

[1999] سپریم کورٹ رپوٹس S.C.R. 2

از عدالت عظمی

ٹی۔ سیوسبر امنیم اور دیگران

بنام

کاسیناتھ پجاری اور دیگران

131 اگست 1999

[وی این۔ کھرے اور ایں این۔ چکن، جسٹسز]

کراچی کنٹرول اور بے دخلی

تامل ناظر بلڈنگ (لیزاینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960- دفعات 10(۳)(اے)(آلی) اور 10(۳)(ای)- بے دخلی - حقیقی ضرورت - مکان مالک علیحدہ رہنے کا خواہش مند - ضرورت سے پیدا ہونے والی خواہش - ثبوت پیش کیا گیا تاکہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ ضرورت حقیقی تھی - کوئی خواہش کسی کی ضرورت کا نتیجہ نہیں ہو سکتی - منعقد، جب مکان مالک کسی احاطے کی خواہش کرتا ہے، تو اسے اپنی درخواست میں احاطے کی اپنی ضرورت کا تعین کرنا چاہیے اور یہ ثابت کرنا چاہیے کہ ایسی ضرورت حقیقی ہے - اس طرح محض خواہش ضرورت نہیں بن سکتی - اور بے دخلی کے لیے ایک بنیاد -

دفعہ 25 - نظر ثانی دائرہ اختیار - عدالت عالیہ - حقوق کی تلاش میں صرف اس وجہ سے مداخلت نہ کرنا کہ وہ نچلی عدالت کے نتائج سے متفق نہیں ہے - تاہم، جہاں کوئی نتیجہ کسی ثبوت پر مبنی نہیں ہے، عدالت عالیہ نچلی عدالت کے ذریعے درج کردہ اس طرح کے نتائج کو کا عدم قرار دینے میں جائز ہوگی -

اپیل گزاروں نے رینٹ کنٹرولر کے سامنے ٹی این بلڈنگ (لیزاینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 کی دفعات 10(۲)(ii) (a)، 10(۲)(vii) اور 10(۳)(a) کے تحت مدعاعلیہ ان کو احاطے سے بے دخل کرنے کے لیے درخواست دائر کی - درخواست میں اپیل کنندہ نے احاطے کے لیے اپنی ضرورت کو بہت کم حقیقی طور پر بیان نہیں کیا - ایک کھلا گوشوارہ تھا کہ اپیل کنندہ اپنے والد سے الگ رہنا چاہتا تھا - رینٹ کنٹرولر نے درخواست کی اجازت دی اور بے دخلی کا حکم دیا - مدعاعلیہ ان اپیل کورٹ کے سامنے اپیل میں گئے اور اس نے اپیل کو مسترد کر دیا - عدالت عالیہ نے مدعاعلیہ کی نظر ثانی کی درخواست کو منظور کر لیا اور اس بنیاد پر بے دخلی کے حکم کو کا عدم قرار دے دیا کہ اپیل کنندہ نے احاطے کے لیے اپنی حقیقی ضرورت کا تعین نہیں کیا -

اس عدالت میں اپیل میں اپیل گزاروں نے دعویٰ کیا کہ احاطے کی ضرورت کا عنصر اس وقت مضمرا ہوتا ہے جب کوئی مکان مالک اپنے والد سے الگ رہنا چاہتا ہے اور عدالت عالیہ کا یہ نظریہ کہ صرف الگ رہنے کی خواہش احاطے کی ضرورت کو تشکیل دینے کے لیے کافی نہیں ہے، غلط ہے اور یہ کہ عدالت عالیہ کے لیے ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت اپنے نظر ثانی کے دائرة اختیار کا استعمال کرتے ہوئے نچلی

عدالتون کے ذریعے حاصل کردہ حقائق کے، ہم آنگی نتائج میں مداخلت کرنا بھی جائز نہیں ہے۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

معقد 1-1- خواہش کی ابتداء اس چیز سے ہوتی ہے جسے کوئی پسند اور ناپسند کرتا ہے اور ضروری ہے کہ یہ کسی کی ضرورت پر منحصر نہ ہو۔ لیکن بعض اوقات خواہش کسی کی ضرورت کا نتیجہ ہو سکتی ہے۔ لہذا جب کوئی مکان مالک کسی احاطے کی خواہش کرتا ہے، تو این بلڈنگ ایکٹ، 1960 کی دفعات 10(۳)(اے) اور 10(۳)(ای) کی ضرورت یہ ہے کہ مکان مالک کو اپنی درخواست میں احاطے کی اپنی ضرورت کا تعین کرنا چاہیے اور یہ ثابت کرنا چاہیے کہ ایسی ضرورت حقیقی ہے۔ ضرورت مخلص، حقیقی، دیانت دار اور نیک نیت سے تصور کی جانی چاہیے۔ [147-جی-اچ]

حمدیہارڈ ویز اسٹورز بنام موہن لال سوکار، [1986] 14 ایس سی سی 513؛ امر جیت سنگھ بنام محترمہ خاتون قوام رین، [1988] 2 ایس سی سی 1988] 12 ایس سی سی 736 اور رام داس بنام ایشور چندر، [1988] 3 ایس سی سی 131، پر انحصار کیا۔

1.2- موجودہ معاملے میں، مکان مالک کی طرف سے اپنی درخواست میں یہ استدعا نہیں کی گئی تھی کہ وہ کچھ مجبور کرنے والی وجوہات کی بنا پر اپنے والد سے الگ رہنا چاہتا ہے اور اسی وجہ سے اسے احاطے کی ضرورت ہے۔ ریکارڈ پر ایسا کوئی ثبوت نہیں تھا جس سے یہ ظاہر ہو کہ مکان مالک کو احاطے کی ضرورت تھی اور اس کی ضرورت حقیقی تھی۔ رینٹ کنٹرول اتحارٹی کے سامنے کراچیہ داروں کی بے دخلی کے لیے ریکارڈ پر موجود واحد مواد مکان مالک کی محض اپنے والد سے الگ رہنے کی خواہش تھی۔ اس طرح کی خواہش اس احاطے کی ضرورت کا مقابل نہیں ہے جسے مکان مالک کو استدعا اور قائم کرنے کی ضرورت ہوتی ہے۔ اس طرح، مکان مالک کی علیحدہ رہنے کی خواہش کراچیہ داروں کو احاطے سے بے دخل کرنے کی درست بنیاد نہیں ہے۔ [148-اے-سی]

2.1- ایکٹ کا دفعہ 25 عدالت عالیہ کو نظر ثانی کا دائرہ اختیار فراہم کرتا ہے۔ اس طرح کی کارروائیوں کی باقاعدگی یا کسی بھی فیصلے یا منظور شدہ احکامات کی درستگی، قانونی حیثیت یا ملکیت کے بارے میں الفاظ "خود کو مطمئن کرنا" گرانی کا اختیار ہے۔ عدالت عالیہ کو محض اس وجہ سے حقائق کے نتائج میں مداخلت کرنے کی ضرورت نہیں ہے کہ عدالت عالیہ درج ذیل عدالتون کے نتائج سے قرارداد نہیں ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 25 کے تحت عدالت عالیہ کے ذریعے استعمال کیا جانے والا اختیار مندرجہ ذیل عدالتون کے ذریعے درج کردہ نتائج کے بر عکس کسی مختلف نتیجے پر آنے کے لیے شواہد کا دوبارہ جائزہ لینے یا دوبارہ جائزہ لینے کا اپیلیٹ پاور نہیں ہے۔ لیکن جہاں درج ذیل عدالتون کا نتیجہ کسی ثبوت پر مبنی نہیں ہے، باقی کوڑٹ کو درج ذیل عدالتون کے ذریعے درج کردہ اس طرح کے نتائج میں مداخلت کرنا جائز ہوگا۔ [148-سی-ای]

2.2- فوری معاملے میں نہ مکان مالک نے اپنی درخواست میں اپنے قضے کے لیے احاطے کی ضرورت بیان کی ہے اور نہ ہی اس نے یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت پیش کیا ہے کہ اس کی ضرورت حقیقی ہے۔ اس طرح کے شواہد کی عدم موجودگی میں، رینٹ کنٹرول اور پہلا اپیلیٹ اتحارٹی نے کراچیہ داروں کو بے دخل کرنے کی ہدایت دے کر مکان مالک کی درخواست کی اجازت دینے میں قانون کے منافی

کام کیا۔ اس طرح، عدالت عالیہ کو نیچے دی گئی عدالت کے نتائج میں مداخلت کرنے میں مکمل طور پر جائز قرار دیا گیا۔ [۱۴۸-ایف]

دیوانی اپیل کا عدالتی حداختیار 1998: کادیوانی اپیل نمبر 5388-5389۔

1994 کے سی۔ آر۔ پی نمبر کے آئی۔ ڈی۔ 2 میں مدراس عدالت عالیہ کے مورخہ آئی۔ ڈی۔ 1 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے اے ٹی ایم سمپت اور بنام بالاجی

جواب دہنڈگان کی طرف سے بنا مکر شنا مورثی، بنام بالا چند رن اور ٹی ہر لیش کمار۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

وی۔ این۔ کھرے، جسم۔ یہاں اپیل کنندگان زمیندار ہیں (اس کے بعد زمیندار کہا جاتا ہے)۔ مکان مالک نے رینٹ کنٹرولر کے سامنے تمل ناڈو بلڈنگ (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1960 (جسے اس کے بعد ایکٹ کہا گیا ہے) کی دفعات 10 (ii) (a)، 10 (2) (vii) اور 10 (3) (a) کے تحت مدعایہ میں احاطے کے لیے زمیندار کی مبینہ ضروریات کو مختصانہ طور پر مسترد کرتے ہوئے مذکورہ درخواست دائر کی۔ مدعایہ میں احاطے کے لیے اپنے فیصلے کے خلاف احتجاج کیا۔ اس کے بعد رینٹ کنٹرولر نے مکان مالک کی طرف سے دائر درخواست کی اجازت دی اور کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کا حکم دیا۔ کرایہ داروں کی طرف سے پیش کی گئی اپیلوں کو بھی اپیل اتحادی نے مسترد کر دیا تھا۔ تاہم، عدالت عالیہ نے کرایہ داروں کی طرف سے دائر نظر ثانی کی درخواستوں میں نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کے احکامات کو کا عدم قرار دیا اور نظر ثانی کی اجازت دی۔ عدالت عالیہ کا خیال تھا کہ مکان مالک نے عرضی میں احاطے کے لیے اپنی ضرورت کو بہت کم حقیقی طور پر متعین نہیں کیا تھا، کرایہ داروں کے خلاف بے دخل کا کوئی حکم منظور نہیں کیا جاسکتا تھا۔ یہ عدالت عالیہ کے مذکورہ فیصلے کے خلاف ہے جس کے خلاف زمیندار ہمارے سامنے اپیل کر رہا ہے۔

اپیل کے تحت حکم کو دو بنیاد پر چیلنج کیا جاتا ہے۔ پہلی بنیاد یہ ہے کہ احاطے کی ضرورت کا عنصر اس وقت مضمرا ہوتا ہے جب کوئی زمیندار اپنے والد سے الگ رہنا چاہتا ہے اور عدالت عالیہ کا یہ نظریہ کہ علیحدہ رہنے کی محض خواہش احاطے کی ضرورت کو تشكیل دینے کے لیے کافی نہیں ہے، غلط ہے۔ دوسری بنیاد یہ ہے کہ عدالت عالیہ کے لیے ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت اپنے نظر ثانی شدہ دائرة اختیار کا استعمال کرتے ہوئے نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کے ذریعے حاصل کردہ حقائق کے بیک وقت نتائج میں مداخلت کرنا جائز نہیں ہے۔ معروف وکیل کے مطابق، عدالت عالیہ نے نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کے فیصلوں کو البتہ ہوئے ایکٹ کے دفعہ 25 کے ذریعے اسے دیے گئے اپنے اختیارات کی خلاف ورزی کی ہے۔

فضل وکیل کے دلائل کی تعریف کرنے کے لیے، متعلقہ تو ضیعات تعین کرنا مناسب ہے جس کے تحت مکان مالک نے کراپیڈاروں کی بے خلی کے لیے درخواست دائز کی تھی۔ ایکٹ کی دفعات 10(3)(اے)(آئی) اور (ای) درج ذیل ہیں:

" 10(3)(ا) ایک مکان مالک، شق (د) تو ضیعات کے تابع، کراپیڈار کو مکان مالک کو عمارت کے قبضے میں رکھنے کی ہدایت دینے والے حکم کے لیے کنٹرولر کو درخواست دے سکتا ہے۔

(ا) اگر یہ رہائشی عمارت ہے، اگر زمیندار اسے اپنے پیشے یا اپنے خاندان کے کسی فرد کے قبضے کے لیے چاہتا ہے اور اگر وہ یا اس کے خاندان کا کوئی فردمتعلقہ شہر، قبضے یا گاؤں میں اپنی رہائشی عمارت پر قابض نہیں ہے۔

(e) کنٹرولر اگر مطمئن ہو کہ مکان مالک کا دعویٰ مخلصاً ہے، تو کراپیڈار کو حکم دے گا کہ وہ مکان مالک کو اس تاریخ کو عمارت کے قبضے میں رکھے جو کنٹرولر کے ذریعے معین کی جائے اور اگر کنٹرولر اتنا مطمئن نہیں ہے تو وہ درخواست کو مسترد کرنے کا حکم دے گا۔

ذکورہ بالا تو ضیعات محفوظ پڑھنے سے پتہ چلتا ہے کہ مکان مالک کراپیڈار کے خلاف بے خلی کا حکم طلب کر سکتا ہے (ا) اگر اسے اپنے قبضے یا اپنے خاندان کے کسی فرد کے قبضے کے لیے احاطے کی ضرورت ہو؛ اور (ب) مکان مالک یا اس کے خاندان کا کوئی فردمتعلقہ شہر، قبضے یا گاؤں میں اپنی رہائشی عمارت پر قابض نہیں ہے اور کراپیڈار کے خلاف بے خلی کا حکم کراپیڈار کے ذریعے اس وقت تک منظور نہیں کیا جاسکتا جب تک کہ وہ مطمئن نہ ہو کہ احاطے کے لیے مکان مالک کی ضرورت حقیقی ہے۔ موجودہ معاملے میں، مکان مالک نے ایکٹ کی دفعہ 10(3)(اے)(آئی) کے تحت دائز اپنی درخواست میں درج ذیل دعووں پر کراپیڈاروں کو بے خل کرنے کی درخواست کی۔

6" درخواست کنندگان اب پہلے درخواست کنندگان کے والد کے ساتھ رہ رہے ہیں۔ وہ اب اپنے والد سے دور آزادانہ طور پر رہنے کے خواہاں ہیں۔ درخواست کنندگان کا مدرس شہر میں اپنا کوئی مکان نہیں ہے اور ان میں سے کوئی بھی مدرس شہر میں اپنی رہائشی عمارت پر قابض نہیں ہے۔"

ذکورہ بالادعووں سے پتہ چلتا ہے کہ مکان مالک نے کراپیڈاروں کو صرف اس بنیاد پر بے خل کر کے احاطے پر قبضہ کرنے کی کوشش کی کہ وہ اپنے والد سے دور آزادانہ طور پر رہنا چاہتا ہے۔ غور کے لیے جو سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا باپ سے الگ رہنے کی محفوظ خواہش ہی احاطے کی ضرورت یا ضرورت ہوگی۔ حمید ہارڈ ویز اسٹورز بنام موہن لال سوکار، [1988] 2 ایس سی 513 میں، اس عدالت نے اس طرح فیصلہ دیا :

" ایک مکان مالک جو اپنی درخواست میں کامیاب ہونے کے لیے ایکٹ کی دفعہ 10(3)(اے)(iii) کے تحت غیر رہائشی احاطے سے کراپیڈار کو بے خل کرنے کا مطالبہ کرتا ہے، اسے یہ ثابت کرنا چاہیے کہ اسے اس میں مذکور دیگر اجزاء کو ثابت کرنے کے علاوہ اس جگہ کی ضرورت ہے، کیونکہ دفعہ 10(3) کی شق (ای) دفعہ 10(3) کی ذیلی شق (iii) کے تحت دائز درخواست پر بھی لا گو ہوتی

ہے۔ لفظ دعویٰ کا مطلب ہے کسی واجب الاداچیز کا مطالبہ کرنا یا حق وغیرہ کی بنیاد پر مانگنا یا مانگنا۔ اس لیے ایکٹ کے دفعہ 10(3) کی شق (ای) میں لفظ دعویٰ کو زمیندار کی ضرورت یا اس کی مرنسی کے طور پر سمجھا جانا چاہیے۔ لائق کا مطلب ہے جائز دعویٰ یا منصفانہ دعویٰ کرنا۔ کرایہ پر قابو پانے کے قانون کے تناظر میں جو کرایہ داروں کو غیر معقول بے دخلی سے تحفظ دینے اور ضرورت مندا فراد کے درمیان عمارتوں کی مساوی تقسیم کرنے کے مقصد سے نافذ کیا گیا ہے تاکہ یہ ثابت کیا جائے کہ اس کا دعویٰ حقیقی ہے، مکان مالک کو یہ ثابت کرنا چاہیے کہ وہ اس احاطے پر قبضہ کرنے کا حقدار ہے جو کرایہ دار کے قبضے میں ہے۔

امرجیت سگھ بنام محترمہ میں۔ خاتون قوام رین، [1986] 4 ایس سی سی 736 یہ قرار دیا گیا کہ مکان مالک کی حقیقی ضرورت کے لیے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے مقصد سے خواہش اور ضرورت کے درمیان فرق کو بھی منظر رکھا جانا چاہیے۔ رام داس بنام ایشور چندر، [1988] 13 ایس سی سی پیر اگراف 131 میں، یہ اس طرح منعقد کیا گیا تھا :

"مالک مکان کی ملکیت کی خواہش، چاہے وہ کتنی بھی ایمان دار ان کیوں نہ ہو، لامحالہ اس میں ایک ساپنکیش عنصر ہے اور اس خواہش کو، ایک ضرورت بننے کے لیے، ضرورت کا معروضی عنصر ہونا چاہیے۔"

ند کورہ بالا فیصلوں سے یہ واضح ہے کہ مکان مالک کی اپنے والدے الگ رہنے کی محض خواہش کو کرایہ دار کے زیر قبضہ احاطے کی ضرورت سے منسوب نہیں کیا جاسکتا۔ اکثر یہ دیکھا جاتا ہے کہ خواہش کی ابتداء اس چیز سے ہوتی ہے جسے کوئی پسند اور ناپسند کرتا ہے اور ضروری ہے کہ اس کا اختصار ضرورت پر نہ ہو۔ لیکن ہم اس حقیقت کو نظر انداز نہیں کر سکتے کہ بعض اوقات خواہش کسی کی ضرورت کا نتیجہ ہو سکتی ہے۔ لہذا جب کوئی مکان مالک کسی احاطے کی خواہش کرتا ہے، تو قانون کا تقاضہ یہ ہے کہ مکان مالک کو اپنی درخواست میں احاطے کی اپنی ضرورت کا تعین کرنا چاہیے اور یہ ثابت کرنا چاہیے کہ ایسی ضرورت حقیقی ہے۔ ضرورت مختص، حقیقی، دیانت دار اور نیک نیت سے تصور کی جانی چاہیے۔ موجودہ معاملے میں جو پتہ چلتا ہے وہ یہ ہے کہ مکان مالک نے اپنی درخواست میں یہ استدعا نہیں کی تھی کہ وہ کچھ مجبور کرنے والی وجوہات کی بنا پر اپنے والدے الگ رہنا چاہتا ہے اور اسی وجہ سے اسے احاطے کی ضرورت ہے۔ ہمیں ریکارڈ پر ایسا کوئی ثبوت بھی نہیں ملتا جس سے یہ ظاہر ہو کہ مکان مالک کو احاطے کی ضرورت تھی اور اس کی ضرورت حقیقی تھی۔ رینٹ کنٹرول اتحارٹی کے سامنے کرایہ داروں کی بے دخلی کے لیے ریکارڈ پر موجود واحد مادہ صرف زمینداروں کی اپنے والدے الگ رہنے کی خواہش تھی۔ اس طرح کی خواہش اس احاطے کی ضرورت کا مقابل نہیں ہے جس کی درخواست اور قیام کے لیے مکان مالک کی ضرورت ہوتی ہے۔ اس طرح، ہمارا خیال ہے کہ مکان مالک کی علیحدہ رہنے کی خواہش کرایہ داروں کو احاطے سے بے دخل کرنے کے لیے درست بنیاد نہیں تھی۔ اس لیے ہمیں اپیل گزاروں کے لیے تعلیم یافتہ وکیل کے جمع کرانے میں کوئی بنیاد نہیں آتی۔

جہاں تک دوسری درخواست کا تعلق ہے، ایکٹ کے دفعہ 25 میں استعمال ہونے والی زبان، جو عدالت عالیہ کو نظر ثانی کا دائرہ اختیار فراہم کرتی ہے، بہت وسیع ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 25 کے تحت، عدالت عالیہ اپیلٹ اتحارٹی کے ریکارڈ کو طلب کر سکتی ہے اور اس کی جانچ کر سکتی ہے تاکہ اس طرح کی کارروائی کی باقاعدگی یا اس میں منظور کردہ کسی بھی فیصلے یا حکماں کی درستگی، قانونی حیثیت یا ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کر سکے۔ ایکٹ کے دفعہ 25 میں استعمال کیے گئے الفاظ خود کو مطمئن کرنا بلاشبہ مگر انی کا اختیار ہے، اور عدالت عالیہ کو محض اس وجہ سے حقائق کے نتائج میں مداخلت کرنے کی ضرورت نہیں ہے کہ عدالت عالیہ درج ذیل عدالتوں کے نتائج سے قرارداد

نہیں ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 25 کے تحت عدالت عالیہ کے ذریعے استعمال کیا جانے والا یہ اختیار مندرجہ ذیل عدالتوں کے ذریعے درج کردہ نتائج کے بر عکس کسی مختلف نتیجے پر پہنچنے کے لیے شواہد کا دوبارہ جائزہ لینے یا دوبارہ جائزہ لینے کا اپیلیٹ پاور نہیں ہے۔ لیکن جہاں درج ذیل عدالتوں کا نتیجہ کسی ثبوت پر مبنی نہیں ہے، عدالت عالیہ کو درج ذیل عدالتوں کے ذریعے درج کردہ اس طرح کے نتائج میں مداخلت کرنا جائز ہوگا۔ موجودہ معاملے میں ہمیں جو پتہ چلتا ہے وہ یہ ہے کہ نہ مکان مالک نے اپنی درخواست میں اپنے قبضے کے لیے احاطے کی ضرورت بیان کی ہے اور نہ ہی اس نے یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت پیش کیا ہے کہ اس کی ضرورت حقیقی ہے۔ اس طرح کے شواہد کی عدم موجودگی میں، رینٹ کنٹرولر اور فرسٹ اپیلیٹ اتحارٹی نے کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کی ہدایت دے کر مکان مالک کی درخواست کی اجازت دینے میں قانون کے منافی کام کیا۔ ایسے حالات میں، عدالت عالیہ کا درج ذیل عدالتوں کے نتائج میں مداخلت کرنا کامل طور پر جائز تھا۔ اس لیے ہم علمی مشورے کی دوسری پیش کش کو مسترد کرتے ہیں۔

ذکورہ بالا وجہات کی بناء پر ہمیں اپیلوں میں کوئی میرٹ نہیں ملتا جو اس کے مطابق مسترد کی جاتی ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں ہوگا۔

ابن بے

اپلیں مسترد کر دی گئیں۔