

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

سدا گروال

بنام

دسوال ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج اور دیگران

4 اگست 1999

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

یو۔ پی۔ این۔ بلڈنگز (ضابطہ کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ، 1972-
دفعات 12، 16، 21(1)(a)، 21(1) چوتھی شرط، دفعہ 21(1) کی چوتھی شق کی وضاحت (1)-
مالک مکان کی جانب سے حقیقی ضرورت کی بنیاد پر دائر کی گئی بے دخلی کی درخواست- مالک مکان نے دلیل
دی کہ اس کی ضرورت کو حقیقی سمجھا جانا چاہئے۔ وضاحت (1) کے اطلاق کا واحد اثر یہ ہے کہ کرایہ دار مالک
مکان کی طرف سے دائر درخواست کا مقابلہ کرنے کا حق دار نہیں ہے اور مقصر رہا تھارٹی کو مالک مکان کی
مشکلات کا کرایہ دار سے موازنہ کرنے کی ضرورت نہیں ہے لیکن مالک مکان کے حق میں کوئی مفروضہ نہیں
ہے کہ مذکورہ وضاحت کے اطلاق کی بنیاد پر اس کی ضرورت درست ہے اور مالک مکان کو الزام لگانا اور ثابت
کرنا ہوگا کہ اس کی ضرورت ہے۔ کرایہ دار کو احاطے سے بے دخل کرنے کے لئے ضروری ہے۔

دفعہ 21(1) کی چوتھی شق (1) کی وضاحت (1) سے چوتھی شق کے تحت حقیقی ضرورت کا مفروضہ دفعہ
16 کے تقاضے کے منافی ہوگا کہ کسی قانون کی شق کی تشریح اس طرح سے کی جانی چاہیے کہ قانون کی مختلف
شقوں میں ممکنہ تصادم سے بچا جاسکے۔

اپیل کنندہ مالک مکان نے مطلوبہ ضرورت کی بنیاد پر مدعا علیہ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے مقررہ اتھارٹی کے سامنے درخواست دائر کی۔ احاطے کے گراؤنڈ فلور کو کرایہ دار غیر رہائشی مقاصد کے لئے استعمال کر رہا تھا جبکہ پہلی منزل رہائشی مقاصد کے لئے استعمال کی جا رہی تھی۔ مذکورہ درخواست کو مقررہ اتھارٹی نے اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ یو پی اربن بلڈنگز (ضابطہ کرایہ داری، کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ، 1972 کی دفعہ 21 کی ذیلی شق (1) کی چوتھی شق (1) کا فائدہ مالک مکان کو دستیاب نہیں تھا کیونکہ احاطے کو جزوی طور پر غیر رہائشی مقاصد اور جزوی طور پر رہائشی مقاصد کے لئے کرایہ دار کو دیا گیا تھا۔ اور یہ کہ مالک مکان کی طرف سے قائم کردہ ضرورت درست نہیں تھی۔ مذکورہ حکم کے خلاف مالک مکان کی اپیل اپیلیٹ اتھارٹی نے مسترد کر دی۔ مالک مکان کی جانب سے دائر کی گئی رٹ پٹیشن کو بھی عدالت عالیہ نے خارج کر دیا تھا۔ لہذا، یہ اپیلیٹس۔

اپیل کنندہ نے دلیل دی کہ ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی شق (1) کی وضاحت (1) سے چوتھی شق کے پیش نظر کرایہ دار کو مالک مکان کی طرف سے دائر درخواست کا مقابلہ کرنے سے روکنے کے علاوہ درخواست میں مالک مکان کی طرف سے طے کردہ ضرورت کو بھی حقیقی سمجھا جانا چاہئے۔

مدعا علیہ نے دلیل دی کہ ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شرط کی وضاحت (1) پر توجہ نہیں دی جاتی ہے۔ اور متبادل کے طور پر، اگر اس کا اطلاق بھی ہوتا ہے، تو مالک مکان کو آزادانہ طور پر یہ ثابت کرنا پڑتا ہے کہ اس کی ضرورت حقیقی ہے اور درخواست میں بیان کردہ مبینہ ضرورت کو حقیقی نہیں مانا جاسکتا ہے۔

اس عدالت نے یہ فرض کیا کہ مذکورہ سوال کا فیصلہ کیے بغیر قانون کی دفعہ 21 کی ذیلی شق (1) کی چوتھی شرط کی وضاحت (1) کا فائدہ اپیل کنندہ مالک مکان کو دستیاب ہے۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے عدالت

منعقدہ 1- دفعہ 21(1) (اے)، دفعہ 21(1) کی چوتھی شق اور مذکورہ شق کی وضاحت (1) کا جائزہ لینے سے پتہ چلتا ہے کہ ایسے معاملات میں جہاں وضاحت (i) لاگو ہوتی ہے، مالک مکان کی ضرورت کے بارے میں کوئی مفروضہ پیش نہیں کیا جاسکتا۔ وضاحت (i) کی درخواست کا واحد اثر یہ ہے کہ کرایہ دار مالک مکان کی طرف سے دی گئی درخواست کا مقابلہ کرنے کا حق دار نہیں ہے اور مقررہ اتھارٹی کو کرایہ دار کی مشکلات کا کرایہ دار سے موازنہ کرنے کی ضرورت نہیں ہے جو اسے ایکٹ کی دفعہ 21(1) کی چوتھی شق کے تحت کرنا ضروری ہے۔ مالک مکان اپنے حق میں صرف اسی صورت میں رہائی کا حکم حاصل کر سکتا ہے جب وہ مقررہ اتھارٹی کے سامنے اپنی ضرورت کو حقیقی ثابت کرے۔ اس میں کوئی شک نہیں ہے کہ مالک مکان کی درخواست بلا مقابلہ ہے کیونکہ کرایہ دار میدان سے باہر ہے، پھر بھی مالک مکان کو اپنی حقیقی ضرورت کا تعین کرنا پڑتا ہے۔ درحقیقت مالک مکان کو اپنی ٹانگوں پر کھڑا ہونا ضروری ہے اور وہ کرایہ دار کے دفاع کی عدم موجودگی کا کوئی فائدہ حاصل نہیں کر سکتا ہے۔ مقررہ اتھارٹی کے سامنے کارروائی ایک غیر متنازعہ مقدمے کی طرح ہے جہاں مدعا علیہ کا کوئی دفاع نہیں ہے۔ اس طرح کے مقدمے میں مدعی کو حکم نامہ حاصل کرنے کے لئے عدالت کی اطمینان کے مطابق اپنا مقدمہ ثابت کرنا ہوگا۔ مندرجہ بالا اصول پر عمل کرتے ہوئے، اس میں کوئی شک نہیں ہے کہ وضاحت (1) کے اطلاق سے مالک مکان کو اپنی ضرورت کو حقیقی ثابت کرنے کے بوجھ سے آزاد نہیں کیا جاتا ہے۔ ایکٹ میں ایسی کوئی شق نہیں ہے جس سے مالک مکان کے حق میں کوئی مفروضہ پیدا ہو جس میں اس کی ضرورت کو حقیقی قرار دیا جائے۔ لہذا مالک مکان کے حق میں کوئی مفروضہ نہیں ہے کہ اس کی ضرورت ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی شق (1) کی چوتھی شق کی وضاحت (1) کے اطلاق کی بنیاد پر پوری ہوتی ہے اور مالک مکان کو کرایہ دار کو احاطے سے بے دخل کرنے کے لئے اپنی ضرورت کو صحیح ثابت کرنا ہوتا ہے۔ [66-ای-ایچ؛ 67-اے]

2- ایکٹ کی دفعات 12 اور 16 مندرجہ بالا نقطہ نظر کی تائید کرتی ہیں۔ ایسے معاملوں میں جہاں احاطہ خالی ہو گیا ہو یا دفعہ 12 کے تحت خالی سمجھا گیا ہو، مالک مکان کو لازمی طور پر دفعہ 16 کے تحت اپنے حق میں احاطے کو جاری کرنے کے لئے مناسب اتھارٹی کے سامنے درخواست دینی ہوگی اور وہ احاطے کی رہائی کا حکم صرف اسی صورت میں حاصل کر سکتا ہے جب وہ احاطے کے لئے اپنی حقیقی ضرورت کے سلسلے میں مقررہ اتھارٹی کو مطمئن کرے۔ اگر دفعہ 21(1) (اے) کی چوتھی شق کی وضاحت (1) کو مالک مکان کی ضرورت کے بارے میں مالک مکان کے حق میں مفروضہ پیدا کرنے کے طور پر پڑھا جائے تو ایسی صورت

میں مذکورہ وضاحت ایکٹ کی دفعہ 16 سے متصادم ہوگی۔ یہ توضیح کا معروف اصول ہے کہ کسی قانون کی شق کی تشریح اس طرح سے کی جانی چاہیے کہ کسی قانون کی مختلف شقوں میں ممکنہ تصادم سے بچا جاسکے۔

[67-ڈی-ای-ایف-جی]

3- مندرجہ ذیل عدالتوں کی طرف سے حقائق کا ایک وقت پتہ لگایا گیا ہے کہ مالک مکان کی ضرورت درست نہیں تھی۔ اپیل میں اس طرح کے نتائج میں مداخلت نہیں کی جاسکتی ہے۔

[68-اے-بی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 5738-5737 آف 1997۔

1996 کے ڈبلیو پی نمبر 21380 میں الہ آباد عدالت عالیہ کے 22.7.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لئے ایس۔ کلشریشٹھا۔

جواب دہندگان کی طرف سے آر۔ بی۔ مہروتر اور راجیش۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

وی۔ این۔ کھرے، جسٹس۔ یہاں اپیل کنندہ بتنازعہ میں احاطے کا مالک مکان ہے۔ احاطہ گراؤنڈ فلور اور فرسٹ فلور پر مشتمل ہے۔ مدعا علیہ اور کرایہ دار مذکورہ احاطے پر قابض ہے۔ احاطے کے گراؤنڈ فلور کو کرایہ دار غیر رہائشی مقاصد کے لئے استعمال کر رہا ہے جبکہ پہلی منزل رہائشی مقاصد کے لئے استعمال کی جارہی ہے۔ اپیل کنندہ مالک مکان نے وارنسی کی مقررہ اتھارٹی کے سامنے اس بنیاد پر مدعا علیہ اور کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے ایک درخواست دائر کی کہ اسے اپنی حقیقی ضرورت کے لئے احاطے کی ضرورت ہے۔ مذکورہ درخواست میں مالک مکان نے یہ بھی عرضی دائر کی ہے کہ مدعا علیہ کرایہ دار کے بیٹے نے وارنسی شہر میں ایک رہائشی احاطے کی تعمیر کی ہے اور اس طرح یو پی اربن بلڈنگز (ضابطہ کرایہ داری، کرایہ اور بے دخلی) ایکٹ

کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شرط کے تحت وضاحت (1) کے تحت، 1972 (اس کے بعد اسے 'ایکٹ' کہا جاتا ہے)، کرایہ دار کو درخواست دینے سے روکنے کے علاوہ، اس کی ضرورت کو صحیح ماننا ہوگا۔ مدعا علیہ کرایہ دار کی جانب سے ایک تحریری بیان داخل کیا گیا تھا جس میں درخواست میں لگائے گئے الزامات کی تردید کی گئی تھی۔ مقررہ اتھارٹی نے موقف اختیار کیا کہ چونکہ احاطے کو جزوی طور پر غیر رہائشی مقاصد کے لئے اور جزوی طور پر رہائشی مقاصد کے لئے کرایہ دار کو دیا گیا تھا، لہذا ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شرط کی وضاحت (1) کا فائدہ مالک مکان کو دستیاب نہیں ہے۔ مقررہ اتھارٹی نے یہ بھی پایا کہ مالک مکان کی طرف سے قائم کردہ ضرورت صحیح نہیں ہے۔ نتیجتاً، کرایہ دار کو احاطے سے بے دخل کرنے کی درخواست مقررہ اتھارٹی نے مسترد کر دی۔

اس بات سے ناراض زمیندار اور اپیل کنندہ نے اپیل کو ترجیح دی جسے اپیلیٹ اتھارٹی نے مقررہ اتھارٹی کے فیصلے کی توثیق کرتے ہوئے مسترد کر دیا۔ مالک مکان کی جانب سے دائر ٹ پٹیشن کو بھی عدالت عالیہ نے خارج کر دیا ہے۔

اپیل کنندہ کی جانب سے پیش ہونے والے وکیل کی جانب سے درخواست کی گئی ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شرط کی وضاحت (1) کے پیش نظر نہ صرف کرایہ دار کو مالک مکان کی جانب سے دائر درخواست کا مقابلہ کرنے سے روکا گیا ہے بلکہ مذکورہ درخواست میں مالک مکان کی جانب سے طے کردہ ضرورت کو بھی درست مانا جانا چاہیے۔ تاہم کرایہ دار کی جانب سے پیش ہونے والے وکیل نے دلیل دی کہ موجودہ معاملے میں ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی شرط (1) کی چوتھی شرط کی وضاحت (1) کی طرف راغب نہیں کیا گیا ہے اور کسی بھی صورت میں، اگر یہ کہا جاتا ہے کہ وضاحت (i) موجودہ معاملے میں لاگو ہوتی ہے، تو مالک مکان کو آزادانہ طور پر یہ ثابت کرنا ہوگا کہ اس کی ضرورت صحیح ہے اور درخواست میں بیان کردہ مبینہ ضرورت کو صحیح نہیں مانا جاسکتا ہے۔

فریقین کے وکیل کو سننے کے بعد، ہم دلیل کی خاطر یہ فرض کرتے ہیں کہ ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شرط کی وضاحت (1) اپیل کنندہ مالک مکان کے لئے دستیاب ہے، اس سوال کا فیصلہ کیے بغیر کہ آیا وضاحت (i) موجودہ معاملے پر لاگو ہوتی ہے یا نہیں۔ فریقین کے فاضل وکیل کے دلائل کو سمجھنے کے لئے متعلقہ دفعات کا تعین کرنا ضروری ہے، جو ذیل میں اخذ کیے گئے ہیں:

دفعہ 21(1)(اے) میں کہا گیا ہے کہ عمارت یا تو اس کی موجودہ شکل میں یا زمیندار کی جانب سے اپنے یا اپنے خاندان کے کسی رکن کے قبضے کے لیے یا کسی ایسے شخص کے قبضے کے لیے یا جس کے فائدے کے لیے اس کے پاس ہے، یا تو رہائشی مقاصد کے لیے یا کسی پیشے، تجارت یا دعوت کے مقاصد کے لیے ضروری ہے۔ یا جہاں مالک مکان کسی عوامی خیراتی ٹرسٹ کا ٹرسٹی ہو، ٹرسٹ کے مقاصد کے لئے؛

دفعہ 21 کی ذیلی شق (1) کی چوتھی شرط یہ بھی ہے کہ متعین ہ اتھارٹی، وضاحت میں فراہم کردہ معاملات کے علاوہ، درخواست کی منظوری سے کرایہ دار کو ہونے والی ممکنہ مشکلات کو مدنظر رکھے گی اور اس مقصد کے لئے ایسے عوامل کا خیال رکھے گی جو مقرر کیے جاسکتے ہیں۔

وضاحت (1) (دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شرط)۔ رہائشی عمارت کے معاملے میں: جہاں کرایہ دار یا اس کے خاندان کا کوئی رکن (جو عام طور پر اس کے ساتھ رہتا ہے یا مکمل طور پر اس پر منحصر ہے) نے خالی حالت میں تعمیر کی ہے یا حاصل کی ہے یا اسی شہر میں رہائشی عمارت کے حصول کے بعد خالی ہو گئی ہے، میونسپلٹی، نوٹیفائیڈ ایریا یا ٹاؤن ایریا، کرایہ دار کی جانب سے درخواست کے خلاف کوئی اعتراض اس ذیلی دفعہ کے تحت قبول نہیں کیا جائے گا۔

دفعہ 21(1)(اے) کے مطالعے سے پتہ چلتا ہے کہ مالک مکان کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی اپنی درخواست میں کامیاب ہو سکتا ہے اگر وہ مقررہ اتھارٹی کے سامنے یہ ثابت کرے کہ احاطے کی اس کی ضرورت حقیقی ہے۔ دفعہ 2-1(1) کی چوتھی شق میں کہا گیا ہے کہ مقررہ اتھارٹی کو مالک مکان کی حقیقی ضرورت پر غور کرتے ہوئے درخواست کی منظوری سے کرایہ دار کو ہونے والی ممکنہ مشکلات کو بھی مدنظر رکھنا ہوگا جبکہ درخواست دینے سے مالک مکان کو ہونے والی ممکنہ مشکلات کے مقابلے میں وضاحت (1) میں دی گئی صورتوں کو چھوڑ کر۔ وضاحت (1) میں کہا گیا ہے کہ اگر کرایہ دار یا اس کے خاندان کا کوئی رکن جو عام طور پر اس کے ساتھ رہتا ہے یا اس پر مکمل طور پر منحصر ہے، اس نے کسی خالی حالت میں تعمیر کی ہے یا کسی اور طرح حاصل کی ہے یا اسی شہر میں رہائشی عمارت کے حصول کے بعد خالی ہو گئی ہے، تو اس ذیلی دفعہ کے تحت درخواست کے خلاف کرایہ دار کی طرف سے کوئی اعتراض قبول نہیں کیا جائے گا۔ مذکورہ بالا دفعات سے پتہ چلتا ہے کہ ایسے

معاملات میں جہاں وضاحت (i) لاگو ہوتی ہے، مالک مکان کی ضرورت کے بارے میں کوئی مفروضہ پیش نہیں کیا جاسکتا۔ وضاحت (i) کی درخواست کا واحد اثر یہ ہے کہ کرایہ دار مالک مکان کی طرف سے دائرہ درخواست کا مقابلہ کرنے کا حق دار نہیں ہے اور مقررہ اتھارٹی کو مالک مکان کی مشکلات کا کرایہ دار سے موازنہ کرنے کی ضرورت نہیں ہے جو اسے ایکٹ کی دفعہ 21(1) کی چوتھی شق کے تحت کرنے کی ضرورت ہے۔ ہم نے پہلے دیکھا ہے کہ مالک مکان اپنے حق میں رہائی کا حکم صرف اسی صورت میں حاصل کر سکتا ہے جب وہ مقررہ اتھارٹی کے سامنے اپنی ضرورت کو حقیقی ثابت کرے۔ اس میں کوئی شک نہیں ہے کہ مالک مکان کی درخواست بلا مقابلہ ہے کیونکہ کرایہ دار میدان سے باہر ہے، پھر بھی مالک مکان کو اپنی حقیقی ضرورت کا تعین کرنا پڑتا ہے۔ درحقیقت مالک مکان کو اپنی ٹانگوں پر کھڑا ہونا پڑتا ہے اور وہ کرایہ دار کے دفاع کی عدم موجودگی کا کوئی فائدہ حاصل نہیں کر سکتا۔ مقررہ اتھارٹی کے سامنے کارروائی ایک بلا مقابلہ مقدمے کی طرح ہے، جہاں مدعا علیہ کا کوئی دفاع نہیں ہے۔ اس طرح کے مقدمے میں مدعی کو حکم نامہ حاصل کرنے کے لئے عدالت کی اطمینان کے مطابق اپنا مقدمہ ثابت کرنا ہوگا۔ مذکورہ اصول کو موجودہ معاملے میں لاگو کرتے ہوئے ہمارے ذہن میں کوئی شک نہیں ہے کہ وضاحت (1) کے اطلاق سے مالک مکان اپنی ضرورت کو حقیقی ثابت کرنے کے بوجھ سے آزاد نہیں ہوتا ہے۔ اس کے علاوہ ہمیں اس ایکٹ میں ایسی کوئی شق بھی نظر نہیں آتی جس سے مالک مکان کے حق میں کوئی مفروضہ پیدا ہو اور اس کی ضرورت کو حقیقی قرار دیا جائے۔

ہمارے اس نقطہ نظر کو ایکٹ کی دفعہ 12 اور 16 میں شامل شق سے حمایت ملتی ہے۔ دفعہ 12 میں ہنگامی صورتحال فراہم کی گئی ہے جب کسی عمارت کو خالی سمجھا جائے گا۔ دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (3) میں کہا گیا ہے کہ رہائشی عمارت کی صورت میں اگر کرایہ دار یا اس کے خاندان کا کوئی فرد خالی حالت میں تعمیر کرتا ہے یا کسی اور طرح حاصل کرتا ہے یا اسی شہر، میونسپلٹی، ٹاون، نوٹیفائیڈ ایریا یا ٹاون ایریا میں رہائشی عمارت خالی کرتا ہے جس میں کرایہ داری کے تحت عمارت واقع ہے تو اسے اپنی کرایہ داری کے تحت عمارت پر قبضہ کرنا چھوڑ دیا جائے گا۔ دفعہ 16 میں کہا گیا ہے کہ مالک مکان اس احاطے کو چھوڑنے کے لئے ضلع مجسٹریٹ کے پاس درخواست دے سکتا ہے جو گر گیا ہے یا خالی سمجھا جاتا ہے اگر احاطے کی ضرورت ہے۔ اس طرح، ایسے معاملات میں جہاں احاطہ خالی ہو گیا ہو یا خالی سمجھا جاتا ہو، مالک مکان کو لازمی طور پر اپنے حق میں احاطے کو جاری کرنے کے لئے مناسب اتھارٹی کے سامنے درخواست دینی ہوگی اور وہ احاطے کی رہائی کا حکم صرف اسی صورت میں حاصل کر سکتا ہے جب وہ احاطے کے لئے اپنی حقیقی ضرورت کے سلسلے میں مقررہ اتھارٹی کو پورا کرے۔ اگر

دفعہ 21(1)(اے) کی چوتھی شق کی وضاحت (1) کو مالک مکان کی ضرورت کے بارے میں مالک مکان کے حق میں مفروضہ پیدا کرنے کے طور پر پڑھا جائے تو ایسی صورت میں مذکورہ وضاحت ایکٹ کی دفعہ 16 سے متصادم ہوگی۔ یہ توضیح کا معروف اصول ہے کہ کسی قانون کی شق کی تشریح اس طرح سے کی جانی چاہیے کہ کسی قانون کی مختلف شقوں میں ممکنہ تصادم سے بچا جاسکے۔

مندرجہ بالا قانونی پوزیشن کے پیش نظر، ہم دیکھتے ہیں کہ مالک مکان کے حق میں کوئی مفروضہ نہیں ہے کہ اس کی ضرورت ایکٹ کی دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی چوتھی شق کی وضاحت (1) کے اطلاق کی بنیاد پر درست ہے اور مالک مکان کو کرایہ دار کو احاطے سے بے دخل کرنے کے لئے اپنی ضرورت کو صحیح ثابت کرنا ہوگا۔ موجودہ معاملے میں، حقائق کی بیک وقت تلاش کو ریکارڈ کیا گیا ہے۔ اس سے نیچے کی عدالتیں مالک مکان کی ضرورت درست نہیں تھیں۔ اس اپیل میں اس طرح کے نتائج میں مداخلت نہیں کی جاسکتی ہے۔ لہذا ہمیں ان اپیلوں میں کوئی صداقت نظر نہیں آتی۔ اس کے مطابق اپیلیں خارج کر دی جاتی ہیں۔ اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جائے گا۔

اے کے ٹی۔

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔