

سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 3 ایس سی آر

سری نواسیاح

بنام

شری بالاجی کرشناہارڈویسٹراسٹورز

20 نومبر 1998

(ایس۔ صغیر احمد اور ایم۔ جسگن ناڈھارا، جسٹسز)

آئین ہند، 1950 : آرٹیکل 137

نظر ثانی۔ سپریم کورٹ۔ اپنے فیصلے پر نظر ثانی کا اختیار۔ مکان مالک کی بے دخلی کی درخواست۔ کرایہ کنٹرولر کی طرف سے بے دخلی کا حکم۔ اپیلٹ اتھارٹی اور عدالت عالیہ کی طرف سے برقرار رکھا گیا حکم۔ سپریم کورٹ کی طرف سے منظور کردہ کرایہ دار کی اپیل۔ مکان مالک کی طرف سے نظر ثانی کی درخواست۔ کرایہ دار کی اپیل کی اجازت دیتے وقت نیچے دی گئی عدالتوں کے برعکس نتائج اس عدالت کے نوٹس میں نہیں لائے گئے۔ لہذا کہا گیا کہ نظر ثانی کے دائرہ اختیار میں مداخلت کا کافی جواز موجود ہے۔

اپیل کنندہ اور مکان مالک نے اس بنیاد پر بے دخلی کی درخواست دائر کی کہ کرایہ دار کے قبضے والی دکان ان کے بیٹے کے کاروبار کے مقصد کے لئے ضروری ہے۔ رینٹ کنٹرولر کی جانب سے جاری کردہ بے دخلی کے حکم کو اپیلٹ اتھارٹی اور عدالت عالیہ نے برقرار رکھا۔ اس عدالت نے کرایہ دار کی جانب سے ترجیحی سول اپیل کو اس بنیاد پر منظور کیا کہ کرایہ دار کے زیر قبضہ دکان کے پیچھے ایک اور خالی دکان تھی اور مکان مالک نے یہ ثابت نہیں کیا تھا کہ یہ اس کے بیٹے کے کاروبار کے لئے موزوں نہیں ہے۔ کرایہ دار کی اپیل کی اجازت دیتے وقت اس عدالت کو رینٹ کنٹرولر اور اپیلٹ اتھارٹی کے نتائج کا فائدہ نہیں ہوا کیونکہ ان حکام

کے فیصلے پیر بک میں داخل نہیں کیے گئے تھے۔ اس عدالت نے فرض کیا کہ متبادل رہائش ایک دکان ہے جبکہ یہ گودام کی نوعیت کی ہے۔ مالک مکان نے اس عدالت کے سامنے نظر ثانی کی درخواست دائر کی۔ رینٹ کنٹرولر اور ایپیلیٹ اتھارٹی کی جانب سے نظر ثانی کی درخواست دائر کیے گئے فیصلوں سے یہ بات واضح تھی کہ دکان کے عقبی حصے کو صرف گودام کے طور پر استعمال کیا جاسکتا ہے اور گودام کے استعمال کی حقیقت کو کرایہ دار نے اپنے شواہد میں تسلیم کیا ہے۔

مالک مکان کی نظر ثانی کی درخواست منظور کرتے ہوئے یہ عدالت

منعقدہ 1۔ نظر ثانی کے دائرہ اختیار میں مداخلت کا کافی جواز موجود ہے۔ اس عدالت کی طرف سے دیا گیا فیصلہ اس مفروضے پر آگے بڑھا کہ دستیاب رہائش دکان کی نوعیت میں ہے۔ یہ مفروضہ درست نہیں تھا۔ مندرجہ ذیل عدالتوں کے نتائج سے یہ واضح ہے کہ (دوسرا احاطہ جو دستیاب تھا وہ دکان کے طور پر استعمال کرنے کے لئے موزوں نہیں تھا، یہ گودام کی نوعیت میں تھا۔ یہ نتیجہ اس عدالت کے علم میں نہیں لایا گیا تھا۔ اس کے مطابق مندرجہ ذیل عدالتوں کے نتائج کو قبول کیا جاتا ہے۔ سول اپیل کا فیصلہ کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور عدالت عالیہ کا فیصلہ بحال کیا جاتا ہے۔ [86-ڈی؛ 86-سی؛ 86-ای]

شری بالاجی کرشنا ہارڈویئر اسٹور بنام سرینواسیا، [1998] 2 ایس سی سی 708، پلٹ دیا۔

دیوانی ایپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 638 آف 1998۔

1992 کے سی۔ آر۔ پی۔ نمبر 1857 میں مدراس عدالت عالیہ کے 30.8.97 کے فیصلے اور

حکم سے۔

درخواست دہندہ / اپیل کنندہ کے لئے اے۔ ٹی ایم۔ سمپت اور بالاجی (آر۔ سٹیش) (این پی)۔

مدعا علیہ کی طرف سے شانتی نارائنن، محترمہ آشاجی ناترا اور رام کمار۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

ایم جگن ناتھ راو، جسٹس۔ یہ سری بالاجی کرشنا ہارڈ ویو اسٹورز بنام سرینواس، [1998] 2 ایس سی 708 (1998 کی سول اپیل نمبر 638) تاریخ 6.2.1998، ہمارے فیصلے پر نظر ثانی کی درخواست ہے۔ اس فیصلے کے ذریعہ کرایہ دار کی ترجیح کردہ سول اپیل کو منظور کر لیا گیا اور مدعا عدالت عالیہ کے 30.8.97 کے فیصلے کو خارج کر دیا گیا اور نظر ثانی اپیل کنندہ (مکان مالک) کی طرف سے دائرہ بے دخلی کی درخواست خارج کر دی گئی۔ ہم یہ کہہ سکتے ہیں کہ بے دخلی اس بنیاد پر مانگی گئی تھی کہ مکان مالک کو اس کے بیٹوں کے کاروبار کے لئے حقیقی ضرورت تھی اور رینٹ کنٹرولر نے 1986 کے آر سی او پی نمبر 2564 میں 25.1.1990 کے اپنے فیصلے کے ذریعہ بے دخلی کا حکم دیا تھا۔ مذکورہ فیصلے کی تصدیق اپیلیٹ اتھارٹی نے 1990 کے آر سی اے نمبر 229 میں 18.3.1992 کو اور عدالت عالیہ نے 1992 کے سی آر پی نمبر 1875 میں 30.8.1997 کو کی تھی۔ ان فیصلوں میں کہا گیا تھا کہ مالک مکان کو اپنے بیٹے کے کاروبار کے مقصد کے لئے کرایہ دار کے زیر قبضہ دکان کی ضرورت ہوتی ہے۔ سول اپیل میں ان فیصلوں کو اس عدالت نے اس مختصر بنیاد پر کالعدم قرار دے دیا تھا کہ جس دکان کو بے دخل کرنے کی کوشش کی گئی تھی اس کے پیچھے ایک دکان کا کمرہ تھا جو خالی پڑا تھا اور مالک مکان نے یہ ثابت نہیں کیا تھا کہ یہ اس کے بیٹے کے کاروبار کے لیے موزوں نہیں ہے۔ اس عدالت نے مشاہدہ کیا کہ مذکورہ دکان دائیں طرف کرایہ دار کی دکان اور بائیں طرف سرینواس گلاس ایجنسیز کے زیر قبضہ دکان کے درمیان واقع راستے کے ذریعے سامنے کی طرف سے پہنچ سکتی ہے۔

نظر ثانی کی درخواست میں اٹھایا گیا نکتہ یہ تھا کہ اس عدالت نے غلط طور پر فرض کیا کہ کرایہ دار کے قبضے والی دکان کے پیچھے گراؤنڈ فلور پر خالی دکان 'گو دام' ہے اور یہ دکان نہیں ہے اور یہ کرایہ دار کا داخلہ بھی ہے اور رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کی تلاش بھی ہے۔ 1.4.1998 کو، ہم نے نظر ثانی کی درخواست میں نوٹس کا حکم دیا۔ کرایہ دار حاضر ہوا اور اس درخواست میں اپنا جواب داخل کیا۔

ہم یہاں یہ کہہ سکتے ہیں کہ جب سول اپیل کی سماعت ہوئی تو اس عدالت کو رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کے فیصلوں کا فائدہ نہیں تھا۔ اس معاملے میں صرف عدالت عالیہ کے فیصلے کی بنیاد پر بحث کی گئی تھی۔

مذکورہ فیصلے اب مالک مکان کی جانب سے اس نظر ثانی درخواست میں دائر کیے گئے ہیں۔ مکان مالک نے رینٹ کنٹرولر کے سامنے پیش کیے گئے زبانی ثبوت بھی جمع کرائے ہیں جس سے ظاہر ہوتا ہے کہ کرایہ دار نے اپنے ثبوت میں اعتراف کیا ہے کہ کرایہ دار کی دکان کے پیچھے خالی حصہ 'گودام' تھا۔

اس نظر ثانی درخواست میں ہم نے نظر ثانی اپیل کنندہ جناب اے ٹی ایم سمپت کے وکیل اور مدعا علیہ شری کے رام تمار کے وکیل کو سنا ہے۔

ہمارا خیال ہے کہ کرایہ دار کی جانب سے دائر کی گئی سول اپیل کی اجازت دیتے وقت ہمیں اس پہلو پر رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کے نتائج سے اتنا فائدہ نہیں ہوا کیونکہ ان حکام کے فیصلے پیسپر بک میں دائر نہیں کیے گئے تھے۔ اب ہمیں مذکورہ فیصلوں کو دیکھنے کا فائدہ ملا ہے جو نظر ثانی اپیل کنندہ کی طرف سے دائر کیے گئے ہیں۔ ہم رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کے نتائج کا حوالہ دیں گے۔

کرایہ کنٹرولر نے مشاہدہ کیا:

آرڈر بلو 1 نے تسلیم کیا ہے کہ زیر بحث عقیبی حصے کو صرف گودام کے طور پر استعمال کیا جاسکتا ہے اور اس جگہ پر وہ کوئی کاروبار نہیں کر سکتے ہیں، اگر یہ اپیل کنندہ کے ذریعہ انہیں دیا جاتا ہے۔ میرا خیال ہے کہ چونکہ مذکورہ عقیبی ایریا کو صرف گودام کے طور پر استعمال کیا جاسکتا ہے، لہذا اپیل کنندہ نے کاروباری مقاصد کے لئے اپنے بیٹے کو یہ پیش کش نہیں کی ہے۔

.....
گودام کے استعمال کی اس حقیقت کو مدعا علیہ آرڈر بلو 1 نے بھی تسلیم کیا ہے۔

اپیلیٹ اتھارٹی نے بھی کہا:

مذکورہ نوٹس میں اپیل کنندہ نے مزید کہا ہے کہ اپیل کنندہ کے احاطے کے پچھلے حصے کا حصہ ان کے بیٹے پر کاروبار کرنے کے لئے مناسب اور کافی نہیں ہے، لہذا، مذکورہ حصے کو گودام کے طور پر استعمال کیا جاسکتا..... اور مذکورہ بالا حقیقت سے انکار نہیں کیا گیا ہے۔

ان نتائج کی روشنی میں، یہ واضح ہے کہ دوسرا احاطہ جو دستیاب تھا وہ دکان کے طور پر استعمال کرنے کے لئے مناسب نہیں تھا، یہ گودام کی نوعیت میں تھا۔ درحقیقت کرایہ دار نے اپنے ثبوت میں کہا تھا، جیسا کہ رینٹ کنٹرولر نے نوٹ کیا تھا کہ وہ گودام میں منتقل ہونے کے لیے تیار نہیں تھا، چاہے اس کی پیشکش ہی کیوں نہ ہو، کیوں کہ وہاں کوئی کاروبار کرنا ممکن نہیں ہوگا۔

سول اپیل میں ہمارے ذریعہ دیا گیا فیصلہ اس مفروضے پر آگے بڑھا کہ مذکورہ دستیاب رہائش دکان کی نوعیت میں تھی۔ یہ مفروضہ، جیسا کہ اوپر دکھایا گیا ہے، صحیح نہیں تھا۔ رینٹ کنٹرولر یا مذکورہ اپیلیٹ اتھارٹی کے نتائج میں بتایا گیا ہے کہ یہ رہائش گاہ 'گودام' کی نوعیت کی تھی، اس لیے ہمارے علم میں نہیں لایا گیا کیونکہ متعلقہ فیصلے پیپر بک میں درج نہیں کیے گئے تھے۔ لہذا ہمارے نظر ثانی کے دائرہ اختیار میں مداخلت کا کافی جواز موجود ہے۔ ہم اس کے مطابق مذکورہ ٹریبونلز کے نتائج کو قبول کرتے ہیں اور کہتے ہیں کہ کرایہ دار کی طرف سے اٹھائے گئے اعتراض کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا ہے۔

مندرجہ بالا وجوہات کی بنا پر نظر ثانی کی درخواست منظور کی جاتی ہے اور سول اپیل میں 6.2.1998 کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور عدالت عالیہ کے فیصلے کو بحال کیا جاتا ہے۔ معاملے کے حالات میں، کرایہ دار کو آج سے دو ہفتوں کے اندر معمول کا حلف نامہ داخل کرنے پر 31.5.1999 تک خالی کرنے کا وقت دیا جاتا ہے۔ اگر اس مدت کے اندر اس طرح کا حلف نامہ داخل نہیں کیا جاتا ہے یا حلف نامے کی کسی بھی شرائط کی خلاف ورزی کی جاتی ہے تو، 31.5.1999 تک کا وقت دینے والا حکم واپس لے لیا جائے گا اور کرایہ دار عدالت عالیہ کے فیصلے کے مطابق فوری طور پر بے دخلی کا ذمہ دار ہوگا۔ اس جائزے کی درخواست میں اخراجات کے بارے میں کوئی آرڈر نہیں ہوگا۔

ٹی این اے

درخواست منظور کر لی گئی۔