

[1999] سپریم کورٹ ریپورٹس 2.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

لبنیا نیوگی قانونی نمائندوں کے ذریعے پاور آف اٹارنی

ہولڈر جناب ڈاکٹر سبھاسیس نیوگی

بنام

ڈبلیو بی انجینئرنگ کمپنی

7 ستمبر 1999

[وی این کھرے اور ایس این بھکن، جسٹسز]

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

مغربی بنگال احاطہ کرایہ داری ایکٹ، 1956 دفعہ 14 -

ذیلی کرایہ - کاشوت - زمین مالک نے رہائشی مقاصد کے لیے کرایہ دار کے طور پر شراکت داری فرم کو شامل کیا - مذکورہ فرم کا ملازم، جو شراکت داروں میں سے ایک کا داماد بھی تھا، کرایہ داری کے آغاز سے ہی کرایہ دار کے طور پر گھر پر قابض تھا - بعد میں کہا گیا کہ فرم تحلیل ہوگئی اور ملازم اس کا واحد مالک بن گیا - منعقد: ذیلی کرایہ ترک کرنا یا کرایہ داری کی منتقلی کو ثابت کرنا ضروری ہے - چونکہ یہ معاملہ نہیں ہے، ذیلی کرایہ قائم نہیں کی گئی ہے - مزید یہ حقیقت کہ کرایہ دار داماد ہے اس کا کوئی نتیجہ نہیں ہے کیونکہ وہ داماد کے طور پر نہیں بلکہ فرم کے مالک کے طور پر کرایہ داری کا دعویٰ نہیں کر رہا ہے - عدالت عالیہ نے دوسری اپیل کو درست طور پر مسترد کر دیا کیونکہ اس میں قانون کا کوئی ٹھوس سوال شامل نہیں ہے -

مدعا علیہ شراکت فرم اپیلنٹ - زمین مالک سے تعلق رکھنے والے دعویٰ کے احاطے کا کرایہ دار تھا - کرایہ داری رہائشی مقاصد کے لیے تھی - ٹی، جو فرم کا ملازم تھا اور شراکت داروں میں سے ایک کا داماد بھی تھا، کرایہ داری کے آغاز سے ہی دعویٰ کے احاطے پر قابض تھا - اس کے بعد شراکت دار فرم کو تحلیل کر دیا گیا اور ٹی فرم کا واحد مالک بن گیا اور اپنے خاندان کے ساتھ دعویٰ کے احاطے میں رہتا رہا -

اپیل کنندہ نے ذاتی استعمال اور قبضے اور ذیلی کرایہ داری کی بنیاد پر بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا - ٹرائل کورٹ نے مقدمے کا فیصلہ صرف ذاتی استعمال اور قبضے کی بنیاد پر کیا - ذیلی کرایہ کی بنیاد کو مسترد کر دیا گیا - تاہم، پہلی اپیلٹ عدالت نے اس حکم نامے کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ اپیل کنندہ یہ ثابت کرنے میں ناکام رہا کہ مقدمے کا احاطہ ذاتی استعمال اور قبضے کے لیے ضروری تھا - عدالت عالیہ نے دوسری اپیل کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ قانون کا کوئی ٹھوس سوال شامل نہیں تھا - اس لیے یہ اپیل -

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقد 1.1: ذیلی کرایہ داری قائم کرنے کے لیے، مکان مالک کو ترک کرنے یا سود کی منتقلی کو کسی دوسرے شخص کے حق میں ثابت کرنا ہوتا ہے۔ فوری معاملے میں، کرایہ داری مکان مالک اور مدعا علیہ کے درمیان تھی جو اصل میں ایک شراکت داری فرم تھی اور اس معاملے کے ریکارڈ سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ ٹی واحد مالک بن گیا۔ اصل کرایہ داری فرم کی رہائشی رہائش کے مقصد کے لیے تھی اور کرایہ داری ٹی کے آغاز سے ہی دعویٰ کے احاطے پر قابض تھی۔ لہذا، مدعا کار فرم، کرایہ دار کی طرف سے کرایہ داری کو ترک یا منتقل نہیں کیا گیا تھا۔ [232-سی-ڈی]

1.2- مزید برآں، ٹی داماد کی حیثیت سے نہیں بلکہ فرم کے مالک کی حیثیت سے کرایہ داری کا دعویٰ کر رہا ہے۔ عدالت عالیہ نے دوسری اپیل کو صحیح طور پر مسترد کر دیا کیونکہ اس میں قانون کا کوئی ٹھوس سوال شامل نہیں تھا۔ [A-232؛ G-232]

پلین بیساری لال بنام مہادیسیب دتہ، [1993] 1 ایس سی سی 629، حوالہ دیا گیا

ایس اے ویگاڈ مابنام جتیندر وورا، [1997] 11 ایس سی سی 334، ناقابل اطلاق قرار دیا گیا۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1996: کی دیوانی اپیل نمبر 9127-

1995 کے ایس۔ اے۔ ٹی نمبر 1654 میں کلکتہ عدالت عالیہ کے مورخہ آئی۔ ڈی۔ 1 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے راکیش دویدی، ہمانشو منشی، انپ سچتے اور برج شیورا جمیش روشن اگر جیت

جواب دہندہ کے لیے ہردیوسنگھ اور محترمہ مدھومولچندانی

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

پھکن، جسٹس۔ یہ اپیل زمین مالک کی طرف سے 1995 کے ایس اے نمبر 709 میں کلکتہ عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کے خلاف ہے۔ متنازعہ فیصلے کے ذریعے، عدالت عالیہ نے ٹائٹل اپیل نمبر 58 / 91 میں سیلہ میں اسٹنٹ ضلع جج کے فیصلے کے خلاف موجودہ اپیل کنندہ کی طرف سے دائر دوسری اپیل کو مسترد کر دیا۔

زیریں اپیلٹ عدالت نے حق دعویٰ نمبر 523 / 81 میں ٹرائل کورٹ یعنی تھرڈ منشی سیلہ کے فیصلے کو کالعدم قرار دے دیا۔ اپیل کنندہ نے ذاتی استعمال اور پیشے، ذیلی کرایہ اور دیگر بنیادوں کی بنیاد پر مدعا علیہ کے خلاف اخراج اور منافع کے لیے مقدمہ دائر کیا۔ موجودہ اپیل

میں صرف اوپر دو بنیادوں پر زور دیا گیا ہے، یعنی ذیلی کرایہ اور حقیقی ضرورت۔

ٹرائل کورٹ نے مقدمے کا فیصلہ اس بنیاد پر دیا کہ دعویٰ کا احاطہ مکان مالک کے ذاتی استعمال اور قبضے کے لیے ضروری تھا۔ ذیلی کرایہ کی بنیاد کو مسترد کر دیا گیا۔

زیریں اپیلٹ عدالت نے ٹرائل کورٹ کے نتائج کو اس بنیاد پر الٹ دیا کہ مکان مالک یہ ثابت کرنے میں ناکام رہا کہ سوٹ کا احاطہ ذاتی استعمال اور قبضے کے لیے ضروری تھا۔ یہ کہا جاسکتا ہے کہ سبلیٹنگ کے حوالے سے ٹرائل کورٹ کے نتائج کے سلسلے میں مکان مالک کی طرف سے کراس اپیل بھی دائر کی گئی تھی، جسے مسترد کر دیا گیا تھا۔

عدالت عالیہ نے اس حقیقت کا نوٹس لیا کہ زیریں اپیلٹ کورٹ نے ریکارڈ کیا ہے کہ مکان مالک کا خاندان چار افراد اور ایک بچے پر مشتمل ہے اور مکان مالک کے قبضے میں کل کمرے نو تھے۔ عدالت عالیہ نے اس حقیقت کا بھی نوٹس لیا کہ زیریں اپیلٹ کورٹ نے مذکورہ بالا کمروں کے استعمال کنندہ کے سوال اور اس حقیقت سے بڑے پیمانے پر نمٹا کہ دعویٰ جائیداد سے متصل زمیندار کے لیے ایک متبادل رہائش دستیاب تھی۔ کرایہ کرنے کے سوال کے حوالے سے عدالت عالیہ نے درج ذیل عدالتوں کے نتائج میں مداخلت کرنے سے انکار کر دیا کیونکہ کرایہ کرنے کی بنیاد پر اپیل کنندہ زمیندار کے حق میں کوئی دلیل نہیں تھی۔ عدالت عالیہ کی مزید رائے تھی کہ قانون کا کوئی ٹھوس سوال شامل نہیں تھا اور اس لیے اس نے اپیل کو مسترد کر دیا۔

اپیل کنندہ کے فاضل ایڈوکیٹ جناب راکیش دویدی اور مدعا علیہ کے فاضل ایڈوکیٹ جناب ہر دیو سنگھ کوسنا۔

ذاتی استعمال اور قبضے کے تقاضے کے حوالے سے، ہماری رائے ہے کہ یہ حقیقت کا سوال ہے اور ہمیں زیریں اپیلٹ عدالت کے فیصلے سے پتہ چلتا ہے کہ عدالت نے نہ صرف ریکارڈ پر موجود تمام شواہد پر غور کیا بلکہ عدالت کے مقرر کردہ کمشنر کی رپورٹ پر بھی غور کیا۔ زیریں اپیلٹ عدالت نے اس حقیقت کا بھی نوٹس لیا کہ اگرچہ مکان مالک کے مطابق زیر بحث عمارت کا ایک کمرہ دوسرے کرایہ دار کے قبضے میں تھا لیکن یہ پایا گیا کہ یہ اس کی بیٹی کے قبضے میں تھا۔

زیریں اپیلٹ عدالت نے ریکارڈ پر موجود شواہد پر وسیع پیمانے پر تبادلہ خیال کیا ہے اور اس نتیجے پر پہنچی ہے کہ زیر بحث جائیداد زمین مالک کے استعمال اور قبضے کے لیے اتنی ضروری نہیں ہے جتنی کہ اسے کافی رہائش مل گئی ہے۔ ہمارا ماننا ہے کہ عدالت عالیہ نے زیریں اپیلٹ کورٹ کے اس نکتے پر نتائج میں مداخلت کرنے سے صحیح طور پر انکار کر دیا۔ ہم یہاں یہ بیان کر سکتے ہیں کہ اپیل کنندہ کے وکیل نے عدالت عالیہ کے فیصلے کی طرف ہماری توجہ مبذول کرائی ہے جس میں یہ درج کیا گیا ہے کہ نو کمرے زمیندار کے قبضے میں تھے جو حقیقت نہیں تھی اور اس لیے عدالت عالیہ نے خود کو غلط سمت دی ہے۔ اس دلیل کا کوئی اثر نہیں ہے کیونکہ عدالت عالیہ نے اپیل کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ اس میں قانون کا کوئی ٹھوس سوال شامل نہیں تھا۔

مغربی بنگال احاطہ کرایہ داری قانون، 1956 کی دفعہ 14 پر ہماری توجہ مبذول کرانے کے حوالے سے، یہ زور دیا گیا ہے کہ چونکہ

زمین مالک کی تحریری طور پر کوئی سابقہ رضامندی نہیں تھی، اس لیے ذیلی کرایہ داری تھی جس پر درج ذیل عدالتوں نے توجہ نہیں دی۔

ہم ایکٹ کی وہی دفعہ 14 نکالتے ہیں جو مندرجہ ذیل ہے:

دفعہ 14 ذیلی کرایہ کی پابندی۔ (1) اس ایکٹ کے آغاز کے بعد، کوئی کرایہ دار، زمین مالک کی تحریری طور پر سابقہ رضامندی کے بغیر،۔

(a) کرایہ دار کے طور پر اس کے زیر قبضہ احاطے کے پورے یا کسی حصے کو سہلیٹ کریں؛ یا (b) کرایہ داری میں یا اس کے کسی حصے میں اپنے حقوق کو منتقل یا تفویض کریں (c) (2) کوئی بھی زمین مالک کرایہ دار کے زیر قبضہ احاطے کے پورے یا کسی حصے کو کرایہ کرنے کے لیے اپنی رضامندی دینے کے لیے کسی بھی طرح کے پریمیم یا دیگر معاوضے کا دعویٰ، مطالبہ یا وصول نہیں کرے گا۔

(زور دیا گیا)

پلین بیساری لال بنام مہادسیب دتہ اور دیگران [1993] 1 ایس سی سی 629 میں اس عدالت کے ذریعے ذیلی کرایہ کا سوال غور کے لیے سامنے آیا اور یہ فیصلہ دیا گیا کہ جب ذیلی کرایہ داری کی تخلیق کے لیے زمیندار کی تحریری طور پر کوئی سابقہ رضامندی نہیں تھی، تو یہ ایکٹ کی قیود 13 (1) (اے) کے لحاظ سے بے دخلی کی بنیاد ہوگی۔ مزید کہا گیا کہ محض علم اور/یا کرایہ کی قبولیت زمین مالک کے ذیلی کرایہ کی بنیاد پر باہر نکلنے کے حکم نامے کے حق کو شکست نہیں دے سکتی۔ ہمیں ایکٹ کے دفعہ 14 میں طے شدہ واضح قانون سازی کے مینڈیٹ کے پیش نظر مختلف نظریہ اختیار کرنے کی کوئی وجہ نہیں ملتی ہے۔

اب سوال یہ ہے کہ کیا ہاتھ میں موجود کیس میں ذیلی کرایہ تھی؟

زمین مالک اور ایک شراکت فرم، یعنی میسرز ڈبلیو بی انجینئرنگ کمپنی لمیٹڈ کے درمیان 1.12.1965 سے پٹہ داری کے لیے لیز کا تحریری قرارداد تھا اور پٹہ داری مذکورہ شراکت فرم کے رہائشی مقاصد کے لیے تھی۔ اس قرارداد کو نمائش۔ 11 کے طور پر نشان زد کیا گیا تھا۔ مکان مالک کا الزام تھا کہ مسٹر تاہیلین کے حق میں دعویٰ کے احاطے کو ذیلی کرایہ پر دیا گیا تھا، جو فرم کے شراکت داروں میں سے ایک کے داماد بھی تھے۔ ٹرائل کورٹ نے نوٹ کیا کہ مذکورہ مسٹر تاہیلین نے ایک ملازم کی حیثیت سے فرم میں شمولیت اختیار کی اور 1965 سے دعویٰ کے احاطے میں رہ رہے تھے۔ ٹرائل کورٹ نے یہ بھی نوٹ کیا کہ مسٹر تاہیلین (ڈی ڈبلیو 1) کے مطابق جن سے گواہ کے طور پر پوچھ گچھ کی گئی تھی، شراکت فرم تحلیل ہو گئی اور وہ فرم کے مالک بن گئے اور اس کے بعد مذکورہ فرم چلا رہے تھے۔ ان حقائق پر ٹرائل کورٹ نے فیصلہ دیا کہ کوئی ذیلی کرایہ نہیں تھی۔

پہلی اپیلٹ عدالت نے اس حقیقت کا بھی نوٹس لیا کہ کرایہ داری کے آغاز سے ہی ڈی ڈبلیو 1 اپنے خاندان کے ساتھ دعویٰ کے احاطے میں رہ رہا ہے کیونکہ اس وقت وہ پارٹنرشپ فرم کا ملازم تھا۔ اس حقیقت کا اعتراف زمیندار کے شوہر، یعنی پی ڈبلیو 1 نے بھی کیا تھا۔ لہذا، پہلی اپیلٹ عدالت نے ٹرائل کورٹ کے نتائج کی تصدیق کی کہ مکان مالک نے ذیلی کرایہ ثابت کرنے میں ناکام رہی۔

ذیلی کرایہ داری قائم کرنے کے لیے، زمین مالک کو ترک کرنے یا سود کی منتقلی کو کسی دوسرے شخص کے حق میں ثابت کرنا ہوتا ہے۔ ہاتھ میں موجود معاملے میں، کرایہ داری مکان مالک اور میسرز ڈبلیو بی انجینئرنگ کمپنی کے درمیان تھی، جو اصل میں ایک شراکت فرم تھی اور اس معاملے کے ریکارڈ سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ مسٹر تاہیلین (ڈی ڈبلیو 1) واحد مالک بن گئے جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے۔ اصل کرایہ داری فرم کی رہائشی رہائش کے مقصد کے لیے تھی اور کرایہ داری کے آغاز سے ہی مسٹر تاہیلین دعویٰ کے احاطے پر قابض تھے۔ لہذا، کرایہ دار میسرز ڈبلیو بی انجینئرنگ کمپنی کی طرف سے کرایہ داری کو ترک یا منتقل نہیں کیا گیا تھا۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے ہماری توجہ ایس اے ویگنڈ ماوردیگران بنام جتیندر رورا اور دیگر [1997] 11 ایس سی سی 334 میں اس عدالت کے اس فیصلے کی طرف مبذول کرائی ہے جس میں اس کی اس دلیل کی حمایت کی گئی ہے کہ مسٹر تاہیلین، جو اصل شراکت داروں میں سے ایک کے داماد ہیں، کو مذکورہ فرم کے خاندان کے رکن کے طور پر نہیں مانا جاسکتا۔

مذکورہ فیصلے میں، اس عدالت نے کرناٹک ریٹنٹ کنٹرول ایکٹ، 1961، خاص طور پر ایکٹ کی دفعہ 3 (ایف ایف) پر غور کرتے ہوئے، جس میں لفظ فیملی کی تعریف کی گئی ہے، فیصلہ دیا کہ کرایہ دار کے ساتھ اجازت کے ساتھ نہ رہنے والے بھائی کو خاندان کے رکن کے طور پر نہیں مانا جاسکتا۔

موجودہ معاملے میں مسٹر تاہیلین داماد کی حیثیت سے کرایہ داری کا دعویٰ نہیں کر رہے ہیں بلکہ فرم کے مالک کے طور پر، یعنی میسرز ڈبلیو بی انجینئرنگ کمپنی۔ لہذا، مذکورہ فیصلے میں طے شدہ تناسب موجودہ معاملے پر لاگو نہیں ہوتا ہے۔

اوپر بیان کردہ وجوہات کی بنا پر اپیل خارج کر دی جاتی ہے۔ کوئی اخراجات نہیں۔

وی ایس ایس

اپیل مسترد کر دی گئی۔