

[1996] سپریم کورٹ رپوٹس 10.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

ایس اے رامچندرن

بنام

ایس۔ نیلاوتی

20 دسمبر 1996

[کلڈیپ سنگھ اور ایس ساگر احمد، جسٹسز]

کرایہ پر قابو پانے کے قوانین: تمل ناڈو سٹی کرایہ دار تحفظ ایکٹ، 1921 دفعہ 9، 3 اور 11- بے دخلی کا مقدمہ- کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی ہدایت- اعتراض کرنے کا حق- معافی- اس سے پہلے کرایہ دار نے دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کی تھی- درخواست وقت سے آگے ہونے کی وجہ سے مسترد کر دی گئی تھی- درخواست دائر کرنے میں تاخیر کی معافی کے لیے علیحدہ درخواست بھی مسترد کر دی گئی تھی- کرایہ دار دفعہ 9 پر زور دینے سے قاصر تھا- کرایہ دار کے خلاف عدالت عالیہ کی طرف سے معافی کے اصول کی درخواست- منعقد، کی میعاد، دفعہ 11 کے تحت تقاضے سابقہ شرائط کی نوعیت کے ہیں، ان کی عدم تعمیل مقدمہ کو دہلیز پر مسترد کرنے کا ذمہ دار بنا دے گی- چونکہ درخواست کو مسترد کر دیا گیا تھا کیونکہ وقت سے آگے تھا- کرایہ دار کے بارے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اس نے مقدمے کے ادارے میں بے ضابطگی یا غیر قانونی ہونے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا ہے :

مجموع ضابطہ دیوانی، 1908 تمل ناڈو سٹی ٹینینٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 کی دفعہ 11 کے مطابق دفعہ 80- کارادہ-

اپیل کنندہ مدعا علیہ کی ملکیت والے پلاٹ پر کرایہ دار تھا۔ مدعا علیہ کی طرف سے اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کا مقدمہ دائر کیا گیا تھا۔ یہ مقدمہ اس بنیاد پر خارج کر دیا گیا کہ اسے تمل ناڈو سٹی ٹینینٹس پروٹیکشن ایکٹ 1921 کی دفعہ 11 کے تحت اپیل کنندہ کو پہلے نوٹس جاری کیے بغیر قائم کیا گیا تھا۔ پہلی اپیل عدالت نے مدعا علیہ کی اپیل کو مسترد کر دیا۔ دوسری اپیل کو عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر منظور کیا کہ اپیل کنندہ نے ایکٹ کی دفعہ 9 تو ضیعات کو استعمال کرتے ہوئے یہ درخواست کی کہ متنازعہ جائیداد کو اس کے حق میں فروخت کرنے کی ہدایت کی جاسکتی ہے، اس نے ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت نوٹس جاری کیے بغیر مقدمہ دائر کرنے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا تھا۔

اس سے قبل، اپیل کنندہ نے قانون کی دفعہ 9 کے تحت ایک درخواست دائر کی تھی جس میں مدعا علیہ کی ہدایت کی گئی تھی کہ وہ عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر زیر بحث جائیداد کو فروخت کرے۔ چونکہ درخواست وقت سے آگے دائر کی گئی تھی، اس لیے اس نے تاخیر کی معافی کے لیے ایک علیحدہ درخواست دائر کی تھی۔ معافی کی اس درخواست کو ٹرائل عدالت نے مسترد کر دیا تھا، دیوانی نظر ثانی جس کے خلاف عدالت عالیہ نے مسترد کر دیا تھا۔ نتیجہ یہ ہوا کہ اپیل کنندہ ایکٹ کی دفعہ 9 کو لاگو نہیں کر سکا۔

اس عدالت میں اپیل میں، اپیل کنندہ کی جانب سے یہ دلیل دی گئی کہ اپیل کنندہ کو عدالت نے دفعہ 9 پر زور دینے کی اجازت نہیں دی

تھی کیونکہ تاخیر کی معافی کے لیے اس کی درخواست ٹرائل کورٹ نے مسترد کر دی تھی اور ٹرائل کورٹ کے فیصلے کو عدالت عالیہ نے برقرار رکھا تھا۔ لہذا، عدالت عالیہ معافی کے اصول کو استعمال کرنے میں غلطی پر تھی۔

مدعا علیہ کی جانب سے یہ دعویٰ کیا گیا کہ اپیل کنندہ نے مقدمے کے ادارے سے فائدہ اٹھانا پسند کیا تھا اور اس نے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت درخواست دی تھی (اگرچہ وقت سے آگے) اور اس لیے وہ دفعہ 11 پر زور نہیں دے سکتا تھا اور یہ دعویٰ کر سکتا تھا کہ نوٹس کی کمی کی وجہ سے مقدمہ قابل سماعت نہیں تھا۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقد: 1.1۔ تمل ناڈوسٹی ٹینینٹس پروٹیکشن ایکٹ، 1921 کی دفعہ 11 میں کہا گیا ہے کہ کرایہ دار کے خلاف تحریری طور پر نوٹس دیے بغیر باہر نکالنے کا کوئی مقدمہ دائر نہیں کیا جائے گا۔ ایک اور ممانعت یہ ہے کہ کرایہ دار کو تحریری نوٹس دیے جانے کے بعد اگلے تین ماہ کی میعاد ختم ہونے تک مقدمہ دائر نہیں کیا جائے گا۔ یہ واضح ہے کہ اگر کوئی مقدمہ نوٹس دیے بغیر دائر کیا جاتا ہے یا نوٹس دیا جاتا ہے لیکن مقدمہ تین ماہ کی میعاد ختم ہونے سے پہلے دائر کیا جاتا ہے، تو یہ دفعہ 11 میں مقرر کردہ ممنوعات کی خلاف ورزی ہوگی اور اس طرح کا مقدمہ آگے نہیں بڑھ سکتا۔ [877-اے-ڈی]

1.2۔ دفعہ میں دی گئی ممانعت مدعی کے خلاف کام کرتی ہے۔ وہ کرایہ دار کے حق میں حق بھی پیدا کرتے ہیں تاکہ اسے براہ راست عدالت کے سامنے قانونی چارہ جوئی میں نہ لایا جائے۔ اگر اسے اس پیشکش کے ساتھ قبضہ حوالے کرنے کا موقع دیا جاتا ہے کہ اسے عمارت اور درخیوں کے لیے مناسب معاوضہ دیا جائے گا اور معاوضے کی رقم بھی اس کے سامنے ظاہر کی جاتی ہے، تو وہ تین ماہ کی مدت کے دوران، جس کی میعاد ختم ہونے سے پہلے مقدمہ دائر نہیں کیا جاسکتا، پیشکش پر غور کر سکتا ہے اور فیصلہ کر سکتا ہے کہ مالک مکان کے ساتھ قانونی چارہ جوئی کی جائے یا اسے چھوڑ دیا جائے۔ اگر وہ مقدمہ لڑنے کا فیصلہ کرتا ہے، تو اسے دفعہ 9 کے تحت ایک اور موقع ملتا ہے جب وہ عدالت میں درخواست کرتا ہے کہ مکان مالک کو جائیداد اپنے حق میں اس قیمت پر فروخت کرنے کی ہدایت دی جائے جو عدالت طے کر سکتی ہے۔ [877-ای-جی]

2.1۔ دفعہ 11 کے تحت تقاضے ان شرائط کی نوعیت کے ہیں جن کی تعمیل مقدمہ قائم کرنے سے پہلے کرنی ہوتی ہے، عدم تعمیل مہلک ہوگی اور اس طرح کا مقدمہ دہلیز پر مسترد ہونے کا ذمہ دار ہوگا۔ [878-جی]

2.2۔ دفعہ 11 کے تحت تقاضوں کا موازنہ دفعہ 80 سی پی سی کے تحت تقاضوں سے نہیں کیا جاسکتا۔ کرایہ دار کے حق کا موازنہ طاقتور حکومتوں سے نہیں کیا جاسکتا جن کے بارے میں عدالتوں نے کئی بار یہ مشاہدہ کیا ہے کہ انہیں تکنیکی پہلوؤں پر اپنے شہریوں کے ساتھ قانونی چارہ جوئی نہیں کرنی چاہیے اور تکنیکی سوالات کی استدعا کر کے مقدمے کو شکست دینے کی کوشش نہیں کرنی چاہیے، مثال کے طور پر، دفعہ 80 سی پی سی کے تحت نوٹس کی کمی یا ایسے معاملات میں حد بندی جو نمایاں طور پر منصفانہ، مناسب اور مساوی ہیں۔ [878-G]

[B-879]

ویدا چل نانکر بنام دورائی سوامی مدلیر، (1950) 11 ایم ایل جے 732؛ ویلین چیٹیاری بنام حکومت مدراس، 74 آئی اے 223 اے آئی آر (1947) پی سی 197؛ محمد حسین روٹھر بنام تروپتی چیٹیاری، (1966) 11 ایم۔ ایل۔ جے۔ 206؛ رنگنا تھم بنام ماریپا، (1942) 11 ایم۔ ایل۔ جے۔ 92 اے۔ آئی۔ آر (1942) مدراس 334، اور سری اگا تھیشورار پرسنا وینکٹیساپیرول دیواستتم اس کے موروثی ٹرسٹی پی۔ ویلیم بنا آئی۔ ڈی۔ 1، (1982) 2 ایم۔ ایل۔ جے۔ 70، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

3۔ فوری معاملے میں، حقائق پر کوئی چھوٹ نہیں ہے، کیونکہ اپیل کنندہ کی طرف سے دائر درخواست وقت سے باہر تھی اور اسے مسترد کر دیا گیا تھا، اپیل کنندہ کے بارے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اس نے ایکٹ کی دفعہ 9 کا فائدہ اٹھایا ہے اور اس کے نتیجے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کر کے اس نے مقدمے کے ادارے میں بے ضابطگی یا غیر قانونی ہونے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا۔ [D-E-879؛ B-879]

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1994: کی دیوانی اپیل نمبر 8760۔

1990 کے ایس اے نمبر 52 میں مدراس عدالت عالیہ کے 5.4.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے آر کے جین اور ایس مینن

مدعا علیہ کے لیے ایم کلیان سندرم اور ایم اے کرشنا مورتی

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

ایس ساگر احمد، جسٹس اپیل کنندہ جو مدعا علیہ کی ملکیت والی زمین کے خالی پلاٹ کا کرایہ دار ہے، نے مدراس عدالت عالیہ کے ذریعے منظور کردہ 5.4.1994 کے فیصلے کے خلاف اس عدالت سے رجوع کیا ہے جس کے ذریعے مدعا علیہ کی دوسری اپیل کی اجازت دی گئی تھی اور اپیل کنندہ کو اس پلاٹ سے بے دخل کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔

2۔ مقدمہ (1981 کا او ایس نمبر 110) جو مدعا علیہ کی طرف سے ضلع منسیف، پونا ملے عدالت میں اپیل کنندہ کی بے دخلی کے لیے دائر کیا گیا تھا، اس عدالت نے 5.5.1988 پر اس بنیاد پر خارج کر دیا تھا کہ یہ مقدمہ تمل ناڈو سٹی ٹینینٹ پروٹیکشن ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت اپیل کنندہ کو پہلے نوٹس جاری کیے بغیر دائر کیا گیا تھا۔ 1921 (مختصر طور پر ایکٹ)۔ ماتحت جج، پونا ملے جس کے سامنے مدعا علیہ کی طرف سے پہلی اپیل (1989 کا اے ایس نمبر 26) دائر کی گئی تھی، نے 20 اپریل کو مسترد کر دیا۔ 9.1989 اور ٹرائل عدالت کے فیصلے کو برقرار رکھا۔ مدعا علیہ، اس کے بعد، عدالت عالیہ میں دوسری اپیل (1990 کا 25) دائر کرتا ہے جس کی، جیسا کہ اوپر نشانہ ہی کی گئی ہے، عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر اجازت دی تھی کہ اپیل کنندہ نے ایکٹ کی دفعہ 9 تو ضیعات کو اس

درخواست کے ذریعے استعمال کیا تھا کہ متنازعہ جائیداد کو اس کے حق میں فروخت کرنے کی ہدایت کی جاسکتی ہے اور اس طرح اس نے ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت نوٹس جاری کیے بغیر مقدمہ دائر کرنے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا ہے۔

3۔ اس بات کی نشاندہی کی جاسکتی ہے کہ اپیل کنندہ نے قانون کی دفعہ 9 کے تحت ایک درخواست دائر کی تھی جس میں مدعا علیہ کو عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر زیر بحث جائیداد فروخت کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔ درخواست ایکٹ کے تحت مقررہ وقت سے آگے دائر کی گئی تھی اور اس کے نتیجے میں، اس نے اس درخواست کو داخل کرنے میں 20 دن کی تاخیر کی معافی کے لیے ایک علیحدہ درخواست دائر کی تھی۔ تاخیر کی معافی کی درخواست کو ضلع منسیف نے اپنے تاریخ نمبر 2 کے حکم سے مسترد کر دیا تھا جس کے خلاف اپیل کنندہ نے مدراست عدالت عالیہ میں دیوانی ناظر ثانی (سی آر پی نمبر 1349 آف 1983) دائر کیا تھا جس نے اپنے تاریخ نمبر 1 کے حکم سے نظر ثانی کو مسترد کر دیا تھا جس کے نتیجے میں اپیل کنندہ ایکٹ کے دفعہ 9 تو ضیعات کو استعمال نہیں کر سکتا تھا۔ اس کے بعد، اپیل کنندہ، جس نے پہلے ہی مقدمے میں تحریری بیان بھرا ہوا تھا، نے 1981 کے ادیس نمبر 110 میں ایک اضافی تحریری بیان دائر کرنے کے لیے ضلعی منسیف سے اجازت طلب کی جس کی اجازت دی گئی اور اپیل کنندہ نے اضافی تحریری بیان دائر کیا جس میں اس نے عرضی اٹھائی کہ مدعا علیہ کی طرف سے دائر مقدمہ ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت نوٹس کی کمی کی وجہ سے قابل قبول نہیں تھا۔ اس عرضی کو، جیسا کہ پہلے بتایا گیا ہے، ٹرائل عدالت کے ساتھ ساتھ پہلی اپیل عدالت نے بھی قبول کیا تھا۔ لیکن دوسری اپیل میں عدالت عالیہ نے فیصلے کو الٹ دیا اور فیصلہ دیا کہ اپیل کنندہ نے ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت نوٹس کی کمی کی وجہ سے مقدمے کی برقرار رکھنے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا ہے، اس پلاٹ سے بے دخل ہونے کا ذمہ دار ہے جس پر اس نے اعتراف طور پر بلائی تعمیر اٹھائے تھے۔

4۔ اپیل کنندہ کے وکیل نے دلیل دی ہے کہ عدالت عالیہ کا منظور قابل فیصلہ غلط ہے کیونکہ اپیل کنندہ کو خود عدالت نے دفعہ 9 تو ضیعات کو استعمال کرنے کی اجازت نہیں دی تھی کیونکہ تاخیر کی معافی کے لیے اس کی درخواست ٹرائل کورٹ نے مسترد کر دی تھی اور ٹرائل کورٹ کے فیصلے کو عدالت عالیہ نے برقرار رکھا تھا۔ لہذا، عدالت عالیہ معافی کے اصولوں کو مدعو کرنے اور مدعا علیہ کے مقدمے کو اس کی بے دخلی کے لیے حکم دینے میں غلطی پر تھی۔ مدعا علیہ کے وکیل نے، اس کے برعکس، دلیل دی کہ اپیل کنندہ نے مقدمے کے ادارے سے فائدہ اٹھانا پسند کیا تھا اور اس نے قانون کی دفعہ 9 کے تحت (اگرچہ وقت سے آگے) اپنے حق میں جائیداد کی فروخت کی ہدایت کے لیے درخواست دی تھی اور اس لیے، وہ دفعہ 11 تو ضیعات پر زور نہیں دے سکتا تھا اور اس بات پر زور دیتا تھا کہ اس دفعہ کے تحت نوٹس کی کمی کی وجہ سے مقدمہ برقرار نہیں تھا۔ اسے نہیں دیا گیا تھا۔ ایکٹ کا دفعہ 3 درج ذیل فراہم کرتا ہے :

"3۔ باہر نکالنے پر معاوضے کی ادائیگی" ہر کرایہ دار باہر نکالنے پر معاوضے کے طور پر کسی بھی عمارت کی قیمت کا حقدار ہوگا، جسے اس نے اپنے کسی پیشرو کے مفاد میں تعمیر کیا ہو، یا کسی ایسے شخص کے ذریعے جو باہر نکالنے کے وقت قبضے میں نہیں تھا جس نے ان میں سے کسی سے بھی حق حاصل کیا ہو اور جس کے لیے معاوضہ پہلے ہی ادا نہیں کیا گیا ہو۔ ایک کرایہ دار جو کسی عمارت کی قیمت کے معاوضے کا حقدار ہے اسے ان درجیوں کی قیمت بھی ادا کی جائے گی جو اس نے زمین پر لگائے ہوں گے (اور کسی بھی بہتری کی جو اس کی طرف سے کی گئی ہو)۔

5- دفعہ 9 درج ذیل فراہم کرتا ہے:

"مکان مالک کو زمین فروخت کرنے کی ہدایت دینے کے لیے عدالت کی درخواست -

[1(a)(i) کوئی بھی کرایہ دار جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور جس کے خلاف صدارتی سال کا زکورت ایکٹ کی دفعہ 41 کے تحت اخراج کا مقدمہ دائر کیا گیا ہے یا کارروائی کی گئی ہے۔ 1882، مکان مالک کے ذریعہ لیا گیا، [مدراس سٹی کرایہ داروں، تحفظ (ترمیم) ایکٹ، 1978 کی اشاعت کی تاریخ کے ایک ماہ کے اندر، اگر اس تاریخ کا تمل ناڈو گورنمنٹ گزٹ جس سے یہ ایکٹ نافذ ہوتا ہے اس میں سٹیپل ٹاؤن، ٹاؤن شپ یا گاؤں تک بڑھا یا جاتا ہے جس میں زمین واقع ہے یا اس کے اندر ہے۔] ایک ماہ بعد [اس پر خلاصہ کی خدمت کے بعد؛ عدالت میں اس حکم کے لیے درخواست کریں کہ مکان مالک کو ہدایت دی جائے گی] عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر، درخواست میں بیان کردہ زمین کی پوری یا جزوی حد کو فروخت کرنے کی۔]

(ii) اس ذیلی دفعہ کی شق (a)(i) میں کسی بھی چیز کے باوجود، کوئی بھی ایسا کرایہ دار جس کا حوالہ شق (4) ذیلی دفعہ 2 کی ذیلی شق (ii) (b) میں دیا گیا ہے یا اس کے وارث، مدراس سٹی کرایہ داروں کے تحفظ (ترمیم) ایکٹ کی اشاعت کی تاریخ سے دو ماہ کی مدت کے اندر اندر ہو سکتا ہے۔ 1973 کا اطلاق عدالت میں ہوتا ہے (چاہے خارج کرنے کا مقدمہ قائم کیا گیا ہو یا نہیں یا پریذیڈنسی سال کا زکورتس ایکٹ کے دفعہ 41 کے تحت کارروائی کی گئی ہو۔ 1882 (1882 کا مرکزی ایکٹ XV) زمیندار کی طرف سے لیا گیا ہے یا آیا اس طرح کے مقدمے کی کارروائی زیر التواء ہے یا نہیں جس میں خارج کرنے کے مقدمے کی سماعت کا دائرہ اختیار ہے یا مدراس شہر میں ایسی عدالت یا پریذیڈنسی سال کا زکورتس میں، اس حکم کے لیے کہ کرایہ داری کے قرارداد کے تحت زمیندار کو عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قیمت پر پوری یا درخواست میں بیان کردہ زمین کے حصے کو فروخت کرنے کی ہدایت کی جائے گی۔

[b) اس طرح کی درخواست پر عدالت پہلے زمین کی کم از کم حد کا فیصلہ کرے گی جو کرایہ دار کے لیے آسان لطف کے لیے ضروری ہو سکتی ہے۔ اس کے بعد عدالت مذکورہ بالا زمین کی کم از کم حد یا شق (اے) کے تحت درخواست میں بیان کردہ زمین کی حد، جو بھی کم ہو، کی قیمت طے کرے گی۔ مذکورہ قیمت آرڈر کی تاریخ سے فوراً پہلے کے تین سالوں کی اوسط مارکیٹ ویلیو ہوگی۔ عدالت حکم دے گی کہ عدالت کی طرف سے مقرر کی جانے والی مدت کے اندر، جو حکم کی تاریخ سے تین ماہ سے کم اور تین سال سے زیادہ نہیں ہے، کرایہ دار عدالت میں یا بصورت دیگر اس طرح مقرر کردہ قیمت سود کے ساتھ یا اس کے بغیر ایک یا زیادہ قسطوں میں ادا کرے گا۔]

(2) کرایہ دار کی طرف سے کسی ایک قسط کی ادائیگی نہ ہونے کی صورت میں ذیلی دفعہ (1) کی شق (اے) کے تحت درخواست مسترد ہو جائے گی۔ بشرطیکہ کافی وجہ دکھائے جانے پر عدالت تاخیر کو معاف کر سکتی ہے اور ایسے احکامات جاری کر سکتی ہے جو وہ مناسب سمجھے، لیکن اس طرح نہیں کہ ادائیگی کے لیے وقت میں مذکورہ بالا تین سال سے زیادہ توسیع کی جائے۔ درخواست خارج ہونے پر عدالت کرایہ دار کی طرف سے ادا کی گئی قسط یا قسطوں کی رقم، اگر کوئی ہو، اسے بغیر کسی سود کے دوبارہ ادا کرنے کا حکم دے گی۔

[3(a) شق (b) یا ذیلی دفعہ (1) کے تحت طے شدہ قیمت کی ادائیگی پر عدالت ایک حکم جاری کرے گی جس میں مکان مالک کی

طرف سے کرایہ دار کو زمین کی اس حد تک پہنچانے کی ہدایت کی جائے گی جس کے لیے مذکورہ قیمت طے کی گئی تھی۔ عدالت اسی حکم سے کرایہ دار کو ہدایت دے گی کہ وہ زمیندار کو زمین کی بقیہ حد، اگر کوئی ہو، کے قبضے میں دے۔ اس طرح کی ترسیل کے سلسلے میں اسٹامپ ڈیوٹی اور رجسٹریشن فیس کرایہ دار برداشت کرے گا۔

(b) شق (ا) میں مذکور حکم دیے جانے پر مقدمہ یا کارروائی خارج ہو جائے گی، اور خارج کرنے کا کوئی فرمان یا حکم جو اس میں منظور کیا گیا ہو لیکن جس پر عمل درآمد نہیں کیا گیا ہو اسے خالی کر دیا جائے گا۔

6- دفعہ 11 درج ذیل فراہم کرتا ہے:-

"کرایہ داروں کے خلاف مقدمات یا درخواستوں کے قیام سے پہلے نوٹس - پریزیڈنسی سہال کازز کوٹس ایکٹ 1882 کی دفعہ 41 کے تحت بے دخلی یا درخواستوں میں کوئی مقدمہ قائم نہیں کیا جائے گا یا کسی کرایہ دار کے خلاف اگلے تین ماہ کی میعاد ختم ہونے تک پیش نہیں کیا جائے گا جب اسے تحریری نوٹس دیا گیا ہے جس میں اسے زمین اور عمارت پر قبضہ کرنے کا مطالبہ کیا گیا ہے، اور عمارت اور درختوں کے لیے معاوضہ ادا کرنے کی پیشکش کی گئی ہے، اگر کوئی ہو اور اس کی رقم بیان کی گئی ہے۔

اس طرح کے نوٹس کی ایک کاپی، مدراس شہر میں واقع جائیداد کی صورت میں، کمشنر یا مدراس شہر کو، یا کسی میونسپل ٹاؤن، (ٹاؤن شپ) یا گاؤں میں واقع جائیداد کی صورت میں جس میں یہ ایکٹ بڑھایا گیا ہے، پنچایت کے ایگزیکٹو آفیسر، جیسا بھی معاملہ ہو، یا کسی دوسرے اتھارٹی کو بھیجی جائے گی جسے حکومت مطلع کرے۔

7- اپیل کنندہ زمین کے ایک پلاٹ کا کرایہ دار ہوتا ہے جس پر اس نے سپراسٹرکچر بنائے تھے اور اس کے نتیجے میں وہ معاوضے کا حقدار ہوتا ہے۔ دفعہ 9 جو اوپر دوبارہ پیش کیا گیا ہے اس بات کی نشاندہی کرتا ہے کہ ایک کرایہ دار جو دفعہ 3 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے اور جس کے خلاف اخراج کا مقدمہ دائر کیا گیا ہے وہ عدالت میں اس حکم کے لیے درخواست دے سکتا ہے کہ مکان مالک کو عدالت کی طرف سے طے کی جانے والی قیمت کے لیے، درخواست میں بیان کردہ پوری یا زمین کا کچھ حصہ فروخت کرنے کی ہدایت کی جائے۔ اس کے بعد عدالت قیمت طے کرے گی اور کرایہ دار کو سود کے ساتھ یا اس کے بغیر ایک یا زیادہ قسطوں میں قیمت ادا کرنے کی ہدایت کرے گی۔ تاہم، اگر کرایہ دار کسی بھی قسط کی ادائیگی میں کوئی غلطی کرتا ہے، تو جائیداد کی فروخت کے لیے اس کی درخواست مسترد ہو جائے گی۔ بصورت دیگر عدالت مکان مالک کو کرایہ دار کے حق میں ترسیل پر عمل درآمد کرنے کی ہدایت کرے گی۔

8- دفعہ 11 میں خارج کرنے کے لیے مقدمہ دائر کرنے کی ممانعت شامل ہے۔ اس میں خاص طور پر کہا گیا ہے کہ کرایہ دار کے خلاف باہر نکالنے کا کوئی مقدمہ اس وقت تک دائر نہیں کیا جائے گا جب تک کہ اسے تحریری طور پر نوٹس نہ دیا جائے، جس میں اسے زمین اور عمارت کا قبضہ حوالے کرنے اور عمارت اور درختوں کے لیے معاوضہ ادا کرنے کی پیشکش کی جائے اور اس کے لیے پیش کی گئی رقم واضح طور پر بیان نہ کی جائے۔ ایک اور ممانعت یہ ہے کہ کرایہ دار کو تحریری نوٹس دیے جانے کے بعد اگلے تین ماہ کی میعاد ختم ہونے تک مقدمہ دائر نہیں کیا جائے گا۔

9- یہ واضح ہے کہ اگر نوٹس دیے بغیر مقدمہ دائر کیا جاتا ہے یا نوٹس دیا جاتا ہے لیکن مقدمہ تین ماہ کی میعاد ختم ہونے سے پہلے دائر کیا جاتا ہے تو یہ دفعہ 11 میں دی گئی ممنوعات کی خلاف ورزی ہوگی۔ اس طرح کا مقدمہ آگے نہیں بڑھ سکتا۔ یہاں تک کہ کارروائی بنائے نالاش، جو دیگر حقائق کے علاوہ حقائق کے ایک بنڈل پر مشتمل ہے، کرایہ دار کو نوٹس دینے اور مقدمہ دائر کرنے سے پہلے تین ماہ کی مدت تک انتظار کرنے پر منحصر ہوگی۔ دفعہ 11 کی مدت سے، یہ ظاہر ہوتا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت دائر کیے گئے ہر مقدمے میں، شکایت میں یہ ذکر کرنا ہوگا کہ مدعی نے کرایہ دار کو تحریری طور پر نوٹس (اس دفعہ کے ذریعے زیر غور) دیا تھا اور یہ کہ نوٹس کے تین ماہ کی میعاد ختم ہونے کے بعد مقدمہ دائر کیا جا رہا تھا۔

10- سیکشن میں دی گئی ممانعت مدعی کے خلاف کام کرتی ہے۔ وہ کرایہ دار کے حق میں حق بھی پیدا کرتے ہیں تاکہ اسے براہ راست عدالت کے سامنے قانونی چارہ جوئی میں نہ لایا جائے۔ اگر اسے اس پیشکش کے ساتھ قبضہ حوالے کرنے کا موقع دیا جاتا ہے کہ اسے عمارت اور درختوں کے لیے مناسب معاوضہ دیا جائے گا اور معاوضے کی رقم بھی اس کے سامنے ظاہر کی جاتی ہے، تو وہ تین ماہ کی مدت کے دوران، جس کی میعاد ختم ہونے سے پہلے مقدمہ دائر نہیں کیا جاسکتا، پیشکش پر غور کر سکتا ہے اور فیصلہ کر سکتا ہے کہ مالک مکان کے ساتھ قانونی چارہ جوئی کی جائے یا اسے چھوڑ دیا جائے۔

11- اگر وہ اپنے خلاف دائر مقدمے کا مقابلہ کرنے کا فیصلہ کرتا ہے، تو اسے قانون کی دفعہ 9 کے تحت ایک اور موقع ملتا ہے جس میں وہ عدالت میں درخواست کرتا ہے کہ مکان مالک کو جائیداد کو اس قیمت پر اپنے حق میں فروخت کرنے کی ہدایت دی جائے جو عدالت طے کر سکتی ہے۔

12- عدالت عالیہ نے اس نتیجے پر پہنچنے کے بعد کہ دفعہ 11 تو ضیعات لازمی تھیں، فیصلہ دیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 11 کے ذریعے غور کردہ نوٹس جسے کرایہ دار کو دینا ضروری ہے، کرایہ دار کے طرز عمل سے واضح یا مضمحل طور پر معاف کیا جاسکتا ہے اور یہ چھوٹ کی بنیاد پر ہے کہ عدالت عالیہ نے، فوری معاملے میں، مداخلت کی ہے اور مدعا عالیہ کے مقدمے میں اپیل کنندہ کو زیر بحث احاطے سے بے دخل کرنے کا حکم دیا ہے کیونکہ عدالت عالیہ کی رائے تھی کہ اپیل کنندہ نے دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کی تھی، جس نے کرایہ دار کے ادارے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا تھا۔ مقدمہ جو، تسلیم شدہ طور پر، ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت نوٹس دیے بغیر دائر کیا گیا تھا۔

13- عدالت عالیہ نے اس نتیجے پر پہنچنے کے لیے ویدا چلانا نکر بنام دورا جسوامی، (1950) 1 ایم ایل جے 732 میں اپنے پہلے فیصلے پر بھروسہ کیا ہے کہ دفعہ 9 تو ضیعات کو استعمال کرتے ہوئے، اپیل کنندہ نے دفعہ 11 کے تحت نوٹس کی کمی کی وجہ سے مقدمہ دائر کرنے پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا ہے۔ اس معاملے میں، عدالت عالیہ نے ویلین چیٹیاری بنام حکومت مدراس، 74 آئی اے 223، اے آئی آر (1947) پی سی 197 میں پریوی کونسل کے فیصلے پر بھروسہ کیا ہے جس میں یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ حکومت کے خلاف مقدمہ دائر کرنے سے پہلے دفعہ 80 سی پی سی کے تحت نوٹس کی ضرورت کو حکومت معاف کر سکتی ہے۔ اسی طرح کا نظریہ مدراس عدالت عالیہ نے بھی محمد حسین روٹھر بنام تروپتی چیٹیاری، (1966) 1 ایم ایل جے 206 میں لیا تھا۔ رنگانا تم بنام ماریپا،

(1942) ایم۔ ایل۔ جے 92 اے۔ آئی۔ آر (1942) مدراس 334 میں، جسٹس پتتھی شاستری، جسٹس نے (جیسا کہ وہ اس وقت تھے) یہ فیصلہ دیا تھا کہ دفعہ 11 لازمی تھی اور عدالت پر ایک نااہل ذمہ داری عائد کی گئی تھی کہ وہ اس توجیحات کی تعمیل کی عدم موجودگی میں خارج کرنے کے مقدمے کی سماعت نہ کرے۔ ان فیصلوں کے ساتھ ساتھ کچھ دیگر فیصلوں پر بھی مدراس عدالت عالیہ کی ایک دونفری بنچ نے سری اگا تھیسورار پر ساناوینکٹیساپیرول دیواستتم میں اس کے موروثی ٹرسٹی پی ویلیمل بنام ایم نرسمن، (1982) 2 ایم ایل جے 70 کے ذریعے غور کیا اور یہ طے کیا گیا کہ اگرچہ دفعہ 11 توجیحات لازمی تھیں اور کرایہ دار کو باہر نکالنے کا مقدمہ پیشگی نوٹس کے بغیر قائم نہیں کیا جاسکتا تھا، لیکن کرایہ دار کے ذریعے نوٹس کی ضرورت کو واضح طور پر یا اس کے طرز عمل سے معاف کیا جاسکتا تھا۔

14۔ ہمارا خیال ہے کہ چونکہ دفعہ 11 کے تحت تقاضے ان شرائط کی نوعیت کے ہیں جن عدالت میں مقدمہ دائر کرنے سے پہلے تعمیل کرنی پڑتی تھی، اس لیے عدم تعمیل مہلک ہوگی اور اس طرح کا مقدمہ دہلیز پر مسترد ہونے کا ذمہ دار ہوگا۔ دفعہ 11 کے تحت تقاضوں کا موازنہ دفعہ 80 سی پی سی کے تحت تقاضوں سے نہیں کیا جاسکتا۔ کرایہ دار کے حق کا موازنہ طاقتور حکومت سے نہیں کیا جاسکتا جس کے بارے میں عدالتوں نے کئی بار یہ مشاہدہ کیا ہے کہ انہیں تلنکی پہلوؤں پر اپنے شہریوں کے ساتھ قانونی چارہ جوئی نہیں کرنی چاہیے اور تلنکی سوالات کی استدعا کر کے مقدمے کو شکست دینے کی کوشش نہیں کرنی چاہیے، مثال کے طور پر، دفعہ 80 سی پی سی کے تحت نوٹس کی کمی یا ایسے معاملات میں حد بندی جو نمایاں طور پر منصفانہ، مناسب اور منصفانہ ہیں۔ یہ ایک بنیادی طور پر کرایہ داروں کے تحفظ کے لیے ہے جبکہ مجموع ضابطہ دیوانی کی دفعہ 80 کے تحت حکومت کے لیے اس طرح کے کسی تحفظ پر غور نہیں کیا گیا ہے۔ لیکن اس تنازعہ میں مزید داخل ہوئے بغیر اور چھوٹ کے سوال کو کھلا چھوڑے بغیر، ہم اس معاملے میں مشاہدہ کر سکتے ہیں کہ حقائق پر کوئی چھوٹ نہیں ہے۔

15۔ اپیل کنندہ کو، فوری معاملے میں، کسی بھی مرحلے پر، ایکٹ کی دفعہ 9 توجیحات کو نافذ کرنے کی اجازت نہیں تھی کیونکہ اس نے اس دفعہ کے تحت وقت سے آگے درخواست دائر کی تھی۔ تاخیر کی معافی کے لیے ان کی درخواست کو نہ صرف ٹرائل عدالت بلکہ عدالت عالیہ نے بھی نظر ثانی میں مسترد کر دیا تھا۔ اس لیے دفعہ 9 توجیحات پر زور دینے کا موقع نہیں آیا۔ اس دوران، اپیل کنندہ نے اضافی تحریری بیان دائر کیا اور استدعا کی کہ ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت نوٹس نہ ملنے کی وجہ سے مقدمہ خارج ہونے کا ذمہ دار ہے۔ چونکہ اپیل کنندہ کی طرف سے دائر درخواست وقت سے باہر تھی اور اسے مسترد کر دیا گیا تھا، اس لیے اپیل کنندہ کے بارے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اس نے ایکٹ کی دفعہ 9 کا فائدہ اٹھایا ہے اور اس کے نتیجے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ دفعہ 9 کے تحت درخواست دائر کر کے اس نے مقدمہ دائر کرنے میں بے ضابطگی یا غیر قانونیت پر اعتراض کرنے کے اپنے حق کو معاف کر دیا۔

16۔ اوپر بیان کردہ وجوہات کی بناء پر، اپیل کی اجازت دی جاتی ہے اور عدالت عالیہ کی طرف سے دوسری اپیل میں منظور کردہ 5.4.1994 کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور ٹرائل عدالت اور ماتحت بنچ (اپیلٹ عدالت) کے فیصلے کو بحال کیا جاتا ہے اور مدعا عالیہ کا مقدمہ 15000 روپے کے اخراجات کے ساتھ خارج کر دیا جاتا ہے۔

ایس۔ ایس۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔



