S-2002-2-448-455

عدالت عظمیٰ رپورٹس 2002 ایس یو پی پی 2 ایس سی آر

میسرز ایم سبھاروا اینڈ سنز

بنام۔

یشودم اور دیگران

17 ستمبر 2002

آر۔سی۔لاہوٹی اور برجیش کمار، جسٹسز۔

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

کرناٹک کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1999 - دفعہ 70(2)(الف) -کرناٹک کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1961 کی منسوخی- 1961 ایکٹ کے تحت دیے گئے فیصلوں کی تعمیل پر اس کا اثر-منعقد؛ کہ 1961 ایکٹ کے تحت دیے گئے فیصلوں کی تعمیل کے بارے میں زیر التوا عملدرآمد محفوظ رہیں گے-کرناٹک جنرل کلازا یکٹ، 1899-دفعہ 6۔

غیر رہائشی احاطے کے سلسلے میں بے دخلی کی کارروائی میں جس کا ستون کا رقبہ 14 مربع میٹر سے تجاوز کر گیا تھا، کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ 1961 (اولڈا یکٹ) کے تحت اپیل کنندہ کرایہ داروں کے خلاف بے دخلی کا حکم دیا گیا تھا اور انہیں 11.3.2002 پر یا اس سے پہلے احاطہ خالی کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔

کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1999 (نیا ایکٹ) 31.12.2001 سے نافذ ہوا اور پرانا ایکٹ منسوخ کر دیا گیا۔نیا ایکٹ غیر رہائشی احاطے پر لاگو نہیں تھا، جس کا ستون کا رقبہ 14 مربع میٹر سے زیادہ تھا۔

جب اپیل کنندہ کرایہ داروں نے مقررہ وقت کے اندر احاطہ خالی نہیں کیا تو جواب دہندہ-زمینداروں نے عملدرآمدی کی درخواست دائر کی۔کرایہ داروں نے عملدرآمدی کی کارروائی کو برقرار رکھنے پر اس بنیاد پر اعتراض کیا کہ پرانے ایکٹ کے تحت اس احاطے کے حوالے سے جو ڈگری منظور کیا گیا تھا جس پر نئے ایکٹ کی دفعات لاگو نہیں تھیں، پرانے ایکٹ منسوخ کے ساتھ اس پر عمل درآمد ختم ہو گیا تھا۔عدالت پر عمل درآمد کر کے اعتراض کو مسترد کر دیا گیا۔

نظر ثانی میں، عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ جہاں پرانے ایکٹ کے تحت بے دخلی کا حکم پہلے ہی منظور کیا جا چکا ہے اور اس پر عمل درآمد زیر التوا ہے، اس طرح کی کارروائی کو جاری رکھا جا سکتا ہے اور عدالت کے ذریعے اس طرح نمٹا جا سکتا ہے جیسے کہ پرانے ایکٹ کو منسوخ نہیں کیا گیا تھا؛ اور وہ بے دخلی کا حکم جو پرانے ایکٹ کے تحت منظور کیا گیا ہے جو 30.12.2001 پر یا اس سے پہلے حتمی اور فیصلہ کن ہو گیا ہے، جس کے سلسلے میں 30.12.2001 پر یا اس سے پہلے کوئی عمل درآمدی نہیں لگائی گئی تھی،

اس کے بعد بھی اسے عمل درآمدی دی جا سکتی ہے۔

اس عدالت میں اپیل میں، اپیل کنندہ کرایہ داروں نے دعوی کیا کہ چونکہ نئے ایکٹ کے آغاز کی تاریخ پر کوئی کارروائی زیر التوا نہیں تھی، لہذا نئے ایکٹ کی دفعہ 70(2)(سی) کے پیش نظر حکم 31.12.2001 پر ختم ہو جائے گا، اور لہذا ختم شدہ حکم پر عمل درآمد کے لیے کارروائی قابل عمل نہیں تھی۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقد: عمل درآمد دینے والی عدالت اور عدالت عالیہ نے کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1999 کی دفعہ 70 کے ذریعے پرانے ایکٹ کو منسوخ کرنے کے باوجود حکم نامے کو ختم نہ کرنے اور عمل درآمد کے لیے دستیاب نہ ہونے کو ایک درست حکم نامے کے طور پر رکھنے میں غلطی نہیں کی ہے۔ نئے ایکٹ کی دفعہ 70(2)(اے) کے تحت پرانے ایکٹ کے تحت منظور شدہ فرمانوں کے سلسلے میں زیر التواء سزائے موت کو محفوظ کیا جاتا ہے۔ کرناٹک کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1961 کے تحت کسی مجاز عدالت کے ذریعے دیا گیا فیصلہ 31 دسمبر 2001 کو "زیر التوا مقدمہ" نہیں کہلایا جا سکتا۔ کیونکہ یہ فیصلہ نئے ایکٹ کی دفعہ 70 کی ذیلی دفعہ (2) کے کسی بھی ذیلی حصے کے تحت شامل نہیں ہوتا (جیسے کہ نئے ایکٹ کی دفعہ 69 جس میں زیر التوا مقدمات کی منتقلی کا ذکر ہے)، اس لیے یہ فیصلہ ذیلی دفعہ (3) کے تحت آتا ہے اور کرناٹک جنرل کلاز ایکٹ، 1899 کی دفعہ 6 کے تحت اس کی حفاظت کی جائے گی۔ یہ فیصلہ مالک کے حق کو اجارہ دار کو نکالنے کے لیے اور کرایہ دار کی ذمہ داری کو جائیداد کو خالی کرنے کے لیے معیاری عمل کے طور پر متعین کرتا ہے۔ اس طرح کا حق، ذمہ داری یا واجب الادا رقم کسی قانون کی منسوخی سے متاثر نہیں ہوتی جب تک کہ کسی مختلف ارادے کا اظہار نہ ہو۔ نئے ایکٹ کی دفعات سے ایسا کوئی مختلف ارادہ ظاہر نہیں ہوتا۔ (453-اے 454-اے;452-ایف-ایچ)

مہندر ساری ایمپوریم بنام جی وی سرینواسا مورتی، (2002)5ایس سی سی 416، ممتاز۔

میسرز مرکری پریس اور دیگران بنام امین شکور اور دیگر، آئی ایل آر (2002) کر 2304 اور رامندر سنگھ سیٹھی بنام ڈی وجے یارنگم (2002)4ایس سی سی 675-کا حوالہ دیا گیا۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 2002 کی دیوانی اپیل نمبر 5912۔

2002 کے H. R. R. P. No.413 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے مورخہ 3.7.2002 کے فیصلے اور حکم سے۔

کرن سوری، ایس ایس پدمراج، چارو والن کھنہ، محمد ایس حسین اور شنکر ڈیوٹی، حاضر فریقوں کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

آر۔سی۔لاہوٹی، جسٹس: اجازت دی گئی۔

مکان مالک کے جواب دہندگان نے کرایہ دار اپیلوں کو کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ 1961 کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (ایف)، (ایچ) اور (پی) کے تحت دستیاب بنیادوں پر بے دخل کرنے کی کارروائی شروع کی۔ ٹرائل کورٹ

نے تینوں بنیادوں پر کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کی ہدایت کی۔کرایہ داروں کی طرف سے پیش کردہ نظرثانی میں، فاضل ایڈیشنل ضلعی جج نے شق (ایچ) کے تحت زمین کو زمینداروں کے لیے دستیاب نہیں قرار دیا۔تاہم، شق (ایف) اور (پی) کے تحت بنیادوں کی دستیابی کو برقرار رکھتے ہوئے بے دخلی کا حکم برقرار رکھا گیا۔کرایہ داروں اور مکان مالک دونوں نے عدالت عالیہ میں نظرثانی کی درخواستیں دائر کیں۔11.10.2000 کے بحکم ذریعے، عدالت عالیہ نے دونوں ترامیم کو نمٹا دیا جس میں کہا گیا تھا کہ کرایہ داروں کے ذریعے کرایہ داری کے احاطے کو ذیلی اجارہ کیا گیا تھا اور لہذا شق (f) کے تحت بے دخلی کا حکم پائیدار تھا۔عدالت عالیہ نے حقیقی ضرورت کے سوال میں داخل ہونا ضروری نہیں سمجھا۔کرایہ داروں کی جانب سے کی گئی استدعا پر انہیں احاطہ خالی کرنے کے لیے ڈیڑھ سال کی مدت کی اجازت دی گئی تھی جس کی مدت 11 اپریل 2002 کو ختم ہونی تھی۔

31 دسمبر 2001 سے کرناتک کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1999 (جسے بعد میں "نیا ایکٹ" کہا جائے گا) نافذ ہو گیا۔زیرِ بحث جائیداد غیر رہائشی جائیداد ہے جس کا رقبہ 352 مربع فٹ ہے یعنی 14 مربع میٹر سے زیادہ۔نیا ایکٹ کی دفعہ 2 اس ایکٹ کے اطلاق کے بارے میں بات کرتی ہے۔اس کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت یہ کہا گیا ہے کہ اس ایکٹ کی کوئی بھی شق غیر رہائشی مقاصد کے لیے استعمال ہونے والی کسی جائیداد پر لاگو نہیں ہوگی، سوائے ایسی جائیدادوں کے جن کا پلاٹ کا رقبہ 14 مربع میٹر سے زیادہ نہ ہو اور جو تجارتی مقاصد کے لیے استعمال ہو۔فریقین کے وکلا نے یہ بات تسلیم کی ہے کہ زیرِ بحث جائیداد کا پلاٹ کا رقبہ 14 مربع میٹر سے زیادہ ہے اور اسے تجارتی مقاصد کے لیے استعمال کیا جا رہا ہے، لہذا نیا ایکٹ اس جائیداد پر لاگو نہیں ہوتا۔

چونکہ کرایہ داروں نے 11.4.2002 پر یا اس سے پہلے کرایہ داری کا احاطہ خالی نہیں کیا تھا، اس لیے مکان مالک نے 11.4.2002 کے بعد عملدرآمدی کی کارروائی دائر کی۔کرایہ داروں نے عملدرآمدی کی کارروائی کو برقرار رکھنے پر اعتراض کرتے ہوئے کہا کہ پرانے ایکٹ کے تحت اس احاطے کے حوالے سے منظور کیا گیا حکم جس پر نئے ایکٹ کی دفعات لاگو نہیں ہوتی ہیں، پرانے ایکٹ منسوخ کے ساتھ پھانسی کے قابل نہیں رہا ہے۔اعتراض کو عملدرآمدی دینے والی عدالت کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ نے بھی مسترد کر دیا تھا۔ناراض کرایہ دار فیصلے کے قرض دہندگان نے خصوصی اجازت کے ذریعے اس اپیل کو ترجیح دی ہے۔

غور و فکر کے لیے دو سوالات پیدا ہوتے ہیں:-

.1 نئے ایکٹ کے دفعہ 70 کے ذریعے پرانے ایکٹ منسوخ کا ایسے فرمانوں پر کیا اثر پڑتا ہے جو پرانے ایکٹ کے تحت منظور کیے گئے تھے اور ابھی ان پر عمل درآمد ہونا باقی ہے؟

.2 آئین کے آرٹیکل 136 کے تحت دائر خصوصی اجازت کی درخواستوں یا اس کے تحت دی گئی اجازت کے مطابق اپیلوں پر نئے قانون کی دفعہ 70 کا کیا اثر پڑے گا؟

نیا ایکٹ کی دفعہ 70 اور کرناتک جنرل کلاز ایکٹ، 1899 کی دفعہ 6 اس طرح فراہم کرتی ہیں:

.70 "منسوخ اور بچت۔—(1) کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961 (1961 کا کرناٹک ایکٹ 32) اس طرح منسوخ کر دیا گیا ہے۔

(2)اس طرح منسوخ کے باوجوداور دفعہ 69 کی دفعات کے تابع ۔-

(a)منسوخ شدہ ایکٹ کے تحت منظور کردہ کسی فرمان یا حکم پر عمل درآمد کی تمام کارروائیاں، اور اس ایکٹ کے آغاز پر زیر التواء، کسی بھی عدالت میں جاری رکھی جائیں گی اور ایسی عدالت کے ذریعے نمٹادی جائیں گی گویا کہ مذکورہ وضع قانون کو منسوخ نہیں کیا گیا تھا۔

(b) کنٹرولر، ڈپٹی کمشنر، ڈویژنل کمشنر، عدالت، ضلعی جج یا عدالت عالیہ یا دیگر اتھارٹی کے سامنے اس ایکٹ کے آغاز پر زیر التواء شق (اے) میں مذکور مقدمات اور کارروائیوں کے علاوہ، جیسا کہ معاملہ ہو، اس احاطے کے حوالے سے جس پر یہ ایکٹ لاگو ہوتا ہے، ایسے کنٹرولر، ڈپٹی کمشنر، ڈویژنل کمشنر، عدالت، ضلعی جج یا عدالت عالیہ یا دیگر اتھارٹی کے ذریعے اس ایکٹ کی دفعات کے مطابق جاری رکھا جائے گا اور نمٹا دیا جائے گا۔

(c) اس احاطے کے سلسلے میں زیر التواء دیگر تمام مقدمات اور کارروائیاں جن پر یہ ایکٹ لاگو نہیں ہوتا ہے، ایکٹ کے آغاز کی تاریخ سے ختم ہو جائیں گی۔

(3) جیسا کہ دفعہ 69 اور اس دفعہ کی ذیلی دفعہ (2) میں بصورت دیگر فراہم کیا گیا ہے، کرناٹک جنرل کلاز ایکٹ، 1899 (کرناٹک ایکٹ III آف 1899) کی دفعہ 6 کی دفعات، جتنا کہ ان کے اطلاق کے قابل ہوں، اس قانون کی منسوخی کے حوالے سے قابلِ اطلاق ہوں گی، اور اس ایکٹ کی دفعات 8 اور 24 اس طرح قابلِ اطلاق ہوں گی جیسے کہ مذکورہ قانون کو منسوخ کر کے اس ایکٹ کے ذریعے دوبارہ نافذ کیا گیا ہو۔

.6"منسوخی کا اثر۔ جہاں یہ ایکٹ یا کوئی میسورا یکٹ یا کرناٹک ایکٹ جو اس ایکٹ کے آغاز کے بعد بنایا گیا ہے، اب تک بنائے گئے یا اس کے بعد کیے جانے والے کسی بھی وضع قانون کو منسوخ کرتا ہے، تب، جب تک کہ کوئی مختلف ارادہ ظاہر نہ ہو، منسوخی (اے) کسی ایسی چیز کو بحال نہیں کرے گی جو اس وقت نافذ یا موجود نہیں تھی جس پر منسوخی نافذ ہوتی ہے۔

(b) اس طرح منسوخ کیے گئے کسی وضع قانون کے پچھلے عمل کو متاثر کرے گا یا اس کے تحت کسی بھی طرح سے کیا گیا یا اس کا سامنا کرنا پڑے گا۔ یا

(c) اس طرح منسوخ کردہ کسی وضع قانون کے تحت حاصل کردہ، جمع شدہ یا ہونے والے کسی بھی حق، مراعات، ذمہ داری یا ذمہ داری کو متاثر کرتا ہے۔ یا

(d) اس طرح منسوخ کیے گئے کسی وضع قانون کے خلاف کیے گئے کسی جرم کے سلسلے میں ہونے والے کسی تاوان، ضبطی یا سزا کو متاثر کرے گا؛ یا

(e) مذکورہ بالا کسی بھی حق، مراعات، ذمہ داری، ذمہ داری، تاوان، ضبطی یا سزا کے سلسلے میں کسی بھی تحقیقات، قانونی کارروائی یا علاج کو متاثر کرے۔

اور ایسی کوئی تفتیش، قانونی کارروائی یا مدعاوا قائم کیا جا سکتا ہے، جاری رکھا جا سکتا ہے یا نافذ کیا جا سکتا ہے، اور اس طرح کا کوئی تاوان، ضبط یا سزا عائد کی جا سکتی ہے، گویا کہ منسوخی کا قانون منظور نہیں کیا گیا تھا۔

کرایہ دار-اپیل کنندگان کے وکیل نے یہ استدلال کیا کہ کرایہ داروں کو 11.10.2000 کو حتمی طور پر جاری ہونے والے اخراج کے حکم کے تحت 18 ماہ کا وقت دیا گیا تھا تاکہ وہ زیرِ بحث جائیداد کو خالی کر دیں، لہذا عملدرآمد صرف 11.4.2002 کے بعد ممکن تھا اور اس طرح 31.12.2001 کو، جب نیا ایکٹ نافذ ہوا، کوئی کارروائی زیرِ التوا نہیں تھی۔ چونکہ 31.12.2001 کو (نہ تو عملدرآمد کی کارروائیاں) زیرِ التوا تھیں، نیا ایکٹ نافذ ہونے کی تاریخ پر، نیا ایکٹ کی دفعہ 70 کی ذیلی دفعہ (2) کے ذیلی حصے (اے) اور (بی) کا اطلاق نہیں ہوگا؛ مقدمہ کو ذیلی دفعہ (2) کی ذیلی دفعہ (ج) کے تحت "تمام دیگر مقدمات جن پر یہ ایکٹ لاگو نہیں ہوتا" کے طور پر شامل کیا جائے گا اور اس لیے پرانے ایکٹ کے تحت دیا گیا فیصلہ 31.12.2001 سے، جب نیا ایکٹ نافذ ہوا، منسوخ سمجھا جائے گا۔ جو کارروائیاں عملدرآمد کے لیے کی گئی تھیں اور جو منسوخ ہو چکی تھیں، ان کو نیا ایکٹ نافذ ہونے کے بعد دائر کرنا غیر قانونی تھا اور اس لیے عملدرآمد کرنے والی عدالت کو نیا ایکٹ نافذ ہونے کے بعد دائر کی گئی کارروائی کو آگے بڑھانے کی بجائے، فیصلے کو منسوخ قرار دے دینا چاہیے تھا۔

ہم اپیل کنندگان کے وکیل کے استدلال کو بغیر کسی وزن کے پاتے ہیں۔ پرانے ایکٹ کے تحت کسی مجاز عدالت کے ذریعے دیا گیا فیصلہ 31.12.2001 کو "زیرالتوا مقدمہ" نہیں کہلایا جاسکتا۔ چونکہ یہ فیصلہ نئے ایکٹ کی دفعہ 70 کی ذیلی دفعہ (2) کے کسی بھی حصے کے تحت نہیں آتا (جیسے کہ نئے ایکٹ کی دفعہ 69 جس میں زیرالتوا مقدمات کی منتقلی کی بات کی گئی ہے)، اس لیے یہ فیصلہ ذیلی دفعہ (3) کے تحت آتا ہے اور کرناتک جنرل کلازا یکٹ کی دفعہ 6 کے اطلاق کے تحت محفوظ ہوگا۔ یہ فیصلہ مالک کے حق کو اجارہ دار کو نکالنے کے لیے اور کرایہ دار کی ذمہ داری کو جائیداد کو خالی کرنے کے لیے معیاری عمل کے طور پر متعین کرتا ہے۔ اس طرح کا حق، ذمہ داری یا واجب الادا رقم کسی قانون کی منسوخی سے متاثر نہیں ہوتی جب تک کہ کسی مختلف ارادے کا اظہار نہ ہو۔ نئے ایکٹ کی دفعات سے ایسا کوئی مختلف ارادہ ظاہر نہیں ہوتا۔ نئے ایکٹ کی دفعہ 70(2)(الف) کے تحت، پرانے ایکٹ کے تحت دیے گئے فیصلوں کی عملدرآمد کی کارروائیاں محفوظ رکھی گئی ہیں۔ یہ کہنا کہ اگرچہ زیرالتوا عملدرآمد کی درخواست محفوظ رکھی گئی ہو، لیکن ایک فیصلہ جو ابھی تک عملدرآمد کے لیے نہیں آیا، محفوظ نہیں رہتا، یہ بے وقوفانہ ہوگا۔

کرناٹک عدالت عالیہ کے ایک ڈویژن بنچ (آر۔ وی۔ رویندرن اور کے۔ ایل۔ منجوناتھ، جج صاحبان) کو میسرز مرکری پریس اینڈ دیگر بنام امین شا کو راینڈ دیگر، ILR (2002) کرناٹک 2304 میں اس نوعیت کے مسئلے کا جائزہ لینے کا موقع ملا۔ اپنے فیصلے کے دوران، ڈویژن بنچ نے یہ تبصرات دیے:

...اگرچہ پرانے ایکٹ نے مالک کو کوئی حق نہیں دیا تھا بلکہ صرف جائیداد منتقلی ایکٹ کی دفعات کے تحت مالک کے مکمل حق کو محدود کیا تھا، تاہم اگر پرانے ایکٹ کے تحت اخراج کا حکم پہلے ہی جاری ہو چکا ہے تو مالک نے کرایہ دار کو نکالنے کا حق حاصل کر لیا ہے اور کرایہ دار پر جائیداد کو خالی کرنے یا اخراج کے حکم کے تحت جائیداد سے نکالے جانے کی ذمہ داری یا واجب الادا رقم عائد ہو چکی ہے۔ ایسا حق (جو اخراج کے حکم کے تحت پرانے ایکٹ کے تحت 30.12.2001 تک حاصل یا عائد کیا گیا ہو) منسوخی سے متاثر نہیں ہوگا، کرناتک جنرل کلازا یکٹ کی دفعہ 6 کے پیش نظر، اور اس کے نتیجے میں مالک کو اخراج کے اس حکم کو عملدرآمد کے ذریعے نافذ کرنے کا حق حاصل ہوگا، بشرطیکہ کرایہ دار کو قانون کے تحت کسی بھی قسم کے علاج کا حق ہو۔ (پیرا 20)

ڈویژن بنچ نے کئی زاویوں سے اس مسئلے کا جائزہ لیتے ہوئے اپنے نتیجے کا خلاصہ اس طرح کیا:-"

(a) نفاذ میں زیر التواء معاملات:

جہاں پرانے ایکٹ کے تحت بے دخلی کا حکم پہلے ہی منظور ہو چکا ہے اور اس پر عمل درآمد زیر التوا ہے، اس بات سے قطع نظر کہ حکم اس احاطے کے حوالے سے تھا جس پر نیا ایکٹ لاگو ہوتا ہے یا نہیں، اس طرح کی عمل درآمدی کی کارروائی جاری رکھی جا سکتی ہے اور عدالت کو عمل درآمدی دے کر نمٹا دیا جا سکتا ہے گویا کہ پرانے ایکٹ کو منسوخ نہیں کیا گیا تھا۔

اولڈ ایکٹ کے تحت بے دخلی کے منظور کردہ احکامات جو 30.12.2001 پر یا اس سے پہلے حتمی اور فیصلہ کن ہو چکے ہیں جس کے سلسلے میں 30.12.2001 پر یا اس سے پہلے کوئی عمل درآمدی نہیں لگائی گئی تھی، اس کے بعد بھی اس طرح عمل میں لایا جا سکتا ہے جیسے کہ اولڈ ایکٹ کو منسوخ نہیں کیا گیا ہے۔

ہم خود کو کرناٹک کی عدالت عالیہ کے ذریعے لیے گئے قانون کے نقطہ نظر سے متفق پاتے ہیں اور اس کی منظوری دیتے ہیں۔ لہذا، ہماری رائے ہے کہ عمل درآمد کرنے والی عدالت اور عدالت عالیہ نے نئے ایکٹ کی دفعہ 70 کے ذریعے پرانے ایکٹ کو منسوخ کرنے کے باوجود حکم نامے کو ختم نہ کرنے اور عمل درآمد کے لیے ایک درست حکم نامے کے طور پر دستیاب رکھنے میں کسی بھی طرح کی غلطی نہیں کی ہے۔

بار میں یہ پیش کیا گیا کہ اس عدالت کے دو فیصلوں میں کچھ تضاد ظاہر ہوتا ہے، یعنی رامندر سنگھ سیٹھی بنام ڈی وجیارنگم (2002) 4 ایس سی سی 675 اور مہندر ساری ایمپوریم بنام جی وی سرینواسا مورتی، (2002) 5 ایس سی سی 416۔ ہم نے دونوں فیصلوں کا بغور جائزہ لیا ہے اور ہمیں معلوم ہوا ہے کہ دونوں فیصلوں میں اس عدالت کے مقرر کردہ قانون کے درمیان کوئی تضاد نہیں ہے۔ رامندر سنگھ سیٹھی کے معاملے میں کرایہ دار کو پرانے قانون کی دفعہ 12 (1) (اے) کے تحت بے دخل کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔ دفعہ 12 کو پرانے ایکٹ کے حصہ دوم میں رکھا گیا ہے کہ بے دخلی کی کارروائی سال 1982 میں شروع کی گئی تھی جب عمارت کی تعمیر کی تاریخ سے پانچ سال کی مدت ختم نہیں ہوئی تھی اور ایسے احاطے پر پرانے ایکٹ کے حصہ III کی دفعات لاگو نہیں تھیں۔ حصہ III میں دفعہ 18 شامل ہے جو مکان مالک کے ذریعے غیر قانونی الزامات کی وصولی سے منع کرتا ہے جس میں مناسب کرایہ کے علاوہ کوئی پریمیم یا کوئی کرایہ شامل ہے۔ اس عدالت نے ایکٹ کی دفعہ 12 (1) (اے) کے تحت کرایہ دار کی بے دخلی کو برقرار رکھا۔ اس عدالت کے سامنے کرایہ دار نے استدعا کی کہ کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران نئے قانون کو نافذ کرنے سے کرایہ دار کو کچھ اضافی تحفظ فراہم کیا گیا ہے جس کی بے دخلی بقایا جات کی ادائیگی میں غلطی کی بنیاد پر طلب کی گئی تھی۔ پیراگراف 6 کے ذریعے، اس عدالت نے نئے ایکٹ کی دفعات کے حوالے سے پرانے ایکٹ کے تحت منظور کیے گئے حکم کی قانونی حیثیت کا جائزہ لینے سے دو بنیاد پر انکار کر دیا: کہ فریقین کے قانونی چارہ جوئی کے حقوق عام طور پر قانونی چارہ جوئی کے آغاز کی تاریخ کو واضح ہوتے ہیں اور اس کا تعین اس دن لاگو ہونے والے قانون کے حوالے سے کیا جانا چاہیے، اور یہ کہ نئے ایکٹ کی دفعات ان کے اطلاق میں ماضی سے متعلق نہیں ہیں۔ اس عدالت نے دیگر باتوں کے ساتھ مشاہدہ کیا کہ نئے ایکٹ کی دفعہ 70 اس ایکٹ کی دفعات کے لیے فراہم نہیں کرتی ہے جو عدالت عظمی کے سامنے زیر التواء اپیل یا کارروائی پر لاگو کی جا رہی ہیں۔ مہندر

ساری ایمپوریم کے معاملے میں، آئین کے آرٹیکل 136 کے تحت دی گئی اجازت کے مطابق ایک اپیل اس عدالت میں زیر التوا تھی جب نیا ایکٹ نافذ ہوا۔ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی ہدایت دینے والا عدالت عالیہ کا حکم نامہ اس عدالت کے سامنے زیر بحث تھا۔ احاطے کے علاقے کے ایسے ہونے کے پیش نظر جس پر نئے ایکٹ کی دفعات کا اطلاق نہیں ہوتا تھا، یہ عدالت اس مفروضے پر آگے بڑھی کہ اپیل نئے ایکٹ کی دفعہ 70 کی ذیلی دفعہ (2) کی شق (سی) میں موجود دفعات کی بنا پر ختم ہو جائے گی، ایسا لگتا ہے کہ قانون کی ایسی پوزیشن تقریباً متدعویہ نہیں تھی اور اس لیے دفعات کی کوئی گہرائی سے جانچ پڑتال نہیں ہے اور نہ ہی اس کے لیے کوئی وجوہات تفویض کی گئی ہیں۔ کسی بھی صورت میں، ہمارے سامنے معاملہ مہندر ساری ایمپوریم کے معاملے کے حقائق سے کوئی مماثلت نہیں رکھتا ہے۔

عدالت عالیہ کے اختیار کردہ موقف پر کوئی اعتراض نہیں کیا جا سکتا۔ اپیل مسترد کی جاتی ہے۔ تاہم، کرایہ دار-اپیل کنندگان کو جائیداد کو خالی کرنے کے لیے تین ماہ کا وقت دیا جاتا ہے بشرطیکہ وہ تمام کرایہ کی بقایا جات کی ادائیگی کر دیں اور آج سے تین ہفتوں کے اندر ایک روایتی وعدہ داخل کر دیں، اور اس کے بعد ہر ماہ واجب الادا کرایہ کی بقایا جات کی ادائیگی جاری رکھیں جب تک قبضہ کی ترسیل نہ ہو جائے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

کے کے ٹی

اپیل مسترد کی گئی۔

Sheikh Javiad Alam
2025.06.04 16:23
I am the author of this document