

از عدالتِ عظمیٰ

شریعتی پاروتی سبحان راؤ نالاوڑے

بنام

انور علی حسن علی مکانی و دیگران وغیرہ

تاریخ فیصلہ: 20 دسمبر، 1991

[ملیت موہن شرما، جسٹس صاحبان ایس و رما اور ایس سی اگرا، جسٹس صاحبان]

مجموعہ ضابطہ دیوانی، 1908:

آرڈر 21، قاعدہ 97-کرایہ دار کے ذریعہ احاطے کے قبضے کی وصولی کے لیے رضامندی کی ڈگری پر عمل درآمد میں رکاوٹ - رکاوٹ پیدا کرنے والوں کی طرف سے رٹ درخواستیں - قابل سماعت ہونے کی حیثیت - کیا عدالت عالیہ نے درخواستوں کو قابل سماعت قرار دے کر اور کرایہ دار کے خلاف تنازعہ کی خوبیوں کا فیصلہ کرنے میں حق بجانب تھی۔

آئین ہند 1950:

آرٹیکل 226 اور 227-عام دیوانی قانون کے تحت چلنے والی غیر منقولہ جائیداد سے متعلق تنازعہ - کیا عدالت عالیہ اپنے خصوصی دائرہ اختیار کا استعمال کر سکتی ہے۔

کرایہ دار - اپیل کنندہ کے متوفی والد - کو دعویٰ علیہ نمبر 3 بینک سے تعلق رکھنے والی عمارت کے حصے سے بے دخل کرنے کے مقدمے میں ٹرائل کورٹ کی طرف سے منظور کردہ رضامندی کی ڈگری کے لحاظ سے، کرایہ دار کو احاطہ خالی کرنا تھا، اور پرانی عمارت کو مسمار کرنے اور نئی عمارت کی تعمیر پر، مکان مالک کو کرایہ دار کو اصل احاطے کی طرح (مساوی) رقبے کا قبضہ دینا تھا۔ کرایہ دار کا یکساں علاقے کا حق ایک لازمی شرط تھی۔ جبکہ کرایہ دار نے احاطے کے حوالے کر کے سمجھوتے کے اپنے حصے کی تعمیل کی، مدعا علیہ بینک نے عمارت کی تکمیل پر کرایہ دار کو ایک جیسی جگہ کا قبضہ دے کر اپنے وعدے کا احترام نہیں کیا۔ لہذا کرایہ دار نے قبضے کی بحالی کے لیے درخواست دی، جسے ٹرائل

کورٹ نے ناقابل سماعت قرار دیتے ہوئے مسترد کر دیا۔ یہ معاملہ بالآخر عدالت عالیہ میں چلا گیا، جس نے اگرچہ مدعا علیہ کی اس دلیل کو مسترد کر دیا کہ ڈگری قابل عمل نہیں تھی، اس نے قرار دیا کہ کرایہ دار کے لیے مناسب علاج رضامندی ڈگری پر عمل درآمد کے ذریعے تھا، اور اس معاملے کو نمٹانے کے لیے بھیج دیا، اسے عمل درآمد کی کارروائی کے طور پر مانا۔ تاہم، جواب دہندگان نمبر 1 اور 2 جنہیں نئی عمارت میں شامل کیا گیا تھا، نے قبضہ کی فراہمی کی مخالفت کی۔ نتیجتاً، اپیل کنندہ نے مجموعہ ضابطہ دیوانی کے آرڈر 21، قاعدہ 97 کے تحت درخواست دائر کی، جس کی اجازت عدالتِ خفیہ نے دی تھی۔ ضلعی جج کی طرف سے ان کی اپیلوں کو مسترد کرنے پر، جواب دہندگان نمبر 1 اور 2 دیگر شخص نے عدالتِ عالیہ کے سامنے رٹ درخواستیں دائر کیں۔ اگرچہ عدالت عالیہ نے جواب دہندگان کی طرف سے اٹھائی گئی مختلف بنیادوں کو مسترد کر دیا لیکن اس نے مؤقف اختیار کیا کہ جواب دہندگان / درخواست گزاروں کے قبضے میں مکانات کا موازنہ پرانی عمارت میں کرایہ دار کے قبضے میں موجود احاطے سے نہیں کیا جاسکتا اور مکان مالک کی طرف سے پیش کردہ پیشکش کو مسترد کرنے میں اپیل گزار کے رویے پر نالاں ہوتے ہوئے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ رٹ درخواست گزار۔ جواب دہندگان ہمدردی کے مستحق ہیں۔ لہذا کرایہ دار کے قانونی وارث کی طرف سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل کی جاتی ہے۔

اپیلوں کی اجازت دینا اور معاملے کو عمل درآمد کرنے والی عدالت کو بھیجنا، یہ عدالت،

قرار دیا گیا کہ: 1.1 عدالت عالیہ یا تو جواب دہندگان کی رٹ درخواستوں پر غور کرنے یا اپیل گزار کے خلاف تنازعہ کی خوبیوں کا فیصلہ کرنے میں جائز نہیں تھی۔

1.2 کرایہ دار کو نئی عمارت میں ایک جیسی جگہ دینے کے "عہد" کی شکل میں اس کی طرف سے کیے گئے عہد کا احترام کرنے کے بجائے، طے شدہ سمجھوتے کے لحاظ سے، مدعا علیہ بینک نے رٹ درخواست گزاروں۔ جواب دہندگان کو شامل کیا اور کرایہ دار کو یا اس کی موت کے بعد اپنے وارث کو کوئی پیشکش نہیں کی جب تک کہ معاملہ دوسرے موقع پر عدالت عالیہ تک نہ پہنچ جائے اور دودھائیوں سے زائد عرصے کے بعد رٹ درخواستوں پر بحث کی جا رہی تھی۔ لہذا، اپیل کنندہ کی رضامندی کی ڈگری کے تحت فوائد کے لیے اصرار کرنے یا عدالت عالیہ کے سامنے مالک مکان بینک یا ریٹیشنرز کے ساتھ کسی ہمدردی کے لیے مذمت کرنے کی کوئی قابل فہم وجہ نہیں ہے جنہوں نے صورتحال کا فائدہ اٹھایا۔

1.3 رضامندی کی ڈگری کے تحت اپیل کنندہ کے حق کو پہلے کے موقع پر عدالت عالیہ کے حتمی عزم کے پیش نظر شکست نہیں دی جاسکتی، اور مدعا علیہ بینک اپنے وعدے کو بہتر بنانے کے ساتھ ساتھ نئی عمارت کی تکمیل کے بعد سے دو دہائیوں سے زائد کی مجموعی تاخیر کے لیے کسی مناسب معاوضے کا جوابدہ ہے۔

1.4 جہاں تک اپیل کنندہ کو فراہم کی جانے والی نئی عمارت میں مخصوص علاقے کی شناخت کا تعلق ہے، یہ معاملہ فریقین کو کارروائی میں تاخیر کیے بغیر کوئی اضافی ثبوت پیش عمل درآمد کی اجازت دینے کے بعد دوبارہ غور کے لیے عمل درآمد والی عدالت کو بھیج دیا جاتا ہے اور احاطے کی شناخت کر کے اور اپیل کنندہ کو اس کا قبضہ دے کر ڈگری پر عمل درآمد کیا جاتا ہے۔

2. غیر منقولہ جائیدادوں سے متعلق معاملات میں جو عام دیوانی قانون کے تحت چلتے ہیں، عدالت عالیہ کو آئین کے تحت اپنے خصوصی دائرہ اختیار کا استعمال نہیں کرنا چاہیے جب تک کہ حالات غیر معمولی نہ ہوں۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 5061 اور 5062، سال 1991۔

رٹ پٹیشن نمبر 3154 اور 3867، سال 1986 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 20.6.1990 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے وی این گنپولی اور ایس رامچندر۔

جواب دہندگان کے لیے اعجاز مقبول اور اے ایم خان و لکر۔

عدالت کا فیصلہ شرماسٹس نے سنایا۔

خصوصی اجازت دی جاتی ہے۔

2. اپیل کنندہ شریپت توکارم جادھو کی بیٹی اور وارث ہے، چونکہ فوت ہو چکا ہے، جس کے پاس مدعا علیہ نمبر 3 سے تعلق رکھنے والی عمارت کے ایک حصے کے کرایہ دار کے طور پر قبضہ تھا۔ مدعا علیہ نے اس بنیاد پر شریپت کو بے دخل کرنے کے لیے دعویٰ دائر کیا کہ اسے مسمار کرنے اور نئی عمارت کی تعمیر نو کی ضرورت ہے، جسے فریقین کے درمیان سمجھوتے کے ذریعے نمٹا دیا گیا تھا۔ رضامندی کی ڈگری کے مطابق کرایہ دار کو احاطہ خالی کرنا پڑا، اور مدعا علیہ۔ مکان مالک نے

معقول مدت کے اندر نئی عمارت کی تعمیر نو مکمل کرنے اور "مدعالیہ کو ماہانہ کرایے پر اصل احاطے کی طرح (مساوی) علاقے کا قبضہ دینے کا عہد کیا اور مدعالیہ کو نئی عمارت میں ایک جیسی جگہ کا حق حاصل ہوگا"۔ ڈگری میں مزید کہا گیا ہے:

"مدعالیہ کا یکساں علاقے کا حق اس سمجھوتے کے لیے ایک لازمی شرط ہے۔"

اس کے مطابق، کرایہ دار نے 1966 میں احاطہ خالی کر دیا اور مدعالیہ نمبر 3 نئی عمارت کی تعمیر کے لیے آگے بڑھا۔ تاہم، سمجھوتے کی لازمی اصطلاح، جس میں کرایہ دار کو مساوی علاقے کا حق دیا گیا تھا، نومبر 1967 میں اس سلسلے میں نوٹس کی خدمت کے باوجود مدعالیہ کے ذریعہ اس کا احترام نہیں کیا گیا تھا۔ بالآخر کرایہ دار نے قبضے کی بحالی کے لیے درخواست دی جسے ٹرائل کورٹ نے اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ وہ قابل قبول نہیں تھا۔ کرایہ دار اس معاملے کو پہلی ایپلٹ عدالت میں لے گیا اور اس کے بعد دیوانی درخواست نمبر 1819/70 میں عدالت عالیہ میں لے گیا؛ اور جب یہ زیر التواء تھا، اس کی موت ہو گئی، اور اس کے وارثوں کو تبدیل کر دیا گیا۔

3. مدعالیہ کی جانب سے یہ سنجیدگی سے دعویٰ کیا گیا کہ ڈگری قابل عمل نہیں تھی جو کہ عدالت عالیہ کے ذریعے اپنے مورخہ 17.7.1975 کے فیصلے کے ذریعے حد سے تجاوز کر گئی تھی۔ تاہم، یہ مزید فیصلہ کیا گیا کہ کرایہ دار کا مناسب داد سائی رضامندی کی ڈگری پر عمل درآمد کے ذریعے تھا، اور اس کے مطابق کیس کو اس ہدایت کے ساتھ ٹرائل کورٹ میں بھیج دیا گیا کہ کرایہ دار کی طرف سے شروع کی گئی کارروائی کو عمل درآمد کی کارروائی کے طور پر مانا جائے گا۔ اس طرح معاملہ ایک بار پھر رضامندی کی ڈگری زائد عمل درآمد کے مقصد سے پہلی عدالت کے سامنے آیا، جس کارروائی کو عمل درآمد کیس نمبر 1591/75 کے طور زائد دوبارہ نمبر دیا گیا تھا۔

4. اس دوران، مدعالیہ نمبر 3 نے موجودہ جواب دہندگان 1 اور 2 کو نئی عمارت میں شامل کیا جنہوں نے قبضہ کی فراہمی کی مزاحمت کی، جس سے اپیل کنندہ کو مجموعہ ضابطہ دیوانی کے آرڈر 21 رول 97 کے تحت درخواست دائر کرنے کی ضرورت پڑی، جس میں سے موجودہ اپیل اٹھتی ہے اور جسے متفرقات درخواست نمبر 696/78 کے طور پر درج کیا گیا تھا۔

5. مکان مالک کے فیصلے کے قرض دہندہ کے ساتھ ساتھ رکاوٹ ڈالنے والوں نے بڑی تعداد میں فضول بنیادوں کی بنیاد پر درخواست کی مخالفت کی، جس میں یہ استدعا بھی شامل تھی کہ ڈگری مبہم

ہونے کی وجہ سے قابل عمل نہیں تھی۔ چھوٹی وجوہات کی عدالت دیوانی درخواست نمبر 1819/70 میں عدالت عالیہ کے فیصلے کی طرف اشارہ کرتے ہوئے عزرائیات کو درست طریقے سے مسترد کر دیا اور

یہ موقف اختیار کرتے ہوئے کہ نہ تو مالک مکان اور نہ ہی اس کے نامزد افراد اپیل کنندہ کے حق میں بالآخر عدالت عالیہ کے ذریعے طے کیے گئے سوالات کو دوبارہ ترتیب دینے کے حقدار ہیں۔

6. تاہم، رکاوٹ ڈالنے والوں نے ہار نہیں مانی زائد اس معاملے کو ضلع جج، پونے کے سامنے اپیل میں پیش کیا، جس میں ایک بار پھر کارروائی کی پائیداری کے خلاف کئی تکنیکی بنیاد اٹھائی گئیں جنہیں ضلع جج نے مسترد کر دیا تھا۔ اس کے بعد، رکاوٹ ڈالنے والوں و دیگر شخص کی طرف سے دو رٹ درخواستیں دائر کی گئیں، ان سب کا دعویٰ تھا کہ انہیں مدعا علیہ نمبر 3 نے نئی عمارت میں کرایہ دار کے طور پر شامل کیا تھا۔ عدالت عالیہ دیوانی اپیلی کیشن نمبر 1819/70 میں عدالت عالیہ کے پہلے نتائج کے پیش نظر رٹ درخواستوں میں اٹھائی گئی تمام بنیادوں کو مسترد کر دیا، سوائے ایک کے، یعنی کیا ڈگری کورٹ درخواست گزاروں کو ان کے قبضے والے علاقوں سے نکال کر انجام دیا جاسکتا ہے۔

7. عمل درآمد کرنے والی عدالت کے ذریعہ مقرر کردہ کمشنر کی رپورٹ اور دیگر مواد کا حوالہ دینے کے بعد عدالت عالیہ نے مشاہدہ کیا کہ ریکارڈ پر دستیاب شواہد مثبت طور پر یہ ثابت نہیں کرتے ہیں کہ رٹ درخواست گزاروں کے قبضے میں موجود مکانات پرانے عمارت میں کرایہ دار کے قبضے میں موجود احاطے سے موازنہ کر سکتے ہیں۔ عدالت نے مالک مکان مدعا علیہ نمبر 3 کی طرف سے کی گئی پیشکش کا بھی ذکر کیا جو موجودہ اپیل کنندہ کو قابل قبول نہیں تھی اور اس کے رویے پر اپنی ناراضگی کا اظہار کیا۔ آگے بڑھتے ہوئے، فاضل جج نے فریقین کے لیے تقابلی مشکلات کا پتہ لگانے کے لیے صورت حال کا تجزیہ کرنے کی کوشش کی اور اس نتیجے پر پہنچے کہ رٹ درخواست گزار ہمدردی کے مستحق ہیں اور اپیل کنندہ کے لیے مدعا علیہ نمبر 3 بینک کی طرف مزید کی گئی پیشکش کو مسترد کرنے کا کوئی جواز نہیں ہے۔ ان تحفظات پر اعتراض شدہ فیصلے کے ذریعے اپیل کنندہ کے خلاف قاعدے کو مطلق بنادیا گیا تھا۔

8. ہم نے فریقین کے وکیل کو سنا ہے اور متعلقہ حالات پر غور کیا ہے، اور ہماری رائے میں عدالت عالیہ نہ تو رٹ درخواستوں پر غور کرنے میں یا اپیل کنندہ کے خلاف تنازعہ کی خوبیوں کا فیصلہ

کرنے میں جائز نہیں تھی۔ کرایہ دار (اپیل کنندہ کے والد) اور مالک مکان - مدعا علیہ نمبر 3 کی طرف سے کیے گئے ایک پختہ سمجھوتے کے مطابق احاطے کی ملکیت 1966 میں اس واضح شرط پر مالک مکان کے حوالے کی گئی تھی کہ نئی عمارت کی تعمیر پر کرایہ دار کو اس میں ایک جیسی جگہ ملے گی۔ نئی تعمیر 1967 میں مکمل ہوئی اور اس کی طرف سے "انڈر ٹیکنگ" کی شکل میں دیے گئے عہد کا احترام کرنے کے بجائے مدعا علیہ بینک نے رٹ درخواست گزاروں کو اس میں شامل کیا اور کرایہ دار کو یا اس کی موت کے بعد اس کے وارث کو کوئی پیشکش نہیں کی جب تک کہ معاملہ دوسرے موقع پر عدالت عالیہ تک نہ پہنچ گیا اور 1990 میں رٹ درخواستوں پر بحث کی جا رہی تھی۔ لہذا ہم یہ نہیں سوچتے کہ اپیل کنندہ کی رضامندی کی ڈگری کے تحت فوائد کے لیے اصرار کرنے یا مالک مکان بینک یا عدالت عالیہ کے سامنے رٹ درخواست گزاروں کے ساتھ کسی ہمدردی کے لیے مذمت کرنے کی کوئی قابل فہم وجہ ہے جنہوں نے حالات کا فائدہ اٹھایا۔

9. جہاں تک معاملے کی خوبیوں کا تعلق ہے، یہ واضح طور پر سمجھنا ضروری ہے کہ دیوانی درخواست نمبر 1819/70 میں اس سے پہلے کے موقع پر عدالت عالیہ کے حتمی عزم کے پیش نظر رضامندی کی ڈگری کے تحت اپیل کنندہ کے حق کو شکست نہیں دی جاسکتی اور مدعا علیہ بینک کو اپنے وعدے کو بہتر بنانے کے ساتھ ساتھ 1967 سے دو دہائیوں سے زائد کی مجموعی تاخیر کے لیے کسی مناسب معاوضے کا جوابدہ ٹھہرایا جانا چاہیے۔

10. جہاں تک اپیل گزار کو الاٹ کی جانے والی نئی عمارت میں مخصوص علاقے کی شناخت کا تعلق ہے، فریقین نے کچھ شواہد پیش کیے ہیں، لیکن چونکہ ہم نے اس کی جانچ نہیں کی ہے، اس لیے ہم میرٹ پر حتمی فیصلہ نہیں لے سکتے۔ جہاں تک اس پہلو کا تعلق ہے، اسکا لڈ ڈسٹرکٹ جج کا فیصلہ غیر واضح معلوم ہوتا ہے، اور ہم، ان حالات میں، فریقین کو کارروائی میں تاخیر کیے بغیر کوئی اضافی ثبوت پیش عمل درآمد کی اجازت دینے کے بعد اس معاملے کو دوبارہ غور کے لیے عمل درآمد عدالت کو بھیج دیتے ہیں اور احاطے کی شناخت کر کے اور اپیل کنندہ کو اس کا قبضہ دے کر ڈگری پر عمل درآمد کرتے ہیں۔ اس فیصلے کو ختم کرنے سے پہلے، ہم اس بات پر زور دینا چاہیں گے کہ غیر منقولہ جائیدادوں سے متعلق معاملات جو عام دیوانی قانون کے تحت چلتے ہیں، عدالت عالیہ کو آئین کے تحت اپنے خصوصی دائرہ اختیار کا استعمال نہیں کرنا چاہیے جب تک کہ حالات غیر معمولی نہ ہوں۔ اس پہلو پر اس عدالت نے پہلے بھی کئی مواقع پر بحث کی ہے۔

11. نتیجے میں ایپلوں کی اجازت دی جاتی ہے اور مقدمے کو جلد از جلد کارروائی کے لیے عدالت عمل درآمد کو بھیج دیا جاتا ہے جیسا کہ پہلے اشارہ کیا گیا ہے۔ ان ایپلوں کی لاگت 5000 روپے مقرر کی جاتی ہے جو کہ مدعا عالیہ - بینک کے ذریعے اپیل کنندہ کو ادا کئے جائے گے۔

اپیل منظور کی گئی۔