

از عدالتِ عظمیٰ

سریندر سنگھ سیبیا

بنام

وجہ کمار سود

تاریخ فیصلہ: 10 اکتوبر، 1991۔

[ٹی کے تھامین اور آرایم سہی، جسٹس صاحبان۔]

ہماچل پردیش اربن رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1987:

دفعہ 14(3)۔ دوسرا فقرہ۔ الفاظ "اس طرح کی عمارت کو بغیر کسی معقول وجہ کے خالی نہیں کیا گیا ہے"۔ کا دائرہ کار

- تحویل جو ضبطی کے حکم کے نتیجے میں دی گئی ہو، اسے 'بلا معقول وجہ خالی نہ کرنا' قرار نہیں دیا جاسکتا۔
ہماچل پردیش غیر منقولہ جائیداد کی ضبطی اور حصول کا ایکٹ، 1972ء
مطالبہ حکم کی معقولیت یا نااہلی — رینٹ کنٹرول ایکٹ کے تحت وجہ کی کافی مقدار پر غور نہیں کیا جاسکتا
- استدعا کی کارروائیاں - مکان مالک کی طرف سے اعتراض درج نہ کرنا - کا اثر۔

الفاظ اور جملے:

"خالی کرنا"۔ "معقول وجہ"۔ کے معنی۔

ہماچل پردیش اربن رینٹ کنٹرول ایکٹ 1987 کی دفعہ 14(3) ایک مالک مکان کو کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم حاصل کرنے کے قابل بناتی ہے اگر اسے اپنے قبضے کے لیے عمارت کی ضرورت ہو اور اس کے پاس متعلقہ علاقے میں کوئی دوسری عمارت نہیں ہے۔ تاہم یہ حق دوسری فقرہ کے تحت پانچ سال کی مدت کے لیے موخر ہو جاتا ہے اگر مکان مالک نے معقول وجہ کے بغیر اپنے استعمال میں کسی عمارت کو خالی کر دیا ہو۔

اپیل کنندہ، جو ایک گھر کا مالک تھا، گھر کی پہلی منزل پر قابض تھا، جبکہ دوسری منزل جج کو دی گئی تھی۔ اس کا پورا گھر جج کے قبضے کے لیے طلب کیا گیا تھا۔ اپیل کنندہ نے جلی ایکٹ کی دفعہ 3(2) کے

تحت کوئی اعتراض داخل نہیں کیا۔ تاہم، عمارت خالی کرنے کے بعد اُس نے مدعا علیہ کی بے دخلی کے لیے درخواست دائر کی۔ نچلی عدالتوں نے ہماچل ریٹن کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 14(3) پر دوسری شق کا اطلاق کر کے اس کی درخواست کو مسترد کر دیا۔

مکان مالک کی اپیل کی اجازت دینا اور نچلی عدالتوں کے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے، یہ عدالت،

قرار دیا گیا کہ: 1. 'معتول وجہ ایک اظہار ہے جو مختلف قوانین میں پایا جاتا ہے۔ اسے آزادانہ طور پر اس کی عام لغت کے معنی کے مطابق مناسب یا کافی سمجھا گیا ہے۔ یہ کوئی بھی معتول وجہ ہے جس کے نتیجے میں چھٹی ہوتی ہے اسے معتول وجہ کے طور پر سمجھنا ہوگا۔ مثال کے طور پر، معاشی دشواری یا مالی سختی یا کنسبی وجوہات کسی مالک مکان کو اپنے قبضے میں کسی عمارت کو کرائے پر دینے پر مجبور کر سکتی ہیں۔ جب تک یہ حقیقی اور مخلص پایا جاتا ہے، یہ معتول وجہ کے لیے عمارت کو خالی کرنے کے مترادف ہوگا۔ اور دوسری فقرے کی قدغن ہٹا دی گئی ہے۔ دوسرے لفظوں میں، اگر عمارت کی بیدخلی کوئی دکھاوا یا بہانہ نہیں تھا تو فقرہ مکان مالک کے حق کو مایوس نہیں کر سکتی تھی کہ وہ کرایہ دار کو قبضہ حوالے کرنے کے لیے ضروری ہدایت کے لیے کنٹرولر سے رجوع کرے۔

1.1 مجاز اتھارٹی کے مطالبہ کے حکم کے مطابق مکان مالک کے ذریعہ کسی عمارت کو خالی کرنے کو 'معتول وجہ کے بغیر نہیں' کے طور پر بیان نہیں کیا جاسکتا۔ مکان مالک کے پاس کوئی چارہ نہیں ہوتا۔ اسے قانون کی پابندی کے تحت خالی کرنا پڑتا ہے۔ لہذا، دوسری فقرہ ذریعے بنائی گئی قانونی پابندی اس طرح کے معاملے میں لاگو نہیں ہوگی۔

ری کوزیشن ایکٹ کے تحت کسی حکم کا درست یا غلط ہونا کرایہ داری کنٹرول ایکٹ کے تحت معتول وجہ کی موجودگی یا عدم موجودگی پر منفی اثر نہیں ڈال سکتا۔ دونوں کی بنیاد مختلف حالات پر ہوتی ہے۔ کسی عمارت کو خالی کرنا، چاہے وہ ریکوزیشن ایکٹ کے تحت مجاز اتھارٹی کی جانب سے دیے گئے غلط حکم پر ہی کیوں نہ ہو، ایک معتول وجہ کے دائرے میں آئے گا۔ کرایہ کنٹرول حکام کو ریکوزیشن ایکٹ کے تحت جاری کردہ حکم کی صحت یا قانونی حیثیت کا جائزہ لینے کا اختیار حاصل نہیں ہے۔ لہذا، اس بنیاد پر یہ قرار دینا کہ عمارت بلا معتول وجہ خالی کی گئی، درست قرار نہیں دیا جاسکتا۔ اس طرح نچلی عدالتوں نے اپیل کنندہ کی جانب سے دائر درخواست کو مسترد کرنے کے لیے دوسری فقرہ کا اطلاق کرنے میں قانون کی غلطی کی۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2383، سال 1988۔

دیوانی نظر ثانی نمبر 29، سال 1988 میں ہماچل پردیش عدالت عالیہ کے مورخہ 1.4.1988 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے این ایس ہیگڑے اور مس مدھو مولچندانی۔

مس آشا جین مڈن جواب دہندہ کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ آرایم سہی، جسٹس نے سنایا۔

اس اپیل میں، جو ہماچل پردیش ہائی کورٹ کے فیصلے کے خلاف دائر کی گئی ہے، قانون کا ایک مختصر لیکن دلچسپ سوال زیر غور آتا ہے، اور وہ یہ ہے کہ آیا "ہماچل پردیش ری کوزیشن اینڈ ایکوزیشن آف امویبل پراپرٹی ایکٹ، 1972" (جسے اختصاراً ری کوزیشن ایکٹ کہا گیا ہے) کے تحت مجاز اتھارٹی کو دی گئی ملکیت کی حوالگی کو "ہماچل پردیش رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1987" کی دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (3) کی دوسری توضیح کے تحت "بغیر معقول وجہ کے مکان خالی کرنا" تصور کیا جاسکتا ہے، جب کہ یہ ایکٹ 17 نومبر 1971 سے نافذ العمل تسلیم کیا گیا ہے (جسے آگے 'ایکٹ' کہا گیا ہے)؟

دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (3) ذیل میں نکالی گئی ہے:

"(3) ایک مکان مالک کنٹرولر کو ہدایت کے حکم کے لیے درخواست دے سکتا ہے

کرایہ دار مکان مالک کو قبضے میں رکھے۔

(a) رہائشی عمارت کی صورت میں، اگر۔

(i) وہ اپنے پیشے کے لیے اس کا مطالبہ کرتا ہے:

بشرطیکہ وہ متعلقہ شہری علاقے میں اپنی ملکیت کی کسی دوسری رہائشی عمارت پر قابض نہ ہو: بشرطیکہ اس نے مذکورہ شہری علاقے میں درخواست دائر کرنے کے پانچ سال کے مزید ایسی عمارت کو بغیر کسی معقول وجہ کے خالی نہ کیا ہو۔

یہ مکان مالک کو کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم حاصل کرنے کے قابل بناتا ہے اگر اسے اپنے قبضے کے لیے عمارت کی ضرورت ہو اور اس کے پاس متعلقہ علاقے میں کوئی دوسری عمارت نہ ہو۔ تاہم یہ

حق دوسری فقرہ کے تحت پانچ سال کی مدت کے لیے موخر ہو جاتا ہے اگر مکان مالک نے معقول وجہ کے بغیر اپنے استعمال میں کسی عمارت کو خالی کر دیا ہو۔ سوال یہ ہے کہ دوسرے تو ضیحی فقرے میں موجود عبارت 'اس نے ایسا مکان بغیر معقول وجہ کے خالی نہیں کیا' کی تعبیر کس طرح کی جائے۔ اس کے دو پہلو ہیں ایک یہ کہ آیا یہ فقرہ صرف رضاکارانہ تعطیلات پر لاگو ہوتی ہے یا اس کی توسیع قانونی کارروائی کے دباؤ میں خالی کرنے تک ہوتی ہے جیسے کہ مجاز اتھارٹی کے ذریعہ مطالبہ کا حکم۔ دوسرا یہ فرض کرتے ہوئے بھی کہ 'ایسی عمارت کو خالی کریں' بیان محاورہ کی وسیع تشریح کی گئی ہے، کیا مطالبہ حکم کے نتیجے میں قبضہ ترک کرنا بغیر کسی وجہ کے بیدخلی کے مترادف ہے؟ خالی، عام طور پر، جانے کا مطلب ہے، چھوڑنا۔ جس ترتیب یا سیاق و سباق میں لفظ استعمال کیا گیا ہے وہ کسی مختلف معنی کی نشاندہی نہیں کرتا ہے۔ نہ ہی یہ فیصلہ کرنا ضروری ہے کہ آیا یہ صرف رضاکارانہ تعطیلات پر لاگو ہوتا ہے کیونکہ اس پر زور دیا گیا تھا کہ یہاں تک کہ یہ فرض کرتے ہوئے کہ مطالبہ کے حکم کے مطابق قبضہ ترک کرنا فقرہ میں شامل ہے، اسے بغیر کسی معقول وجہ کے کہا جاسکتا ہے۔ معقول وجہ ایک اظہار ہے جو مختلف قوانین میں پایا جاتا ہے۔ اسے آزادانہ طور پر اس کی عام لغت کے معنی کے مطابق کافی یا کافی سمجھا گیا ہے۔ یہ کوئی بھی معقول وجہ ہے جس کے نتیجے میں بیدخلی ہوتی ہے اسے معقول وجہ کے طور پر سمجھنا ہوگا۔ مثال کے طور پر، معاشی دشواری یا مالی سختی یا کنسبی وجوہات کسی مالک مکان کو اپنے قبضے میں کسی عمارت کو کرائے پر دینے پر مجبور کر سکتی ہیں۔ جب تک یہ حقیقی اور مخلص پایا جاتا ہے یہ معقول وجہ سے کسی عمارت کو خالی کرنے کے مترادف ہوگا۔ اور دوسرا فقرہ ختم ہو جاتی ہے۔ دوسرے لفظوں میں، اگر عمارت کی بیدخلی کوئی دکھاوا یا بہانہ نہیں تھا تو فقرہ مکان مالک کے حق کو مایوس نہیں کر سکتی تھی کہ وہ کرایہ دار کو قبضہ حوالے کرنے کے لیے ضروری ہدایت کے لیے کنٹرولر سے رجوع کرے۔

مجاز اتھارٹی کے مطالبہ کے حکم کے مطابق مکان مالک کے ذریعہ کسی عمارت کو خالی کرنے کو کافی وجہ کے بغیر نہیں 'کے طور پر بیان نہیں کیا جاسکتا۔ مکان مالک کے پاس کوئی چارہ نہیں ہوتا۔ اسے قانون کی پابندی کے تحت خالی کرنا پڑتا ہے۔ لہذا، دوسری فقرہ کے ذریعے بنائی گئی قانونی پابندی اس طرح کے معاملے میں لاگو نہیں ہوگی۔ کیا اس سے قانون میں کوئی فرق پڑتا ہے یا مکان مالک کی کارروائی کو بغیر کسی معقول وجہ کے پیش کیا جاتا ہے کیونکہ اس نے مطالبہ کارروائی میں کوئی اعتراض یا تو غلط مشورے یا قانون کی لاعلمی کے تحت درج نہیں کیا تھا؟ اس کے لیے حقائق کو مختصر طور پر بیان کرنا ضروری ہے۔ اپیل کنندہ کینسلر ورتھ ہاؤس / شملہ اور اس کے ملحقہ عمارت کا مالک ہے۔ وہ کینسل

ور تھ ہاؤس کی پہلی منزل پر قابض تھا۔ دوسری منزل ڈسٹرکٹ جج کو دی گئی، جسے بعد میں بیچ میں ترقی دی گئی۔ اس کے قبضے کے لیے پورے گھر کا مطالبہ کیا گیا تھا۔ اپیل کنندہ نے کوئی اعتراض دائر نہیں کیا۔ خالی کرنے کے بعد، اس عمارت نے مدعا علیہ کو اس کے ملحقہ عمارت سے بے دخل کرنے کے لیے درخواست دی۔ اُس کی درخواست مسترد کر دی گئی کیونکہ وہ دفعہ 3 کی ذیلی دفعہ (2) کے تحت کوئی اعتراض دائر نہ کر سکا، جس کے نتیجے میں حکم حصول جاری کیا گیا۔ عدالت نے قرار دیا کہ درخواست دوسری فقرہ کے برخلاف پائی گئی۔ حالانکہ مذکورہ ذیلی دفعہ کی فقرہ یہ ممانعت عائد کرتی ہے کہ اگر کوئی جائیداد مالک کے جائز اور نیک نیتی کے استعمال میں ہو تو اُسے ضبط نہیں کیا جاسکتا۔ اپیل گزار کی یہ وضاحت کہ اسے اس کے وکیل نے مشورہ دیا تھا کہ وہ کوئی اعتراض دائر نہ کرے کیونکہ عدالت عالیہ کے جج کے لیے عمارت درکار تھی، قبول نہیں کی گئی۔

حصولِ جائیداد سے متعلق ایکٹ کے تحت جاری کردہ حکم کی درستگی یا غلطی کرایہ داری کنٹرول قانون کے تحت کافی وجہ 'کے معیار پر منفی اثر نہیں ڈال سکتی۔ دونوں قوانین کے تحت وجوہات مختلف حالات میں پیدا ہوتی ہیں۔ اگر کسی باختیار اتھارٹی کی جانب سے غلط حکم کے تحت بھی عمارت خالی کی گئی ہو، تب بھی یہ ایک کافی وجہ 'سمجھی جائے گی۔ کرایہ داری کنٹرول حکام کو حصولِ جائیداد قانون کے تحت جاری کردہ حکم کی صحت یا قانونی حیثیت کا جائزہ لینے کا اختیار حاصل نہیں ہے۔ لہذا یہ بنیاد اس نتیجے پر پہنچنے کے لیے کافی نہیں ہو سکتی کہ عمارت بلا وجہ خالی کی گئی تھی۔ اس طرح نچلی عدالتوں نے اپیل کنندہ کی جانب سے دائر درخواست کو مسترد کرنے کے لیے دوسری فقرہ کا اطلاق کرنے میں قانون کی غلطی کی۔

یہاں تک کہ اپیل کنندہ کی عمارت پر قبضہ کرنے کی ضرورت کے بارے میں نتیجہ بھی اچھی طرح سے ثابت نہیں ہوتا ہے۔ نچلی دو عدالتوں کی طرف سے یہ نتیجہ اخذ کیا گیا ہے کہ اپیل کنندہ ایک امیر آدمی ہونے کے ناطے اس کے ملحقہ عمارت پر قبضہ نہیں کرے گا یا یہ کہ وہ کبھی کبھار اس کا استعمال کرے گا، اچھی طرح سے قائم نہیں ہے۔ یہ غیر متنازعہ ہونے کی وجہ سے کہ اپیل کنندہ کے پاس شہری علاقے میں کوئی دوسری عمارت نہیں ہے اور یہ پایا گیا ہے کہ اس نے دوسری عمارت کافی وجہ سے خالی کی تھی، کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لیے اپیل کنندہ کے حق میں کوئی رکاوٹ نہیں تھی۔

نتیجے میں یہ اپیل کامیاب ہو جاتی ہے اور اس کی اجازت دی جاتی ہے۔ نچلی تمام عدالتوں کے احکامات کو کالعدم قرار دیا گیا ہے۔ اپیل کنندہ کی درخواست کی اجازت ہوگی۔ وہ مناسب ہدایات کے لیے ریٹ کنٹرول حکام سے رجوع کرے گا۔ فریفین اپنے اخراجات خود برداشت کریں گی۔
اپیل منظور کی گئی۔