

سپریم کورٹ رپورٹس (1997) SUPP. 6 ایس سی آر

اکنیسری گووندن نمبیار

بنام

کریا تھرا گھون

19 اگست 1998

[ڈاکٹراے۔ ایس۔ آنند اور وی۔ این۔ کھرے؛ جسٹسز]

کرایہ اور بے دلی:

کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965

دفعہ 11(3) شق - غیر رہائشی احاطے - مالک مکان کے بیٹے کیلئے پنساری کی تجارت قائم کرنے کے لئے حقیقی ضرورت کی بنیاد پر کرایہ دار کو بے دخل کرنا - کسی دوسرے کرایہ دار کی طرف سے پاس میں خالی کیا گیا ایک اور کمرہ زیر التوا ہے - کرایہ دار کی درخواست ہے کہ احاطے کی وجہ سے اصل ضرورت کی بنیاد اب دستیاب نہیں ہے - اپیلیٹ اتھارٹی نے مکان مالک کی درخواست کی اجازت دیتے ہوئے کہا کہ خالی کمرہ پنساری کی تجارت کے لئے موزوں نہیں تھا اور اسے متبادل رہائش گاہ نہیں کہا جاسکتا ہے - عدالت عالیہ نے مکان مالک کی درخواست مسترد کرتے ہوئے کہا کہ مکان مالک کارروائی کے دوران خالی کرائے گئے کمرے کی تعمیر نو/ترتین و آرائش کے بعد ضروریات کو پورا کر سکتا ہے - قانون کی شرط یہ ہے کہ جو عمارت خالی کی گئی ہے وہ ایسی نوعیت کی ہونی چاہئے جو تعمیر نو/ترتین و آرائش کے بغیر ضروریات کو پورا کرے - حقیقت یہ ہے کہ کارروائی کے زیر التوا ہونے کے دوران خالی ہونے والے احاطے کو حتمی حقیقی معلومات اتھارٹی نے ایسا نہیں پایا ہے - مجوزہ کاروبار کے لئے موزوں ہونا اس شرط کے معنی میں ایک خاص وجہ ہوگی - عدالت عالیہ کے حکم کو کالعدم قرار دیا گیا اور اپیلیٹ اتھارٹی کو بحال کر دیا گیا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 9862 آف 1996۔

1994 کے سی۔ آر۔ پی۔ نمبر 2517 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے 8.3.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے وپن ناترا اور کے۔ ایم۔ کے۔ ناترا۔

مدعا علیہ کی طرف سے رومی چاکو اور ریش بابو ایم۔ آر۔

عدالت کا فیصلہ درج ذیل سنایا گیا:

اپیل کنندہ مالک مکان ہے۔ جواب دہندہ کرایہ دار ہے۔ اپیل کنندہ نے اس بنیاد پر کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی درخواست کی کہ مکان مالک کے بیٹے کو ان کے احاطے میں اپنا کاروبار شروع کرنے کے لیے یہ جگہ درکار تھی۔ ابتدائی طور پر مالک مکان کی درخواست کو خارج کر دیا گیا اور یہاں تک کہ اپیلیٹ اتھارٹی نے رینٹ کنٹرولر سے اتفاق کیا۔ ہم آہنگی کے نتائج تک پہنچنے کی بنیاد یہ تھی کہ مالک مکان نے اپنی درخواست میں کاروبار کی قطعی نوعیت نہیں بتائی تھی جس کی وجہ سے اس کے بیٹے کو تازہ والی جگہ پر کرنا تھا۔ عدالت عالیہ نے مالک مکان کی طرف سے دائر نظر ثانی پریکس کو اپیلیٹ اتھارٹی کے حوالے کر دیا کہ وہ اس کی درخواست کے مطابق مالک مکان کی حقیقی ضرورت کو مدنظر رکھتے ہوئے اپیل کا دوبارہ فیصلہ کرے۔

اپیلیٹ اتھارٹی نے ریمانڈ کے بعد پایا کہ مالک مکان کو اپنے بیٹے جے راجن کو رہائش فراہم کرنے کی ضرورت ہے کیونکہ گروہری کا کاروبار شروع کرنے کی حقیقی ضرورت قائم ہوئی تھی۔ تاہم، جب معاملہ اپیلیٹ اتھارٹی کے سامنے زیر التوا تھا، ریمانڈ کے بعد، ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مالک مکان نے اپنی ملکیت والی پٹیشن شیڈول بلڈنگ سے متصل ایک اور جگہ خالی کرائی۔ اس بنیاد پر، کرایہ دار نے اپیلیٹ اتھارٹی کے سامنے کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کے دفعہ 11(3) پر مبنی ایک عرضی پیش کی اور زور دیا کہ چونکہ مکان مالک کے لیے ایک اور جگہ دستیاب ہے، اس لیے اس کا حقیقی ضرورت ان احاطے کے استعمال سے پوری کی جاسکتی تھی اور کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی حقیقی ضرورت اب اس کے لیے

دستیاب نہیں تھی۔ اپیلٹ اتھارٹی نے بعد میں ہونے والی ترقی کے اثرات کا تعین کرنے کے لیے ایک کمشنر کو مقرر کیا تاکہ دونوں احاطے کا موقع پر جائزہ کرے تاکہ یہ معلوم کیا جاسکے کہ آیا وہ عمارت جو اپیلٹ اتھارٹی کے سامنے زیر التواء کارروائی کے دوران خالی کر دی گئی تھی، مناسب تھی یا نہیں تھی۔ مالک مکان بے راجن کے بیٹے کے مجوزہ کاروبار کے لیے۔ لوکل کمشنر نے اپنی رپورٹ پیش کی جس پر دونوں فریقین نے اعتراضات درج کرائے۔ اپیلٹ اتھارٹی مالک مکان کی طرف سے دائر کاؤنٹر اور لوکل کمشنر کی رپورٹ کو مد نظر رکھتے ہوئے اس نتیجے پر پہنچی۔

”اوپر سے ایسا لگتا ہے کہ جس عمارت کو انہوں نے خالی کر لیا تھا، وہ پیناری کا کاروبار کرنے کے لیے موزوں عمارت کے طور پر تعمیر نہیں کی گئی ہے۔“

اپیلٹ اتھارٹی نے یہ بھی رائے دی۔

لہذا جو کمرہ خالی ہوا ہے وہ کرایہ دار کے قبضے میں موجود کمروں کا متبادل نہیں ہو سکتا۔ خالی کی گئی عمارت کو مجوزہ کاروبار کے لئے موزوں نہیں کہا جاسکتا ہے۔

کرایہ دار ایک نظر ثانی درخواست کے ذریعے اس معاملے کو عدالت عالیہ لے گیا۔ کیرالہ عدالت عالیہ کی فاضل ڈویژن بینچ نے 8 مارچ 1995 کے اپنے حکم کے ذریعے نظر ثانی کی درخواست کو منظور کیا اور اپیلٹ اتھارٹی کے فیصلے کو کالعدم قرار دے دیا۔ مکان مالک خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں ہے۔

اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے کہ اپیلٹ اتھارٹی کے سامنے بے دخلی کی کارروائی کے التواء کے دوران مالک مکان کی ایک اور جگہ خالی ہوئی جس پر اس نے قبضہ کر لیا۔ اس میں بھی اختلاف نہیں ہے کہ جو جگہ اتنی خالی پڑی ہے وہ اس جگہ سے ملحق ہے جو کرایہ دار کے قبضے میں ہے۔ لوکل کمشنر کی رپورٹ سمیت ریکارڈ پر موجود مواد پر غور کرنے پر اپیلٹ اتھارٹی اس نتیجے پر پہنچی کہ جو عمارت کارروائی کے التواء کے دوران خالی پڑی تھی، وہ پیناری کی تجارت کے لیے موزوں نہیں تھی اور اس لیے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ مذکورہ جگہ مالک مکان کے بیٹے کے مجوزہ کاروبار کے لیے موزوں تھی۔ حقیقت کی اس کھوج کو عدالت عالیہ کے ڈویژن بینچ نے یہ رائے دیتے ہوئے منفی کر دیا کہ احاطے میں پائی جانے والی قرعہ اندازی جو کہ اپیلٹ اتھارٹی کے سامنے زیر التواء کارروائی کے دوران خالی کر دی گئی تھی۔

” مالک مکان کی طرف سے آسانی سے اس کا تدارک کیا جاسکتا ہے کیونکہ جب وہ نئی گروسری  
 شاپ شروع کرنے کے لیے اچھی سرمایہ کاری کرنے کی تجویز پیش کرتا ہے تو اس طرح کی چھت  
 فراہم کرنے کی لاگت کافی نہیں ہو سکتی۔“

ہمیں ڈر ہے کہ یہ استدلال ہمیں مالک مکان کے مطابق نہ کرنے کی ترغیب نہیں دیتا۔ قانون کا  
 تقاضہ یہ ہے کہ جو عمارت خالی کی گئی ہے وہ ایسی نوعیت کی ہو جو مالک مکان کی ضروریات کو پورا کرے اور یہ  
 نہ کہ خالی ہونے والی عمارت تعمیر نو/تزیین و آرائش وغیرہ کے بعد اس کی ضروریات کو پورا کر سکے۔ دفعہ  
 11(3) کی شق جو اس طرح ہے:

” 11۔ کرایہ داروں کی بے دلی (1)

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

(3) مکان مالک کرایہ دار کو اس عمارت کے مالک کو اس عمارت کے قبضے میں رکھنے کا حکم  
 دینے کے لئے کرایہ دار کو درخواست دے سکتا ہے اگر اسے اپنے پیشے کے لئے یا اس پر منحصر  
 اپنے خاندان کے کسی رکن کے قبضے کے لئے عمارت کی ضرورت ہو۔

بشرطیکہ کرایہ کنٹرول کورٹ ایسی کوئی ہدایت نہیں دے گی اگر مکان مالک کے پاس اسی شہر،  
 قصبے یا گاؤں میں اپنی کوئی اور عمارت ہو سوائے اس کے کہ کرایہ کنٹرول کورٹ مطمئن ہو کہ خصوصی  
 وجوہات کی بنا پر کسی خاص معاملے میں ایسا کرنا منصفانہ اور مناسب ہوگا۔

دفعہ 11 کی ذیلی شق (3) کے ساتھ مل کر پڑھا جائے تو یہ واضح طور پر ظاہر ہوتا ہے کہ کرایہ کنٹرول  
 کورٹ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی ہدایت نہیں دے گی، اگر مالک مکان کے پاس اسی شہر، قصبے یا گاؤں  
 میں اس کی اپنی کوئی اور عمارت ہو، سوائے اس کے کہ کرایہ کنٹرول کورٹ مطمئن ہو کہ ”خاص وجوہات کی بنا پر،  
 کسی بھی خاص صورت میں ایسا کرنا منصفانہ اور مناسب ہوگا۔ یہ حقیقت کہ کارروائی کے زیر التوا ہونے کے  
 دوران خالی ہونے والے احاطے کو اپیلیٹ اتھارٹی یعنی حتمی حقیقی معلومات اتھارٹی نے اس طرح پایا ہے کہ وہ

پنساری کے مجوزہ کاروبار کے لئے موزوں نہیں ہے، شرط اور عدالت عالیہ کے معنی میں ایک ”خاص وجہ“ ہوگی، لہذا، اس شرط کو دوسری صورت میں پیش کرنے میں غلطی ہوگئی۔ ہماری رائے میں اپیلیٹ اتھارٹی کا حکم اچھی طرح سے میرٹ اور درست تھا اور اس میں مداخلت نہیں کی جانی چاہئے تھی۔ ان حالات میں عدالت عالیہ کے متنازعہ حکم کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا۔ اس کے مطابق ہم نے اسے ایک طرف رکھ دیا اور اپیلیٹ اتھارٹی کو بحال کر دیا۔ اپیل کامیاب ہوتی ہے اور اس کی منظوری دی جاتی ہے، بنا کوئی لاگت کے۔

کرایہ دار کے فاضل وکیل نے عرض کیا کہ کرایہ دار دو دہائیوں سے زیادہ عرصے سے احاطے پر قابض ہے اور اسے جگہ خالی کرنے اور حوالے کرنے کے لیے کافی وقت دیا جاسکتا ہے تاکہ اس دوران وہ کسی متبادل رہائش کی تلاش کر سکے۔ اپیل کنندہ کے لیے فاضل وکیل کرایہ دار کو کچھ مناسب وقت دینے کی مخالفت نہیں کرتا ہے۔ ہم، اس کیس کے حقائق اور حالات میں، کرایہ دار کو 31 جنوری 1999 کو یا اس سے پہلے مکان خالی کرنے اور اس کے حوالے کرنے کے لیے کرایہ دار کو وقت دیتے ہیں کہ وہ اس عدالت میں چار ہفتوں کے اندر معمول کی ضمانت داخل کرے۔

آرپی

اپیل منظور کی جاتی ہے۔