

[1999] سپریم کورٹ ریوٹس 1.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

ڈیوس

بنام

سیباسٹین

19 اگست 1999

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

ریٹ کنٹرول اور بے دخلی:

کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ ریٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965

دفعہ 11 کی ذیلی دفعات (3)، (8)، (10) - تقابلی مشکلات - اضافی کاروبار کرنے کے لیے ذاتی مخلصانہ ضرورت کی بنیاد پر کرایہ دار کو احاطے کے کسی حصے سے بے دخل کرنے کی درخواست - کرایہ دار نے اس بنیاد پر مقابلہ کیا کہ کرایہ دار کے احاطے میں کاروبار چلانا اس کی آمدنی کا واحد ذریعہ ہے اور مکان مالک کے پاس اضافی کاروبار کرنے کے لیے اضافی جگہ ہے - ریٹ کنٹرول اینڈ ایبلٹ اتھارٹی نے اس عرضی کو خارج کر دیا جس میں کہا گیا تھا کہ مالک مکان کو احاطے کی ضرورت نہیں ہے اور کرایہ دار کو زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا - نظر ثانی میں ہائی کورٹ نے تقابلی مشکلات پر کوئی نتیجہ نہیں دیا - منعقد، بے دخلی کی درخواست کو مسترد کیا جاسکتا ہے جہاں کرایہ دار کو بے دخلی کے نتیجے میں مکان مالک کو حاصل ہونے والے فائدے سے زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا - عدالت کو تقابلی مشکلات کے سوال پر فیصلہ دینا چاہیے - کیونکہ عدالت عالیہ نے حالیہ غور و فکر اور تصفیے کے لیے عدالت عالیہ کو بھیجے گئے تقابلی مشکلات کے معاملے کے سوال پر غور نہیں کیا -

دفعہ 11 (8) - "ذاتی استعمال" کی ضرورت - "ذاتی استعمال" کا اظہار، وسیع اہمیت کا حامل تھا اور ذیلی دفعہ میں اس پر کوئی پابندی نہیں تھی - ذیلی دفعہ (8) کی ضرورت کی تعمیل مکان مالک کے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کی حقیقی ضرورت کے بارے میں اطمینان پر کی جائے گی - جس کا استعمال اس طرح کی اضافی رہائش رکھنا ہے اس کا احصار مکان مالک پر ہوگا - غیر رہائشی احاطے کی صورت میں، استعمال یا تو نئے کاروبار کے لیے یا موجودہ کاروبار کی توسیع کے لیے ہو سکتا ہے -

دفعہ 11 (3) اور 11 (8) - مانا جائے تو دفعہ 11 (3) اور 11 (8) کے تقاضے مختلف ہیں اور دفعہ 11 (3) کے تحت آنے والے معاملے کے لیے دفعہ 11 (8) کا سہارا لینے اور اس طرح دفعہ 11 (3) کو کمزور کرنے کی کوئی گنجائش نہیں ہے - اس لیے یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اگر ذیلی دفعہ (8) میں اظہار "ذاتی استعمال" کی تشریح "کسی بھی کاروبار کے لیے استعمال" کو شامل کرنے کے لیے کی

جائے تو یہ ذیلی دفعہ (3) کی سختی کو کمزور کر دے گا۔

الفاظ اور جملے "ذاتی استعمال" اور "اضافی رہائش" - معنی

قوانین کی تشریح - بنیادی اصول - سادہ معنی - قانون میں الفاظ کو ان کے فطری عام معنی دیے جانے چاہئیں - کچھ بھی شامل نہیں کیا جانا چاہیے اور نہ ہی کسی لفظ کو غیر معمولی سمجھا جانا چاہیے۔

اپیل کنندہ ایک عمارت کا مالک تھا جس میں وہ ایک ہوٹل اور بار چلا رہا تھا اور اس نے عمارت کا ایک حصہ ("احاطہ") بھی مدعا علیہ کو دے دیا تھا جو وہاں دکان چلا رہا تھا۔ اپیل کنندہ نے کیرالہ بلڈنگز (لیزائیڈ ریٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11 (8) کے تحت مدعا علیہ کو زیورات اور ٹیکسٹائل کی دکان کے طور پر استعمال کرنے کے لیے کرایہ دار کے احاطے کی حقیقی ذاتی ضرورت پر احاطے سے بے دخل کرنے کی درخواست کی۔ بے دخلی کو مدعا علیہ نے اس بنیاد پر چیلنج کیا تھا کہ احاطے میں اشیا کی دکان چلانا اس کی روزی روٹی کا واحد ذریعہ تھا جبکہ اپیل کنندہ کے پاس اضافی کاروبار کرنے کے لیے دیگر خالی رہائش تھی۔ ریٹ کنٹرولر نے پایا کہ اپیل کنندہ کو اضافی رہائش کی ضرورت نہیں تھی اور اگر مدعا علیہ کو بے دخل کر دیا گیا تو اسے اپیل کنندہ کو ملنے والے فائدے سے زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا اور اس طرح اپیل کنندہ کی بے دخلی کی درخواست کو مسترد کر دیا گیا۔ اپیل پر، ایپیلٹ اتھارٹی نے اپیل کنندہ کے خلاف حقیقی ضرورت اور تقابلی مشکلات کے سوال دونوں پر فیصلہ دیا۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے عدالت عالیہ کے سامنے نظر ثانی دائر کی جسے بھی مسترد کر دیا گیا۔ تاہم، عدالت عالیہ نے نظر ثانی کو مسترد کرتے ہوئے فریقین کے لیے تقابلی مشکلات پر غور نہیں کیا۔ اس لیے اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے یہ دلیل دی گئی کہ ایکٹ کی دفعہ 11 (8) ایک مکان مالک کو اپنے حقیقی ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کا دعویٰ کرنے کے قابل بناتی ہے اور یہ کہ عدالت عالیہ مکان مالک - اپیل کنندہ کے ذاتی استعمال کو صرف اضافی کاروبار کی توسیع تک محدود رکھنے میں غلط تھی۔

مدعا علیہ کی طرف سے یہ دلیل دی گئی کہ کسی بھی کاروبار کو شروع کرنے کے مقاصد کے لیے ایکٹ کی دفعہ 11 (3) کی شق کو نافذ کرنا ہوگا اور یہ کہ دفعہ 11 (8) صرف اس صورت میں لاگو ہوتی ہے جب مکان مالک کی اضافی رہائش کی ضرورت اس کے موجودہ کاروبار کی توسیع سے متعلق ہو۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقد 1.1: کیرالہ بلڈنگز (لیزائیڈ ریٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11 (10) ذیلی دفعات (3)، (4) اور (8) کی فقرہ کی نوعیت کی ہے۔ اس میں یہ حکم دیا گیا ہے کہ اگر کرایہ کنٹرولر مطمئن ہے کہ ذیلی دفعات (3)، (4)، (7) اور (8) کے تحت مکان مالک کا دعویٰ حقیقی ہے، تو وہ اس کے تحت حکم دے گا لیکن اگر وہ اتنا مطمئن نہیں ہے تو وہ درخواست کو مسترد کرنے کا حکم دے گا۔ ذیلی دفعہ (10) کی پہلی شق ذیلی دفعہ (8) کے تحت درخواست کو مسترد کرنے کے لیے ایک اضافی بنیاد فقرہ کرتی ہے اور، یعنی، اگر

کنٹرولر مطمئن ہو کہ کرایہ دار کو اس کی بے دخلی کا حکم دینے سے جو مشکلات کا سامنا کرنا پڑ سکتا ہے وہ مکان مالک کے فائدے سے کہیں زیادہ ہوگی۔ درخواست فقرہ ہونے کی صورت میں دوسرا شق عمل میں آتا ہے اور کرایہ پر قابو کو یہ اختیار دیتا ہے کہ وہ کرایہ دار کو مکان مالک کو عمارت کے قبضے میں رکھنے کے لیے مناسب وقت دے جس میں وقتاً فوقتاً تین ماہ تک توسیع کی جاسکتی ہے۔ مکان مالک کو اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کا دعویٰ کرنے کی بنیاد فراہم کرتے ہوئے، کرایہ دار کے مفادات کے تحفظ کے لیے ممکنہ خیال رکھا گیا ہے۔ [A-B-618؛ H، G، F-617]

1.2۔ کرایہ پر قابو کو قانون سازی کا فرمان کرایہ دار کو مکان مالک کو قبضے میں رکھنے کی ہدایت دینے والا حکم منظور کرنا نہیں ہے، اگر ایسا کرایہ دار اپنی روزی روٹی کے لیے بنیادی طور پر ایسی عمارت میں کی جانے والی کسی تجارت یا کاروبار سے حاصل ہونے والی آمدنی پر منحصر ہے اور اگر اس طرح کے شخص کے لیے اس طرح کی تجارت یا کاروبار کو جاری رکھنے کے لیے علاقے میں کوئی دوسری مناسب عمارت دستیاب نہیں ہے۔ اس طرح، یہ دیکھا جاتا ہے کہ ذیلی دفعہ (8) کے تحت حکم منظور کرنے سے پہلے، کرایہ کنٹرولر کو تقابلی مشکلات کے تقاضے پر غور کرنا ہوتا ہے اور یہ تب ہی ہوتا ہے جب مکان مالک کے حق میں حکم دینے سے کرایہ دار کو جو مشکلات کا سامنا کرنا پڑ سکتا ہے وہ مکان مالک کے فائدے سے زیادہ ہوگی کہ کرایہ کنٹرولر کو درخواست کو مسترد کرنا پڑتا ہے۔ لیکن ذیلی دفعہ (3) کے تحت کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا کوئی حکم منظور نہیں کیا جاسکتا اگر وہ اپنی روزی روٹی کے لیے بنیادی طور پر ایسی عمارت میں کی جانے والی کسی تجارت یا کاروبار سے حاصل ہونے والی آمدنی پر منحصر ہے اور اس علاقے میں ایسی تجارت اور کاروبار کرنے کے لیے کوئی دوسری مناسب عمارت دستیاب نہیں ہے۔ ایک اور خصوصیت ہے، جو ذیلی دفعہ (3) کو ذیلی دفعہ (8) سے ممتاز کرتی ہے۔ جبکہ اسی شہر، قصبے یا گاؤں میں کسی دوسری عمارت کا قبضہ سوائے اس کے کہ جب کرایہ قابو خصوصی وجوہات کی بنا پر مطمئن ہو، ذیلی دفعہ (3) کے تحت بے دخلی کا حکم منظور کرنے کے لیے رکاوٹ ہے لیکن ذیلی دفعہ (8) کے تحت اس طرح کے حکم کا دعویٰ کرنے کی بنیاد یہ ہے کہ مکان مالک عمارت کے کسی حصے پر قابض ہے اور اسے کرایہ دار کے قبضے میں موجود عمارت کے بقیہ حصے یا اس کے کسی حصے کو اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کے طور پر درکار ہے۔ اس طرح یہ دیکھا گیا ہے کہ ذیلی دفعہ (3) اور ذیلی دفعہ (8) کے تقاضے مختلف ہیں۔ ذیلی دفعہ (3) کے تحت آنے والے کیس کے لیے ذیلی دفعہ (8) کا سہارا لینے اور اس طرح ذیلی دفعہ (3) کو کمزور کرنے کی کوئی گنجائش نہیں ہے۔ لہذا مدعا علیہ کی یہ دلیل کہ ذیلی دفعہ (8) کے تحت "ذاتی استعمال" کے بیان محاورہ کی اگر تشریح "کسی بھی کاروبار کے لیے استعمال" کو شامل کرنے کے لیے کی جائے تو یہ ایکٹ کی دفعہ 11 (3) کی سختی کو کمزور کر دے گی، اہلیت سے مبرا ہے۔ [F-G-H-620؛

[A-C-621]

1.3۔ ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کے لیے مکان مالک کی اس حقیقی ضرورت کو قائم کرنے کے بعد بھی، فقرہ 11 کی ذیلی فقرہ (8) کے تحت راحت اسے مکان مالک کے حق میں ایکٹ کی فقرہ 11 کی ذیلی فقرہ (10) کی پہلی شق کے تحت نتیجہ درج کیے بغیر نہیں دی جاسکتی۔ چونکہ عدالت عالیہ نے اس پہلو پر غور نہیں کیا، اس لیے اس فیصلے کی روشنی میں معاملے کو نئے سرے سے غور کے لیے عدالت عالیہ جانا پڑتا ہے۔ [D-E-F-621]

2۔ یہ تشریح کا ایک اچھی طرح سے طے شدہ اصول ہے کہ کسی قانون میں الفاظ کو ان کے فطری، عام معنی دیے جائیں گے؛ ان میں کچھ بھی شامل نہیں کیا جانا چاہیے اور نہ ہی کسی لفظ کو غیر مترزل سمجھا جانا چاہیے۔ ذیلی دفعہ (8) میں دو جامع تاثرات "اضافی رہائش" اور "ذاتی

استعمال" استعمال کیے گئے ہیں۔" اضافی رہائش" کا بیان محاورہ رہائشی اور غیر رہائشی عمارتوں دونوں میں ہوتا ہے۔" ذاتی استعمال" بھی وسیع طول و عرض کا اظہار ہے۔ ذیلی دفعہ میں کچھ بھی نہیں ہے، جو اس اظہار کی اہمیت کو محدود کرتا ہے۔ ذیلی دفعہ (8) کی مذکورہ ضرورت کی تعمیل مالک مکان کے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کی حقیقی ضرورت کے بارے میں کنٹرولر کے اطمینان پر کی جائے گی۔ اضافی رہائش کا کیا استعمال ہونا چاہیے، یہ مالک مکان کا انتخاب ہے۔ غیر رہائشی عمارت کی صورت میں آیا اضافی رہائش میں نیا کاروبار قائم کیا جائے یا اسے موجودہ کاروبار کی توسیع کے لیے استعمال کیا جائے، یہ مکمل طور پر زمیندار کے حق انتخاب پر چھوڑ دیا جاتا ہے۔ یہ مقننہ کا ارادہ ہونے کی وجہ سے، عدالت اضافی رہائش کے استعمال کے حوالے سے کوئی پابندی عائد نہیں کر سکتی جس سے کرایہ دار کی بے دخلی طلب کی جاتی ہے۔ [D-E-F-G-618]

شری بالاگائیس میٹلز بنام شری ایم این شموگم چیٹی اور دیگر [1987] 1 ایس سی آر 586، پر انحصار کیا۔

جوزف بنام فرانسس، (1965) کیرالہ ایل ٹی 1113، منظور شدہ۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1996: کی دیوانی اپیل نمبر 14072۔

1991 کے سی آر پی نمبر 1778 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے 28.7.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے کے سکومارن، مس ایس کارتیکا، جینتھ متھوراج، این آر شنکر اور جی پرکاش۔

مدعا علیہ کے لیے ایم پی ونود، رمیش بابو، ایم آر رائے ابراہم اور این سدھا کرن

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

سید شاہ محمد قادری، جسٹس۔ یہ اپیل 28 جولائی 1994 کے 1991-سی کے سی آر پی نمبر 1778 میں ایرنا کولم میں کیرالہ عدالت عالیہ کے دونفری بیچ کے فیصلے اور حکم سے ہے۔ کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 (مختصر طور پر کیرالہ ایکٹ) کی دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (8) میں ذاتی استعمال کے بیان محاورہ کی متنازعہ مرکز کی گول تشریح۔

اس معاملے میں شامل سوال کی تعریف کرنے کے لیے اس اپیل کو جنم دینے والے حقائق کا ایک مختصر بیان ضروری ہے۔ صرف ایکٹ کی دفعہ 11 (8) کے تحت اضافی رہائش کی حقیقی ضرورت کا سوال ہمارے سامنے اٹھایا گیا ہے لہذا ہم اس بنیاد سے متعلق حقائق کو محدود کر رہے ہیں۔ اپیل کنندہ مکان مالک ہوتا ہے اور مدعا علیہ ایک دکان کے کمرے کا کرایہ دار ہوتا ہے جو ایرٹجکلکوڈا گاؤں، مکنڈ پورم تعلقہ کی مرکزی عمارت کا ایک حصہ ہے، (جسے اس کے بعد احاطہ کہا جاتا ہے)۔ مرکزی عمارت میں اپیل کنندہ ہوٹل کم بار کا کاروبار چلا رہا تھا۔ اس درخواست پر کہ اس نے زیورات کی دکان اور ٹیکسٹائل کی دکان شروع کرنے کے لیے تمام تیاریاں کر لی ہیں اور مجوزہ کاروبار

کے لیے حقیقی معنوں میں اضافی رہائش کی ضرورت ہے، اس نے 1983 کا آر سی پی نمبر 31 دائر کر کے مدعا علیہ کو احاطے سے بے دخل کرنے کی درخواست کی۔ مدعا علیہ نے اضافی رہائش کے لیے اپیل کنندہ کی مخلصانہ ضرورت کی بنیاد کی مخالفت کی۔ اس نے کہا کہ وہ احاطے میں ایک اشیا کی دکان چلا رہا تھا جو اس کی روزی روٹی کے لیے اس کی آمدنی کا واحد ذریعہ تھا اور اپیل کنندہ کے پاس دوسری خالی رہائش تھی جو اس نے دوسروں کو دی تھی۔ فاضل کرایہ کنٹرولر نے یہ نتیجہ ریکارڈ کیا کہ اپیل کنندہ کو اضافی رہائش کی ضرورت نہیں تھی۔ یہ بھی پایا گیا کہ اگر مدعا علیہ کو احاطے سے بے دخل کر دیا گیا تو اسے اپیل کنندہ کو ملنے والے فائدے سے زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا۔ اس معاملے کے پیش نظر، ریٹ کنٹرولر نے 7 جون 1986 کو بے دخلی کی درخواست کو مسترد کر دیا۔ مکان مالک نے 1990 کے آر سی اے نمبر 39 میں اپیلٹ اتھارٹی کے سامنے مذکورہ حکم پر ناکام حملہ کیا۔ دونوں، مکان مالک کی حقیقی ضرورت کے سوال پر اور تقابلی مشکلات کے سوال پر، اپیلٹ اتھارٹی نے اپیل کنندہ / مکان مالک کے خلاف فیصلہ دیا۔ اس سے ناراض ہو کر، اپیل کنندہ نے کیرالہ عدالت عالیہ کے سامنے 1991-سی کاسی آر پی نمبر 1778 دائر کیا۔ عدالت عالیہ کے دونفری بیج نے 28 جولائی 1994 کو نظر ثانی کو مسترد کر دیا۔ یہ عدالت عالیہ کے اس حکم کے خلاف ہے، اپیل کنندہ خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل مسٹر کے سکومار نے کیرالہ ایکٹ کی دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (8) کی طرف ہماری توجہ مبذول کرائی اور دلیل دی کہ اس نے ایک مکان مالک کو اپنے حقیقی ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کا دعویٰ کرنے کے قابل بنایا اور یہ کہ عدالت عالیہ نے مکان مالک کے ذاتی استعمال کو صرف موجودہ کاروبار کی توسیع تک محدود رکھنے میں قانون کی سنگین غلطی کی۔

مدعا علیہ کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل جناب رمیش بابو نے دلیل دی ہے کہ کسی بھی کاروبار کو شروع کرنے کے مقاصد کے لیے دفعہ 11(3) توضیحات کو نافذ کرنا پڑے گا اور یہ کہ دفعہ 11(8) صرف اس صورت میں لاگو ہوتی ہے جب مکان مالک کی اضافی رہائش کی ضرورت اس کے موجودہ کاروبار کی توسیع سے متعلق ہو۔ اگر دفعہ 11(8) کی تشریح اپیل کنندہ کی طرف سے کی گئی ہے، تو دفعہ 11(3) کی سختی کو کمزور کر دیا جائے گا اور اسے ذیلی دفعہ (8) کا سہارا لے کر روکا جائے گا۔

فاضل وکیل کے دلائل کی تعریف کرنے کے لیے، کیرالہ ایکٹ کی دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (8) کا حوالہ دینا مناسب ہوگا جو کہ درج ذیل ہے:

"11(8)۔ ایک مکان مالک جو کسی عمارت کے صرف ایک حصے پر قابض ہے، کرایہ کنٹرول عدالت میں اس حکم کے لیے درخواست دے سکتا ہے کہ عمارت کے پورے یا باقی حصے پر قابض کسی بھی کرایہ دار کو مکان مالک کو اس کے قبضے میں رکھنے کی ہدایت دی جائے، اگر اسے اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کی ضرورت ہو۔

اوپر نکالی گئی شق کا سادہ مطالعہ ظاہر کرتا ہے کہ ذیلی دفعہ (8) کے تقاضے جن کے تحت مکان مالک کی طرف سے دعویٰ کیا جاتا ہے وہ یہ ہیں کہ (1) مکان مالک عمارت کے صرف ایک حصے پر قابض ہے؛ (2) کرایہ دار عمارت کے پورے یا باقی حصے کے کسی بھی حصے پر قابض ہے؛ اور (3) مکان مالک کو اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کی ضرورت ہے۔ ہم یہاں دیکھ سکتے ہیں کہ ذیلی دفعہ (10) ذیلی دفعات (3)، (4) اور (8) کی فقرہ کی نوعیت کی ہے۔ اس میں یہ حکم دیا گیا ہے کہ اگر کرایہ کنٹرولر مطمئن ہے کہ ذیلی دفعات (3)،

(4)، (7) اور (8) کے تحت مکان مالک کا دعویٰ حقیقی ہے، تو وہ اس کے تحت حکم دے گا لیکن اگر وہ اتنا مطمئن نہیں ہے تو وہ درخواست کو مسترد کرنے کا حکم دے گا۔ ذیلی دفعہ (10) کی پہلی شق ذیلی دفعہ (8) کے تحت درخواست کو مسترد کرنے کے لیے ایک اضافی بنیاد فقرہ کرتی ہے اور، یعنی، اگر کنٹرولر مطمئن ہو کہ کرایہ دار کو اس کی بے دخلی کا حکم دینے سے جو مشکلات کا سامنا کرنا پڑ سکتا ہے، وہ مکان مالک کے فائدے سے کہیں زیادہ ہوگی۔ درخواست فقرہ ہونے کی صورت میں دوسرا شق عمل میں آتا ہے اور ریٹ کنٹرولر کو مکان مالک کو عمارت کے قبضے میں رکھنے کے لیے کرایہ دار کو مناسب وقت دینے کا اختیار دیتا ہے جس میں وقتاً فوقتاً تین ماہ تک توسیع کی جاسکتی ہے۔ مکان مالک کو اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کا دعویٰ کرنے کی بنیاد فراہم کرتے ہوئے، کرایہ دار کے مفادات کے تحفظ کے لیے ممکنہ خیال رکھا گیا ہے۔

اوپر بیان کردہ ذیلی دفعہ (8) کے (i) اور (ii) کے تقاضوں کی تعمیل کے حوالے سے کوئی تنازعہ نہیں ہے۔ عارضی تقاضے (iii) میں، مکان مالک کو یہ ظاہر کرنا ہوتا ہے کہ اسے اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کی ضرورت ہے۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ مکان مالک کی ضرورت کا تعلق اسی مقصد سے ہونا چاہیے، یعنی ہوٹل۔ کم۔ بار کے اپنے موجودہ کاروبار کی توسیع کے لیے اور چونکہ اپیل کنندہ اضافی رہائش میں زیورات اور ٹیکسٹائل کا کاروبار شروع کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، اس لیے معاملہ کیرالہ ایکٹ کی دفعہ 11 (8) کے تحت نہیں آتا ہے۔

اب ذیلی دفعہ (8) میں ذاتی استعمال کے بیان محاورہ کا کیا مطلب ہے؟ یہ تشریح کا ایک اچھی طرح سے طے شدہ اصول ہے کہ کسی قانون میں الفاظ کو ان کے فطری، عام معنی دیے جائیں گے؛ ان میں کچھ بھی شامل نہیں کیا جانا چاہیے اور نہ ہی کسی لفظ کو غیر متزلزل سمجھا جانا چاہیے۔ ذیلی دفعہ (8) میں دو جامع تاثرات اضافی رہائش اور ' ذاتی استعمال ' استعمال کیے گئے ہیں۔ اضافی رہائش کا بیان محاورہ ای رہائش اور غیر رہائشی عمارتوں دونوں میں ہوتا ہے۔ ذاتی استعمال بھی وسیع طول و عرض کا اظہار ہے۔ ذیلی دفعہ میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جو اس اظہار کی اہمیت کو محدود کرے۔ ذیلی دفعہ (8) کی مذکورہ ضرورت کی تعمیل مالک مکان کے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کی حقیقی ضرورت کے بارے میں کنٹرولر کے اطمینان پر کی جائے گی۔ اضافی رہائش کا کیا استعمال ہونا چاہیے، یہ مالک مکان کا انتخاب ہے۔ غیر رہائشی عمارت کی صورت میں آیا اضافی رہائش میں نیا کاروبار قائم کیا جائے یا اسے موجودہ کاروبار کی توسیع کے لیے استعمال کیا جائے، یہ مکمل طور پر زمیندار کے حق انتخاب پر چھوڑ دیا جاتا ہے۔ یہ، مقصد کا ارادہ ہونے کی وجہ سے، عدالت اضافی رہائش کے استعمال کے حوالے سے کوئی پابندی عائد نہیں کر سکتی جس سے کرایہ دار کی بے دخلی طلب کی جاتی ہے۔

جوزف بنام فرانسس، [1965] کے ایل ٹی 1113 میں، کیرالہ عدالت عالیہ کے ایک فاضل واحد جج نے کیرالہ ایکٹ کی دفعہ 11 (8) کی صحیح تشریح کی جب اس نے فیصلہ دیا کہ یہ مکان مالک کا فیصلہ ہے کہ وہ کون سا کاروبار کرے گا اور یہ کہ عدالت یہ کہنے میں جائز نہیں ہوگی کہ اسے اپنے استعمال کے لیے عمارت کی حقیقی ضرورت ہے اگر اسے اپنی موجودہ تجارت کو بڑھانے کے لیے اس کی ضرورت ہو۔

اس طرح یہ نتیجہ نکلتا ہے کہ مکان مالک کے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کا فقرہ رہائشی مقصد کے ساتھ ساتھ غیر رہائشی مقصد سے بھی متعلق ہو سکتا ہے۔ جہاں اس کا تعلق غیر رہائشی مقصد سے ہے وہاں مکان مالک کے ذاتی استعمال کو صرف موجودہ کاروبار کی توسیع کے

مقصد سے محدود کرنے کی کوئی وجہ نہیں ہے۔ وہ اضافی رہائش، جب تک اسے اس کی حقیقی ضرورت ہو، اپنی پسند کے کسی بھی کاروبار یا مقصد کے لیے رکھ سکتا ہے۔

یہاں، دیگر ریاستوں کے متوازی مادے کے قوانین کا حوالہ دینا مفید ہو سکتا ہے۔ آندھرا پردیش بلڈنگز (لیز، رینٹ اینڈ ایویشن) کنٹرول ایکٹ، 1960 میں، دفعہ 10(3) (سی) اضافی رہائش کی درخواست پر بے دخلی کا حکم دینے سے متعلق ہے۔ اس میں کہا گیا ہے کہ غیر رہائشی عمارت کے معاملے میں مکان مالک کو یہ دکھانا ہوگا کہ اسے کاروبار کے مقصد کے لیے اضافی رہائش کی ضرورت ہے جو وہ چلا رہا ہے؛ اس طرح آندھرا ایکٹ کے تحت کاروبار کے مقاصد کے لیے اضافی رہائش طلب کی جاسکتی ہے جو مکان مالک چلا رہا ہے۔ اسی طرح تمل ناڈو بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ 1960 کی دفعہ 10(3) (سی) کے تحت بھی غیر رہائشی مقاصد کے لیے اضافی رہائش کا دعویٰ کاروبار کے مقاصد کے لیے کیا جاسکتا ہے جو مکان چلا رہا ہے۔

شری بالگانیشن میٹلز بنام شری ایم این شموگم چیٹی اور دیگر میں، [1987] 1 آرسی آر 586، تمل ناڈو ایکٹ کی دفعہ 10(3) (سی) کی تشریح کرتے ہوئے، اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ ایک بار جب کوئی مکان مالک کنٹرولر کو مطمئن کر دے کہ اسے رہائشی یا غیر رہائشی مقاصد کے لیے اضافی رہائش کی ضرورت ہے اور یہ کہ بے دخلی کے حکم سے اس کی طرف سے حاصل ہونے والا فائدہ کرایہ دار کو ہونے والی مشکلات سے کہیں زیادہ ہوگا، تو مکان مالک بے دخلی کے حکم کا حقدار ہے، قطع نظر کسی اور غور کے۔

یہاں دیگر قوانین کے برعکس اس بات کی نشاندہی کی جاسکتی ہے کہ کیرالہ ایکٹ کی دفعہ 11(8) کے تحت اضافی رہائش کا دعویٰ کاروبار کی توسیع تک محدود نہیں ہے جو مکان چلا رہا ہے۔ جیسا کہ اوپر بتایا گیا ہے، مکان مالک کے پاس ایکٹ کی دفعہ 11(8) کے تحت وسیع تر انتخاب ہے۔ وہ اسے غیر رہائشی رہائش کی صورت میں اپنے حق انتخاب پر استعمال کر سکتا ہے، یا تو موجودہ کاروبار کی توسیع کے لیے یا نئے کاروبار کے لیے۔

یہ دلیل کہ اگر ذیلی دفعہ 8(8) کے تحت ذاتی استعمال کے بیان محاورہ کی تشریح کسی بھی کاروبار کے لیے استعمال کو شامل کرنے کے لیے کی جاتی ہے، تو یہ دفعہ 11(3) کی سختی کو کمزور کر دے گی، جو اہلیت سے مبرا ہے۔ ہم قانون کے سیکشن 11 کی ذیلی دفعہ 3(3) کو یہاں دیکھیں گے تاکہ ماہر وکیل دلیل کی جانچ پڑتال کی جاسکے: "دفعہ 11(3)۔ ایک مکان مالک کرایہ دار کو عمارت کے قبضے میں رکھنے کی ہدایت دینے کے حکم کے لیے رینٹ کنٹرول کورٹ میں درخواست دے سکتا ہے اگر اسے اپنے قبضے کے لیے یا اس پر منحصر اپنے خاندان کے کسی فرد کے قبضے کے لیے عمارت کی حقیقی ضرورت ہو:

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

بشرطیکہ کرایہ کنٹرول عدالت کرایہ دار کو مکان مالک کو قبضے میں رکھنے کی کوئی ہدایت نہیں دے گی، اگر ایسا کرایہ دار اپنی روزی روٹی کے

لیے بنیادی طور پر ایسی عمارت میں کی جانے والی کسی تجارت یا کاروبار سے حاصل ہونے والی آمدنی پر منحصر ہے اور اس طرح کی تجارت یا کاروبار کو جاری رکھنے کے لیے علاقے میں کوئی دوسری مناسب عمارت دستیاب نہیں ہے۔

(امثال 3 اور 4 ہمارے مقاصد کے لیے متعلقہ نہیں ہیں)۔

ذیلی دفعہ (3) کے تحت کرایہ دار کی بے دخلی کو محفوظ بنانے کے لیے، مکان مالک کو یہ دکھانا پڑتا ہے کہ: (i) اسے اپنے قبضے کے لیے یا اس پر منحصر اپنے خاندان کے کسی فرد کے قبضے کے لیے عمارت کی حقیقی ضرورت ہے؛ (ii) جس عمارت سے بے دخلی کی درخواست کی گئی ہے، وہ کرایہ دار کے قبضے میں ہے؛ اور (iii) اسی شہر کے قصبے یا گاؤں میں اس کے قبضے میں اس کی اپنی کوئی دوسری عمارت نہیں ہے یا اگر اس کے قبضے میں ایسی عمارت ہے تو کرایہ کنٹرولر کو خصوصی وجوہات کی بنا پر مطمئن ہونا پڑے گا کہ کرایہ دار کے قبضے میں موجود عمارت سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم دینا منصفانہ اور مناسب ہوگا۔ کرایہ کنٹرولر کو قانون سازی کا مینڈیٹ کرایہ دار کو مکان مالک کو قبضے میں رکھنے کی ہدایت دینے والا حکم منظور کرنا نہیں ہے، اگر ایسا کرایہ دار اپنی روزی روٹی کے لیے بنیادی طور پر ایسی عمارت میں کی جانے والی کسی تجارت یا کاروبار سے حاصل ہونے والی آمدنی پر منحصر ہے اور اگر اس طرح کے شخص کے لیے اس طرح کی تجارت یا کاروبار کو جاری رکھنے کے لیے علاقے میں کوئی دوسری مناسب عمارت دستیاب نہیں ہے۔ اس طرح، یہ دیکھا جاتا ہے کہ ذیلی دفعہ (8) کے تحت حکم منظور کرنے سے پہلے، کرایہ کنٹرولر کو تقابلی مشکلات کے تقاضے پر غور کرنا ہوتا ہے اور یہ تب ہی ہوتا ہے جب مکان مالک کے حق میں حکم دینے سے کرایہ دار کو ہونے والی مشکلات مکان مالک کے فائدے سے زیادہ ہوں گی کہ کرایہ کنٹرولر کو درخواست کو مسترد کرنا پڑتا ہے۔ لیکن ذیلی دفعہ (3) کے تحت کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا کوئی حکم منظور نہیں کیا جاسکتا اگر وہ اپنی روزی روٹی کے لیے بنیادی طور پر ایسی عمارت میں کی جانے والی کسی تجارت یا کاروبار سے حاصل ہونے والی آمدنی پر منحصر ہے اور اس علاقے میں ایسی تجارت یا کاروبار کرنے کے لیے اس شخص کے لیے کوئی دوسری مناسب عمارت دستیاب نہیں ہے۔ ایک اور خصوصیت ہے جو ذیلی دفعہ (3) کو ذیلی دفعہ (8) سے ممتاز کرتی ہے۔ جبکہ اسی شہر، قصبے یا گاؤں میں کسی دوسری عمارت کا قبضہ سوائے اس کے کہ جب کرایہ کنٹرولر خصوصی وجوہات کی بنا پر مطمئن ہو، ذیلی دفعہ (3) کے تحت بے دخلی کا حکم منظور کرنے کے لیے رکاوٹ ہے لیکن ذیلی دفعہ (8) کے تحت اس طرح کے حکم کا دعویٰ کرنے کی بنیاد یہ ہے کہ مکان مالک عمارت کے کسی حصے پر قابض ہے اور اسے کرایہ دار کے قبضے میں موجود عمارت کے بقیہ حصے یا اس کے کسی حصے کو اپنے ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کے طور پر درکار ہے۔ اس طرح یہ دیکھا گیا ہے کہ ذیلی دفعہ (3) اور ذیلی دفعہ (8) کے تقاضے مختلف ہیں۔ ذیلی دفعہ (3) کے تحت آنے والے کیس کے لیے ذیلی دفعہ (8) کا سہارا لینے اور اس طرح ذیلی دفعہ (3) کو کمزور کرنے کی کوئی گنجائش نہیں ہے۔

اب، جرمن پہلو جس کی طرف اشارہ کیا جانا باقی ہے وہ دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (10) کے پہلے فقرہ کی ضرورت ہے، یعنی کرایہ دار کے لیے تقابلی مشکلات۔ فاضل کرایہ کنٹرولر کے ساتھ ساتھ اہیلٹ اتھارٹی نے اس پہلو پر اپیل کنندہ کے خلاف فیصلہ دیا۔ عدالت عالیہ نے اس پہلو پر اس نقطہ نظر سے غور نہیں کیا جو اس نے ایکٹ کی دفعہ 11 (8) کے بارے میں لیا تھا۔

مذکورہ بالا تمام وجوہات کی بناء پر، ہماری رائے ہے کہ ذاتی استعمال کے لیے اضافی رہائش کے لیے مکان مالک کی اس حقیقی ضرورت کو قائم کرنے کے بعد بھی، فقرہ 11 کی ذیلی فقرہ (8) کے تحت راحت، مکان مالک کے حق میں ایکٹ کی فقرہ 11 کی ذیلی فقرہ



(10) کی پہلی شق کے تحت نتیجہ درج کیے بغیر اسے نہیں دی جاسکتی۔ چونکہ عدالت عالیہ نے اس پہلو پر غور نہیں کیا؛ ہماری رائے ہے کہ اس فیصلے کی روشنی میں معاملے کو نئے سرے سے غور کے لیے عدالت عالیہ میں واپس جانا ہوگا۔ لہذا، اپیل کے تحت دو نفری بنچ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور کیس کو قانون کے مطابق نئے سرے سے نمٹانے کے لیے عدالت عالیہ کو بھیج دیا جاتا ہے۔

اپیل کی منظوری ہے جیسا کہ اوپر بتایا گیا ہے۔ کوئی اخراجات نہیں۔

آر۔ کے۔ ایس

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے