

سپریم کورٹ رپورٹس (1999) SUPP. 1 ایس سی آر

شری متی رام کوبائی متونی کے بعد سے قانونی نمائندے ہیں

بنام

ہزار میل دھوکل چند چندک اور دیگران

13 اگست 1999

[وی۔ این۔ کھرے اور سید شاہ محمد قادری، جسٹسز]

کرایہ کنٹرول اور بے دغلی:

بمبئی کرایہ، ہوٹل اور رہائشی مکان کی قیمتوں پر کنٹرول ایکٹ، 1947- دفعہ 13(1)(جی)، 13(1)(ای) اور 17- بونا فائیڈ کی ضرورت- مکان مالکن کو کاروبار قائم کرنے کے لئے اپنے بے روزگار بیٹے کے لئے ضروری جگہ- خود مکان مالکن اور دیگر بیٹا الگ الگ کام کر رہے ہیں- دریں اثنا مذکورہ بیٹے نے ٹھیکہ دار کے طور پر کام کرنا شروع کر دیا- کیا حقیقی ضرورت متاثر ہوئی ہے- نہیں، کیونکہ بیٹے سے کیس کے حتمی نمٹانے تک بے روزگار رہنے کی توقع نہیں کی جاسکتی ہے- دریں اثنا ٹھیکے کا کام کرنا ان کے خاندانی کاروبار کو جاری رکھنے کے خلاف نہیں ہوگا۔

مکان- مالکن اپیل کنندہ نے اس بنیاد پر مقدمہ کے احاطے کا قبضہ واپس لینے کے لئے مقدمہ دائر کیا تھا کہ کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی گئی تھی، احاطے غیر قانونی تھے، اور ذاتی قبضے کے لئے حقیقی ضرورت تھی۔ ٹرائل کورٹ نے بے دغلی کا حکم نامہ جاری کرتے ہوئے کہا کہ تمام میدان مالکن کے ذریعہ قائم کیے گئے تھے۔ اپیلٹ کورٹ نے پایا کہ کرایہ کی ادائیگی میں کوئی کوتاہی نہیں ہوئی۔ کوئی کرایہ داری نہیں تھی اور نہ ہی ذاتی ضرورت کا کوئی معاملہ تھا۔ عدالت عالیہ نے اپیلٹ کورٹ کے نتائج کی تصدیق کی۔ لہذا، مکان مالکن کی یہ اپیل۔

مکان مالکن کے لئے یہ دلیل دی گئی تھی کہ صرف اس بنیاد پر کہ ان کا دوسرا بیٹا ایک دکان میں کرانہ کا کاروبار کر رہا ہے اور وہ اس فرم میں شراکت دار ہیں، اپیلیٹ کورٹ اور عدالت عالیہ دونوں نے ان کے بیٹے کے لئے احاطے کی حقیقی ضرورت کو غلط طور پر منفی قرار دیا تھا اور عرضی داخل کرتے وقت، بیٹا بے روزگار تھا، لیکن بعد میں اس نے ٹھیکیدار کے طور پر کام کرنا شروع کر دیا۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقد:- 1۔ اپیل کنندگان نے مدعا علیہان سے مقدمہ کے احاطے کا قبضہ بازیافت کرنے کی حقیقی ضرورت کو ثابت کیا ہے۔ [466-ڈی]

2.1۔ اگرچہ مقدمہ دائر کرنے کی تاریخ پر مکان مالکن کا بیٹا بے روزگار تھا، لیکن اس سے یہ توقع نہیں کی جاسکتی تھی کہ وہ اس کیس کا فیصلہ ہونے تک بے روزگار رہ کر وقت ضائع کرے گا۔ لہذا، ٹھیکہ پر کام کرنا، دریں اثنا، ان کے کیرانہ کے کاروبار کو آگے بڑھانے کے خلاف نہیں ہوگا، جو ان کا خاندانی کاروبار تھا، جسے ان کے والد نے چلایا تھا اور بعد میں ان کے بھائی نے آزادانہ طور پر چلایا تھا۔ [465-ای]

2.2۔ یہ حقیقت کہ مکان مالکن اپنی زندگی کے دوران کیرانہ کا کاروبار کرنے والی فرم میں شراکت دار تھی، اس کے بیٹے کو اپنا کاروبار قائم کرنے کا حق نہیں دیتی ہے۔ [465-ایف]

2.3۔ دی گئی وجوہات میں سے کوئی بھی اس نتیجے پر نہیں پہنچتی کہ بیٹا خاندانی کیرانہ کاروبار شروع کرنے کا ارادہ نہیں رکھتا تھا۔ لہذا مکان مالکن کو اس بات سے انکار نہیں کیا جاسکتا کہ وہ اپنے بیٹے کی آزادانہ طور پر کیرانہ کاروبار قائم کرنے کی ذاتی ضرورت کے لیے مقدمے کی جگہ کی وصولی کریں۔ [465-جی]

اپیلیٹ کورٹ کا یہ نتیجہ کہ اگر مکان مالکن کے حق میں حکم جاری نہیں کیا گیا تو اسے کرایہ داروں کے مقابلے میں زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا، حتمی ہو گیا ہے اور اس طرح باسے ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1947 کی دفعہ 13 کی ذیلی شق (2) کی ضرورت بھی پوری ہو گئی ہے۔ [466-بی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 329 آف 1998۔

1984 کے ڈیلیوپی نمبر 362 میں بامبے عدالت عالیہ کے 27.3.97 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندگان کی طرف سے وی۔ این۔ گنپول، محترمہ ایس۔ وی۔ سوونے اور ایس۔ کے۔ انگی

ہوتری۔

جواب دہندگان کی طرف سے وی۔ اے۔ مہتا، اے۔ ایس۔ بھسے اور منوج کمار مشرا۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

سید شاہ محمد قادری، جسٹسز۔ خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل 27 مارچ 1997 کو ڈیلیوپی نمبر 362 میں بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کے خلاف ہے۔ اپیل کنندہ متوفی مکان مالکن محترمہ رام کوبائی کے قانونی نمائندے ہیں، اور جواب دہندگان اصل مدعا علیہ نمبر 1، ہزار میل دھولک چند چندک اور دوسرے مدعا علیہ لال چند دھولک چند چندک کے قانونی نمائندے ہیں (اس کے بعد انہیں 'مکان مالکن' اور 'کرایہ دار' کہا جاتا ہے)۔

مکان کی مالکن نے سول جج جے ڈی ایگت پوری کی عدالت میں 1975 کے سول مقدمہ نمبر 12 پر بمبئی سول مقدمہ نمبر 12 دائر کیا تھا اور مذکورہ لال چند دھولک چند چندک جو کارروائی کے دوران فوت ہو گئے تھے، مدعا علیہ نمبر 2 اے سے '2 ایف' ان کے قانونی نمائندے ہیں، تاکہ میونسپل نمبر 138 اور گھر نمبر 150 کے کمروں میں سے ایک کا قبضہ حاصل کیا جاسکے۔ بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1947 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 12 اور 13 (1) (ای) اور (جی) کے تحت سماعت مقدمہ قبضے کی بازیابی مندرجہ ذیل تین بنیادوں پر مانگی گئی تھی:

(1) کرایہ دار نے جون 1973 سے 10 نومبر 1974 کی مدت کے لئے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کا ارتکاب کیا۔

(2) پہلا مدعا علیہ احاطے کو دوسرے مدعا علیہ کے حوالے کرتا ہے۔

(3) مکان مالکن کی اپنے خاندان کے ذاتی قبضے کے لئے حقیقی ضرورت۔

پہلے مدعا علیہ نے مقدمے کی مخالفت نہیں کی۔

دوسرے مدعا علیہ نے مقدمہ لڑا اور بنیاد سے انکار کر دیا۔ درخواست میں موقف اختیار کیا گیا کہ پہلا مدعا علیہ اور دوسرا مدعا علیہ بھائی ہیں اور وہ ایک مشترکہ خاندان تشکیل دیتے ہیں اور یہ احاطہ پہلے مدعا علیہ نے خاندان کے لیے حاصل کیا تھا۔ فاضل ٹرائل کورٹ نے پایا کہ تمام میدان مالکن کے ذریعہ قائم کیے گئے تھے اور کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کا حکم دیا گیا تھا۔ کرایہ داروں نے 1981 کی سول اپیل نمبر 138 میں ناسک کے اسٹنٹ جج کی عدالت میں اپیل کی۔ اپیلٹ کورٹ نے پایا کہ کرایہ کی ادائیگی میں جان بوجھ کر کوئی کوتاہی نہیں کیا گیا۔ احاطے کی کوئی ذیلی عمارت نہیں تھی اور یہ کہ مکان مالکن کی ذاتی ضرورت کا کوئی معاملہ نہیں تھا۔ تاہم، اس نے کہا ہے کہ اگر کرایہ داروں کو اس بنیاد پر بے دخلی کا حکم جاری کیا جاتا ہے کہ مکان مالکن کی ضرورت صحیح اور معقول ہے تو کرایہ داروں کو کوئی حقیقی پریشانی نہیں ہوگی۔ اس تناظر میں اپیلٹ کورٹ نے ٹرائل کورٹ کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے 28 ستمبر 1983 کو اپیل کی منظوری دے دی۔ اپیلٹ کورٹ کے اس فیصلے کی صداقت کو بمبئی عدالت عالیہ میں اپیل کنندگان نے 1984 کی رٹ پٹیشن نمبر 362 میں پیش کیا تھا۔ عدالت عالیہ نے تمام بنیادوں پر اپیلٹ کورٹ کے فیصلے کی توثیق کی اور 27 مارچ 1997 کو رٹ پٹیشن خارج کر دی۔ عدالت عالیہ کے اسی فیصلے اور حکم سے یہ اپیل پیدا ہوتی ہے۔

ہمارے سامنے جو واحد نکتہ زیر بحث ہے وہ مکان مالکن کی حقیقی ذاتی ضرورت سے متعلق ہے۔

اپیل کنندگان کے سینئر وکیل جناب وی این گنپو لے نے دلیل دی کہ مکان مالکن نے اپنے بیٹے بھیک چند جسراج چورڈیا (مختصر میں 'بھیک چند') کے لیے کیرانہ کی دکان قائم کرنے کے لیے کرایہ داروں کو

بے دخل کرنے کی مانگ کی تھی، جو ان کا خاندانی کاروبار تھا اور یہ صرف اس بنیاد پر تھا کہ ان کا دوسرا بیٹا ایک دکان میں کریا نہ کا کاروبار کر رہا ہے اور وہ اس فرم میں شراکت دار ہے جو دوسری دکان میں کاروبار کر رہی ہے۔ سچی ذاتی ضروریات کی درخواست کو اپیلٹ کورٹ کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ دونوں نے منافی قرار دیا تھا۔

مدعا علیہان کی جانب سے پیش ہوئے سینئر وکیل وی اے مہتا نے کہا کہ اپیلٹ کورٹ کی جانب سے دی گئی اور عدالت عالیہ کی جانب سے تصدیق کی گئی وجوہات بہت ٹھوس ہیں اور اپیل کے تحت دیا گیا حکم ایک منصفانہ حکم ہے جس میں کسی مداخلت کی ضرورت نہیں ہے۔

چونکہ غور و خوض کے لئے صرف ایک بنیاد پر زور دیا گیا ہے وہ دفعہ 13(1)(جی) کے تحت ہے، لہذا اس شق کو یہاں نکالنا مفید ہو سکتا ہے:

”13(1)(جی). جب مکان مالک قبضہ واپس لے سکتا ہے۔

(1) اس ایکٹ میں موجود کسی بھی چیز کے باوجود [لیکن دفعہ 15 اور 15 اے کی دفعات کے تابع]، اگر عدالت مطمئن ہو تو مکان مالک کسی بھی احاطے کا قبضہ حاصل کرنے کا حقدار ہوگا۔

(جی) یہ کہ یہ احاطہ مالک مکان کی طرف سے اپنے یا کسی ایسے شخص کے ذریعہ پیشے کے لئے معقول اور حقیقی طور پر ضروری ہے جس کے فائدے کے لئے احاطہ رکھا گیا ہے [یا جہاں مالک مکان عوامی خیراتی ٹرسٹ کا ٹرسٹی ہے کہ اس احاطے کو ٹرسٹ کے مقاصد کے لئے قبضے کے لئے ضروری ہے۔“

دفعہ 13(1)(جی) کے سادہ مطالعے سے پتہ چلتا ہے کہ مکان مالک کسی بھی احاطے کا قبضہ واپس لینے کا حق دار ہے اگر وہ عدالت کو مطمئن کرتا ہے، اور دیگر چیزوں کے ساتھ ساتھ، یہ کہ احاطے کو اپنے یا کسی ایسے شخص کے ذریعہ قبضے کے لئے معقول اور حقیقی طور پر درکار ہے جس کے فائدے کے لئے احاطہ رکھا گیا ہے۔

ہمارے سامنے اس بات پر کوئی اختلاف نہیں ہے کہ مکان مالکن کی اپنے بیٹے بھیک چند کو کاروبار میں شامل کرنے کی شرط (جی) کے تحت آتی ہے۔ دلیل یہ دی جاتی ہے کہ مکان مالکن کو بھک چند کے لئے کرانہ کاروبار قائم کرنے کے لئے احاطے کی ضرورت نہیں ہے اور یہ زمین احاطے کے قبضے کی بازیابی کے لئے محض ایک کوشش ہے۔

ہم پہلے ہی ذکر کر چکے ہیں کہ مکان مالکن کی حقیقی ضرورت کی بنیاد کو پجلی عدالت نے قبول کیا تھا لیکن اپیلٹ کورٹ نے اسے منفی قرار دیا تھا اور عدالت عالیہ نے اس کی تصدیق کی تھی۔ اپیلٹ کورٹ اس حقیقت سے متاثر ہوئی کہ مکان مالکن خود اپنے دعوے کی حمایت میں گواہوں کے خانے میں نہیں آئی۔ اپیلٹ کورٹ نے جس چیز کی ستائش نہیں کی وہ یہ ہے کہ ان کا بیٹا بھیک چند جو ان کا جی پی اے ہولڈر بھی تھا اور جس کے فائدے کے لیے یہ کاروبار قائم کیا جانا ہے، ذاتی ضرورت کے معاملے کی حمایت کرنے کے لیے گواہوں کے خانے میں آیا تھا۔ اپیلٹ کورٹ کا خیال تھا کہ اصل ضرورت سب سے پہلے ذہنی حالت ہے اور کچھ اور بھی ہو سکتا ہے اور یہ صرف مکان مالکن ہی قائم کر سکتی ہے۔ مسٹر مہتا کے ساتھ پوری انصاف کے ساتھ، ہمیں یہ نوٹ کرنا ہو گا کہ انہوں نے تسلیم کیا کہ اپیلٹ کورٹ کے استدلال کی حمایت نہیں کی جاسکتی۔

اپیلٹ کورٹ کی جانب سے دی گئی دوسری وجہ یہ ہے کہ درخواست دائر کرتے وقت مکان مالکن کا بیٹا بے روزگار تھا لیکن بعد میں اس نے تعمیراتی شعبے میں ٹھیکیدار کے طور پر کام کرنا شروع کر دیا، اس لیے وہ واقعی سوٹ کے احاطے میں کرانہ کی دکان نہیں چلانا چاہتا تھا۔ اپیلٹ کورٹ کا خیال تھا کہ اگر وہ واقعی کرانہ کاروبار شروع کرنے کا ارادہ رکھتے تو وہ ٹھیکیدار کی طرح کاروبار شروع نہیں کرتے۔ تیسری وجہ یہ بتائی گئی ہے کہ مکان مالکن اپنے شوہر کی موت کے بعد اپنے شوہر کے بھائی کے ذریعے چلائے جانے والے کرانہ کاروبار میں پارٹنر تھی۔ یہ بھی نوٹ کیا گیا تھا کہ مکان مالکن کا ایک اور بیٹا ایک اور دکان کا مالک ہے اور کرانہ کاروبار کر رہا ہے اور اس طرح فیملی دو دکانوں میں کرانہ کاروبار کرنے میں مصروف ہے اور اگر بھیک چند کرانہ کاروبار کرنا چاہتا تھا تو وہ موجودہ کاروبار میں شامل ہو سکتا تھا۔ اس سے اپیلٹ کورٹ نے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ مکان مالکن کو کرانہ کاروبار میں بھیک چند کو قائم کرنے کے لئے مقدمہ کے احاطے کی ضرورت نہیں تھی۔ جواب دہندگان کے فاضل وکیل نے ان وجوہات کی بھرپور حمایت کی۔ یہ درست ہے کہ بھیک چند مقدمہ دائر کرنے کی تاریخ پر بے روزگار تھے لیکن ان سے یہ توقع نہیں کی جاسکتی تھی کہ وہ اس کیس کا حتمی فیصلہ ہونے تک بے روزگار رہ کر

وقت ضائع کر دیں گے۔ اس میں پہلے ہی تقریباً 25 سال لگ چکے ہیں۔ لہذا، ہمیں نہیں لگتا کہ ٹھیکہ دار کا کام کرنے سے ان کا کرایہ کاروبار ختم ہو جائے گا، جو ان کا خاندانی کاروبار ہے، جسے ان کے والد نے چلایا تھا اور ان کے بھائی آزادانہ طور پر کر رہے ہیں۔ حقیقت یہ ہے کہ مکان مالکن اپنی زندگی کے دوران کرایہ کاروبار کرنے والی فرم میں شراکت دار تھی اور اس کا بڑا بیٹا کرایہ کاروبار کر رہا ہے، اس سے بھیک چند کو اپنا کاروبار قائم کرنے کا حق نہیں ملتا ہے۔ ہم اپیلیٹ کورٹ کے دیگر استدلال اور نتیجے سے متاثر نہیں ہیں جس کی تصدیق عدالت عالیہ نے کی ہے۔ ہمارے خیال میں ان وجوہات میں سے کوئی بھی یہ نتیجہ نہیں اخذ کرتی کہ بھک چند خاندان سے کرایہ کاروبار شروع کرنے کا ارادہ نہیں رکھتے تھے، لہذا کرایہ دار کو آزادانہ طور پر کرایہ کاروبار قائم کرنے کے لئے بھیک چند کی ذاتی ضرورت کے لئے سوٹ کے احاطے کی بازیابی کے لئے راحت سے انکار نہیں کیا جاسکتا ہے۔

واحد دوسرا پہلو جس پر توجہ دینے کی ضرورت ہے وہ قانون کی دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (2) کی ضرورت ہے۔ یہ عدالت کو حکم دیتا ہے کہ وہ ذیلی دفعہ (1) کی شق (جی) کے تحت بے دخلی کا حکم جاری نہ کرے اگر معاملے کے تمام حالات بشمول اس سوال کو مد نظر رکھتے ہوئے کہ آیا مالک مکان یا کرایہ دار کے لئے دیگر معقول رہائش دستیاب ہے، وہ مطمئن ہے کہ حکم نامہ پاس کرنے سے اسے منظور کرنے سے انکار کرنے کے بجائے زیادہ مشکلات پیدا ہوں گی اور اگر عدالت اس بات سے مطمئن ہے کہ اس کو کوئی تکلیف نہیں ہوگی۔ کرایہ دار یا مکان مالک کو احاطے کے کسی حصے کے بارے میں حکم نامہ جاری کر کے، عدالت کو صرف اس حصے کے بارے میں فرمان جاری کرنا ہوگا۔

اس معاملے میں اپیلیٹ کورٹ نے یہ نتیجہ ریکارڈ کیا کہ اگر مکان مالکن کے حق میں حکم جاری نہیں کیا گیا تو اسے کرایہ داروں کے مقابلے میں زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا۔ یہ نتیجہ حتمی ہو چکا ہے اور اس طرح ذیلی دفعہ (2) کی ضرورت بھی پوری ہو جاتی ہے۔

اس سلسلے میں، یہ نوٹ کرنا مناسب ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 17 میں اصل کرایہ دار کے ذریعہ احاطے کا قبضہ واپس لینے کا اہتمام کیا گیا ہے اگر مالک مکان احاطے پر قبضہ نہیں کرتا ہے یا احاطے کو اصل کرایہ دار کے علاوہ کسی اور شخص کو دوبارہ دینے کی منظوری نہیں دیتا ہے۔ اس کے علاوہ، اس میں مکان مالک کے خلاف

تعزیری کارروائی کا بھی اہتمام کیا گیا ہے جو دفعہ 13 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (جی) کی خلاف ورزی کرتا ہے۔
یہ دفعات کرایہ داروں کے مفادات اور حقوق کی مکمل حفاظت کرتی ہیں اور شق (جی) کے غلط استعمال کو
روکتی ہیں۔

ہم مطمئن ہیں کہ موجودہ اپیل کنندگان نے مدعا علیہان سے مقدمہ کے احاطے کا قبضہ بازیافت کرنے
کے لئے حقیقی ضرورت قائم کی ہے۔

ان تمام وجوہات کی بنا پر ہم اپیل کے تحت عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیتے ہیں جس
میں اپیلٹ کورٹ کے حکم کی توثیق کی جاتی ہے اور ڈرائل کورٹ کے حکم کو اس حد تک بحال کیا جاتا ہے جہاں
تک یہ ایکٹ کی دفعہ 13 (1) (جی) کے تحت زمین سے متعلق ہے۔ اس کے مطابق اپیل کی منظوری دی
جاتی ہے۔ اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جائے گا۔

ایس ایس۔

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔