کا مطلب واقعی "ضروری" ہے اور یہ کہ ایسے معاملات میں جہاں مذکورہ شق کی شرائط پوری ہو جاتی ہیں، عدالت کو زمیندار کے حق میں قبضہ کی وصولی کے لیے حکم نامہ منظور کرنا پڑتا ہے۔ یہ ان فیصلوں کی روشنی میں ہے کہ ہمیں اپیل کنندہ کی اس دلیل پر غور کرنا ہے کہ دفعہ 12 (3) (اے) کے تحت جیسا کہ ترمیم کی گئی ہے، عدالت کے لیے موجودہ کارروائی میں اس کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ منظور کرنے کا اختیار نہیں تھا۔

اپیل کنندہ کی جانب سے مسٹر پائی نے اس حقیقت پر زور دیا ہے کہ دفعہ 12 کے ذیلی حصوں (1) اور (2) کی دفعات لازمی ہیں اور اس میں کوئی شک نہیں ہوسکتا کہ انہوں نے کرایہ دار پر مقدمہ کرنے کے مالک مکان کے حق پر سخت پابندیاں عائد کر دی ہیں۔ لہذا، وہ دعویٰ کرتا ہے کہ دفعہ 12 (3) (اے) کے اثر کو سمجھنے میں، ہمیں اس حقیقت کو ذہن میں رکھنا چاہیے کہ مقننہ نے موجودہ قانون اور خاص طور پر دفعہ 12 کی دفعات کو کرایہ دار کے مفادات کے تحفظ کے لیے نافذ کیا ہے۔ وہ مزید دعویٰ کرتا ہے کہ اس بات پر اختلاف نہیں کیا جاسکتا کہ دفعہ 12 (3) (اے) میں ترمیم سے پہلے، کرایہ دار کے لیے یہ کھلا تھا کہ وہ مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران، یا اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران بھی کسی بھی وقت بقایا جات ادا کر سکتا تھا، اور اس لیے، جب کرایہ دار مکان مالک سے مطالبہ کا نوٹس موصول ہونے کے فوراً بعد اس سے واجب الادا واجبات ادا کرنے میں ناکام رہا یا نظر انداز ہوا، تو یہ تصور کرنا آسان ہے کہ وہ جانتی تھی کہ نوٹس موصول ہونے پر فوری طور پر کرایہ کے بقایا جات ادا کرنے میں ناکامی اس کی بے دخلی کا باعث نہیں بنے گی اور اس کے پاس دفعہ 12 (3) کے مطابق رقم ٹرائل کورٹ یا کورٹ آف اپیل میں جمع کرنے کا اختیار ہوگا۔ اس طرح، وہ تجویز کرتے ہیں کہ کرایہ دار کو مشکلات سے بچنے کے لیے، دفعہ 12 (3) (اے) کو مکان مالک سے ترمیم شدہ دفعہ کے نافذ ہونے کے بعد نیا نوٹس جاری کرنے کی ضرورت کے طور پر پڑھا جانا چاہیے۔ مکان مالک کی طرف سے ترمیم کی تاریخ سے پہلے دیے گئے نوٹس میں کرایہ دار کو یہ علم نہیں دیا گیا تھا کہ اس کی تعمیل کرنے میں ناکامی لازمی طور پر اسے باہر نکالنے کا باعث بنے گی، اور اس لیے، اس فائدہ مند قانون کی متعلقہ دفعات کو آزادانہ انداز میں سمجھا جانا چاہیے۔ درحقیقت یہ مسٹر پائی کی طرف سے ہمارے سامنے اٹھایا گیا پہلا تنازعہ ہے۔

ہم اس دلیل کو قبول کرنے سے قاصر ہیں۔ دفعہ 12 (3) (اے) کے مطابق ایسے معاملات میں جہاں مکان مالک اور کرایہ دار

کے درمیان معیاری کرایہ کی رقم یا اجازت شدہ اضافے کے حوالے سے کوئی تنازعہ نہ ہو، اگر مکان مالک یہ ظاہر کرنے کے قابل ہو کہ کرایہ دار چھ ماہ یا اس سے زیادہ کی مدت کے بقایا جات میں ہے اور مذکورہ بقایا جات اس حقیقت کے باوجود جاری رہے کہ مقدمہ دائر کرنے سے پہلے اس پر نوٹس جاری کیا گیا تھا اور اس کے بعد ایک ماہ کے اندر کوئی ادائیگی نہیں کی گئی تھی، تو مکان مالک کرایہ دار کے خلاف باہر نکالنے کا حکم نامہ حاصل کرنے کا حقدار ہے۔ یہ سچ ہے کہ دفعہ 12(3)(اے) سے مراد نوٹس ہے، لیکن شرائط میں، یہ دفعہ 12(2) کے مطابق مکان مالک کی طرف سے پیش کردہ نوٹس سے مراد ہے، اور دفعہ 12(2) میں مقننہ نے ذیلی دفعہ (3) میں ترمیم کرتے وقت کوئی ترمیم نہیں کی ہے۔ اگر ہم دفعہ 12(2) کی طرف رجوع کرتے ہیں، تو یہ محسوس ہوگا کہ موجودہ معاملے میں مدعا علیہان کی طرف سے اپیل گزار کو دیا گیا نوٹس مذکورہ ذیلی دفعہ کے تقاضوں کو پورا کرتا ہے۔ جواب دہندگان نے اپیل گزار کو اپنے نوٹس کے ذریعے بتایا کہ بقایا جات اس کی طرف سے واجب الادا ہیں، اور اس میں کوئی شک نہیں ہے کہ بقایا جات اپیل گزار کی طرف سے اس کی طرف سے تحریری نوٹس جاری ہونے کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد ختم ہونے تک ادا نہیں کیے گئے تھے۔ دفعہ 12(2) میں کبھی بھی مکان مالک کو کرایہ دار کو یہ بتانے کی ضرورت نہیں تھی کہ اگر کرایہ دار نوٹس کے ذریعے اس سے مانگے گئے بقایا جات کی ادائیگی میں غفلت برتا ہے تو اس کے کیا نتائج ہوں گے۔ لہذا، اگر موجودہ مقدمہ دائر کرنے سے پہلے مدعا علیہان کی طرف سے اپیل گزار کو دیا گیا نوٹس ترتیب میں ہے اور یہ دکھایا گیا ہے کہ علاقوں کی ضرورت کے مطابق ادائیگی نہیں کی گئی ہے، تو دفعہ 12(2) کی تعمیل کی گئی ہے، اور اسی بنیاد پر فریقین کے درمیان کیس کی سماعت دفعہ 12(3)(اے) کے تحت کی جانی چاہیے۔

مسٹر پائی اس کے بعد دعویٰ کرتے ہیں کہ دفعہ 12(3)(اے) یہ تجویز کرتی ہے کہ کرایہ دار کی بقایا جات کی ادائیگی میں غفلت یا ناکامی اس تاریخ کے بعد ہونی چاہیے جس دن ترمیم شدہ ایکٹ نافذ ہوا تھا۔ وہ اس حقیقت پر انحصار کرتا ہے کہ دفعہ 12(3)(اے) اس معاملے سے مراد ہے جہاں کرایہ دار کرایہ کی "ادائیگی کرنے میں لاپرواہی" کرتا ہے۔ مسٹر پائی کہتے ہیں کہ دفعہ میں یہ نہیں کہا گیا ہے کہ "ادائیگی کرنے میں غفلت برتی ہے"۔ ہماری رائے میں اس دلیل میں کوئی بنیاد نہیں ہے۔ موجودہ دور میں لفظ "غفلت" کے استعمال کو اس حقیقت کی روشنی میں سمجھا جانا چاہیے کہ شق سے مراد کرایہ دار نوٹس موصول ہونے کے بعد اگلے ایک ماہ کی میعاد ختم ہونے تک کرایہ کی ادائیگی کرنے سے گریز کرتا ہے، اور اس سے واضح طور پر ماضی کے دور کے استعمال کو نامناسب بنا دیتا ہے۔ لہذا، مؤقف یہ ہے کہ اگر دفعہ 12(2) کے مطابق نوٹس جاری کیا گیا ہے اور کرایہ دار کو اس کے بعد ایک ماہ کی میعاد ختم ہونے تک نوٹس کی تعمیل کرنے میں لاپرواہی کا مظاہرہ کیا گیا ہے، تو دفعہ 12(2) مطمئن ہو جاتی ہے اور دفعہ 12(3)(اے) نافذ ہو جاتی ہے۔

مسٹر پائی نے یہ بھی دلیل دی کہ کرایہ دار کو مقدمے کی سماعت میں بقایا جات ادا کرنے کا حق ایک ذاتی حق ہے، اور اس لیے، دفعہ 12(3)(اے) کی تشریح میں ہمیں ایسی تعمیر نہیں اپنانی چاہیے جو اس ذاتی حق کو شکست دے۔ اس دلیل کو قبول کرنا آسان نہیں ہے کہ دفعہ 12(3)(اے) کی دفعات واقعی کرایہ دار کو کوئی ذاتی حق دیتی ہیں۔ دفعہ 12(3)(اے) میں جو چیز فراہم کی گئی تھی وہ یہ تھی کہ مکان مالک کے حق میں کوئی فرمان منظور نہیں کیا جائے گا اگر کرایہ دار مقدمے کی سماعت میں معیاری

کرایہ ادا کرتا ہے یا عدالت میں ٹینڈر کرتا ہے۔ یہ شق پہلی نظر میں کرایہ دار کو کوئی حق یا ذاتی حق فراہم کرنے کے لیے نہیں کہی جا سکتی۔ لیکن یہاں تک کہ اگر کرایہ دار کو مقدمے کی سماعت کے وقت عدالت میں رقم ادا کرنے کا حق حاصل تھا، تو ہمیں یہ نظر نہیں آتا کہ یہ غور دفعہ 12(3)(اے) میں استعمال ہونے والے الفاظ کے سادہ اثر کو کیسے تبدیل کر سکتا ہے۔ ترمیم شدہ دفعہ کے نافذ ہونے کے بعد مقدمہ دائر کیا گیا تھا، اور واضح طور پر ترمیم شدہ شق مقدمے پر لاگو ہوتی ہے اور فریقین کے درمیان تنازعہ کے فیصلے کو کنٹرول کرتی ہے۔ اگر ایسا ہے تو، دفعہ 12(3)(اے) کا سادہ معنی یہ ہے کہ اگر کرایہ دار کو نوٹس جاری کیا جاتا ہے اور اس نے دفعہ 12(3)(اے) میں بتائے گئے وقت کے اندر مطلوبہ ادائیگی نہیں کی ہے، تو عدالت کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ منظور کرنے کی پابند ہے۔ یہ گجرات ہائی کورٹ کا نظریہ ہے اور ہم مطمئن ہیں کہ یہ نظریہ واضح طور پر 1953 میں ترمیم شدہ دفعہ 12(3)(اے) کی دفعات پر اثر انداز ہوتا ہے۔ اس کے مطابق ہمیں یہ ماننا چاہیے کہ اپیل میں کوئی بنیاد نہیں ہے۔ اس لیے اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے ساتھ مسترد کر دی جاتی ہے۔

اپیل مسترد کر دی گئی