

سپریم کورٹ رپورٹس (1997) SUPP. 4 ایس سی آر

پینٹیشن تھمیا گرجلکر

بنام

ایس۔ ایس۔ حوالدار

15 اکتوبر 1997

[ڈاکٹر اے۔ ایس۔ آنند اور ایس۔ راجندر بابو، جسٹسز]

کرناٹک کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1961: دفعہ 21 اور 51۔

غیر رہائشی احاطے۔ کرایہ دار۔ کی بے دہلی۔ مدعا علیہ کے والد کی طرف سے اپیل کنندہ کے والد کو دکان دی گئی۔ کرایہ دار کی موت۔ مدعا علیہ کی طرف سے دائر بے دہلی کی کارروائی۔ مکان مالک۔ کرایہ دار کے بیٹے کی طرف سے اس دعوے کی مخالفت کی گئی۔ اس بنیاد پر کہ اس کے والد نے ہندو غیر منقسم خاندان کے میجر کی حیثیت سے دکان کرایہ پر لی تھی اور اس طرح اسے کرایہ داری کے حقوق وراثت میں ملے تھے۔ ٹرائل کورٹ نے اس دعوے کو مسترد کر دیا۔ فٹ اپیلٹ کورٹ نے کہا کہ اپیل کنندہ کو کرایہ داری وراثت میں نہیں ملی تھی۔ حق۔ مالک مکان نے بے دہلی کی بنیاد قائم نہیں کی تھی۔ لہذا اس کی بے دہلی کی درخواست قابل سماعت نہیں تھی۔ ہائی کورٹ نے مدعا علیہ۔ مالک مکان کی ترجیح پر نظر ثانی کی اجازت دی۔ لہذا سپریم کورٹ میں اپیل کی گئی۔ منعقد، اپیل کنندہ کو کرایہ داری وراثت میں نہیں ملی تھی، کیونکہ زیر بحث احاطہ غیر رہائشی احاطہ تھا۔ چونکہ اپیل کنندہ کرایہ دار نہیں تھا اور اسے کرایہ داری وراثت میں نہیں ملی تھی، اس کی بے دہلی کے لئے ایکٹ کی دفعہ 21 کے تحت ایک درخواست قابل سماعت نہیں تھی۔ اگر مدعا علیہ اپیل کنندہ سے احاطے کا قبضہ واپس لینا چاہتا تھا تو اسے قبضے کے لئے مقدمہ دائر کرنے کا سہارا لینا پڑا کہ بے دہلی کی درخواست دائر کر کے۔

کے۔ عبد السبحان بنام اے۔ کے۔ ستیہ نارائنا سیٹی، 1984 (2) کرناٹک لاء جرنل 72 نے
منظوری دی۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 3727 آف 1990۔

1981 کے سی۔ آر۔ پی نمبر 1019 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے 26.10.83 کے فیصلے
اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لئے محترمہ کے سرداد یوی۔

عدالت کا فیصلہ درج ذیل سنایا گیا:

یہ سول اپیل کرناٹک عدالت عالیہ کے 26.10.1983 کے فیصلے اور حکم کے خلاف سول نظر ثانی
درخواست نمبر 1091/81 میں ہدایت کی گئی ہے۔ جن حقائق اور حالات میں اپیل سامنے آتی ہے انہیں اس
مرحلے پر ایک مختصر نوٹس کی ضرورت ہے۔

دعوے کے احاطے میں ایک دکان ہے، جسے مدعا علیہ کے والد اور مکان مالک نے ۱۹۴۰ میں یا
اس کے آس پاس اپیل کنندہ کے والد تھمیا کو 40 روپے ماہانہ کرایہ پر بال کاٹنے کا سیلون چلانے کے لیے
دے دیا تھا۔ ایک خاندانی تقسیم ہوئی اور مقدمہ کا احاطہ مدعا علیہ مکان مالک کے حصے میں آ گیا، جو اس کے بعد
مرنے والے احاطے کا مالک اور مکان مالک بن گیا۔ فریقین کی درخواستوں کے مطابق، 1972 میں، اصل
کرایہ دار تھمیا بیمار پڑ گیا اور جنوری 1974 کے بعد سے احاطے کا کرایہ ادا کرنا بند کر دیا۔ مدعا علیہ مکان
مالک کی جانب سے ایک نوٹس جاری کیا گیا تھا جس میں تھمیا کو اس کی کرایہ داری ختم کرنے اور سوٹ کے
احاطے کا خالی قبضہ سونپنے کو کہا گیا تھا۔ یہ نوٹس انہیں 10.1.1974 کو جاری کیا گیا تھا۔ تھمیا یا کو نوٹس ملنے
کے باوجود انہوں نے احاطے کو خالی نہیں کیا اور مکان مالک کو قبضہ سونپ دیا۔ 12.7.1974 کو تھمیا کا
انتقال ہو گیا۔ درخواست گزار نے ڈائمنڈ کے احاطے میں بال کاٹنے کا کاروبار کیا اور احاطے کا کرایہ مدعا علیہ

مالک مکان کو بھیج دیا، جس نے اس درخواست پر اسے وصول کرنے سے انکار کر دیا کہ اپیل کنندہ اس کا کرایہ دار نہیں ہے اور احاطے پر غیر قانونی قبضہ میں ہے۔ 29.7.1974 کو مکان مالک کی طرف سے اپیل کنندہ کو ایک نوٹس جاری کیا گیا تھا جس میں اس سے کہا گیا تھا کہ وہ مرنے والی دکان کا غالی قبضہ سوئپ دے۔ چونکہ نوٹس پر کوئی جواب نہیں آیا، اس لیے مکان مالک نے کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 21 اور دفعہ 51(2) کے تحت درخواست گزار کو بیجا پور کے پرنسپل منسٹریٹ کی عدالت میں بے دخل کرنے کے لیے عرضی دائر کی۔ درخواست گزار کی جانب سے اس درخواست کی مخالفت کی گئی۔ اس بات پر زور دیا گیا تھا کہ اپیل کنندہ اپنے والد کے ساتھ مل کر بال کاٹنے کا کاروبار کر رہا تھا اور جو دکان اس کے والد نے لیز پر لی تھی وہ اس نے جوائنٹ ہندو فیملی کے مینجر کی حیثیت سے لی تھی جس کا درخواست گزار بھی رکن تھا۔ اس بنیاد پر، انہوں نے دعویٰ کیا کہ انہیں کرایہ داری کے حقوق وراثت میں ملے ہیں۔ احاطے اور یہ کہ یہ حقوق تھیمیاہ کی موت کے بعد ختم نہیں ہوئے۔

ثبوت ریکارڈ کرنے کے بعد پرنسپل منصف اس نتیجے پر پہنچے کہ اس احاطے کو تھیمیاہ نے ہندو جوائنٹ فیملی کے مینجر کے طور پر نہیں لیا تھا اور یہ بھی کہ اپیل کنندہ کو تھیمیاہ کے کرایہ داری کے حقوق وراثت میں نہیں ملے تھے، جو اس کی موت کے وقت قانونی کرایہ دار تھا۔ اس کے مطابق، 18.11.1976 کو بے دخلی کی درخواست منظور کی گئی۔ پرنسپل منصف کے حکم کو اپیل کنندہ نے بیجا پور کے فاضل ڈسٹرکٹ جج کے سامنے نظر ثانی میں چیلنج کیا تھا۔ ایک تفصیلی حکم کے ذریعے فاضل جج نے کہا کہ اپیل کنندہ میسور رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 3(آر) کے تحت کرایہ دار نہیں تھا (اس کے بعد اسے ایکٹ کہا جاتا ہے)۔ فاضل ڈسٹرکٹ جج نے مزید کہا کہ مدعا علیہ مکان مالک نے ایکٹ کی دفعہ 21(1) کے تحت کوئی بنیاد قائم نہیں کی ہے اور اس لئے بے دخلی کی درخواست قابل سماعت نہیں ہے۔ اس کے مطابق نظر ثانی کی درخواست منظور کر لی گئی اور فاضل پرنسپل منصف کی طرف سے بے دخلی کے حکم کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔ مدعا علیہ مکان مالک نے ڈسٹرکٹ جج کے حکم کے خلاف عدالت عالیہ میں نظر ثانی کی درخواست دائر کرنے کو ترجیح دی۔ عدالت عالیہ نے نظر ثانی کی درخواست منظور کرتے ہوئے ڈسٹرکٹ جج کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے پرنسپل منصف کا حکم بحال کر دیا۔

ہم نے درخواست گزار کی وکیل محترمہ کے سار دی دیوی کی بات سنی ہے۔ فاضل وکیل نے کہا کہ چونکہ تینوں عدالتوں نے بیک وقت پایا ہے کہ درخواست گزار قانون کی دفعہ 3 (آر) کے معنی کے اندر کرایہ دار نہیں تھا، لہذا عدالتوں کو یہ کہنا چاہئے تھا کہ ایکٹ کی دفعہ 21 کے تحت بے دغلی کی درخواست اپیل کنندہ سے قبضہ وصول کرنے کے قابل نہیں تھی اور اسے مدعا علیہ مالک مکان کی طرف سے دائر بے دغلی کی درخواست کو خارج کرنا چاہئے تھا۔

تینوں عدالتوں کے احکامات کا مطالعہ کرنے سے ہمیں پتہ چلتا ہے کہ ان کے ذریعہ بیک وقت یہ پایا گیا ہے کہ اس احاطے کو تھیمایا نے ہندو جو انٹ فیملی کے منجر کی حیثیت سے لیز پر نہیں لیا تھا۔ یہ بھی پایا گیا ہے کہ درخواست گزار کو کرایہ داری وراثت میں نہیں ملی تھی، کیونکہ زیر بحث احاطے غیر رہائشی احاطے تھے اور، لہذا، کرایہ داری قابل کاشت نہیں تھی۔ مندرجہ ذیل عدالتوں کے اس فیصلے کو کرناٹک عدالت عالیہ کی ڈویژن بیچ کے، کے۔ عبدالسبحان بنام اے۔ کے۔ ستیہ نارائنا سیٹی، رپورٹ (1984) 2 کرناٹک لاء جرنل، 72 کے فیصلے سے تقویت ملتی ہے، جس میں میں رپورٹ کیا گیا تھا، جس میں ایکٹ کی مختلف دفعات کے تجزیے کے بعد، یہ مستند طور پر طے کیا گیا ہے کہ ایکٹ کے تحت غیر رہائشی احاطے کے سلسلے میں کرایہ داری کی منتقلی کے لئے ایکٹ میں کوئی اہتمام نہیں ہے۔ اس معاملے کے تناظر میں، اپیل کنندہ کے وکیل کا یہ کہنا درست ہے کہ چونکہ اپیل کنندہ کرایہ دار نہیں تھا اور اسے کرایہ داری وراثت میں نہیں ملی تھی، لہذا اس کی بے دغلی کے لئے ایکٹ کی دفعہ 21 کے تحت درخواست قابل سماعت نہیں تھی۔ اگر مدعا علیہ درخواست گزار سے احاطے کا قبضہ واپس لینا چاہتا تھا، تو اسے قبضے کے لئے مقدمہ دائر کرنے کا سہارا لینا پڑا نہ کہ بے دغلی کی درخواست دائر کر کے۔ لہذا فاضل ڈسٹرکٹ جج نے نظر ثانی کی سماعت کرتے ہوئے اس نتیجے پر پہنچنا بالکل درست تھا کہ مدعا علیہ مالک مکان بے دغلی کے لیے درخواست دائر کرنے کا حق دار نہیں تھا، خاص طور پر اس لیے کہ مالک مکان نے بے دغلی کی درخواست میں ایکٹ کی دفعہ 21 (1) میں شامل کسی بھی بنیاد کا ذکر نہیں کیا تھا۔ لہذا عدالت عالیہ نے 4 جنوری 1977 کو فاضل ڈسٹرکٹ جج کے فیصلے اور حکم کو خراب کرنے میں غلطی کی۔ نتیجاً یہ اپیل کامیاب ہوتی ہے اور اس کی اجازت دی جاتی ہے۔ عدالت عالیہ کے 26.10.1983 کے حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور ضلع جج کے 4.3.1977 کے حکم کو بحال کیا جاتا ہے۔ چونکہ، مدعا علیہ موجود نہیں ہے، لہذا اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں ہوگا۔

ٹی این اے

اپیل منظور کی جاتی ہے۔