Basharat Saleem
2025.06.27 13:55
I attest to the accuracy and
integrity of this document

از عدالتِ عظمیٰ

شری چند گپتا

بنام

گلزار سنگھ و دیگر

تاریخ فیصلہ: 22 اکتوبر، 1991

[کے۔راماسوامی اور یوگیشور دیال، جج صاحبان]

دہلی کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1958: دفعہ 14(b)-ذیلی کرایہ داری-بے دخلی کی درخواست-کرایہ کنٹرولر اور ٹریبونل کی طرف سے بے دخلی کا حکم-ناقابل قبول ثبوت کی بنیاد پر دیا گیا حکم-ثبوت کا تجزیہ، حقائق پر بیک وقت دی گئی عدالتوں کے فیصلے میں مداخلت اور عدالتِ عالیہ کی طرف سے بے دخلی کی درخواست کو خارج کرنا درست قرار دیا گیا۔

انڈین ایوڈنس ایکٹ، 1872: دفعہ 18

اعتراف-بے دخلی کی کارروائی-انکم ٹیکس حکام کے روبرو کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے داخل کردہ حلف نامے میں خصوصی قبضے کا اعتراف کرایہ دار کے لیے لازم نہیں سمجھا گیا۔

اپیل کنندہ - مکان مالک نے دہلی کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 14(1)(b) کے تحت مدعا علیہان کے انخلاء کے لیے ایک درخواست دائر کی، اور تینوں عدالتوں نے بیک وقت یہ پایا کہ مدعا علیہ اکیلا کرایہ دار ہے۔ کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے انکم ٹیکس حکام کے روبرو داخل کردہ ایک حلف نامے پر انحصار کرتے ہوئے، جس میں اس نے خود کو بطور کرایہ دار خصوصی قبضے میں ہونے کا دعویٰ کیا، کرایہ کنٹرولر اور ٹریبونل نے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے کیا گیا اعتراف کرایہ دار پر لازم ہے، جس کے نتیجے میں کرایہ دار کی طرف سے ذیلی کرایہ داری ثابت ہوئی اور اسی بنا پر مکان مالک کی بے دخلی کی درخواست منظور کرلی گئی۔

لیکن عدالتِ عالیہ نے یہ قرار دیتے ہوئے بے دخلی کی درخواست مسترد کردی کہ چونکہ کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے کیا گیا اعتراف کرایہ دار پر لازم نہیں ہے، اس لیے کرایہ دار کی طرف سے

Basharat Saleem
2025.06.27 13:55
I attest to the accuracy and
integrity of this document

ذیلی کرایہ داری کی بنیاد پر دیا گیا فیصلہ ناقابلِ اعتبار ثبوت پر مبنی ہونے کی وجہ سے قانونی طور پر باطل ہے۔

اس عدالت میں اپیل کے دوران، مکان مالک کی طرف سے یہ دلائل دیے گئے کہ (i) کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے کیا گیا اعتراف ایوڈنس ایکٹ کی دفعہ 18 کے تحت کرایہ دار پر لازم ہے؛ (ii) عدالتِ عالیہ نے حقائق پر بیک وقت دیے گئے فیصلوں میں مداخلت کر کے غلطی کی ہے۔

اپیل کو خارج کرتے ہوئے یہ عدالت:

قرار دیا گیا کہ 1۔ ایوڈنس ایکٹ کی دفعہ 18 یہ بیان کرتی ہے کہ وہ بیانات جو کسی کارروائی کے فریق یا اس کے کسی ایسے ایجنٹ کی طرف سے دیے گئے ہوں، جسے عدالت موجودہ حالات میں ایسا بیان دینے کے لیے صراحتاً یا بالالتزام مجاز سمجھے، اعترافات کہلاتے ہیں۔ اسی طرح، وہ بیانات جو ایسے اشخاص کی طرف سے دیے گئے ہوں، جنہیں زیرِ سماعت معاملے میں کوئی مالی یا جائیدادی مفاد حاصل ہو یا ایسے افراد جنہیں موضوع معاملہ میں مفاد منتقل کیا گیا ہو، اگر وہ ایسے مفاد کے دوران دیے جائیں، تو وہ بھی اعتراف میں شمار ہوتے ہیں۔

2۔ موجودہ مقدمے میں یہ بات مسلم ہے کہ مدعا علیہ کرایہ دار، اپنے بھائی کے دستخط شدہ حلف نامے میں فریق نہیں تھا۔ لہٰذا، کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے کیا گیا یہ اعتراف کہ وہ کرایہ دار کے طور پر متنازعہ جائیداد پر خصوصی قبضے میں ہے، کرایہ دار پر لازم نہیں ہے۔ جب یہ ثابت ہو گیا کہ صرف مدعا علیہ ہی کرایہ دار ہے، تو اس کا بھائی مذکورہ جائیداد میں کوئی مالی یا منتقل شدہ مفاد رکھنے کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔ وہ اپنے کرایہ دار بھائی کا ایجنٹ بھی نہیں ہے۔ چونکہ کرایہ دار کے بھائی کی طرف سے کیا گیا اعتراف ناقابلِ قبول اور کرایہ دار پر لازم نہیں تھا، اس لیے عدالتِ عالیہ نے درست طور پر قرار دیا کہ متنازعہ جائیداد میں ذیلی کرایہ داری یا قبضے کی تقسیم کے متعلق کیا گیا فیصلہ قانونی طور پر باطل ہے کیونکہ وہ ناقابلِ قبول ثبوت پر مبنی تھا۔ لہٰذا، عدالتِ عالیہ کو ریکارڈ پر موجود ثبوت کا از سرِ نو جائزہ لینے اور دوبارہ جانچنے کا اختیار حاصل تھا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 849 برائے 1987

دہلی عدالتِ عالیہ کے مورخہ 24.9.1985 کے فیصلے اور حکم کے خلاف اپیل، جو S.A.O. (آرڈر کی دوسری اپیل سے) نمبر 295 برائے 1981 میں دیا گیا تھا۔

Basharat Saleem
2025.06.27 13:55
I attest to the accuracy and
integrity of this document

اپیل کنندہ کی طرف سے: کے۔آر۔ نگرانجا، آر۔ایس۔ ہیگڑے اور سی۔پی۔ ناتھ بابو

مدعاعلیہان کی طرف سے: ایم۔ایل۔ بھارگو اور رندھیر جین

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم صادر ہوا:

اپیل کنندہ مکان مالک نے دہلی کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 14(1)(b) (جسے اختصاراً "قانون" کہا جاتا ہے) کے تحت مدعاعلیہان کی بے دخلی کے لیے ایک درخواست دائر کی۔ تینوں عدالتوں نے بیک وقت یہ قرار دیا کہ گلزار سنگھ واحد کرایہ دار ہے۔ کرایہ کنٹرولر اور ٹریبونل نے قرار دیا کہ اس نے مذکورہ جائیداد اپنے بھائی اوتار سنگھ کو ذیلی کرایہ پر دی ہے، اور اس بنیاد پر بے دخلی کا حکم صادر کیا گیا۔ عدالتِ عالیہ نے یہ پایا کہ کرایہ دار گلزار سنگھ جائیداد نمبر WZ-258/4، سباش بازار، ننگل رایا، نیو جیل روڈ، نئی دہلی پر مکمل طور پر قبضے میں ہے اور اس نے یہ جائیداد اوتار سنگھ کو ذیلی کرایہ پر نہیں دی۔ اس بنیاد پر بے دخلی کی درخواست مسترد کر دی گئی۔ اسی کے نتیجے میں، یہ اپیل آئین کے آرٹیکل 136 کے تحت خصوصی اجازت کے ساتھ دائر کی گئی ہے۔

شری نگرانجا، اپیل کنندہ کے وکیل نے استدعا کی کہ عدالتِ عالیہ نے کرایہ کنٹرولر اور کرایہ کنٹرول ٹریبونل کی طرف سے بیک وقت دیے گئے فیصلوں میں مداخلت کر کے شدید غلطی کی ہے، جن میں یہ قرار دیا گیا تھا کہ کرایہ دار گلزار سنگھ نے متنازعہ جائیداد اپنے بھائی اوتار سنگھ کو ذیلی کرایہ پر دی ہے اور یہ کہ عدالتِ عالیہ کو حقائق پر بیک وقت دیے گئے فیصلوں میں مداخلت کا اختیار نہیں تھا۔ انہوں نے ایوڈنس ایکٹ کی دفعہ 18 پر انحصار کیا اور کہا کہ اوتار سنگھ کی طرف سے انکم ٹیکس حکام کے سامنے داخل کردہ حلف نامے میں اس نے خود کو بطور کرایہ دار مکمل قبضے میں بتایا تھا، لہٰذا اس کا کیا گیا اعتراف گلزار سنگھ پر لازم ہے۔ کرایہ کنٹرولر اور کرایہ کنٹرول ٹریبونل نے اوتار سنگھ کے اس اعتراف اور دیگر زبانی ثبوتوں پر انحصار کرتے ہوئے نتیجہ اخذ کیا کہ اوتار سنگھ اکیلا مکمل قبضے میں ہے اور اس وجہ سے ذیلی کرایہ داری بطور حقیقت ثابت ہوئی۔ ہم اس دلیل میں کوئی وزن نہیں پاتے۔ ایوڈنس ایکٹ کی دفعہ 18 درج ذیل ہے:

" 18: فریق مقدمہ یا اس کے ایجنٹ کا اعتراف؛ نمائندہ حیثیت میں مقدمہ کرنے یا دفاع کرنے والے فریق کا اعتراف؛ معاملہ میں دلچسپی رکھنے والے فریق کا اعتراف؛ ایسے شخص کا اعتراف جس سے مفاد حاصل کیا گیا ہو—— ایسے بیانات جو کسی کارروائی کے فریق یا اس کے کسی ایسے ایجنٹ کی

Basharat Saleem
2025.06.27 13:55
I attest to the accuracy and
integrity of this document

طرف سے دیے گئے ہوں، جسے عدالت موجودہ حالات میں ایسا بیان دینے کے لیے صراحتاً یا بالالتزام مجاز سمجھے، اعتراف کہلاتے ہیں۔

وہ بیانات جو مقدمہ کے ایسے فریق کی طرف سے دیے جائیں، جو نمائندہ حیثیت میں مقدمہ کر رہا ہو یا اس کا دفاع کر رہا ہو، اعتراف نہیں کہلائیں گے، جب تک کہ وہ بیانات ایسی حیثیت رکھتے ہوئے نہ دیے گئے ہوں۔

وہ بیانات جو:

(1) ایسے افراد کی طرف سے ہوں جنہیں مقدمے کے موضوع میں جائیدادی یا مالی مفاد حاصل ہو، اور

(2) ایسے افراد جن سے فریقین نے مقدمے کے موضوع میں مفاد حاصل کیا ہو، اور یہ بیانات ان کے مفاد کے جاری رہنے کے دوران دیے گئے ہوں، تو وہ بھی اعتراف سمجھے جائیں گے۔"

دفعہ 18 یہ وضاحت کرتی ہے کہ بیانات جو مقدمے کے فریق یا اس کے کسی مجاز ایجنٹ کی طرف سے دیے گئے ہوں، اعتراف سمجھے جاتے ہیں۔ اسی طرح، اگر ایسے افراد جو موضوعِ مقدمہ میں مالی یا جائیدادی مفاد رکھتے ہوں یا جنہیں منتقل شدہ مفاد حاصل ہو، وہ اپنے مفاد کے جاری رہنے کے دوران کوئی بیان دیں، تو وہ بھی اعتراف میں شمار ہوتے ہیں۔ اس معاملے میں، یہ مسلمہ ہے کہ گلزار سنگھ اوتار سنگھ کے دستخط شدہ حلف نامے کا فریق نہیں تھا۔ لہٰذا، اوتار سنگھ کی طرف سے کیا گیا یہ اعتراف کہ وہ متنازعہ جائیداد پر بطور کرایہ دار مکمل قبضے میں ہے، گلزار سنگھ پر لازم نہیں ہے۔ اپیل کنندہ کے مؤقف کے مطابق اوتار سنگھ متنازعہ جائیداد میں کوئی مالی یا مشترکہ مفاد رکھنے کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔ جب یہ ثابت ہو گیا کہ گلزار سنگھ اکیلا کرایہ دار ہے، جیسا کہ اپیل کنندہ نے تسلیم کیا، تو اوتار سنگھ متنازعہ جائیداد میں کوئی مالی یا منتقل شدہ مفاد رکھنے کا دعویٰ نہیں کر سکتا۔ وہ گلزار سنگھ کا ایجنٹ بھی نہیں ہے۔ ان حالات میں، جیسا کہ عدالتِ عالیہ نے درست طور پر پایا، اوتار سنگھ کی طرف سے داخل کردہ حلف نامے میں کیا گیا اعتراف ناقابلِ قبول ہے اور گلزار سنگھ پر لازم نہیں ہے۔ جب اس اعتراف کو زیرِ غور نہیں لایا جاتا، تو ایسی کوئی اور قابلِ قبول ثبوت موجود نہیں ہے جس کی بنیاد پر یہ نتیجہ اخذ کیا جا سکے کہ اوتار سنگھ کرایہ دار کے طور پر مکمل قبضے میں تھا۔ عدالتِ عالیہ نے درست طور پر یہ قرار دیا کہ متنازعہ جائیداد میں ذیلی کرایہ داری یا قبضے کی تقسیم کے متعلق کیا گیا فیصلہ قانونی طور پر باطل ہے کیونکہ وہ بنیادی طور پر ناقابلِ قبول ثبوت پر مبنی تھا۔ جب یہ پایا گیا کہ فیصلہ قانونی طور پر باطل ہے، تو

Basharat Saleem
2025.06.27 13:55
I attest to the accuracy and
integrity of this document

عدالتِ عالیہ کو ثبوت کا از سرِ نو جائزہ لینے اور دوبارہ جانچنے کا اختیار حاصل تھا۔ از سرِ نو تجزیہ میں، اس نے زبانی ثبوت کو نا قابلِ اعتبار قرار دیا۔ ہم اس از سرِ نو تجزیے میں کوئی غلطی نہیں پاتے۔ بعد ازاں یہ دلیل دی گئی کہ گلزار سنگھ کا کوئی دوسرا کاروبار بھی تھا اور اس سے یہ مفہوم اخذ کیا جا سکتا ہے کہ وہ مذکورہ جائیداد پر مکمل قبضے میں نہیں تھا۔ ہم اس دلیل میں کوئی وزن نہیں پاتے۔ ممکن ہے کہ گلزار سنگھ کا کوئی دوسرا کاروبار ہو، لیکن اس سے یہ نتیجہ نہیں نکلتا کہ وہ کرایہ دار کے طور پر متنازعہ جائیداد پر مکمل قبضے میں نہیں تھا یا اس نے جائیداد اوتار سنگھ کو ذیلی کرایہ پر دی تھی۔

لہٰذا، اپیل خارج کی جاتی ہے، تاہم حالات کے پیشِ نظر، فریقین اپنے اپنے اخراجات برداشت کریں گے۔

اپیل خارج ہووے۔