

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 8 جنوری 1965

برج کشور گپتا

بنام

وشومترا کپور

[بی بی گیندر گڈکر، چیف جسٹس، کے این وانچو اور جے سی شاہ، جسٹسز]

دہلی اور اجیر کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1952- غیر مجاز ڈھانچوں کی تعمیر- بیدخلی کے لئے مقدمہ- ڈھانچوں کو ہٹانا-- زیر التواء کارروائیوں- کیا عدالت راحت اجرا کر سکتی ہے- دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کے ذریعے 1952 کے ایکٹ کو منسوخ کر سکتی ہے- نئے ایکٹ کے کی دفعہ 57(2) اور 14(1)- دائرہ کار

عدالت کے سامنے دائر کی گئی دونوں اپیلوں میں سے ہر ایک میں مکان مالکوں نے دہلی اور اجیر ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1952 کے تحت اس بنیاد پر زمین چھوڑنے کے لئے مقدمہ دائر کیا تھا کہ کرایہ داروں نے مالک مکان کے اختیار کے بغیر اور مالک مکان اور متعلقہ حکام کے درمیان پٹہ کی شرائط کی خلاف ورزی کرتے ہوئے کچھ ڈھانچے تعمیر کیے تھے۔ تاہم، ان دونوں معاملوں میں کرایہ داروں نے مقدمات زیر التوا رہنے کے دوران قابل اعتراض ڈھانچے کو ہٹا دیا تھا اور دونوں معاملوں میں فیصلے کے لئے سوال یہ تھا کہ کیا کرایہ دار کو مجاز ڈھانچے کو ہٹانے کے بعد بھی باہر نکالا جاسکتا ہے اور مکان مالکوں کی پٹہ ضبط ہونے کا مزید کوئی خطرہ نہیں ہے۔

مکان مالکوں کی جانب سے یہ دلیل دی گئی تھی کہ ایک بار جب کسی کرایہ دار نے 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13(1) کی شق (k) کے تحت خلاف ورزی کی ہے، تو وہ خارج کرنے کا ذمہ دار ہے، حالانکہ مالک مکان نے اسے خلاف ورزی کے بارے میں کبھی نوٹس نہیں دیا

ہوگا اور اسے ہٹانے کی ضرورت بھی نہیں ہوگی۔ اور یہ کہ باہر نکالنے کی ان کی ذمہ داری جاری رہے گی، بھلے ہی انہوں نے مقدمہ دائر کرنے سے پہلے یا زیر التوا ہونے کے دوران توہین آمیز ڈھانچے کو ہٹا دیا ہو۔ مزید برآں، دہلی ریٹن کٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 57 (2) (جس نے 1952 کے ایکٹ کو منسوخ کر دیا تھا) کی دفعات کی بنیاد پر، یہ دونوں ایپلیں 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13 (1) کی شق (k) کے تحت چلتی ہیں، نہ کہ دفعہ 14 (1)، سال 1958 کے ایکٹ کی شق (k) یا اس ایکٹ کی دفعہ 14 (11) کے تحت، جس نے کنٹرولر کے لیے یہ ممکن نہیں بنایا۔ اگر کرایہ دار کنٹرولر کے ذریعہ بیان کردہ کسی بھی ضروریات کی تعمیل کرتا ہے تو بے دخلی کا حکم؛ اس کی وجہ یہ تھی کہ 1958 کے ایکٹ کی دفعہ 57 (2) کی پہلی شرط جس میں کہا گیا تھا کہ مخصوص حالات میں 1958 کے ایکٹ سے متعلق ہونا ضروری ہے، ان دونوں معاملوں پر لاگو نہیں ہوتا تھا،

حکم ہوا کہ:-(i) دفعہ 57 (2) کی پہلی شق کے دائرہ کار پر غور کرتے ہوئے، کرم سنگھ بمقابلہ شری پرتاپ چند، اے آئی آر 1964 ایس سی 1305 میں یہ فیصلہ کیا گیا تھا کہ جہاں 1958 کے ایکٹ میں، 1952 کے ایکٹ سے بنیادی انحراف تھا، مؤخر الذکر ایکٹ زیر التوا کارروائیوں پر لاگو ہوتا رہے گا۔ لیکن جہاں 1958 کے ایکٹ میں پچھلی دفعات میں تھوڑی سی ترمیم یا وضاحت کی گئی تھی، وہاں یہ ترمیم یا وضاحتیں لاگو ہوں گی۔ 1958 کے ایکٹ کی دفعہ 14 (11) 1952 کے ایکٹ کی دفعات سے بنیادی انحراف فراہم نہیں کرتی تھی۔ کیونکہ جب مؤخر الذکر ایکٹ نافذ تھا، تو دفعہ 13 (1) کی شق (k) پر مبنی مقدمے میں عدالت کے لئے یہ ممکن ہوتا کہ وہ جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 114A کی مثال پر مناسب معاملے میں ضبطی کے خلاف راحت دے۔ مقدمہ دائر ہونے سے پہلے توہین آمیز ڈھانچے کو ہٹا دیا گیا۔ یا یہاں تک کہ جہاں انہوں نے مقدمہ زیر التوا ہونے کے دوران ایسا کیا تھا اگر دفعہ 13 (1) کی شق (k) کے تحت زیر غور نوٹس میں مناسب وقت نہیں دیا گیا تھا۔ جب 1958 کے ایکٹ کی دفعہ 14 (11) نے کنٹرولر کو اس میں بیان کردہ شرائط کے تحت کرایہ دار کو ریلیف دینے کا اختیار دیا، تو یہ درحقیقت یہ واضح کر رہا تھا اور 1952 کے ایکٹ کے تحت عدالت پہلے ہی کیا کر سکتی ہے اس میں تھوڑی سی ترمیم کر رہی تھی۔ لہذا 1958 کے ایکٹ کی دفعہ 14 (11) کی دفعات اور دونوں ایپلوں میں کرایہ

داروں کو دی گئی راحت کا احترام کیا جاسکتا ہے۔- [710 E-F; 711 F-H; 712 C-

E]

(ii) 1952 ایکٹ کے تحت دفعہ 13(1) کی شرط کی زبان لازمی تھی اور اس میں کہا گیا تھا کہ اس ایکٹ میں کچھ بھی اس وقت لاگو نہیں ہوتا جب شق کی مختلف شقیں پوری ہو جائیں۔ اگرچہ 1958 کے ایکٹ کی دفعہ 14(1) کی شرط کی زبان اتنی ضروری نہیں ہے، لیکن اس میں کوئی فرق نہیں ہے۔ جہاں 1958 کے ایکٹ کے تحت شق کے تقاضے پورے کیے جاتے ہیں، کنٹرولر کو اخراج کے لئے ایک ڈگری جاری کرنا پڑتا ہے جب تک کہ دفعہ 14 میں اس کے برعکس اہتمام نہ ہو۔ [709 G-H; 910 A-B]

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبری 879، سال 1962 وغیرہ۔

دہلی میں پنجاب ہائی کورٹ سرکٹ بیچ کے 18 جنوری 1961 اور 13 دسمبر 1960 کے فیصلے اور ڈگریوں کی خصوصی اجازت کے ذریعے دیوانی نظر ثانی نمبری D-13 سال 1958 اور دیوانی نظر ثانی مقدمہ نمبر 592 ڈی سال 1957 میں اپیل کی گئی۔

اپیل کنندہ کے لئے ایم ایس کے شاستری اور ایم ایس نرسمہن (C.A. نمبر 63/121 میں) ایم سی سینتلاوڈ، ایس مورتی اور بی پی مہیشوری، اپیل کنندگان (C.A. نمبر 879، سال 1962 میں) اور جو اب دہندگان (C.A. نمبر 121، سال 1962 میں) کے لئے۔

جو اب دہندہ کی طرف سے رگھویر سنگھ اور ایم آئی خواجہ (C.A. نمبر 879، سال 1962 میں)۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس وانچونے سنایا۔

وانچو، جسٹس۔ پنجاب ہائی کورٹ کے دو فیصلوں سے خصوصی اجازت کے ذریعے یہ دونوں اپیلیٹ دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، نمبر 59، سال 1958 کی دفعہ 57(2) کی پہلی شرط کے اطلاق کے سلسلے میں ایک مشترکہ سوال اٹھاتی ہیں۔ وہ دہلی اور اجیر کراہی کنٹرول ایکٹ، نمبر 38، سال 1952 کے تحت نظر ثانی درخواستوں میں دو فاضل سنگل ججوں کے فیصلوں سے پیدا ہوتے ہیں (اس کے بعد اسے 1952 ایکٹ کہا جاتا ہے۔) ان میں سے ایک (879 C.A.) میں فاضل جج نے کہا ہے کہ دفعہ 57(2) کی پہلی شرط کے پیش نظر کراہی دار کے خلاف اخراج کا حکم جاری نہیں کیا جاسکتا۔ دوسری اپیل (نمبر 121) میں، دوسرے

فاضل حج نے کہا ہے کہ موجودہ ایکٹ کی دفعہ 57(2) کی پہلی شرط کے باوجود کرایہ دار کو باہر نکلنے کا ذمہ دار ہے۔ اس طرح یہ دیکھا جائے گا کہ دونوں فیصلے متضاد ہیں اور یہ سوال اٹھاتے ہیں کہ دفعہ 57(2) کی پہلی شق کا اطلاق موجودہ دو ایپلوں کے حقائق سے ملنے جلتے حقائق پر کب ہوتا ہے جو کم و بیش ایک جیسے ہیں۔

اس سے پہلے کہ ہم اپنے سامنے اٹھائے گئے سوال پر غور کریں، ہم مختصر طور پر دو ایپلوں میں حقائق کی نشاندہی کر سکتے ہیں۔ 1962ء میں اپیل نمبر 879 میں مکان مالک نے اس بنیاد پر زمین سے نکلنے کا مقدمہ دائر کیا کہ کرایہ دار نے ایک کھلے برآمدے کو بند کرنے اور اس میں تقسیم کی شکل میں کچھ ڈھانچے تعمیر کیے تھے۔ اس کی وجہ سے متعلقہ حکام کی جانب سے مالک مکان کے ساتھ ساتھ کرایہ دار کو بھی غیر مجاز تعمیرات کو ہٹانے کے لئے نوٹس بھیجے گئے تھے۔ تاہم کرایہ دار نے ایسا نہیں کیا، اس لیے مکان مالک کی جانب سے 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13(1) کی شق (k) کے تحت اخراج کا مقدمہ دائر کیا گیا، جو درج ذیل تھا:

"13(1) کسی بھی دوسرے قانون یا کسی معاہدے میں موجود اس کے برعکس کچھ بھی ہونے کے باوجود، کسی بھی عدالت کی طرف سے کسی بھی کرایہ دار کے خلاف مکان مالک کے حق میں کوئی ڈگری یا حکم جاری نہیں کیا جائے گا (بشمول کرایہ دار جس کی کرایہ داری ختم کر دی گئی ہے):

بشرطیکہ اگر عدالت مطمئن ہو تو اس ذیلی دفعہ میں کسی بھی چیز کا اطلاق قبضے کی اس طرح کی بازیابی کے لئے کسی مقدمے یا دیگر کارروائی پر نہیں ہوگا۔

(k) کرایہ دار نے، چاہے اس ایکٹ کے نفاذ سے پہلے یا بعد میں، احاطے کو کافی نقصان پہنچایا ہو یا اس کی اجازت دی ہو، یا پچھلے نوٹس کے باوجود، حکومت یا دہلی امپروومنٹ ٹرسٹ کی طرف سے مکان مالک پر عائد کی گئی کسی بھی شرط کے برعکس احاطے کا استعمال یا اس سے نمٹا ہو۔"

حکومت کی جانب سے مکان مالک کے حق میں پٹہ میں کہا گیا ہے کہ پٹہ دار دہلی کے چیف کمشنر یا ایسے افسر یا ادارے کی تحریری رضامندی کے بغیر نہیں دے گا جس کا کرایہ دار یا دہلی کا چیف کمشنر اس سلسلے میں مذکورہ عمارت کے کسی بھی حصے پر تعمیر یا نقصان اٹھانے کی اجازت دے سکتا ہے سوائے اس کے کہ اس پر تعمیر کی گئی عمارتوں کے علاوہ کوئی اور عمارت تعمیر کی جائے۔ یہ تھنے۔ مالک مکان کا معاملہ یہ تھا کہ کرایہ دار نے بغیر اختیار کے ڈھانچے بنائے تھے جس کی وجہ سے وہ شق (k) کے تحت اخراج کا ذمہ دار تھا۔ تاہم مقدمہ زیر التوا ہونے کے دوران کرایہ دار نے قابل اعتراض ڈھانچے کو ہٹا دیا تھا جس کے نتیجے میں پٹہ کی شرائط کی کوئی خلاف ورزی نہیں ہوئی تھی۔

1963ء میں 121C.A میں بھی حقائق ایسے ہی تھے اور مقدمہ شق (k) کی بنیاد پر دائر کیا گیا تھا۔ 1952ء کے ایکٹ کی دفعہ 13(1) اس معاملے میں بھی کرایہ دار نے متعلقہ حکام کی اجازت کے بغیر برآمدہ بند کر دیا تھا اور حکام کی جانب سے مالک مکان کو نوٹس دیا گیا تھا اور مالک مکان نے اپنی باری میں کرایہ دار کو غیر مجاز ڈھانچہ ہٹانے کے لیے کہا تھا۔ جب کرایہ دار نے ایسا نہیں کیا تو مکان مالک نے مقدمہ دائر کر دیا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مقدمے کی سماعت کے دوران کرایہ دار نے ساخت میں کچھ تبدیلیاں کیں اور گلینزنگ کو ہٹا دیا اور اس کے بجائے اس نے برآمدے کو تاروں کے جالی سے بند کر دیا۔ لینڈ ڈویلپمنٹ آفیسر کے دفتر کے ایک گواہ کے ذریعہ بتایا گیا کہ تار گوج جال کو ٹھیک کرنا غیر مجاز تعمیرات کے خلاف نہیں ہے جو اس لیز کے معاملے میں ویسا ہی تھا جیسا کہ پٹہ کے معاملے میں تھا۔ دوسری اپیل واضح رہے کہ لینڈ ڈویلپمنٹ آفیسر کی جانب سے گلینزنگ ہٹانے اور وائر گوج جالی لگانے کے بعد مزید کوئی کارروائی نہیں کی گئی۔۔

ان حالات میں دونوں معاملوں میں فیصلہ کے لئے جو سوال پیدا ہوا وہ یہ تھا کہ کیا کرایہ دار کو غیر مجاز ڈھانچے کو ہٹانے کے بعد بھی باہر نکالا جاسکتا ہے اور مالک مکان کی پٹہ ضبط ہونے کا مزید کوئی خطرہ نہیں تھا، اور اسی سلسلے میں موجودہ ایکٹ کی دفعہ 57(2) کی پہلی شرط کا اطلاق ہوا۔ جیسا کہ ہم پہلے ہی اشارہ کر چکے ہیں، ایک فاضل جج نے کہا کہ کرایہ دار کو باہر نکالا جاسکتا ہے جبکہ دوسرے نے کہا کہ وہ ایسا نہیں کر سکتا۔

ہمارے سامنے جو نکتہ اٹھایا گیا ہے اس کا فیصلہ کرنے کے لئے ضروری ہے کہ موجودہ ایکٹ میں متعلقہ دفعہ مقرر کی جائے جو دفعہ 14 ہے۔ اس دفعہ کا متعلقہ حصہ ان شرائط میں ہے:

"14.(1). کسی دوسرے قانون یا معاہدے میں اس کے برعکس کچھ بھی ہونے کے باوجود، کسی بھی عدالت یا کنٹرولر کی طرف سے کرایہ دار کے خلاف مکان مالک کے حق میں کسی بھی احاطے کا قبضہ بحال کرنے کا کوئی حکم یا حکم جاری نہیں کیا جائے گا:

بشرطیکہ کنٹرولر مقررہ طریقے سے اس کو دی گئی درخواست پر صرف مندرجہ ذیل میں سے ایک یا ایک سے زیادہ بنیادوں پر احاطے کے قبضے کی بازیابی کا حکم دے سکتا ہے، یعنی:

.....

(k) کرایہ دار نے پچھلے نوٹس کے باوجود حکومت یا دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی یا دہلی میونسپل کارپوریشن کی طرف سے مکان مالک پر عائد کی گئی کسی بھی شرط کے برعکس احاطے کا استعمال کیا ہے یا اس کے ساتھ معاملہ کیا ہے۔"

"14(11) ذیلی دفعہ (1) کی شق (k) میں بیان کردہ بنیاد پر کسی بھی احاطے کے قبضے کی بازیابی کا کوئی حکم نہیں دیا جائے گا، اگر کرایہ دار، کنٹرولر کی طرف سے اس سلسلے میں متعین کردہ وقت کے اندر، اس شق میں مذکور کسی بھی اتھارٹی کی طرف سے مکان مالک پر عائد کی گئی شرط کی تعمیل کرتا ہے یا اس اتھارٹی کو معاوضے کے طور پر ایسی رقم ادا کرتا ہے جو اس نے ادا کی ہے جیسا کہ کنٹرولر ہدایت دے سکتا ہے۔"

دفعہ 57(1) 1952 کے ایکٹ کو منسوخ کرتی ہے۔ دفعہ 57(2) جو ہمارے مقصد کے لئے مواد ہے اس طرح ہے:

"57(2) اس طرح کی منسوخی کے باوجود مذکورہ ایکٹ کے تحت زیر التوا تمام مقدمات اور دیگر کارروائیاں اس ایکٹ کے آغاز میں کسی بھی عدالت یا دیگر اتھارٹی کے سامنے جاری رکھی جائیں گی اور مذکورہ ایکٹ

کی دفعات کے مطابق نمٹادی جائیں گی، گویا مذکورہ ایکٹ نافذ العمل رہا ہو اور یہ ایکٹ منظور نہیں ہوا ہو۔

"بشرطیکہ اس طرح کے کسی بھی مقدمے یا معیاری کرایہ کے تعین کے لئے کارروائی یا کسی ایسے احاطے سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے جس پر دفعہ 54 لاگو نہیں ہوتی ہے، عدالت یا دیگر اتھارٹی اس ایکٹ کی دفعات کا احترام کرے گی۔"

پہلی شق کی شق (k) میں شامل زمین پر اخراج کے حوالے سے 1952 کے ایکٹ اور موجودہ ایکٹ کا موازنہ کرنے سے یہ دیکھا جاسکتا ہے کہ 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13(1) اور موجودہ ایکٹ کی دفعہ 14(1) کی شق کی زبان میں کچھ فرق ہے۔ سب سے پہلے 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13(1) کی شرط یہ ہے کہ ذیلی دفعہ (1) میں کچھ بھی قبضے کی بازیابی کے لئے کسی مقدمے یا دیگر کارروائی پر لاگو نہیں ہو گا جبکہ دفعہ 14(1) کی شرط میں کہا گیا ہے کہ کنٹرولر اس سے کی گئی درخواست پر ایک یا ایک سے زیادہ بنیادوں پر احاطے کا قبضہ بحال کرنے کا حکم دے سکتا ہے۔ پہلا فرق یہ ہے کہ فورم کو سول کورٹ سے کنٹرولر میں تبدیل کر دیا گیا ہے۔ لیکن یہ دائرہ اختیار کا سوال ہے جس پر ہمیں یہاں غور کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ دوسرا فرق یہ ہے کہ اگرچہ 1952 کے ایکٹ کے تحت شرط کی زبان لازمی تھی اور اس میں یہ طے کیا گیا تھا کہ اس قانون میں کچھ بھی اس وقت لاگو نہیں ہوتا جب شق کی مختلف شقیں پوری ہوتی ہیں، لیکن موجودہ ایکٹ کی دفعہ 14(1) کی شرط کی زبان اتنی ضروری نہیں ہے۔ اس کے باوجود، ہماری رائے ہے کہ حقیقت میں کوئی فرق نہیں ہے، کیونکہ جہاں موجودہ ایکٹ کے تحت شرط کے تقاضے پورے کیے جاتے ہیں، کنٹرولر کو اخراج کے لئے ایک ڈگری جاری کرنا پڑتا ہے جب تک کہ دفعہ 14 میں اس کے علاوہ کوئی شق موجود نہ ہو جو مثال کے طور پر شرط 14(2)، 14(10) اور 14(11) میں مختلف شقوں کے حوالے سے پایا جائے گا۔ 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13 اور موجودہ ایکٹ کی دفعہ 14 کے درمیان ایک اور فرق یہ ہے کہ موجودہ ایکٹ میں دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (11) متعارف کرائی گئی ہے جبکہ 1952 کے ایکٹ میں اس سے متعلق کچھ بھی نہیں تھا۔ دونوں صورتوں میں زمینداروں کی طرف سے بنیادی دلیل دونوں ایکٹ کے درمیان اس فرق پر

بنی ہے اور یہ دلیل دی جاتی ہے کہ ذیلی دفعہ (11) کا تعارف ایک انقلابی انحراف ہے اور اس لئے دفعہ 57(2) کی پہلی شرط کی زبان موجودہ صورت حال پر لاگو نہیں ہوگی۔

اب دفعہ 57(2) کی پہلی شرط اس عدالت کے سامنے کرم سنگھ بمقابلہ شری پر تاپ چند (1) میں تشریح کے لئے آئی۔ اس صورت میں اکثریت کا موقف تھا کہ شق کو ذیلی دفعہ (2) میں موجود بنیادی شق کے ساتھ ہم آہنگی سے پڑھا جانا چاہئے اور دونوں کو ہم آہنگ کرنے کا واحد طریقہ یہ تھا کہ "اس ایکٹ کی دفعات کے بارے میں" کے اظہار کو صرف اس طرح پڑھا جائے کہ جہاں نئے ایکٹ نے پچھلی دفعات میں تھوڑی سی ترمیم یا وضاحت کی ہے، ان ترمیم اور وضاحتوں کا اطلاق کیا جانا چاہئے۔ یہ بھی کہا گیا کہ یہ الفاظ ذیلی دفعہ (2) کے ذریعہ فراہم کردہ چیزوں کو ختم نہیں کرتے ہیں اور عام طور پر پرانا ایکٹ زیر التوا کارروائیوں پر لاگو ہوتا ہے۔ لہذا کرم سنگھ کے مقدمہ نے فیصلہ کیا کہ جہاں موجودہ ایکٹ میں 1952 کے ایکٹ سے بنیادی انحراف ہے، وہاں 1952 کا ایکٹ زیر التوا کارروائیوں پر لاگو ہوتا ہے گا، لیکن جہاں موجودہ ایکٹ نے پچھلی شقوں میں تھوڑی سی ترمیم یا وضاحت کی تھی، وہاں ان ترمیم اور وضاحتوں کا اطلاق کیا جانا چاہئے۔

لہذا موجودہ اپیلوں میں جو سوال زیر غور آتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا دفعہ 14 میں ذیلی دفعہ (11) کا اضافہ دفعہ 13(1) کے بیان سے بالکل مختلف ہے یا یہ پچھلی شق کی وضاحت اور / یا ترمیم ہے۔ کیا ذیلی دفعہ (11) 1952 کے ایکٹ کے نفاذ کے وقت موجود حیثیت کی وضاحت اور / یا ترمیم ہے یا نہیں اس کا انحصار اس بات پر ہو گا کہ جب یہ ایکٹ نافذ تھا تو یہ کسی کرایہ دار کو راحت دینے کے لئے عدالت کے لئے کھلا تھا یا نہیں جہاں مقدمہ زیر التوا ہونے کے دوران اس نے قابل اعتراض ڈھانچے کو ہٹا دیا تھا۔ اس سلسلے میں جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ A-114 (نمبر 4 سال 1882) کو دفعہ A-114 میں اس طرح حوالہ دیا جا سکتا ہے:

"A-114: بعض دیگر معاملوں میں ضبطی کے خلاف راحت۔ اگر غیر منقولہ جائیداد کی پٹہ کا تعین کسی واضح شرط کی خلاف ورزی پر ضبطی کے ذریعے کیا گیا ہو جس میں کہا گیا ہے کہ اس کی خلاف ورزی پر کرایہ دار دوبارہ داخل ہو سکتا ہے، تو اس وقت تک نکالنے کا کوئی مقدمہ نہیں

ہو گا جب تک کہ کرایہ دار پٹہ دار کو تحریری طور پر نوٹس نہ دے
دے۔

(a) شکایت کردہ مخصوص خلاف ورزی کی وضاحت کرنا؛ اور
(b) اگر خلاف ورزی علاج کے قابل ہے، تو کرایہ دار کو خلاف ورزی کا
ازالہ کرنے کی ضرورت ہے؛
اور پٹہ دار نوٹس کی خدمت کی تاریخ سے مناسب وقت کے اندر،
خلاف ورزی کا ازالہ کرنے میں ناکام رہتا ہے، اگر وہ علاج کرنے کے
قابل ہے۔

"اس دفعہ کی کوئی بھی چیز پٹہ پر دی گئی جائیداد کو تفویض کرنے، کم
کرنے، قبضے سے الگ ہونے، یا ٹھکانے لگانے، یا کرایہ کی عدم ادائیگی کی
صورت میں ضبطی سے متعلق واضح شرط پر لاگو نہیں ہوگی۔"

یہ دیکھا جائے گا کہ دفعہ 114-A عدالت کو کرایہ دار کو ضبطی کے خلاف راحت دینے کا
اختیار دیتا ہے جہاں اس کا کہنا ہے کہ مالک مکان نے کرایہ دار کو خلاف ورزی کے ازالے
کے لئے مناسب وقت نہیں دیا۔ ایسی صورت میں وہ مقدمے کو ناقابل سماعت قرار دے
کر خارج کر سکتا ہے۔ یہ سچ ہے کہ دفعہ 114-A مخصوص اصطلاحات میں موجودہ جیسے
معاملات پر لاگو نہیں ہوگی۔ لیکن 1952 کے ایکٹ کی دفعہ 13(1) کی شق (k) میں بیان
کردہ بنیاد پر دستبرداری کسی حد تک پٹہ کی واضح شرط کی خلاف ورزی پر ضبطی کے مترادف
تھی اور اس کے لئے مقدمہ دائر کرنے سے پہلے کرایہ دار کو پیشگی نوٹس کی بھی ضرورت
تھی۔ (دیکھیے اوما کماری بمقابلہ جسونت رائے چو پڑا) (1)۔ ہمیں نہیں لگتا کہ یہ کہا جاسکتا ہے
کہ 1952 کے ایکٹ نے عدالت کو راحت دینے سے منع کیا تھا جہاں کرایہ دار نے توہین
آمیز ڈھانچے کو اس وقت بھی ہٹا دیا تھا جب مقدمہ زیر التوا تھا۔ خلاف ورزی کا ازالہ کس
مناسب وقت میں کیا جانا چاہئے یہ ہمیشہ حقیقت کا سوال ہے اور ہم سمجھتے ہیں کہ دفعہ 13
(1) کی شق (k) پر مبنی مقدمے میں عدالت کے لئے یہ ممکن تھا کہ وہ کسی مناسب معاملے
میں ضبطی کے خلاف راحت دے جہاں کرایہ دار نے مقدمہ دائر ہونے سے پہلے یا مقدمہ
کے زیر التوا ہونے کے دوران بھی مناسب وقت پر ضبطی کے خلاف راحت دی ہو۔ دفعہ

13(1) کی شق (k) کے تحت زیر غور نوٹس میں اس کی اجازت نہیں تھی۔ دو ایپلوں میں مالک مکان کی جانب سے ہمارے سامنے پیش کی گئی تشریح پر یہ دلیل دی گئی ہے کہ ایک بار کرایہ دار کی جانب سے غیر مجاز ڈھانچہ بنا کر خلاف ورزی کی گئی تو وہ اسے نکالنے کا ذمہ دار ہے حالانکہ مالک مکان نے اسے خلاف ورزی کے بارے میں کبھی نوٹس نہیں دیا ہو گا اور ہو سکتا ہے کہ اسے ہٹانے کی ضرورت بھی نہ ہو اور اگر اس نے اسے ہٹا دیا ہو تو بھی اس کی برطرفی کی ذمہ داری برقرار رہے گی۔ مقدمہ دائر کرنے سے پہلے توہین آمیز ڈھانچہ۔ ہمیں نہیں لگتا کہ 1952 کے ایکٹ جیسے قانون کی دفعات کی اس طرح کی تشریح کی جاسکتی ہے، جبکہ یہ واضح ہے کہ جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 114-A کے تحت بھی، عدالت کو مذکورہ بالا حالات میں ضبطی کے خلاف راحت دینے کا اختیار ہے۔ لہذا ہماری رائے ہے کہ 1952 کے ایکٹ کے تحت بھی عدالت کے لیے یہ کھلا ہوتا کہ وہ کرایہ دار کو راحت دے سکتی تھی جس نے مقدمہ دائر ہونے سے پہلے یا مقدمہ دائر ہونے کے بعد بھی اس خلاف ورزی کا ازالہ کیا تھا۔ لہذا جب ذیلی دفعہ (11) نے کنٹرولر کو اس میں بیان کردہ شرائط کے تحت کرایہ دار کو ریلیف دینے کا اختیار دیا تو درحقیقت یہ واضح کیا گیا کہ عدالت 1952 کے ایکٹ کے تحت جائیداد کی منتقلی ایکٹ کی دفعہ 114A کی طرح کیا کر سکتی ہے اور اس میں تھوڑی سی ترمیم بھی کر سکتی ہے۔ اتفاق سے ہم ذیلی حصوں کا اضافہ کر سکتے ہیں۔ (10) اور (11) موجودہ ایکٹ کی دفعہ 14 (1) میں شرط کی زبان کی شکل میں تبدیلی کی وضاحت کر سکتے ہیں جس کا ہم پہلے ہی حوالہ دے چکے ہیں۔ لہذا ہماری رائے ہے کہ دفعہ 14 میں ذیلی دفعہ (11) متعارف کروانا 1952ء کے ایکٹ کے تحت عدالت کے اختیارات میں قدرے ترمیم ہے جس کے تحت کرایہ دار کو دفعہ 13 (1) کی شق (k) میں زیر غور نوٹس میں مناسب وقت دیے بغیر مقدمہ دائر کیا گیا تھا۔ اس نظریے کے مطابق 879C.A، سال 1962 کو ناکام ہونا چاہیے اور اس لیے اسے خارج کر دیا جاتا ہے۔ 121C.A، سال 1963 کامیاب ہوتا ہے اور اس کی اجازت دی جاتی ہے اور مدعی اور مدعا علیہ کا مقدمہ خارج کر دیا جاتا ہے۔ چونکہ ان دونوں معاملوں میں کرایہ دار بنیادی طور پر مقدمہ دائر ہونے کے بعد قانون میں کچھ تبدیلی کی وجہ سے کامیاب ہوا ہے، لہذا ہم فریقین کو حکم دیتے ہیں کہ وہ دونوں ایپلوں میں اپنے اخراجات خود برداشت کریں۔

اپیل نمبر 879 مسٹر داور اپیل نمبر 121 کی اجازت دی گئی۔