

10 اکتوبر 1963

ازعدالت عظمیٰ
راج کشور تیواری
بنام

گووندرم بہانسانی

(پی بی گجیندر گڈ کر، کے سباراؤ، کے این وانچو، جے سی شاہ اور راکھو بر دیال جسٹسز)

مغربی بنگال احاطے کا کرایہ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ، 1950 (1950 کا ایکٹ 17) دفعہ 13 (2) - ذیلی کرایہ داری کا تعین - آیا کرایہ داری پہلی ڈگری کے کرایہ دار کو نکالنے کی تاریخ سے شروع ہوتی ہے - دفعہ 13 (2) کا اثر -

اپیل کنندہ یکم اپریل 1954 سے شروع ہونے والی ماہانہ بنیاد پر ایس کا ذیلی کرایہ دار تھا۔ ایس 15 ستمبر 1943 سے ماہانہ کرایہ پر مدعا علیہ کا کرایہ دار تھا۔ 16 جون 1955 کو مدعا علیہ نے ایس کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ حاصل کیا۔ مغربی بنگال احاطے کا کرایہ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ، 1950 کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (2) کے پیش نظر، اپیل کنندہ ایس کی کرایہ داری کے تعین کے بعد مدعا علیہ کا کرایہ دار بن گیا۔ مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کو ایک نوٹس دیا جس میں اسے اپریل 1957 کے آخری دن کی میعاد ختم ہونے پر احاطے کا قبضہ فراہم کرنے کو کہا گیا، کیونکہ اس نے ایک قانونی کرایہ دار ہونے کے ناطے 16 جون 1955 سے کرایہ ادا نہیں کیا تھا۔ مدعا علیہ نے باہر نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کیا، جس کا حکم دیا گیا، اور اپیل کنندہ کی طرف سے ہائی کورٹ میں اپیل ناکام رہی۔ خصوصی اجازت کی طرف سے اپیل پر، یہ دلیل دی گئی کہ نوٹس کا عدم ہے کیونکہ قانون کے تحت نوٹس میں اپیل کنندہ سے کرایہ داری کے مہینے کی میعاد ختم ہونے پر قبضہ فراہم کرنے کا مطالبہ کیا جانا چاہیے، کہ کرایہ داری ایک مہینے کی 16 تاریخ سے تھی کیونکہ ایس کے خلاف اخراج کا حکم نامہ 16 جون 1955 کو منظور کیا گیا تھا اور اس نوٹس میں اپریل کے آخری دن کی میعاد ختم ہونے پر قبضہ کی فراہمی کی ضرورت ہے۔

منعقد: یہ دلیل ناقابل قبول تھی اور ہائی کورٹ نے اسے صحیح طور پر مسترد کر دیا تھا۔

مغربی بنگال ریٹ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ، 1950 کی دفعہ 13 کے ذیلی دفعہ (2) کی دفعات میں صرف یہ کہا گیا ہے کہ ذیلی کرایہ دار زمیندار کا کرایہ دار بن جائے گا اگر کرایہ دار چیف کا تعین کیا جائے، انہی شرائط و ضوابط پر جن پر ذیلی کرایہ دار کرایہ دار کے تحت ہوتا اگر کرایہ دار کی کرایہ داری کا تعین نہیں کیا گیا ہوتا۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ سابقہ ذیلی کرایہ دار اور زمیندار کے درمیان کرایہ داری کی شرائط و ضوابط وہی رہیں گی جو ذیلی کرایہ داری کی شرائط و ضوابط تھیں۔ ماہ کے پہلے دن سے شروع ہونے والی اور مہینے کے آخری دن ختم ہونے والی ماہانہ کرایہ داری کی مدت، دفعہ (13) کے ذیلی سیکشن (2) کی دفعات سے کسی بھی طرح متاثر نہیں ہوتی جس کا اثر صرف یہ تھا کہ ذیلی کرایہ دار کرایہ دار کا ذیلی کرایہ دار ہونے کے بجائے، جسے باہر نکال دیا گیا تھا، مکان مالک کے ساتھ براہ راست تعلق حاصل کر کے اس کا کرایہ دار بن گیا۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار: سول اپیل نمبر 150 آف 1963۔

1961 کے اصل فرمان نمبر 48 سے اپیل میں کلکتہ ہائی کورٹ کے 9 جنوری 1962 کے فیصلے اور فرمان سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے این سی چٹرجی، آر کے گرگ، ایس سی اگروال، ایم کے رام مورتی اور ڈی پی سنگھ۔

مدعا علیہ کی طرف سے ایم سی سینٹلو اڈ اور بی پی مہیشوری۔

10 اکتوبر 1963۔ عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

راگھو بردیال۔ جے۔ راج کشور تیواری، خصوصی اجازت کے ذریعے اس اپیل میں اپیل کنندہ، 10 اپریل 1954 کو رجسٹرڈ لیز کے تحت سسل چندر بھنجی کے ذیلی کرایہ دار کے طور پر کچھ احاطے پر قابض تھے۔ ان کی کرایہ داری یکم اپریل 1954 سے شروع ہوئی۔ طے شدہ کرایہ 220 روپے فی ماہ تھا۔ اس کے بعد 9 جون 1954 کے ایک معاہدے کے ذریعے اسے گھٹا کر 205 روپے کر دیا گیا۔ کرایہ داری ماہانہ تھی۔

سسل چندر بھنجی 15 ستمبر 1943 سے 153 روپے کے ماہانہ کرایے اور کچھ دیگر چارجز پر گووند رام بھنسالی کے کرایہ دار تھے۔ 16 جون 1955 کو زمیندار نے سسل چندر بھنجی کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ حاصل کیا۔ مغربی بنگال احاطے کا کرایہ کنٹرول (عارضی دفعات) ایکٹ، 1950 (1950 کا ایکٹ XVII) کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (2) کے پیش نظر، جسے اس کے بعد ایکٹ کہا جاتا ہے، اپیل کنندہ سسل چندر بھنجی کی کرایہ داری کے تعین کے بعد زمیندار کا کرایہ دار بن گیا۔

19 مارچ 1957 کو، زمیندار مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کو ایک نوٹس دیا جس میں اس سے کہا گیا کہ وہ اپریل 1957 کے آخری دن کی میعاد ختم ہونے پر احاطے کا قبضہ فراہم کرے، اس بنیاد پر کہ اس نے، قانونی کرایہ دار ہونے کے ناطے، 16 جون 1955 سے اسے کرایہ ادا نہیں کیا تھا، اور اس طرح، وہ مغربی بنگال کے احاطے کرایہ داری ایکٹ، 1956 (1956 کا ایکٹ XII) کے تحت کسی تحفظ کا حقدار نہیں تھا۔ اس کے بعد، 10 جون 1957 کو مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کو احاطے سے نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ اپیل کنندہ نے مختلف بنیادوں پر اس مقدمے کی مخالفت کی۔ تاہم کچھ لاپرواہی کی وجہ سے اس کا دفاع روک دیا گیا۔ بالآخر 15 دسمبر 1959 کو مقدمے کا فیصلہ سنایا گیا۔ ہائی کورٹ میں اپیل ناکام رہی۔ ہائی کورٹ نے اس عدالت میں اپیل کرنے کی اجازت دینے سے انکار کر دیا۔ اس کے بعد، اپیل کنندہ نے اس عدالت سے خصوصی اجازت حاصل کی اور اپیل دائر کی۔

اپیل کنندہ کے لیے زور دیا گیا واحد نقطہ یہ ہے کہ 19 مارچ 1957 کا خارج کرنے کا نوٹس اس حقیقت کے پیش نظر غلط تھا

کہ قانون کے تحت نوٹس میں اپیل کنندہ سے کرایہ داری کے مہینے کی میعاد ختم ہونے پر قبضہ فراہم کرنے کا مطالبہ کیا جانا چاہیے، کہ کرایہ داری ایک مہینے کی 16 تاریخ سے تھی کیونکہ پہلی ڈگری کے کرایہ دار کے خلاف خارج کرنے کا فرمان 16 جون 1955 کو منظور کیا گیا تھا، اور یہ کہ اس نوٹس میں اپریل کے آخری دن کی میعاد ختم ہونے پر قبضہ کی فراہمی کی ضرورت تھی۔ ہم یہ کہہ سکتے ہیں کہ یہ بات تحریری بیان میں نہیں اٹھائی گئی تھی۔ تاہم اسے اپیلٹ کورٹ میں اٹھانے کی اجازت دی گئی لیکن اسے مسترد کر دیا گیا۔

اس اپیل میں تعین کرنے کا واحد نقطہ وہ تاریخ ہے جس سے مدعا علیہ کے مقابلے اپیل کنندہ کی کرایہ داری شروع ہوئی۔ ایکٹ کے دفعہ 13 کے ذیلی دفعہ (2) کا متعلقہ حصہ یہ ہے :

(2) جہاں کوئی احاطہ یا اس کا کوئی حصہ فسٹ ڈگری کے کرایہ دار یا فسٹ ڈگری کے کرایہ دار سے کمتر کرایہ دار کے ذریعہ ذیلی کرایہ پر دیا گیا ہو یا دیا گیا ہو جیسا کہ ذیلی دفعہ (1) کی وضاحت میں بیان کیا گیا ہے اور ذیلی لیز ایسے آخری مذکور کرایہ دار کے زمیندار پر پابند ہے، اگر کسی بھی صورت میں ایسے کرایہ دار کی کرایہ داری کا تعین قانونی طور پر مکان مالک کے ذریعہ دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (اچ) میں بیان کردہ کسی بنیاد کی وجہ سے حاصل کردہ مقدمے میں حکم نامے کی بنا پر کیا جاتا ہے، تو ذیلی کرایہ دار کو اس طرح کے احاطے یا حصے کے سلسلے میں کرایہ دار سمجھا جائے گا، جیسا کہ معاملہ ہو۔

ان دفعات میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جو ہمیں یہ ماننے پر آمادہ کرے، جیسا کہ اپیل کنندہ کے لیے زور دیا گیا ہے، کہ ذیلی کرایہ دار اس تاریخ سے زمیندار کا کرایہ دار بن جاتا ہے جس تاریخ کو کرایہ دار کی کرایہ داری کا تعین کیا جاتا ہے جس کے خلاف اخراج کا فرمان منظور کیا جاتا ہے۔ دفعات میں صرف یہ کہا گیا ہے کہ ذیلی کرایہ دار زمیندار کا کرایہ دار بن جائے گا اگر کرایہ دار چیف کا تعین قانونی طور پر کیا جائے۔ دوسری طرف، یہ ذیلی سیکشن یہ بتاتا ہے کہ ذیلی کرایہ دار ان شرائط و ضوابط پر کرایہ دار ہوگا جن پر ذیلی کرایہ دار کرایہ دار کے تحت ہوتا اگر کرایہ دار کی کرایہ داری کا تعین نہیں کیا گیا ہوتا۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ سابقہ ذیلی کرایہ دار اور زمیندار کے درمیان کرایہ داری کی شرائط و ضوابط وہی رہیں گی جو ذیلی کرایہ داری کی شرائط و ضوابط تھیں۔ اپیل کنندہ کے معاملے میں کرایہ داری کے ایسے شرائط و ضوابط یہ تھے کہ اسے ایک مخصوص کرایہ کی ادائیگی پر ماہانہ کرایہ دار ہونا تھا اور اس کی کرایہ داری اپریل 1954 کے پہلے دن سے شروع ہونی تھی۔ اس لیے یہ واضح ہے کہ اس کی کرایہ داری کیلنڈر کے مہینے کے مطابق تھی۔ یہ مہینے کے پہلے دن شروع ہوتا ہے اور مہینے کے آخری دن ختم ہوتا ہے۔ ماہانہ کرایہ داری کی یہ مدت دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (2) کی دفعات سے کسی بھی طرح متاثر نہیں ہوتی جس کا اثر صرف یہ تھا کہ ذیلی کرایہ دار کرایہ دار کا ذیلی کرایہ دار ہونے کے بجائے جس کو نکال دیا گیا تھا، اس کا براہ راست رابطہ مکان مالک کے ساتھ ہو گیا اور وہ اس کا کرایہ دار چیف بن گیا یا جیسا کہ ایکٹ میں بیان کیا گیا ہے، پہلی ڈگری میں کرایہ دار بن گیا۔ قانونی شق نے صرف ماتحت کے زمیندار میں تبدیلی لائی۔ مالک مکان مالک نے کرایہ دار چیف کی جگہ لی جس سے ذیلی کرایہ دار نے کرایہ داری حاصل کی تھی۔

لہذا ہماری رائے ہے کہ ہائی کورٹ نے 19 مارچ 1957 کو خارج کرنے کے نوٹس کی نااہلی کے حوالے سے اپیل کنندہ کی دلیل کو مسترد کرنے میں درست تھا۔ نتیجہ یہ ہے کہ اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے ساتھ مسترد کر دی جاتی ہے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

