

عدالت عظمیٰ رپوس 1999 ایس یو پی پی 4 ایس سی آر

راڈوس

بنام۔

کے۔ تھنگا ویلو

24 نومبر 1999

دی۔ این۔ کھرے اور ایس۔ این۔ پھکن، جسٹسز

کرایہ پر قابو اور بے دخلی۔ تمبل ناڈو بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960۔ دفعہ 25۔ کرایہ دار نے نئے مالک کو زمیندار کے طور پر تسلیم کرنے سے انکار کر دیا۔ کرایہ کی ادائیگیوں میں غلطی۔ کرایہ عدالت نے اس نتیجے پر بے دخلی کا حکم دیا کہ مکان مالک کرایہ دار کا رشتہ تھا۔ منعقد: عدالت عالیہ نظر ثانی کی درخواست کو اپیل پر غور نہیں کر سکتی اور شواہد کا از سر نو جائزہ نہیں لے سکتی۔ نظر ثانی میں عدالت صرف کارروائی کی قانونی حیثیت/درستگی اور فیصلے/حکم کی ملکیت سے مطمئن ہونے کے لیے ریکارڈ پر غور کر سکتی ہے۔

اپیل کنندہ، اصل مالک سے جائیداد خرید کر، اس احاطے کا مالک بن گیا جو پہلے ہی مدعا علیہ کو کرائے پر دیا گیا تھا۔ تاہم مدعا علیہ نے اسے زمیندار کے طور پر تسلیم کرنے سے انکار کر دیا اور کرایہ ادا کرنے میں ناکام رہا۔ اپیل کنندہ کی طرف سے بے دخلی کی درخواست پر، کرایہ کنٹرولر نے فیصلہ دیا کہ مکان مالک اور کرایہ دار کا رشتہ تھا اور کرایہ کی نادر ہندہ ادائیگی کے پیش نظر، بے دخلی کا حکم دیا۔ وہاں سے ایک اپیل مسترد کر دی گئی۔ نظر ثانی پر، عدالت عالیہ نے کرایہ دار نگران کے اس حکم کو کالعدم قرار دے دیا جس میں کہا گیا تھا کہ مکان مالک کرایہ دار کا رشتہ قائم نہیں ہوا تھا، جس کے خلاف یہ اپیل دائر کی گئی ہے۔ اپیل میں، یہ دعویٰ کیا گیا کہ عدالت عالیہ نے ٹی این بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت نظر ثانی کے دائرہ اختیار کو اپیلٹ پاور کے طور پر استعمال کرنے اور چلی عدالتوں کے سامنے شواہد کا دوبارہ جائزہ لینے میں غلطی کی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے عدالت نے

منعقد: تمبل ناڈو بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت عدالت عالیہ کا نظر ثانی کا اختیار، اپیل کا اختیار نہ ہونے کی وجہ سے، عدالت عالیہ کے لیے نظر ثانی کی درخواست میں شواہد کا دوبارہ

جائزہ لینا جائز نہیں ہے۔ اس اپیل میں عدالت عالیہ نے نظر ثانی کا فیصلہ اس طرح کیا جیسے وہ کسی اپیل کا فیصلہ کر رہی ہو۔ موجودہ معاملے میں ریٹ کنٹرول اتھارٹی اور اپیلٹ کورٹ نے شواہد تخمینہ کاری پر بیک وقت اس حقیقت کا نتیجہ ریکارڈ کیا کہ فریقین کے درمیان زمیندار۔ کرایہ دار کا تعلق موجود تھا۔ ریٹ کنٹرول اتھارٹی اور اپیلٹ اتھارٹی دونوں نے اپیل کنندہ کی طرف سے پیش کردہ کھاتہ پر انحصار کیا تا کہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ مدعا دار کرایہ دار مذکورہ احاطے کے سلسلے میں کرایہ ادا کر رہا تھا۔ ریٹ کنٹرول اتھارٹی نے اس حقیقت کا بھی نوٹس لیا کہ مدعا علیہ کرایہ دار نے اپنے ثبوت میں اعتراف کیا کہ متدعو یہ احاطہ اس کا نہیں ہے اور سروے نمبر 592-593 کے تحت آنے والی زمین پر تعمیر کیا گیا تھا۔ صرف لیز ڈیڈ کو نہ بھرنا، جس کا سراغ نہیں لگایا جاسکا، ضروری نہیں کہ اس نتیجے پر پہنچے کہ فریقین کے درمیان مکان مالک اور پٹہ دار کے درمیان کوئی تعلق موجود نہ ہو، کم از کم اس وقت جب ریکارڈ پر متعدد دستاویزات موجود تھیں جو یہ ظاہر کرتی ہیں کہ اپیل کنندہ نے یہ احاطہ آر سے خریدا تھا۔ عدالت عالیہ نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کے ذریعے درج کردہ حقائق کے نتائج میں مداخلت کرنا جائز نہیں تھا۔ (3-H;4-A-C;G-H)

ڈاکٹر شکر نارائن بنام پنجاب نیشنل بینک، (1995) ضمیمہ 4 ایس سی سی 675، حوالہ دیا گیا۔
دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 4865۔
سی آر پی نمبر 1644/91 میں مدراس عدالت عالیہ کے مورخہ 19.11.1996 کے فیصلے اور حکم سے۔

شرکت کرنے والی جماعتوں کے لیے ٹی۔ ایل۔ وی۔ آئیر، محترمہ این۔ انا پورانی، وی۔ کرشنا مورتی، ایس۔ اروند اور ٹی۔ ہریش کمار۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

وی۔ این۔ کھرے، جسٹس : یہاں اپیل کنندہ نے خود کو ترور و شہر میں وارڈ نمبر ii بلاک نمبر۔ III، تھانجا و روڈ، میں واقع دروازے نمبر 24 اے اور 25 کا زمیندار بتایا۔ اصل میں مذکورہ احاطہ رامنا تھن چیٹیا کی ملکیت تھا۔ اس کے بعد مذکورہ بالا احاطہ اپیل کنندہ نے 7 مارچ 1980 کو خریدا تھا۔ مدعا علیہ اپیل کنندہ کے مفاد میں پیش رو کے وقت سے مذکورہ احاطے میں کرایہ دار ہے۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کو احاطے کے مالک کے طور پر تسلیم نہیں کیا اور مذکورہ احاطے کا کرایہ بھی ادا نہیں کیا گیا۔ ایسے حالات میں، اپیل کنندہ نے کرایہ کنٹرول اتھارٹی کے سامنے حق سے انکار اور کرایہ کی ادائیگی میں جان بوجھ کر غلطی کی بنیاد پر مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کے لیے درخواست دائر کی۔ کرایہ کنٹرولر کے سامنے، اپیل کنندہ نے

مختلف دستاویزات دائر کیس جن میں یہ ثابت کرنے کے لیے کہ وہ مذکورہ احاطے کا مالک ہے اور مدعا علیہ کرایہ دار ہے، اس کے حق میں انجام فروختی معاہدہ بھی شامل ہے۔ اسی طرح مدعا علیہ نے بھی اپنے مقدمے کی حمایت میں ثبوت پیش کیے۔ ریٹ کنٹرولر، شواہد کا جائزہ لینے کے بعد، اس نتیجے پر پہنچا کہ اپیل کنندہ اور مدعا علیہ کے درمیان زمیندار۔ کرایہ دار کا رشتہ موجود ہے اور کرایہ دار نے حق سے انکار کر دیا ہے اور کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کا ارتکاب بھی کیا ہے جس کی وجہ سے اسے باہر نکالا جاسکتا ہے۔ نتیجتاً، کرایہ کنٹرولر کی طرف سے بے دخلی کا حکم منظور کیا گیا۔ مدعا علیہ کرایہ دار کی طرف سے پیش کی گئی اپیل کو مسترد کر دیا گیا۔ تاہم، مدعا علیہ کرایہ دار کی طرف سے دائر کردہ نظر ثانی کی اجازت عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر دی کہ مکان مالک فریقین کے درمیان مکان مالک اور کرایہ دار کا رشتہ قائم کرنے میں ناکام رہا ہے۔ اس معاملے کے پیش نظر نظر ثانی کی اجازت دی گئی اور درج ذیل عدالتوں کے احکامات کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔ یہ مذکورہ حکم کے خلاف ہے جس کے خلاف مکان مالک ہمارے سامنے اپیل کر رہا ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے زور دیا ہے کہ موجودہ معاملے میں عدالت عالیہ اپنے نظر ثانی کے اختیار کا استعمال کرتے ہوئے شواہد کا دوبارہ جائزہ لینے اور درج ذیل عدالتوں کے ذریعے درج کردہ نتائج کے برعکس نتائج ریکارڈ کرنے کے لیے تیار نہیں ہے اور اس لیے متنازعہ فیصلے کو کالعدم قرار دیا جانا چاہیے۔ تاہم، مدعا علیہ کے فاضل وکیل نے اس متدعوہ کیا۔ انہوں نے کہا کہ عدالت عالیہ اپنے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے درج ذیل عدالتوں کے ذریعے درج کردہ حقائق کے غلط نتائج میں مداخلت کر سکتی ہے اور اس لیے عدالت عالیہ کے فیصلے کو برقرار رکھنا ہوگا۔ مدعا علیہ کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے آشرم موٹرز بنام بینا کماری، (1995) ضمیمہ 4 ایس سی سی 679 کے معاملے میں اس عدالت کے فیصلے کا حوالہ دیا۔ جس میں اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ عدالت عالیہ، ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت اپنے نظر ثانی کے اختیار کا استعمال کرتے ہوئے، حقائق کے نتائج کی درستگی کا جائزہ لے سکتی ہے۔ اس تجویز کے حوالے سے کوئی جھگڑا نہیں ہے، لیکن جو سوال غور و فکر کے لیے پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا، حقائق کے نتائج کی درستگی کا جائزہ لیتے ہوئے، کیا یہ نظر ثانی عدالت کے لیے کھلا ہے کہ وہ شواہد کا دوبارہ جائزہ لے؟ ہمارے سامنے یہ متدعوہ نہیں ہے کہ تمل ناڈو بلڈنگز (لیز اینڈ ریٹ کنٹرول) ایکٹ، (1960) کی دفعہ 25 (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) عدالت عالیہ کو نظر ثانی کا دائرہ اختیار فراہم کرتی ہے جو اپیل کا اختیار نہیں ہے۔ عدالت عالیہ، ایکٹ کے دفعہ 25 کے تحت، اپیلٹ اتھارٹی کے ریکارڈ کو طلب اور جانچ سکتی ہے تاکہ اس طرح کی کارروائی کی باقاعدگی یا اس میں منظور کیے گئے کسی بھی فیصلے یا احکامات کی درستگی،

قانونی حیثیت یا ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کر سکے۔ ڈاکٹر ڈی سنکرانارائن بنام پنجاب نیشنل بینک، (1995) ضمیمہ 4 ایس سی سی 675، اس طرح منعقد کیا گیا تھا:

"ہمارا خیال ہے کہ اپیل کنندہ کے وکیل صحیح ہیں جب وہ دعویٰ کرتے ہیں کہ نظر ثانی کی درخواست کو عدالت عالیہ نے اس طرح سمجھا جیسے یہ دوسری اپیل ہو اور شواہد کی دوبارہ تشخیص پر، پہلی اپیلٹ عدالت کے حقائق کے نتائج کو الٹ دیا گیا ہو۔"

اس طرح، ہمارے خیال میں، ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت عدالت عالیہ کا نظر ثانی کا اختیار اپیل کا اختیار نہ ہونے کی وجہ سے، عدالت عالیہ کے لیے یہ جائز نہیں ہے کہ وہ ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت دائر نظر ثانی کی درخواست میں شواہد کا دوبارہ جائزہ لے۔ اس اپیل میں ہمیں جو پتہ چلتا ہے وہ یہ ہے کہ کرایہ دار کی طرف سے دائر نظر ثانی کی درخواست میں عدالت عالیہ نے نظر ثانی کا فیصلہ اس طرح کیا جیسے وہ کسی اپیل کا فیصلہ کر رہی ہو۔ موجودہ معاملے میں ریٹ کنٹرول اتھارٹی اور اپیلٹ کورٹ نے شواہد تخمینہ کاری پر بیک وقت اس حقیقت کا نتیجہ ریکارڈ کیا کہ فریقین کے درمیان زمیندار-کرایہ دار کا تعلق موجود تھا۔ کرایہ کنٹرول اتھارٹی اور اپیلٹ اتھارٹی دونوں نے زمیندار-کرایہ دار کے تعلقات کا تعین کرنے کے مقاصد کے لیے اپیل کنندہ کی طرف سے پیش کردہ کھاتوں کی کتابوں پر انحصار کیا تا کہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ مدعا دار کرایہ دار مذکورہ احاطے کے سلسلے میں کرایہ ادا کر رہا تھا۔ ریٹ کنٹرول اتھارٹی نے اس حقیقت کا بھی نوٹس لیا کہ مدعا علیہ کرایہ دار نے اپنے ثبوت میں اعتراف کیا کہ متدعو یہ احاطہ ہے۔ دروازہ نمبر 24 اے اور 25 اس کے نہیں ہیں اور دروازہ نمبر 24 اے اور 25 سروے نمبر 592-593 کے تحت آنے والی زمین پر تعمیر کیے گئے تھے۔ دلچسپ بات یہ ہے کہ عدالت عالیہ نے اپیلٹ عدالت کے طور پر کام کرتے ہوئے اپنے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار میں فریقین کے شواہد کا دوبارہ جائزہ لیا اور فیصلہ دیا کہ چونکہ اپیل کنندہ مکان مالک نے یہ ظاہر کرنے کے لیے کرایہ نامہ دائر کرنے کا عہد کیا ہے کہ مدعا علیہ سابقہ مکان مالک کا کرایہ دار تھا، لہذا مکان مالک اور کرایہ دار کا رشتہ فریقین کے درمیان قائم نہیں ہوتا ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ نظریہ قانونی اور حقیقت پسندانہ طور پر درست نہیں ہے۔ اپیل کنندہ مکان مالک کی طرف سے دائر درخواست کا متعلقہ پیرا گراف اس طرح چلتا ہے:-

"درخواست گزار کو معلوم ہوتا ہے کہ کوپسوامی چیٹیار نے عمارت کو کرایہ نامہ لیتے وقت رامنا تھن چیٹیار کے حق میں کرایہ نامہ پر عمل درآمد کیا ہے۔ کرایہ نامہ غائب ہے اور اس کا پتہ لگانے کے بعد جمع کیا جائے گا۔"

مذکورہ پیرا گراف کے مشاہدے سے پتہ چلتا ہے کہ کوپسوامی چیٹیار اور رامنا تھن چیٹیار کے درمیان انجام دیا گیا کرایہ نامہ نہ تو اپیل گزار کے ذاتی علم میں تھا اور نہ ہی اس کے کرایہ نامہ میں تھا جو دائر کیا جاسکتا

تھا۔ درخواست میں جو واحد کرایہ نامہ لگایا گیا تھا وہ یہ تھا کہ اپیل کنندہ کو معلوم ہوا ہے کہ ایک کرایہ نامہ پر عمل درآمد کیا گیا ہے جو غائب ہے اور اس کا پتہ لگانے کے بعد اسے دائر کیا جائے گا۔ صرف کرایہ نامہ کی عدم فائنلنگ، جس کا سراغ نہیں لگایا جاسکا، ضروری نہیں کہ اس نتیجے پر پہنچے کہ فریقین کے درمیان مکان مالک اور کرایہ دار کا کوئی تعلق موجود نہ ہو، کم از کم جب کہ ریکارڈ پر متعدد دستاویزات موجود تھیں جو یہ ظاہر کرتی ہیں کہ اپیل کنندہ نے یہ احاطہ راما ناٹھن چیٹیا سے خریدا تھا۔ اس لیے ہمارا خیال ہے کہ عدالت عالیہ کا درج ذیل دونوں عدالتوں کے ذریعے درج کردہ حقائق کے نتائج میں مداخلت کرنا جائز نہیں تھا۔

عدالت عالیہ کی طرف سے نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کے فیصلے کو مسترد کرنے کے لیے دی گئی دوسری دلیل یہ تھی کہ مکان مالک کی طرف سے دائر کرایہ نامہ میں دروازہ نمبر 24 اے اور 25 کا ذکر نہیں ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ نتیجہ ریکارڈ پر موجود شواہد کے منافی ہے۔ کرایہ نامہ کی ایک کاپی ہمارے سامنے دائر کی گئی ہے اور مذکورہ بیع نامہ سے پتہ چلتا ہے کہ یہ ڈور نمبر 24 اے اور 25 کے حوالے سے بھی تھا۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، عدالت عالیہ کا فیصلہ قانون کے لحاظ سے پائیدار نہیں ہے۔ ہم، اس کے مطابق اپیل کے تحت فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیتے ہیں۔ اخراجات کے ساتھ اپیل کی اجازت ہے۔
آئی۔ ایم۔ اے۔

اپیل منظور کی جاتی ہے۔