

[1996] سپریم کورٹ رپوٹس 10.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

شری نیکی ولد باکھتوار

بنام

شری ستنارائن اور دیگران

19 دسمبر 1996

[کے رامسوامی اور جی بی پٹنا تک، جسٹسز]

پنجاب سیکورٹی آف لینڈ ٹیننٹرز ایکٹ، 1953 دفعہ 9

پنجاب کرایہ داری ایکٹ، 1887 دفعہ 70

کرایہ داری قانون - کرایہ دار - کرایہ کی عدم ادائیگی - بے دخلی کا حکم - ختم شدہ زمین کے اپیل کرایہ دار کی میعاد - مکان مالک کو پیداوار کا ایک تہائی حصہ کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار معاہدے کے تحت - کرایہ دار عقیدے کی وجہ سے مکان مالک کے جنرل مختار نامہ سے کوئی رسید حاصل نہیں کر رہا تھا - سال 1978 میں فصل کی ناکامی کی وجہ سے، وہ فصل کا حصہ ادا نہیں کر سکا لیکن اس کے بعد اس نے وہی ادا کیا تھا - مکان مالک کے جنرل مختار نامہ کی طرف سے بے دخلی کے لیے درخواست دائر کی گئی - اس بنیاد پر بنیادی اتھارٹی کی طرف سے بے دخلی کا حکم منظور کیا گیا کہ کرایہ دار نے اعتراف کیا کہ اس نے 1978 کا کرایہ ادا نہیں کیا تھا - نظر ثانی اتھارٹی کے ذریعہ تصدیق شدہ حکم - عدالت عالیہ کے ذریعہ مسترد کردہ تحریری - اپیل، سپریم کورٹ کے سامنے - منعقد، چونکہ اپیل کنندہ پچھلے 50 سالوں سے کرایہ دار رہا ہے اور اس نے فصل کے حصے کی ادائیگی میں کبھی کوتاہی نہیں کیا ہے، اس بات کا امکان نہیں ہے کہ وہ 1978 کے لیے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کرے گا - عام ممکنہ انسانی طرز عمل سے پتہ چلتا ہے کہ اس نے اصل زمیندار کے ایجنٹ کو رقم ادا کی ہوگی - تین سال کے لیے درخواست دائر کرنے کے بعد وہ پہلے ہی مدعا علیہ کو کرایہ ادا کر چکا تھا - جی پی اے - رضامندی پر متعلقہ توضیحات اور ممکنہ انسانی طرز عمل کے تناظر میں، کمشنر کی طرف سے درج کردہ نتیجہ پائیدار نہیں ہے - عام طور پر، کرایہ دار سے یہ توقع نہیں کی جاتی ہے کہ وہ مکان مالک سے رقم کی ادائیگی کے لیے کرایہ کی رسید جاری کرنے کا مطالبہ کرے جب تک کہ اس کی طرف سے کوئی خاص معاہدہ نہ ہو - اس معاملے میں، فصل کے حصے کے ذریعے، فصل کی کٹائی کے بعد، مکان مالک کے ایجنٹ کو ادائیگی کا ایک عام رواج ظاہر ہوتا ہے - ان حالات میں یہ نتیجہ کہ اپیل کنندہ نے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کیا ہے اور بعد کے سال میں اس کی ادائیگی کی ہے، درست نہیں ہے - وہ خارج ہونے کا ذمہ دار نہیں ہے -

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1986: کی دیوانی اپیل نمبر 2309 -

1984 کے سی ڈبلیو پی نمبر 3447 میں پنجاب اور ہریانہ ہائی عدالت کے 7.8.84 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے کے کے موہن اور مس سمیتا موہن

جواب دہندگان کے لیے سروش بشاریا، ندھی بساریا اور ایس کے بساریا

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے دونفری بیچ کے حکم سے پیدا ہوتی ہے، جو 17 اگست 1984 کو سی ڈبلیو پی نمبر 3447 / 84 میں محدود مدت میں عرضی درخواست کو مسترد کرتے ہوئے دی گئی تھی۔

اپیل کنندہ کرایہ دار تسلیم شدہ طور پر تباہ شدہ زمین کے پچھلے 50 سالوں سے قبضے میں تھا۔ معاہدے کے مطابق، وہ زمیندار کو پیداوار کا ایک تہائی حصہ ادا کرنے کا ذمہ دار ہے۔ مدعا علیہ نے، زمیندار کا جنرل مختار نامہ (جی پی اے) ہونے کا دعویٰ کرتے ہوئے، پنجاب سیکورٹی آف لینڈ ٹینوریز ایکٹ، 1953 (مختصر طور پر، ایکٹ) کی دفعہ 9 کے تحت درخواست پر کی۔ اپیل کنندہ نے استدعا کی کہ اس نے اس سال فصلوں کی ناکامی کی وجہ سے سال 1978 میں ربیع کی فصل کے علاوہ تمام سالوں کا کرایہ ادا کیا ہے؛ وہ زمیندار کے جی پی اے پر اعتماد کی وجہ سے کوئی رسید حاصل نہیں کر رہا تھا۔ پرائمری اتھارٹی نے فیصلہ دیا کہ اپیل کنندہ کی طرف سے کیے گئے اس اعتراف پر کہ اس نے سال 1978 کا کرایہ ادا نہیں کیا تھا، وہ خارج ہونے کا ذمہ دار ہے۔ اپیل کو مختصر طور پر مسترد کر دیا گیا۔ نظر ثانی، اگرچہ اپیل گزار کے تمام دلائل سنے گئے تھے، لیکن اس کے خلاف فیصلہ کیا گیا ہے۔ جیسا کہ پہلے بیان کیا گیا ہے، عرضی درخواست کو محدود مدت میں خارج کر دیا گیا تھا۔ اس طرح، یہ اپیل خصوصی اجازت کے ذریعے کی گئی تھی۔

اپیل گزار کے فاضل وکیل شری کے کے موہن کا کہنا ہے کہ حکام کی طرف سے لیا گیا نظریہ قانونی طور پر درست نہیں ہے۔ چونکہ وہ باقاعدگی سے کرایہ ادا کرتا رہا ہے اور اس کی ادائیگی کے ثبوت کے طور پر رسید حاصل کرنے کا کوئی رواج نہیں تھا، اس لیے اپیل کنندہ مخلصانہ عقیدے کے تحت تھا اور مالک مکان سے رسید حاصل نہیں کرتا تھا۔ کرایہ دار نے صاف طور پر اعتراف کیا کہ سال 1978 میں فصل کی ناکامی کی وجہ سے وہ فصل کا حصہ ادا نہیں کر سکے لیکن بعد میں انہوں نے وہی ادا کیا تھا۔ یہ ان کی مزید دلیل ہے کہ پنجاب کرایہ داری ایکٹ، 1887 کی دفعہ 70 کے ساتھ پڑھے جانے والے ایکٹ کی دفعہ 9 (اے) کے تحت، کرایہ دار کی طرف سے اس کی طرف سے متاثر زمینوں کی بہتری کے لیے معاوضے کے تعین کے لیے دائر درخواست پر جب تک کہ اس کا فیصلہ نہ ہو اور بہتری کی قیمت کا تعین اور ادائیگی نہ ہو، وہ باہر نکالنے کا ذمہ دار نہیں ہے اور اس لیے یہاں تک کہ باہر نکالنے کا حکم بھی غیر قانونی ہے۔

لہذا سوال یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ کا سال 1978 کے لیے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی ہونے کی وجہ سے اسے تباہ شدہ جائیداد سے نکال دیا گیا ہے؟ یہ ہمارے نوٹس میں لایا گیا ہے کہ مکان مالک کا جی پی اے مر گیا ہے اور قانونی نمائندوں کو تبدیل نہیں کیا گیا ہے۔ اس لیے اپیل کو ختم کر دیا گیا ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ چونکہ کارروائی جی پی اے کے ذریعے پرنسپل کی طرف سے دیے گئے اختیار کی بنیاد پر شروع

کی گئی تھی، اس لیے معاملے کا فیصلہ ہمیشہ صرف پرنسپل کے ذریعے یا اس کی طرف سے کیا جاتا ہے۔ ایجنٹ کی محض موت اس کے قانونی نمائندوں کو ریکارڈ پر لائے بغیر اور نوٹس دیے بغیر تصفیے کی راہ میں کوئی رکاوٹ پیدا نہیں کرتی۔ وکیل کے بیان کے مطابق، مکان مالک نے اس کے خط و کتابت کا جواب نہیں دیا۔ اس معاملے کے حقائق پر، ہم سمجھتے ہیں کہ اس معاملے کو اس بنیاد پر مزید ملتوی کرنا ضروری نہیں ہے کہ پہلے مدعا علیہ کا جی پی اے مر گیا ہو۔

چونکہ اپیل کنندہ پچھلے 50 سالوں سے کرایہ دار رہا ہے اور اس نے فصل کے حصے کی ادائیگی میں کبھی کوتاہی نہیں کیا، اس لیے اس بات کا امکان نہیں ہے کہ وہ 1978 کے کرایے کی ادائیگی میں ڈیفالٹ کرے گا۔ عام ممکنہ انسانی طرز عمل سے پتہ چلتا ہے کہ اس نے اصل زمیندار کے ایجنٹ کو رقم ادا کی ہوگی۔ یہ بھی ایک تسلیم شدہ موقف ہے کہ تین سال کے لیے درخواست دائر کرنے کے بعد اس نے پہلے ہی مدعا علیہ جی پی اے کو کرایہ ادا کر دیا تھا۔ ان حالات میں، سوال ابھرتا ہے۔ کیا اپیل کنندہ نے بعد میں 1978 کے سالوں کا کرایہ بھی ادا کیا ہے؟ متعلقہ توضیحات اور ممکنہ انسانی طرز عمل کے تناظر میں، کمشنر کی طرف سے درج کردہ نتیجہ پائیدار نہیں ہے۔ عام طور پر، کرایہ دار سے توقع نہیں کی جاتی ہے کہ وہ مکان مالک سے رقم کی ادائیگی کے لیے کرایہ کی رسید کا مطالبہ کرے۔ آخر کار، یہ زمیندار اور کرایہ دار کے درمیان اعتماد کا رشتہ ہے، جب تک کہ اس سلسلے میں کوئی خاص معاہدہ نہ ہو۔ اس معاملے میں، فصل کی کٹائی کے بعد، زمیندار کے ایجنٹ کو فصل کے حصے کے ذریعے ادائیگی کا ایک عام رواج نظر آتا ہے۔ ان حالات میں، ہمارا خیال ہے کہ یہ نتیجہ درست نہیں ہے کہ اپیل کنندہ نے فصل کی ناکامی کی وجہ سے سال 1978 کے کرایے کی ادائیگی میں کوتاہی کیا ہے اور بعد کے سال میں اس کی ادائیگی کی تھی۔ وہ خارج ہونے کا ذمہ دار نہیں ہے۔ خلاف ورزی کا نتیجہ قانون کے مطابق درست نہیں ہے۔ عدالت عالیہ نے بنیادی اتھارٹی اور نظر ثانی اتھارٹی کے ذریعے اس طرح درج کیے گئے نتائج میں مداخلت نہ کرنے میں قانون کی واضح غلطی کی ہے۔ معاملے کے اس تناظر میں، دوسرے سوال میں جانا غیر ضروری ہے۔

مدعا علیہ کے قابل وکیل کی طرف سے یہ دلیل دی گئی ہے کہ اس عدالت میں اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران بھی، اپیل کنندہ نے کرایہ کی ادائیگی میں غلطی کا اعتراف کیا ہے اور اس نے اس عدالت کی ہدایت کے مطابق کرایہ جمع نہیں کیا۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ اپیل کنندہ نے سال 1996 کا کرایہ بھی جمع کر دیا ہے۔ ان حالات میں، یہ واضح ہو جائے گا کہ اپیل کنندہ کرایہ کی ادائیگی میں منحرف نہیں ہے، فصل کی شکل میں ایک تہائی حصہ، جیسا کہ دعویٰ کیا گیا ہے۔ یہ بھی دیکھا جانا چاہیے کہ پچھلے تین مواقع پر، مکان مالک کے جی پی اے نے اپیل کنندہ کو ڈیفالٹ کی اسی بنیاد پر باہر نکالنے کی ناکام کوششیں کیں۔ لہذا، اس بات کا امکان نہیں ہوگا کہ وہ کوتاہی کرے گا۔ اس طرح، یہ دیکھا جائے گا کہ اپیل کنندہ مکان مالک کے ایجنٹ کو باقاعدگی سے کرایہ ادا کر کے کرایہ داری کے اپنے حق کو برقرار رکھنے کے لیے نیک نیتی سے کام لے رہا تھا۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت ہے۔ کوئی اخراجات نہیں۔

ٹی۔ این۔ اے

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے

