

17 اپریل 1961

از عدالت الاعظمیٰ

ایس پی جناد تھا پا

بنام

آر پی شرما اور دیگران

(پی بی گجیندر گڈ کر، اے کے سرکار، کے سی داس گپتا، این راجا گوپالا آئینگر
اور جے آر مڈھولکر، جسٹسز)

کرایہ کنٹرول - رہائش کی الاٹمنٹ - کرایہ دار کے انتخاب کے لئے کنٹرولر کو اختیار دینے والا
قانون - اگر مالک مکان کے بنیادی حقوق کی خلاف ورزی کرتا ہے - امتیازی سلوک - کرایہ دار کے
انتخاب کے لئے رہنمائی - میسور ہاؤس رینٹ اینڈ اچیومنٹ کنٹرول ایکٹ، 1951 (میسور XXX آف
1951)، دفعہ 3(3)(اے) - آئین ہند، آرٹیکل 14 اور 19(1)(ایف)۔

میسور ہاؤس کرایہ اور رہائش کنٹرول ایکٹ، 1951 کی دفعہ 30(3)(اے) کے تحت
کنٹرولر کو یہ اختیار دیا گیا تھا کہ وہ کسی بھی سرکاری، مقامی اتھارٹی، سرکاری ادارے، کسی حکومت کے افسر،
لوکل اتھارٹی یا سرکاری ادارے یا کسی دوسرے فی بیٹے کو خالی گھر کے کرایہ دار کے طور پر منتخب کر سکتا
ہے۔ ایکٹ کے تحت مالک اس بات کا پابند تھا کہ وہ اس طرح منتخب کرائے گئے کرایہ دار کو گھر دے۔
درخواست گزار ایک گھر کا مالک تھا جس کے لئے کنٹرولر نے ان دفعات کے تحت کرایہ دار کا انتخاب کیا
تھا۔ انہوں نے دفعہ 3(3)(اے) کی آئینی حیثیت کو اس بنیاد پر چیلنج کیا کہ: (1) اس نے جائیداد
پر ان کے بنیادی حق پر غیر معقول پابندی عائد کی اور (2) اس نے آئین کے آرٹیکل 14 کو ٹھیس پہنچائی

کیونکہ اس نے کرایہ دار کے انتخاب کے لئے کوئی رہنمائی فراہم نہیں کی اور کنٹرولر کو من مانی انتخاب کرنے کے قابل بنایا۔

کہا جاتا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 3(3)(اے) درست ہے اور آئین کے آرٹیکل 14 یا آئی 9(1)(ایف) کی خلاف ورزی نہیں کرتی ہے۔

ایک فرد عوام کارکن تھا اور اس کے انتخاب کی وجہ سے عائد پابندی عام عوام کے مفاد میں تھی۔ یہ پابندی غیر معقول نہیں تھی۔ یہ صرف اس وقت نافذ کیا گیا تھا جب مالک گھر کو اپنے استعمال کے لئے نہیں چاہتا تھا۔ اس سے کوئی معقول فرق نہیں پڑ سکتا تھا کہ کسی فرد کا انتخاب کیا گیا تھا یا حکومت، مقامی اتھارٹی، سرکاری ادارہ یا ان میں سے کسی بھی افسر کا انتخاب کیا گیا تھا۔ اس ایکٹ میں مناسب کرایہ دار کے انتخاب کا اہتمام کیا گیا تھا۔ ڈسٹرکٹ جج کے پاس اپیل اور اس کے بعد ہائی کورٹ میں نظر ثانی کی درخواست دائر کر کے اس کو مزید محفوظ بنایا گیا۔

ایکٹ میں کنٹرولر کو مناسب کرایہ دار کا انتخاب کرنے کے لئے کافی رہنمائی دی گئی تھی۔ ہر ایک کو کرایہ دار کے طور پر منتخب ہونے کے لئے درخواست دینے کا حق دیا گیا تھا۔ اور مالک کو یہ حق دیا گیا تھا کہ وہ اپنے خیالات پر بھی غور کرے۔ حتمی فیصلہ ایک عدالتی فیصلہ تھا، اور اگر ضرورت ہو تو، ریاست کے سب سے بڑے ٹریبونل کا۔

اصل دائرہ اختیار : 1958 کی رٹ پٹیشن نمبر 71-

بنیادی حقوق کے نفاذ کے لئے آئین ہند کے آرٹیکل 32 کے تحت رٹ پٹیشن۔

درخواست گزار کی طرف سے ایس کے وینکٹارنگا اینگر اور ایس جے ایس فرنینڈس۔

جواب دہندہ نمبر 1 کے لئے بی آر ایل آنگر۔

مدعا علیہ نمبر 2 کی طرف سے آرگوپال کرشنن اور ٹی ایم سین۔

17 اپریل 1961ء کو عدالت کا فیصلہ سنایا گیا۔

جسٹس سرکار۔ آئین کے آرٹیکل 32 کے تحت یہ عرضی میسور ہاؤس ریٹ اینڈ ایڈجیومنٹ کنٹرول ایکٹ، 1951 (میسور XXX آف 1951) کی دفعہ 3(3) (اے) کے آئینی جواز پر سوال اٹھاتی ہے۔ جلد ہی، یہ شق ایکٹ کے ذریعہ قائم کردہ اتھارٹی کو کسی بھی سرکاری، مقامی اتھارٹی، سرکاری ادارے، کسی حکومت کے افسر، مقامی اتھارٹی یا سرکاری ادارے یا کسی دوسرے شخص کو خالی مکان کے کرایہ دار کے طور پر منتخب کرنے کے قابل بناتی ہے۔ ایکٹ کے تحت مالک اس طرح منتخب کرایہ دار کو احاطے کی اجازت دینے کا پابند ہے۔ درخواست گزار، جس کے لیے اس شق کے تحت کرایہ دار کا انتخاب کیا گیا تھا، اس کی قانونی حیثیت کو اس بنیاد پر چیلنج کرتا ہے کہ یہ آئین کے آرٹیکل 19(1) (ایف) کے تحت جائیداد پر اس کے بنیادی حق پر غیر معقول پابندی عائد کرتا ہے اور اس آرٹیکل کے سی ایل (5) کے تحفظ سے باہر ہے۔

درخواست گزار کے پاس ایک عمارت تھی جس کے سلسلے میں اس نے مصری لائی کے ساتھ کچھ تبدیلیاں کرنے اور اس کے بعد بورڈنگ ہاؤس کے مقصد سے اسے دینے کے لئے کسی قسم کا انتظام کیا تھا۔ بعد ازاں انہوں نے ایکٹ کی دفعہ 3(2) (اے) کے مطابق مدعا علیہ نمبر 2 کنٹرولر کو نوٹس دیا جس کے پاس دفعہ 3(3) (اے) کے تحت کرایہ دار کا انتخاب کرنے کا اختیار تھا کہ مکان خالی ہو گیا ہے۔ اس کے بعد مدعا علیہ نمبر 2 نے مکان کی کرایہ داری کی درخواستوں پر غور کیا جس میں سے دو تھے۔ ان میں سے ایک مصری لائی کا تھا جس کا ذکر اوپر کیا گیا تھا اور دوسرا جواب دہندہ نمبر 1 کا تھا، جو ایک نجی شخص تھا جو بورڈنگ ہاؤس کیپر کا کاروبار کرتا تھا۔ مدعا علیہ نمبر 2 نے مدعا علیہ نمبر 1 کو اس شخص کے طور پر منتخب کیا جسے درخواست گزار کی طرف سے گھر کی اجازت دی جانی چاہئے۔ انہوں نے کرایہ 350 روپے ماہانہ مقرر کیا جو درخواست گزار کی جانب سے مانگا گیا کرایہ تھا۔ ایسا لگتا ہے کہ کرایہ داری کی شرائط کی کوئی وضاحت نہیں کی گئی ہے اور اس معاملے میں ایسی شرائط کے بارے میں کوئی سوال پیدا نہیں ہوتا ہے۔

درخواست گزار اس فیصلے سے مطمئن نہیں تھا کیونکہ وہ چاہتا تھا کہ احاطے کو مصری لال کو دیا جائے، اور اس نے ایکٹ کی دفعہ 15 کے تحت ضلع جج سے اپیل کی۔ ڈسٹرکٹ جج نے مدعا علیہ نمبر 2 کے فیصلے کی توثیق کی۔ اس کے بعد درخواست گزار نے ایکٹ کی دفعہ 17 کے تحت ہائی کورٹ میں نظر ثانی کی درخواست کی لیکن ہائی کورٹ نے مداخلت کرنے سے انکار کر دیا۔ ڈسٹرکٹ جج اور ہائی کورٹ کے سامنے درخواست گزار نے دلیل دی تھی کہ مصری لائی مدعا علیہ نمبر 1 کے مقابلے میں زیادہ موزوں کرایہ دار ہیں۔ لیکن اس طرح کی دلیل کو مسترد کر دیا گیا۔ ہائی کورٹ میں ناکام ہونے کے بعد اب انہوں نے موجودہ پٹیشن کے ذریعہ ہی اس ایکٹ کو چیلنج کیا ہے۔

سوال صرف یہ ہے کہ کیا دفعہ 3(3)(اے) درخواست گزار کے جائیداد کے حق پر غیر معقول پابندی عائد کرتی ہے۔ اس عرضی میں ایکٹ کے کسی دوسرے حصے کے جواز کو چیلنج نہیں کیا گیا ہے۔ چیلنج کی گئی شق ان الفاظ میں ہے:

دفعہ 3(3)(اے) ذیلی دفعہ (2) کے تحت اطلاع موصول ہونے پر کنٹرولرز زمیندار کی جانب سے کی گئی کسی بھی نمائندگی کو مدنظر رکھتے ہوئے اور ایسی انکوائری کرنے کے بعد جو وہ ضروری سمجھتا ہے، ریاستی حکومت یا مرکزی حکومت یا ہندوستان کی کسی دوسری ریاست کی حکومت، یا کسی مقامی اتھارٹی یا کسی تعلیمی یا دیگر سرکاری ادارے یا کسی حکومت کے کسی افسر کا انتخاب کرے گا۔ مذکورہ بالا اتھارٹی یا ادارہ یا کسی دوسرے شخص (جسے بعد میں الاٹی کہا جاتا ہے) کو گھر میں کرایہ دار کے طور پر شامل کیا جائے اور مکان مالک کو تحریری حکم (جسے بعد میں ”الائٹمنٹ آرڈر“ کہا جاتا ہے) کے ذریعے ہدایت کی جائے کہ وہ ایسے الاٹی کو گھر ایسے کرایہ پردے جو الائٹمنٹ آرڈر میں بیان کیا جائے اور الاٹی کو اس تاریخ پر گھر کا قبضہ فراہم کیا جائے جو اس میں بیان کیا گیا ہو۔ حکم میں کہا گیا ہے:

بشرطیکہ ریاستی حکومت، مرکزی حکومت یا ہندوستان کی کسی ریاست کی حکومت یا مقامی اتھارٹی کے علاوہ کسی بھی اتھارٹی یا شخص کے حق میں الائٹمنٹ آرڈر دینے سے پہلے، کنٹرولر مجوزہ کرایہ دار کی مناسبت کے بارے میں مکان مالک کی کسی بھی نمائندگی پر غور کرے گا اور کسی ایسے شخص کو مکان الاٹ نہیں کرے گا جو، کنٹرولر کی رائے میں، ایک نامناسب کرایہ دار ہے:

درخواست گزار نے یہ دلیل نہیں دی کہ جہاں تک کنٹرولر کو کرایہ دار کے طور پر منتخب کرنے کی اجازت دیتا ہے، حکومت، مقامی اتھارٹی، سرکاری ادارہ یا مذکورہ افسران میں سے کسی کو بھی جائیداد کے حق پر کوئی غیر معقول پابندی عائد کرتا ہے۔ جیسا کہ ہم نے درخواست گزار کے وکیل کو سمجھا، یہ تسلیم کیا گیا کہ اس طرح کے کرایہ دار کا انتخاب ایک عوامی مقصد ہوگا اور اس طرح عائد کی جانے والی پابندی معقول ہوگی۔ لہذا ایسا لگتا ہے کہ یہ دلیل نہیں دی جاتی ہے کہ کنٹرولر کے ذریعہ کرایہ دار کا انتخاب بذات خود جائیداد کے حق پر غیر معقول پابندی عائد کرنے کے مترادف ہوگا۔ ہمیں نہیں لگتا کہ اگر اس طرح کا تنازعہ کھڑا کیا جاتا تو اس کی بنیاد اچھی طرح سے رکھی جاتی۔ یہ واضح ہے کہ یہ ایکٹ خالی مکانات سے متعلق ہے۔ یہ مالک کو اپنے گھر میں رہنے کے حق سے محروم نہیں کرتا ہے۔ اس میں خالی مکانات کا انتظام کیا گیا ہے جو مالک کے استعمال کے لئے ضروری نہیں ہیں اور دوسروں کے استعمال کے لئے دستیاب ہیں جو رہائش کے بغیر ہیں۔ رہائش کی کمی کی وجہ سے یہ قانون ضروری تھا۔ لہذا یہ قانون گھروں کی فروخت کو ریگولیٹ کرنے اور کرایہ کو کنٹرول کرنے اور غیر معقول بے دخلی کو روکنے کے لیے منظور کیا گیا تھا: اس ایکٹ کا دیکھا چھو دیکھیں۔

تو کیا یہ ایکٹ کنٹرولر پر چھوڑ کر حکومت، مقامی اتھارٹی، سرکاری ادارے یا ان میں سے کسی کے افسر کے علاوہ کسی اور شخص کو کرایہ دار کے طور پر منتخب کرنے کا اختیار دیتا ہے، جائیداد کے حق پر غیر معقول پابندی عائد کرتا ہے؟ ہمیں نہیں لگتا کہ ایسا ہوتا ہے۔ اگر کنٹرولر جائز طور پر کسی حکومت، مقامی اتھارٹی یا کسی ادارے کا انتخاب کر سکتا ہے۔ جیسا کہ ہم نے کہا ہے کہ متنازعہ نہیں ہے۔ تو اس سے کوئی فرق نہیں پڑ سکتا ہے کہ ایسے کرایہ دار کے بجائے کنٹرولر کسی نجی شخص کو کرایہ دار کے طور پر منتخب کرتا ہے۔ اس اہتمام کا خیال یہ ہے کہ ضرورت مند لوگوں کو رہائش ملنی چاہئے۔ جن لوگوں کو رہائش کی ضرورت ہے وہ عوام کی خدمت کر رہے ہیں اور اس وجہ سے ان کی ضروریات کو پورا کر رہے ہیں، وہ عوامی مقصد کی خدمت کر رہے ہوں گے۔ ایک فرد عوام کارکن ہوگا اور چونکہ دستیاب رہائش کو کسی کو دیا جاسکتا ہے، لہذا عوام کے کسی رکن کے انتخاب کی وجہ سے عائد ہونے والی پابندی عام عوام کے مفاد میں ہوگی۔ اس طرح کی پابندی بھی غیر معقول نہیں ہے۔ یہ صرف اس وقت نافذ کیا جاتا ہے جب مالک گھر کو اپنے استعمال کے لئے نہیں چاہتا ہے۔ اس کے بعد مالک کو کوئی معقول فرق نہیں پڑ سکتا اگر کسی نجی شخص کو کرایہ دار کے طور پر منتخب کیا جاتا ہے۔ اس ایکٹ میں مزید یہ دیکھنے کے لئے کافی اہتمام کیا گیا ہے کہ منتخب کردہ کرایہ دار مناسب ہے۔ ڈسٹرکٹ جج کو اپیل اور نظر ثانی کے لئے ہائی کورٹ جانے کا حق فراہم کر کے اس بات کو یقینی بنانے کے

لئے مکمل تحفظ فراہم کیا گیا ہے کہ کسی نامناسب شخص کو مالک پر اس کے کرایہ دار کے طور پر مسلط نہ کیا جائے۔

یہ سچ ہے کہ ایکٹ اس بات کی وضاحت نہیں کرتا ہے کہ کون مناسب شخص ہوگا لیکن ہم نہیں سمجھتے کہ اس کی تعریف کی ضرورت تھی۔ تجربہ رکھنے والا کوئی بھی شخص جانتا ہے کہ مناسب کرایہ دار کون ہے۔ مزید برآں، مالک کو یہ حق دیا گیا ہے کہ وہ منتخب کردہ کرایہ دار کی اہلیت کی جانچ اعلیٰ ترین عدالت کے ذریعہ کی جائے۔ دفعہ 3(3)(اے) کی وضاحت میں کچھ افراد کو نامناسب کرایہ دار قرار دیا گیا ہے۔ ہم درخواست گزار کے فاضل وکیل کی اس دلیل کو قبول کرنے سے قاصر ہیں کہ اس وضاحت کا نتیجہ یہ ہے کہ باقی سب مناسب ہیں۔ وضاحت سے صرف یہ ظاہر ہوتا ہے کہ تفصیل کے اندر آنے والے افراد نامناسب ہیں۔ دوسرے موزوں ہوں گے یا نہیں اس کا فیصلہ ہر ایک کی خوبیوں کی بنیاد پر کرنا ہوگا۔ کرایہ دار کی مناسبت کے بارے میں فیصلہ وضاحت کے ذریعہ بالکل بھی کنٹرول نہیں کیا جانا چاہئے سوائے اس حد تک کہ کچھ افراد کو کرایہ دار کے طور پر نامناسب بنا دیا جائے اور اسے متعلقہ اتھارٹی کی صوابدید سے باہر نکال کر ان کی مناسبت کے سوال پر غور کیا جائے۔

اگر اس قانون نے کرایہ دار کا انتخاب گھر کے مالک پر چھوڑ دیا ہوتا تو اس کے مقصد کو پورا امکان ہوتا۔ کرایہ داری بنانے میں مالک کے لئے اپنے فائدے کے لئے خفیہ انتظامات کرنا آسان ہوگا۔ مکان کے لئے سودے بازی کے معاملے میں، رہائش کی کمی کے پیش نظر کرایہ دار واضح طور پر نقصان دہ صورتحال میں ہوگا۔ اسے آسانی سے مالک کی طرف سے عائد کردہ شرائط کے سامنے جھکنے پر مجبور کیا جاسکتا ہے جس کے پاس سودے بازی کی صورتحال بہتر ہے۔ اگر اس طرح کے واقعات کی گنجائش چھوڑ دی جاتی تو اس ایکٹ کا پورا مقصد ہی ختم ہو جاتا۔ ایکٹ اس صورتحال سے بچنے کا ارادہ رکھتا ہے اور لہذا کنٹرولر میں مالک کے لئے کرایہ دار کا انتخاب کرنے کا اختیار موجود ہے۔

نہ ہی ہم سمجھتے ہیں کہ اس شق پر کوئی اعتراض آئین کے آرٹیکل 14 کی بنیاد پر کیا جاسکتا ہے کیونکہ اس میں کرایہ دار کا انتخاب کرنے کے بارے میں کوئی رہنمائی فراہم نہیں کی گئی ہے اور اس طرح متعلقہ اتھارٹی کو من مانی انتخاب کرنے کے قابل بنایا گیا ہے۔ یہ دلیل کسی بھی صورت میں درخواست گزار،

مالک کے لیے کھلی نہیں ہے، کیونکہ یہ شق ایک مالک اور دوسرے مالک کے درمیان کسی قسم کی تفریق کو ممکن نہیں بناتی ہے۔ اگر کسی کرایہ دار نے آرٹیکل 14 پر انحصار کرتے ہوئے اس شق کے جواز کو چیلنج کیا ہوتا، جو یہاں نہیں ہے، تو ہمیں نہیں لگتا کہ یہ چیلنج بے معنی ہوتا۔ ہمارے خیال میں، اتھارٹی کو کافی رہنمائی دی گئی ہے کہ کرایہ دار کا انتخاب کیسے کیا جائے۔ کرایہ دار کو سب سے پہلے مناسب ہونا چاہئے۔ تمام افراد کرایہ دار کے طور پر منتخب ہونے کے لئے درخواست دینے کے حقدار ہیں اور لہذا سب کو گھر حاصل کرنے کا مساوی موقع ہے۔ انتخاب درخواست دہندگان میں سے کیا جائے گا اور یہ انتخاب ان کے دعووں کی تقابلی قابلیت کی جانچ پر منحصر ہوگا۔ مزید برآں، مالک کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ کرایہ دار کا انتخاب کرنے والے اتھارٹی کی طرف سے مناسب غور و خوض کے معاملے میں اپنی رائے کا اظہار کرے۔ ایک بار پھر، حتمی فیصلہ ایک عدالتی فیصلہ ہوگا، اور اگر ضرورت پڑی تو، ریاست کے سب سے بڑے ٹریبونل کا۔

لہذا ہم سمجھتے ہیں کہ اس قانون کو چیلنج کرنے کی بنیاد غلط ہے۔ نتیجتاً ہم اس درخواست کو مسترد کرتے ہیں۔ درخواست گزار پیش ہونے والے مدعا علیہ کے اخراجات ادا کرے گا۔

درخواست مسترد کر دی گئی۔