

از عدالتِ عظمیٰ

شریمتی رانی دیوی

بنام

بھولے ناتھ ودیگران

نامور: 22 اکتوبر، 1991

[کے۔ راماسوامی اور یوگیشور دیال، جج صاحبان]

اترپردیش اربن بلڈنگ (کرایہ داری، کرایہ اور بے دخلی کا اندراج) ایکٹ، 1972:

دفعات 3 (اے) (2) اور 21- کرایہ دار کی بے دخلی - کیا اصل کرایہ دار کی شادی شدہ بیٹیاں بے دخلی کی کارروائی میں ضروری فریق ہیں؟ - کیا ان کو فریق نہ بنانے سے کارروائی کا عدم ہو جاتی ہے اور مکان مالک کو بے دخلی کی کارروائی کا حق نہیں رہتا؟

اپیل کنندہ مکان مالک نے اترپردیش اربن بلڈنگ (کرایہ داری، کرایہ اور بے دخلی کا اندراج) ایکٹ، 1972 کی دفعہ 21 کے تحت کرایہ دار کی بے دخلی کے لیے مقدمہ دائر کیا، بنیاد یہ تھی کہ انہیں اپنے بیٹے کے کاروبار کے لیے جگہ درکار ہے۔ مقررہ اتھارٹی اور اپیلیٹ ٹریبونل نے ایک حقیقت کے طور پر پایا کہ درخواست گزار کی ضرورت حقیقی ہے اور مقدمہ منظور کیا۔ لیکن عدالتِ عالیہ نے صرف اس بنیاد پر حکم کو کا عدم قرار دیا کہ اصل کرایہ دار کی شادی شدہ بیٹیاں، جو ضروری فریق تھیں، کو فریق نہیں بنایا گیا، اور اس لیے ضروری فریقوں کے شامل نہ ہونے سے مکان مالک کرایہ داروں (یعنی متوفی کرایہ دار کے بیٹے اور بیوہ) کی بے دخلی کی کارروائی نہیں کر سکتی تھیں۔

مکان مالک کی اپیل کو منظور کرتے ہوئے، یہ عدالت نے:

قرار دیا کہ: 1.1- دفعہ 3 (اے) (2) کے تحت، "کرایہ دار" کی تعریف میں وہ شخص شامل ہے جس کے ذریعہ کرایہ ادا کیا جاتا ہو، اور اگر کرایہ دار کا انتقال ہو جائے، تو غیر رہائشی عمارت کے

معاملے میں، اس کے ورثاء۔ لہذا، دفعہ 3(اے)(2) کے تحت تمام ورثاء کرایہ دار تصور ہوں گے، جو ہندو ورثاتی ایکٹ، 1956 کے تحت موروثی طور پر کرایہ داری کے حقوق حاصل کرتے ہیں۔ اس بناء پر، شادی شدہ بیٹیاں بھی دفعہ 3(اے)(2) کے تحت کرایہ دار کے مفہوم میں آتی ہیں، اور انہیں کرایہ داری کے حقوق منتقل ہوتے ہیں، جن میں صرف کرایہ کی ادائیگی کی ذمہ داری نہیں بلکہ کاروبار جاری رکھنے کا حق بھی شامل ہے جب تک کہ انہیں قانون کے مطابق بے دخل نہ کیا جائے۔

1.2 تاہم، موجودہ مقدمے میں، اصل کرایہ دار کا انتقال 1965 میں ہوا۔ اس کے بعد 1974 میں کارروائی شروع کی گئی۔ تب تک، متوفی کرایہ دار کے ایک بیٹے، یعنی پہلے مدعا علیہ، نے جگہ پر قبضہ کر رکھا تھا اور کاروبار چلا رہا تھا۔ شادی شدہ بیٹیوں نے کبھی شرکت نہیں کی، نہ ہی انہوں نے کاروبار میں دلچسپی ظاہر کی، اور یہاں تک کہ والد کی وفات سے قبل ہی ان کی شادی ہو چکی تھی اور وہ اپنے شوہروں کے ساتھ دیگر مقامات پر مقیم تھیں۔ کرایہ داری اپیلیٹ ٹریبونل نے یہ پایا کہ مفہوم کے اعتبار سے، شادی شدہ بیٹیوں نے ایکٹ کے تحت ورثاتی کرایہ داری حقوق کو ترک کر دیا تھا، کیونکہ اصل کرایہ دار کی وفات کے بعد بیٹیوں نے اپنے حقوق کا دعویٰ کرنے میں کوئی دلچسپی ظاہر نہیں کی۔ اس لیے انہیں فریق نہ بنانا کارروائی کو کالعدم نہیں بنانا اور نہ ہی بے دخلی کی کارروائی کو ناقابل سماعت بنانا ہے۔

شہری اپیلیٹ دائرہ اختیار: سول اپیل نمبر 129/1986۔

الہ آباد عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم مؤرخہ 12.5.1982 کے خلاف، جو سول متفرق رٹ پٹیشن نمبر 13431/1981 میں دیا گیا۔

بی۔ ڈی۔ اگروال اور اندیور گڈول، اپیل کنندہ کی جانب سے۔

اے۔ کے۔ سریواستو، مدعا علیہان کی جانب سے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

یہ اپیل خاص اجازت کے تحت مکان مالکہ کی جانب سے دائر کی گئی ہے۔ انہوں نے اتر پردیش اربن بلڈنگ (کرایہ داری، کرایہ اور بے دخلی کا اندراج) ایکٹ، 1972 کی دفعہ 21 کے تحت

کارروائی کی بنیاد رکھی تاکہ اپنے بیٹے کے کاروبار کے لیے کرایہ دار کو بے دخل کیا جاسکے۔ مقررہ اتھارٹی اور اپیلیٹ ٹریبونل نے حقیقت کے طور پر پایا کہ اپیل کنندہ کو کاروبار شروع کرنے کے لیے جگہ درکار ہے۔ لیکن عدالت عالیہ نے رٹ پٹیشن کو منظور کر کے حکم کا عدم کردیا، صرف اس بنیاد پر کہ اصل کرایہ دار لالو کی شادی شدہ بیٹیوں کو، جو ضروری فریق تھیں، کو فریق نہیں بنایا گیا، اور اس لیے ان کو فریق نہ بنانے سے مکان مالکہ کرایہ داروں یعنی لالو کے بیٹیوں اور بیوہ کو بے دخل کرنے کا حق نہیں رکھتیں۔

واحد سوال جو اس مقدمے میں پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا متوفی کرایہ دار کی شادی شدہ بیٹیاں ضروری فریق ہیں اور ان کو فریق نہ بنانے سے مکان مالکہ کو بے دخلی کی کارروائی کا حق نہیں رہتا؟ بلاشبہ، لالو، اصل کرایہ دار، 1965 میں فوت ہوا۔ اس کے بعد کارروائی 1974 میں شروع ہوئی۔ تب تک، لالو کا ایک بیٹا، بھولے ناتھ، مکان پر قابض تھا اور کاروبار چلا رہا تھا، جیسا کہ اس نے حلف نامہ SA-II میں اعتراف کیا کہ "حلف نامہ دینے والا مکان نمبر 55، ٹھٹھری بازار، الہ آباد کے ایک حصے کا کرایہ دار ہے اور 40 روپے ماہوار کرایہ، بشمول بجلی چارجز، ادا کرتا ہے۔" یہ بھی غیر متنازعہ ہے کہ شادی شدہ بیٹیوں نے کبھی شرکت نہیں کی، نہ ہی کاروبار میں دلچسپی ظاہر کی جو بھولے ناتھ چلا رہا تھا۔ بھی تسلیم شدہ حقیقت ہے کہ والد کی وفات سے پہلے ہی ان کی شادی ہو چکی تھی اور وہ اپنے شوہروں کے ساتھ دیگر مقامات پر مقیم تھیں۔ بلاشبہ دفعہ 3 (اے) (2) یہ تجویز کرتی ہے کہ "اس ایکٹ میں، جب تک سیاق و سباق کچھ اور نہ ہو، (اے) کرایہ دار کے تعلق سے عمارت کا مطلب ہے وہ شخص جو اس کا کرایہ ادا کرتا ہے، اور کرایہ دار کی موت کی صورت میں (2) غیر رہائشی عمارت کی صورت میں، اس کے ورثاء۔" لہذا، دفعہ 3 (اے) (2) کے تحت، تمام ورثاء کرایہ دار کے معنی میں آتے ہیں، جو ہندو ورثاتی ایکٹ، 1956 کے تحت موروثی طور پر جانشین بنتے ہیں۔ اس لیے وہ بلاشبہ کرایہ دار ہیں۔ وہ کرایہ داری کے حقوق کے وارث بنتے ہیں، جن میں نہ صرف کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری شامل ہے جیسا کہ اپیل کنندہ نے کہا، بلکہ کاروبار کو جاری رکھنے کا حق بھی شامل ہے جب تک کہ انہیں قانون کے مطابق بے دخل نہ کیا جائے۔ شادی شدہ بیٹیوں کو فریق نہ بنانا کیا بے دخلی کی کارروائی کی سماعت کو متاثر کرتا ہے؟ کرایہ داری اپیلیٹ ٹریبونل نے یہ پایا کہ مفہوم کے مطابق، شادی شدہ بیٹیوں نے ایکٹ کے تحت ورثاتی کرایہ داری حقوق کو ترک کر دیا تھا۔ لالو کے انتقال کے

بعد، بیٹیوں نے اپنے حقوق کا دعویٰ کرنے میں کوئی دلچسپی ظاہر نہیں کی، جو بالکل جائز طور پر تسلیم کیا گیا۔ جب یہ بات ثابت ہو گئی تو، ان کو فریق نہ بنانا کارروائی کو نہ تو کالعدم بناتا ہے اور نہ ہی بے دخلی کی کارروائی کی قابل سماعت ہونے کو متاثر کرتا ہے۔ عدالتِ عالیہ نے رٹ پٹیشن کو منظور کر کے اور بے دخلی کی درخواست کو مسترد کر کے قانون میں سنگین غلطی کی۔ عدالتِ عالیہ کا فیصلہ کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور مقررہ اتھارٹی اور ٹریبونل کا فیصلہ بحال کیا جاتا ہے۔ یہ بھی غیر متنازعہ ہے کہ مکان مالک نے مدعا علیہ کو ورنڈے میں 3.5 فٹ x 6 فٹ کے رقبے کا مناسب حصہ پیش کیا تھا، لیکن مدعا علیہ نے وہ پیش کش قبول کرنے سے انکار کر دیا تھا۔ تاہم، اس عدالت میں، مدعا علیہان کے وکیل نے درخواست کی کہ کرایہ دار کو پیش کردہ حصہ رکھنے کی اجازت دی جائے۔ دیانت داری سے، جناب اگر وال، اپیل کنندہ کے وکیل نے اس پر اعتراض نہیں کیا۔ چنانچہ، کرایہ دار کو اجازت دی جاتی ہے کہ وہ اپیل کنندہ کی طرف سے پیش کردہ حصہ پر قبضہ رکھے اور باقی جگہ خالی کرے جو درخواست گزار کو اپنے بیٹے کے کاروبار کے لیے درکار ہے۔ اپیل کنندہ باقی جگہ کو مناسب اور سہل طریقے سے مخصوص کرے گی تاکہ مدعا علیہ اپنا کاروبار چلا سکے۔ اپیل مذکورہ ترمیمات کے ساتھ منظور کی جاتی ہے، تاہم حالات کے پیش نظر فریقین اپنے اخراجات خود برداشت کریں گے۔

اپیل منظور کی گئی۔