

(1962)

سپریم کورٹ رپورٹس

678

2 مئی 1961

از عدالت الاعظمیٰ

ڈاکٹر گوپال داس ورما

بنام

ڈاکٹر ایس کے بھسردواج اور دیگر

(پی بی گجیندر گڈ کر، کے این وانچو اور کے سی داس گپتا، جسٹسز)

کرایہ داری۔ رہائشی اور پیشہ ورانہ مقاصد کے لیے بنائی گئی یا استعمال کی گئی۔ خاتمہ۔
دہلی اور اجمیر رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1952 (ایکٹ XXXVIII آف 1952)، دفعات 2 (جی)، 13،
(1) (ای)، 13 (1) (ایچ)۔

مدعا علیہ اپیل کنندہ کے کرایہ دار کے طور پر احاطے کے ایک حصے پر رہائش کے لیے قبضہ کر رہا تھا اور
دوسرا بڑا حصہ کان، ناک، گلے کے ماہر کے طور پر اپنے پیشہ ورانہ کام کے لیے رکھا تھا۔ اپیل کنندہ نے مدعا
علیہ کو اس بنیاد پر باہر نکالنے کے لیے مقدمہ دائر کیا کہ (i) اسے اپنی رہائش کے لیے احاطے کی ضرورت ہے
اور (ii) مدعا علیہ نے کسی دوسرے علاقے میں اپنے لیے موزوں رہائش گاہ بنائی ہے۔ پہلی عرضی دفعہ 13
(1) (ای) میں مذکور بنیاد پر مبنی تھی اور دوسری عرضی دہلی اور اجمیر رینٹ کنٹرول ایکٹ 1952 کی
دفعہ 13 (1) (ایچ) پر مبنی تھی۔ ٹرائل کورٹ نے مقدمے کا فیصلہ سنایا لیکن ایپیلٹ کورٹ اور ہائی کورٹ نے
اسے اس نتیجے پر مسترد کر دیا کہ کرایہ داری کے آغاز سے ہی احاطے کا کافی حصہ مدعا علیہ کے ذریعے اپنے پیشہ
ورانہ کام کے لیے واضح طور پر اپیل گزار کی رضامندی سے استعمال کیا جاتا تھا۔

ایسا مانا جائے کہ وہ احاطہ رہائشی مقاصد کے لیے کرایہ پر دیا گیا ہے لیکن کرایہ دار کے ذریعے اتفاق
سے مکان مالک کی رضامندی سے تجارتی، پیشہ ورانہ یا دیگر مقاصد کے لیے استعمال کیا گیا ہے، یہ صرف رہائشی

مقصد کے لیے کرایہ پر دیا گیا احاطہ نہیں رہے گا اور اس طرح مکان مالک قانون کی دفعہ 13(1)(ای) کے تحت کرایہ دار کو باہر نکالنے کا حقدار نہیں ہوگا۔ نہ ہی اس طرح کے کرایہ دار کو دفعہ 13(1)(ای) کے تحت آزادانہ طور پر نکال دیا جاسکتا ہے کیونکہ رہائش اور پیشے دونوں کے لیے بنائی گئی یا استعمال کی جانے والی کرایہ داری کو محض یہ ظاہر کر کے ختم نہیں کیا جاسکتا کہ کرایہ دار نے مناسب رہائش حاصل کر لی ہے۔

دفعات 2(جی) کے تحت رہائش اور تجارتی مقاصد دونوں کے لیے دیے گئے احاطے ختم نہیں ہوتے اور دفعہ 2(جی) کی آخری شق کے تحت ایسا ہی رہتا ہے۔

دیوانی اپیل کا دائرہ اختیار: 1959 کی دیوانی اپیل نمبر 278۔

1956 کے سول ترمیم نمبر 239 میں پنجاب ہائی کورٹ کے 2 اپریل 1957 کے فیصلے اور حکم سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے سالیسیٹر جنرل آف انڈیا سی کے ڈیفٹری، ایس این اینڈ لی، رامیشور ناتھ اور پی ایل ووہرا۔

ایس ٹی دیسائی اور نو نیت لال، جواب دہندگان کے لیے۔

2 مئی 1961 عدالت کا فیصلہ پیش کیا گیا

جسٹس گجیندر گڈ کر۔ اپیل کنندہ ڈاکٹر گوپال داس ورمما ایک دو منزلہ مکان کے مالک ہیں جسے 28، بارکھمبارو ڈ، نئی دہلی کے نام سے جانا جاتا ہے۔ اس گھر کی نچلی منزل دفاتر کے ایک بلاک پر مشتمل ہے اور پہلی منزل چار فلیٹوں پر مشتمل ہے۔ ان میں سے تین اپیلنٹ کے قبضے میں ہیں جبکہ چوتھا مدعا علیہ 1، ڈاکٹر بھاردواج کو دے دیا گیا ہے۔ ڈاکٹر بھاردواج کان، ناک، گلے کے ماہر ہیں، اور فلیٹ کے چار کمروں میں سے ایک میں وہ اور اس کی بیوی، مدعا علیہ 2 رہتے ہیں، جبکہ دیگر تین کمرے وہ اپنے پیشے کے لیے استعمال کرتے ہیں۔ ایسا لگتا ہے کہ مدعا علیہ 1 نے 1934 کے اوائل میں ہی احاطے کو لیز پر لے لیا تھا حالانکہ اس

نے 8 نومبر 1935 کو اپیل کنندہ کے حق میں کرایہ داری کے معاہدے پر عمل درآمد کیا تھا۔ اس معاہدے سے پتہ چلتا ہے کہ اپیل کنندہ اپنا فلیٹ مدعا علیہ 1 کو روپے کے کرایے پر دینے پر راضی ہو گیا۔ 90 فی ماہ پیشگی ادائیگی کے قابل۔ کرایہ داری یکم اکتوبر 1935 سے شروع ہوئی تھی، اور 30 ستمبر 1936 تک جاری رکھنے کا ارادہ کیا گیا تھا۔ فریقین نے اس بات پر اتفاق کیا کہ مذکورہ کرایہ داری کی تجدید بعد میں طے ہونے والی شرائط پر کی جاسکتی ہے۔ درحقیقت کرایہ داری کی سال بہ سال تجدید کی جاتی رہی ہے اور فلیٹ اب بھی مدعا علیہ کے قبضے میں ہے۔

اکتوبر 1953 میں اپیل کنندہ نے دونوں مدعا علیہان پر دو بنیادوں پر خارج کرنے کا مقدمہ دائر کیا۔ اس نے الزام لگایا کہ اسے اپنے اور اپنے خاندان کے افراد کے لیے رہائش گاہ کے طور پر قبضے کے لیے زیر بحث احاطے کی ضرورت تھی اور مدعا علیہ 1 نے حال ہی میں گالف لنک ایریا، نئی دہلی میں اپنے لیے ایک مناسب رہائش گاہ بنائی تھی۔ پہلی عرضی دہلی اینڈ اجریرینٹ کنٹرول ایکٹ، 1952 (1952 کے ایکٹ XXXVIII) کی دفعہ 13(1)(ای) کے تحت کی گئی تھی (جسے بعد میں ایکٹ کہا جاتا ہے)، جبکہ دوسری عرضی ایکٹ کی دفعہ 13(1)(ایچ) کے حوالے سے اٹھائی گئی تھی۔ اپیل کنندہ کے مطابق، چونکہ ایکٹ کے دونوں تقاضے پورے ہوئے تھے، اس لیے وہ جواب دہندگان کے خلاف بے دخلی کا حکم نامہ حاصل کرنے کا حقدار تھا۔ اس طرح اپیل کنندہ کے ذریعے کیے گئے دعوے کو جواب دہندگان نے مسترد کر دیا۔ مدعا علیہ 2 نے استدعا کی کہ وہ اپیل کنندہ کی کرایہ دار نہیں تھی اور اس نے الزام لگایا کہ یہ وہ تھی نہ کہ مدعا علیہ 1 جس نے گالف لنک ایریا میں مکان بنایا تھا۔ مدعا علیہ 1 نے اعتراف کیا کہ وہ اپیل کنندہ کے تحت کرایہ دار تھا۔ تاہم، انہوں نے دعویٰ کیا کہ اپیل کنندہ کو اپنے ذاتی استعمال کے لیے حقیقی طور پر احاطے کی ضرورت نہیں ہے، اور انہوں نے زور دے کر کہا کہ وہ احاطے کو اپنے طبی پیشے کو جاری رکھنے کے لیے استعمال کر رہے ہیں اور اس طرح اپیل کنندہ اسے باہر نکالنے کا حقدار نہیں ہے۔ اس نے اپنی بیوی کی درخواست میں اس کی حمایت کی کہ گالف لنک ایریا میں بنایا گیا مکان اس کا ہے نہ کہ اس کا۔

ان استدعاؤں پر اسکا لٹریٹل جج نے مناسب مسائل وضع کیے۔ اس نے پایا کہ صرف مدعا علیہ 1 ہی اپیل کنندہ کا کرایہ دار تھا اور زیر بحث احاطہ مدعا علیہ 1 کو رہائشی مقصد کے لیے دیا گیا تھا۔ ٹریٹل جج کے مطابق مقدمے میں احاطہ رہائشی مقاصد کے لیے بنایا گیا تھا اور زیر بحث فلیٹ خصوصی طور پر اسی مقصد کے لیے مدعا علیہ کو دیا گیا تھا۔ ٹریٹل جج نے مزید فیصلہ دیا کہ یہ حقیقت کہ مدعا علیہ 1 نے احاطے کا ایک حصہ اپنے پیشے یا کاروبار کے لیے استعمال کیا تھا، کرایہ داری کو غیر رہائشی مقاصد کے لیے نہیں بنائے گا۔ اس نظریے میں انہوں نے

ایکٹ کی دفعہ 13(1)(ای) کی وضاحت پر مدعا علیہ 1 کی طرف سے اٹھائی گئی دلیل کو مسترد کر دیا۔ ٹرائل جج نے یہ بھی فیصلہ دیا کہ یہ مدعا علیہ 1 تھا جس نے گالف لنک ایریا میں مکان بنایا تھا اور چونکہ مذکورہ مکان اس کی رہائش کے لیے موزوں تھا اس لیے دفعہ 13(1)(ای) کی ضروریات کو پورا کیا گیا۔ دفعہ 13(1)(سی) کے تحت اپیل کنندہ کی طرف سے درخواست کردہ ذاتی رہائش کی حقیقی ضروریات کے بارے میں سوال پر ٹرائل کورٹ نے اس کے خلاف فیصلہ سنایا۔ اس کے باوجود، دفعہ 13(1)(ای) کے تحت اپنے نتیجے کے نتیجے میں ٹرائل جج نے اپیل کنندہ کے حق میں خارج کرنے کا حکم نامہ منظور کیا۔

دونوں مدعا علیہان نے دہلی میں سینٹر سب جج کے سامنے اپیل کو ترجیح دے کر اس حکم نامے کو چیلنج کیا۔ اپیلٹ کورٹ نے فیصلہ دیا کہ مقدمے میں ثابت ہونے والے حقائق پر یہ اندازہ نہیں لگایا جاسکتا کہ مقدمہ میں احاطہ صرف رہائشی مقاصد کے لیے بنایا گیا تھا، اور اس ثبوت سے یہ ظاہر نہیں ہوتا کہ زیر بحث احاطہ مدعا علیہ 1 کو صرف رہائش کے لیے دیا گیا تھا۔ اپیلٹ جج نے فریقین کے طرز عمل کا جائزہ لیا اور فیصلہ دیا کہ یہ کسی شک کے سائے سے بالاتر ثابت ہوا ہے کہ مدعا علیہ 1 کو یہ داری کے آغاز سے ہی اپیل کنندہ کی جانب سے کسی اعتراض کے بغیر اپنی رہائش گاہ اور اپنے پیشہ ورانہ کام دونوں کے لیے احاطے کا استعمال کر رہا تھا، اور اس لیے ان کی رائے میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ احاطے کو اکیلے رہائش کے لیے دیا گیا تھا۔ انہوں نے یہ بھی پایا کہ دفعہ 13(1)(ای) کی شق کے تحت یہ نہیں کہا جاسکتا کہ احاطے کو اپیل کنندہ کی رضامندی کے بغیر پیشے کے لیے اتفاقی طور پر استعمال کیا گیا تھا؛ اس خیال میں دفعہ 13(1)(ای) کیس پر لاگو نہیں ہوتی۔ چونکہ اپیل کنندہ یہ ثابت کرنے میں ناکام رہا تھا کہ احاطہ دفعہ 13(1)(ای) اور (ای) کے معنی میں رہائشی احاطہ تھا، لہذا اپیلٹ عدالت نے فیصلہ دیا کہ مدعا علیہ 1 کو باہر نہیں نکالا جاسکتا۔ نتیجے میں مدعا علیہان کی طرف سے پیش کردہ اپیل کی اجازت دی گئی اور ان کے خلاف ٹرائل کورٹ کی طرف سے خارج کرنے کا حکم نامہ خارج کر دیا گیا۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے اپنی نظر ثانی کی درخواست کے ذریعے تنازعہ کو پنجاب کی ہائی کورٹ کے سامنے پیش کیا۔ ہائی کورٹ نے اپیلٹ کورٹ کے نقطہ نظر سے اتفاق کیا ہے، اپنے اہم نتائج کی تصدیق کی ہے اور نظر ثانی کی درخواست کو مسترد کر دیا ہے۔

ہائی کورٹ نے مشاہدہ کیا ہے کہ اس کی رائے میں اپیلٹ جج یہ فیصلہ دینے میں مکمل طور پر جائز تھا کہ یہ احاطہ کرایہ دار کو رہائش کے مقصد اور طبی پیشے کے رکن کے طور پر اس کے کام کے مقصد کے لیے دیا گیا تھا۔ اس نے ایک متبادل نتیجہ اخذ کیا ہے کہ اگرچہ یہ فرض کیا گیا تھا کہ احاطہ مدعا علیہ 1 کو رہائش کے مقصد سے دیا گیا تھا، اپیل کنندہ کی طرف سے کی گئی مخلصانہ ضرورت کی درخواست ثابت نہیں ہوئی اور دفعہ 13(1)(ای) پر مبنی

دلیل اپیل کنندہ کو دستیاب نہیں تھی کیونکہ گالف لنک بلڈنگ جو مدعا علیہ 1 نے حاصل کی تھی اسے کاروبار کے انعقاد کے لیے موزوں نہیں کہا جاسکتا اگر پڑوس یا وہ علاقہ جس میں وہ واقع ہے اس مقصد کے لیے موزوں نہیں ہے۔ نتیجے میں ہائی کورٹ نے اپیل کنندہ کی نظر ثانی کی درخواست کو مسترد کر دیا۔ یہ اس فیصلے کے خلاف ہے کہ اپیل کنندہ خصوصی اجازت کے ذریعے اس عدالت میں آیا ہے۔

موجودہ اپیل میں معروف سالیسیٹر جنرل کی طرف سے اپیل کنندہ کے لیے اٹھائے گئے نکات سے نمٹنے سے پہلے ایکٹ کی مادی دفعات کا حوالہ دینا متعلقہ ہے۔ یہ ایکٹ ان احاطوں پر لاگو ہوتا ہے جن کی دفعہ 2 (جی) کے ذریعے تعریف کی گئی ہے، یعنی کسی بھی عمارت یا عمارت کا وہ حصہ جسے رہائش گاہ کے طور پر یا تجارتی استعمال کے لیے یا کسی دوسرے مقصد کے لیے الگ سے استعمال کرنے کے لیے دیا گیا ہو۔ دفعہ 13 (1) میں کہا گیا ہے کہ کسی دوسرے قانون یا کسی معاہدے میں اس کے برعکس کسی بھی چیز کے باوجود کسی بھی عدالت کی طرف سے کسی بھی کرایہ دار کے خلاف مکان مالک کے حق میں کوئی فرمان یا حکم منظور نہیں کیا جائے گا جس میں کرایہ دار بھی شامل ہے جس کی کرایہ داری ختم کر دی گئی ہے۔ تاہم، یہ شق کی متعدد دشقوں کے تحت فراہم کردہ مستثنیات سے مشروط ہے۔ ہم ان میں سے دو کے بارے میں فکرمند ہیں۔ دفعہ 13 (1) (ای) باہر نکالنے کے لیے حکم نامہ منظور کرنے کی اجازت دیتی ہے اگر عدالت مطمئن ہو کہ رہائشی مقاصد کے لیے دیے گئے احاطے کا مالک مکان مالک کے لیے مخلصانہ طور پر مطلوب ہے جو اپنے یا اپنے خاندان کے لیے رہائش گاہ کے طور پر قبضے کے لیے ایسے احاطے کا مالک ہے اور یہ کہ اس کے پاس کوئی اور مناسب رہائش نہیں ہے۔ اس شق کی وضاحت میں کہا گیا ہے کہ اس شق کے مقصد کے لیے 'رہائشی احاطے' میں کوئی بھی ایسا احاطہ شامل ہے جسے مکان مالک کی رضامندی کے بغیر رہائش گاہ کے طور پر استعمال کرنے کے لیے دیا گیا ہو، اتفاق سے تجارتی یا دیگر مقاصد کے لیے استعمال کیا گیا ہو۔ اور دفعہ 13 (1) (ای) (ب) اس معاملے میں باہر نکالنے کے لیے فراہم کرتا ہے جہاں عدالت مطمئن ہو کہ کرایہ دار کے پاس اس ایکٹ کے آغاز سے پہلے یا بعد میں ایک مناسب رہائش گاہ ہے، جس پر خالی قبضہ حاصل کیا گیا ہے، یا الاٹ کیا گیا ہے۔ ان تین دفعات کے ساتھ ہی ہم موجودہ اپیل میں فکرمند ہیں۔

یہ بات قابل غور ہوگی کہ جیسے ہی یہ پتہ چلتا ہے کہ زیر بحث احاطے کو مدعا علیہ 1 نے اتفاق سے پیشہ ورانہ مقاصد کے لیے استعمال کیا ہے اور یہ مزید ثابت ہوتا ہے کہ یہ استعمال زمیندار کو بھیج کر کیا گیا ہے تو معاملہ دفعہ 13 (1) (ای) کے دائرہ کار سے باہر چلا جاتا ہے۔ موجودہ معاملے میں ایبیلٹ کورٹ اور ہائی کورٹ نے پایا ہے کہ کرایہ داری کے آغاز سے ہی احاطے کا کافی حصہ مدعا علیہ 1 اپنے پیشہ ورانہ مقصد کے لیے

استعمال کرتا ہے، اور انہوں نے یہ بھی پایا ہے کہ یہ واضح طور پر زمیندار کی رضامندی سے کیا گیا ہے۔ اس ثبوت کا حوالہ دینا غیر ضروری ہے جس پر یہ نتیجہ مبنی ہے۔ یہاں تک کہ ٹرائل کورٹ بھی بظاہر اس ثبوت کے بارے میں ایک ہی نظریہ اختیار کرنے کی طرف مائل تھی لیکن اس نے وضاحت کے اثر کو پوری طرح سے سراہا نہیں؛ بصورت دیگر اسے احساس ہوتا کہ اپیل کنندہ کی رضامندی سے احاطے کے کافی حصے کا پیشہ ورانہ استعمال واضح طور پر کیس کو دفعہ 13(1)(ای) سے باہر لے جاتا ہے۔ دوسرے لفظوں میں، جہاں احاطے رہائشی مقاصد کے لیے کرائے پر دیے جاتے ہیں اور یہ دکھایا جاتا ہے کہ کرایہ دار اتفاق سے مکان مالک کی رضامندی سے تجارتی، پیشہ ورانہ یا دیگر مقاصد کے لیے استعمال ہوتا ہے، مکان مالک کرایہ دار کو باہر نکالنے کا حقدار نہیں ہوگا یہاں تک کہ اگر وہ یہ ثابت کر دے کہ اسے اپنے ذاتی استعمال کے لیے مناسب احاطے کی ضرورت ہے کیونکہ ان کے صارف کی طرف سے احاطے کو صرف رہائشی مقاصد کے لیے کرائے پر دینا ختم کر دیا گیا ہے۔ اس موقف کو سنجیدگی سے متنازعہ نہیں کیا جاسکتا۔

اس مشکل کا سامنا کرتے ہوئے ماہر سالیسیٹر جنرل نے یہ دلیل دینے کی کوشش کی کہ کرایہ داری کی نوعیت کے بارے میں درج ذیل عدالتوں کی طرف سے کیا گیا نتیجہ ہی احاطے کو ایکٹ کے دفعہ 2(جی) کے دائرہ کار سے باہر لے جاتا ہے۔ دلیل یہ ہے کہ اس کے بعد یہ نہیں کہا جاسکتا کہ احاطے کو رہائش گاہ کے طور پر یا تجارتی استعمال کے لیے استعمال کرنے دیا گیا تھا اور اس لیے وہ ایکٹ کے تحت احاطے نہیں رہے۔ یہ تجویز کیا جاتا ہے کہ دفعہ 2(جی) کے ذریعہ متعین کردہ کسی بھی دوسرے استعمال میں تجارتی یا پیشہ ورانہ مقاصد کے ساتھ رہائش کا مجموعہ شامل نہیں ہوگا۔ وہاں جس دوسرے استعمال کا حوالہ دیا گیا ہے وہ خیراتی کام یا اس قسم کی کوئی چیز ہو سکتی ہے جو رہائش گاہ یا تجارتی استعمال کے طور پر استعمال ہونے سے مختلف ہو۔ ہماری رائے میں یہ دلیل معقول نہیں ہے۔ تین قسم کے صارف جن کی تعریف میں حوالہ دیا گیا ہے وہ رہائش، تجارت اور کوئی دوسرا مقصد ہے جس میں رہائش اور تجارت کو مشترکہ طور پر شامل کرنا ضروری ہے۔ اس میں دیگر مقاصد بھی شامل ہو سکتے ہیں جیسا کہ ماہر سالیسیٹر جنرل نے تجویز کیا ہے۔ جیسے ہی یہ ظاہر ہوتا ہے کہ احاطے کو رہائش گاہ کے استعمال اور تجارتی مقاصد دونوں کے لیے دیا گیا ہے، اس کے بعد یہ عمل نہیں ہوتا ہے کہ احاطے دفعہ 2(جی) کے تحت احاطے نہیں رہیں گے؛ وہ دفعہ 2(جی) کی آخری شق کے تحت احاطے ہی رہیں گے۔ یہ موقف ایکٹ کے دوسرے شیڈول میں حصہ اے کے پیراگراف 3، 4 اور 5 میں ان کے صارف کے حوالے سے بنائے گئے احاطے کی تقسیم کے ساتھ مکمل طور پر مطابقت رکھتا ہے۔ لہذا، ہماری رائے میں، دفعہ 2(جی) کی تعمیر پر معروف سالیسیٹر جنرل کی طرف سے زور دی گئی دلیل کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا۔ یہ یاد رکھا جائے گا کہ موجودہ

مقدمہ خود اپیل کنندہ نے ایکٹ کی دفعات کے تحت مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کی درخواست کرتے ہوئے دائر کیا ہے، اور اس لیے یہ دلیل کہ یہ ایکٹ زیر بحث احاطے پر لاگو نہیں ہوتا ہے، مایوسی کی دلیل کے طور پر جائز طور پر بیان کیا جاسکتا ہے۔

پھر یہ دعویٰ کیا جاتا ہے کہ یہاں تک کہ اگر اپیل کنندہ دفعہ 13(1)(ای) کے تحت بے دخلی کا دعویٰ کرنے کا حقدار نہیں ہے تو بھی وہ دفعہ 13(1)(ای) کے تحت آزادانہ طور پر مدعا علیہ کے خلاف بے دخلی کے حکم نامے کا دعویٰ کرنے میں جائز ہوگا۔ اس بات پر زور دیا جاتا ہے کہ جیسے ہی یہ دکھایا جائے کہ مدعا علیہ نے ایک مناسب رہائش حاصل کر لی ہے اسے باہر نکالا جاسکتا ہے حالانکہ دفعہ 13(1)(ای) اس کی کرایہ داری پر لاگو نہیں ہو سکتی ہے۔ ہماری رائے میں یہ دلیل بھی غلط ہے۔ دفعہ 13(1)(ای) کا اطلاق ان کرایہ داروں پر ہوتا ہے جو ضروری مقاصد کے لیے بنائے گئے ہیں، اور اس میں یہ التزام ہے کہ اس طرح کے کرایہ داروں کی صورت میں چاہے مکان مالک دفعہ 13(1)(ای) کے تحت اپنا مقدمہ ثابت نہ کر سکے، اس کے باوجود وہ کرایہ دار کو باہر نکالنے کا حقدار ہوگا جب یہ ظاہر ہو جائے کہ کرایہ دار نے ایک اور مناسب رہائش گاہ حاصل کر لی ہے۔ ضرورت یہ ہے کہ کرایہ دار کے پاس مناسب رہائش گاہ ہونی چاہیے۔ تقاضے کے دونوں الفاظ اہم ہیں؛ اس نے جو حاصل کیا ہے وہ رہائش گاہ ہونی چاہیے، یعنی وہ احاطہ جو رہائش کے لیے استعمال کیا جاسکتا ہے اور مذکورہ احاطہ اس مقصد کے لیے موزوں ہونا چاہیے۔ اگر وہ احاطہ جس سے اخراج طلب کیا گیا ہے نہ صرف رہائش کے لیے بلکہ پیشے کے لیے بھی استعمال کیا جاتا ہے تو دفعہ 13(1)(ای) کیسے عمل میں آ سکتی ہے؟ جن مقاصد کے لیے کرایہ داری حاصل کی جاتی ہے ان میں سے ایک پیشہ ورانہ استعمال ہے، اور اسے ایسے احاطے کے حصول سے پورا نہیں کیا جاسکتا جو صرف رہائش کے لیے موزوں ہیں، اور یہ صرف رہائش کے لیے موزوں ہے جو دفعہ 13(1)(ای) کے ذریعے پیش کیا گیا ہے۔ لہذا، ہماری رائے میں، یہ ماننا غیر معقول ہوگا کہ کرایہ داری جو رہائش اور پیشے دونوں کے لیے بنائی گئی ہے یا استعمال کی گئی ہے اسے صرف یہ ظاہر کر کے کامیابی سے ختم کیا جاسکتا ہے کہ کرایہ دار نے مناسب رہائش حاصل کر لی ہے۔ یہ ہائی کورٹ کا نظریہ ہے اور ہمیں ہائی کورٹ کے نتیجے سے مختلف ہونے کی کوئی وجہ نظر نہیں آتی۔ معروف سالیسیڈ جنرل کی طرف سے زور دی گئی آخری دلیل یہ ہے کہ مدعا علیہ 1 کو منظوری اور تردید کرنے کی اجازت نہیں دی جانی چاہیے جیسا کہ اس نے موجودہ معاملے میں کیا ہے۔ یہ دلیل تنازعہ کے پچھلے مراحل میں مدعا علیہ کے طرز عمل پر مبنی ہے۔ یہ سچ ہے کہ 1941 میں اور اس کے بعد مدعا علیہ 1 نے کامیابی کے ساتھ زور دیا ہے کہ کرایہ داری رہائش کے لیے تھی، اور اس کے نتیجے میں نئی دہلی ہاؤس رینٹ کنٹرول آرڈر، 1939 کی شق 11 اے کے تحت کرایہ

داری میں توسیع حاصل کر لی ہے، جو ڈیفنس آف انڈیاز کے قاعدہ 81(2) (بی بی) کے تحت جاری کی گئی ہے۔ اس طرف سے مدعا علیہ 1 کے بیانات سے پتہ چلتا ہے کہ اس نے لیز میں توسیع حاصل کرنے کے اپنے اختیار کو اس بنیاد پر استعمال کیا کہ احاطہ اسے رہائش کے لیے دیا گیا تھا۔ دلیل یہ ہے کہ چونکہ مذکورہ نمائندگی سے اس نے اصل میں ایک فائدہ حاصل کیا تھا اس لیے اسے اب یہ دعویٰ کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی کہ لیز صرف رہائش کے لیے نہیں ہے۔ دوسری طرف خود اپیل کنندہ کا طرز عمل بھی موجودہ کارروائی میں اس کے موقف سے مطابقت نہیں رکھتا۔

1942 میں جب اس نے مدعا علیہ 1 سے کرایہ میں اضافے کا مطالبہ کیا تو اس نے ایک مقدمہ بنایا جو اس کی موجودہ کہانی سے مطابقت نہیں رکھتا کہ احاطہ صرف مدعا علیہ 1 کو رہائش کے لیے دیا گیا تھا۔ اس کے بعد اس کی طرف سے پیش کیا گیا مقدمہ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ کرایہ داری ایکٹ کے دوسرے شیڈول میں حصہ اے کے پیرا گراف 4 کے تحت آتی ہے، اور اس کا مطلب یہ ہوگا کہ احاطے کو صرف رہائش کے لیے نہیں دیا گیا تھا۔ درحقیقت دونوں فریقوں کا طرز عمل صرف اس معاملے میں مستعدی اور خود مفاد کے تحفظات کے ذریعے عمل میں لایا گیا ہے، اور اس لیے اپیل کنندہ کے لیے یہ دعویٰ کرنا پہلی نظر میں بے کار ہوگا کہ مدعا علیہ 1 کو منظوری اور تردید کرنے کی اجازت نہیں دی جانی چاہیے۔ لیکن، اس حقیقت کے علاوہ، یہ واضح ہے کہ اپیل کنندہ کو اس عدالت کے سامنے پہلی بار یہ دلیل اٹھانے کی اجازت نہیں دی جاسکتی، جس عرضی کو اٹھانے کی درخواست کی گئی ہے اس کا فیصلہ فریقین کی طرف سے متعلقہ ثبوت پیش کیے جانے کے بعد ہی کیا جاسکتا ہے، اور چونکہ یہ عرضی اپیل کنندہ کی طرف سے مناسب مرحلے پر نہیں اٹھائی گئی ہے اس لیے جواب دہندہ 1 کو عرضی پر پورا اترنے کا کوئی موقع نہیں ملا ہے اور یہ خود اپیل کنندہ کو یہ دعویٰ کرنے سے روکتا ہے کہ اگرچہ لیز صرف رہائش کے لیے نہیں ہو سکتا ہے لیکن جواب دہندہ 1 کو یہ درخواست کرنے کی اجازت نہیں دی جانی چاہیے کہ یہ رہائش کے لیے نہیں بلکہ رہائش اور پیشے کے لیے ہے۔ یہ اس عدالت کا طے شدہ عمل ہے کہ اس قسم کی نئی عرضیاں جن کے لیے مزید شواہد کی ضرورت ہوتی ہے، آئین کے آرٹیکل 136 کے تحت اپیلوں میں اٹھانے کی اجازت نہیں ہے۔

نتیجہ یہ ہے کہ اپیل ناکام ہو جاتی ہے، لیکن اس معاملے کے حالات میں ہم ہدایت دیتے ہیں کہ فریقین پورے وقت اپنے اخراجات خود برداشت کریں۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔