

سپریم کورٹ رپورٹس (1997) SUPP. 5 ایس سی آر

پریم چند عرف پریم ناتھ

بنام

شری متی شاننتا پر بھاکر

17 نومبر 1997

(ڈاکٹر اے۔ ایس۔ آنند، چیف جسٹس، اور کے۔ وینکٹا سوامی، جسٹسز)

کرایہ کنٹرول اور بے دخلی۔

ہماچل پردیش کرایہ کنٹرول ایکٹ 1987: دفعہ 14(3)۔ بے دخلی کی درخواست - عمارت/تعمیر نو کے لئے احاطے کی حقیقی ضرورت - کرایہ کنٹرولر نے اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ عمارت کی حالت کے بارے میں کوئی ثبوت نہیں ہے۔ اپیلٹ اتھارٹی نے بے دخلی کی درخواست کی اجازت دی۔ عدالت عالیہ کے ذریعہ تصدیق کی گئی۔ اپیل پر منعقد، عمارت کی شرط پر صرف اس وقت غور کیا جائے جب بے دخلی اس بنیاد پر ہو کہ احاطے غیر محفوظ یا انسانی رہائش کے لیے غیر موزوں ہو گیا ہے۔

مدعا علیہ مکان مالک نے رینٹ کنٹرولر کے سامنے درخواست گزار کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے اس بنیاد پر مقدمہ دائر کیا کہ اپیل کنندہ کرایہ کی ادائیگی میں ناکام رہا اور عمارت/تعمیر نو کے مقصد کے لئے مقدمہ کی جگہ اس کے لئے ضروری تھی۔ رینٹ کنٹرولر نے میٹل ویر اینڈ پکینی لمیٹڈ وغیرہ میں اس عدالت کے فیصلے پر بھروسہ کرتے ہوئے بے دخلی کی درخواست اس بنیاد پر خارج کر دی کہ عمارت کی حالت اور اس کے نتیجے میں عمارت/تعمیر نو کے لئے احاطے کی ضرورت کے بارے میں کوئی ثبوت نہیں ہے۔ اپیل پر اپیلیٹ اتھارٹی نے رینٹ کنٹرولر کے فیصلے کو کالعدم قرار دیتے ہوئے بے دخلی کی درخواست منظور کر لی۔ درخواست

گزارہ کرایہ دار نے عدالت عالیہ میں نظر ثانی کی درخواست دائر کی۔ عدالت عالیہ نے نظر ثانی درخواست مسترد کرتے ہوئے ایپیلٹ اتھارٹی کے موقف کی تصدیق کی۔ لہذا موجودہ ایپیل۔

ایپیل مسترد کرتے ہوئے، اس عدالت نے

منعقد 1.1: ہماچل پردیش اربن رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1987 کی دفعہ 14(3)(سی) میں چار مختلف حالات/حالات پر غور کیا گیا ہے جو مکان مالک کو کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے درخواست دینے کے قابل بناتے ہیں، ایسی ہی ایک صورتحال یہ ہے کہ کرایہ دار کا احاطہ غیر محفوظ یا انسانی رہائش کے لئے نامناسب ہو گیا تھا۔ جب بے دخلی کی درخواست مندرجہ بالا زمرے میں آتی ہے تو عمارت کی حالت پر غور کرنے کی ضرورت ہوتی ہے۔ فوری معاملے میں، بے دخلی کی درخواست ایک اور بنیاد پر تھی، یعنی کرایہ دار کے احاطے کو عمارت/تعمیر نو کے مقصد کے لئے مالک مکان کی طرف سے ضروری تھا۔ لہذا اس معاملے میں عمارت کی حالت میں جانے کی کوئی ضرورت نہیں ہے۔ (146-ایف-ایچ؛ 147-اے-سی)

1.2- دفعہ 14(3)(سی) کرایہ دار زمین پر بھی لاگو ہوتی ہے۔ ایپیلیٹ اتھارٹی نے پایا تھا کہ لیز شیڈ والی زمین کے حوالے سے تھی۔ درخواست گزار کرایہ دار نے اپنے چیف امتحان میں یہ بھی اعتراف کیا ہے کہ ورکشاپ کے لئے جگہ اسے دی گئی تھی۔ اس کے علاوہ، کرایہ دار نے مکان مالک کی تعمیر میں اضافہ کرنے کی صلاحیت یا ایسا کرنے کے لئے مالک مکان کی صداقت پر سوال نہیں اٹھایا ہے۔ (E-145) (F-147)

میٹلویر اینڈ ٹیکنی لمیٹڈ وغیرہ بنام بنسی لال شرما اینڈ کمپنی وغیرہ، [1979] 3 ایس سی سی 398، ممتاز۔

وجے سنگھ اور دیگر بنام وجے لکشمی مل، (1196) 6 ایس سی سی 475، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی ایپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی ایپیل نمبر 2514 آف 1997۔

1991 کے سی آر نمبر 1 میں ہماچل پردیش عدالت عالیہ کے 5.11.96 کے فیصلے اور حکم

سے۔

درخواست گزار کی طرف سے سی۔ این۔ شری کمار۔

مدعا علیہ کی طرف سے سلمان خورشید، راکیش کھنہ، اے۔ جے۔ گرگ اور سور یہ کانتاشامل ہیں۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا :

کے۔ وینکٹا سوامی، جسٹس۔ مدعا علیہ نے مقدمہ کے احاطے کے مکان مالک کی حیثیت سے درخواست گزار کو بے دخل کرنے کے لئے ریٹ کنٹرولر، سولن (ایچ پی) کے سامنے 1987 کا مقدمہ نمبر 70/2 دائر کیا۔ بے دخلی کی بنیاد یہ تھی کہ (الف) درخواست گزار نے 1.1.87 سے لے کر بے دخلی کی درخواست دائر کرنے کی تاریخ تک کرایہ ادا نہیں کیا اور (ب) یہ کہ اس کی جانب سے تعمیر/تعمیر نو کے مقصد کے لئے سوٹ کے احاطے کی ضرورت تھی، جو احاطے کو خالی کیے بغیر نہیں کیا جاسکتا ہے۔ ہم فوری طور پر یہ کہہ سکتے ہیں کہ کرایہ کی ادائیگی میں ڈیفالٹ کی بنیاد کرایہ کنٹرولر کی طرف سے مکان مالک کے خلاف پائی گئی تھی اور اس کی پیروی مالک مکان نے اپیلٹ اتھارٹی اور عدالت عالیہ کے سامنے نہیں کی تھی۔ لہذا ہمیں صرف اس بات کی فکر ہے کہ مکان مالک کی جانب سے عمارت کی تعمیر یا تعمیر نو کے لیے احاطے کی حقیقی ضرورت ہے۔ یہ میدان ہماچل پردیش اربن ریٹ کنٹرول ایکٹ 1987 کی دفعہ 14 (3) (سی) کے تحت احاطہ کیا گیا ہے (اس کے بعد اسے ایکٹ کہا جاتا ہے۔)

ریٹ کنٹرولر نے زبانی اور دستاویزی شواہد کی بنیاد پر اور میٹل ویز اینڈ پکنی لمیٹڈ وغیرہ بمقابلہ بنسی لال شرما اینڈ پکنی وغیرہ میں اس عدالت کے فیصلے پر انحصار کرتے ہوئے پایا کہ عمارت کی حالت کے بارے میں کوئی ثبوت نہیں تھا اور اس کے نتیجے میں انہدام اور تعمیر نو کے لئے اس کی حقیقی ضرورت کے بارے میں کوئی ثبوت نہیں تھا اور یہ عنصر حکم دینے کے مقصد کے لئے ایک اہم عنصر تھا۔ بے دخلی نے درخواست مسترد کر دی۔

بے دخلی کی درخواست مسترد ہونے سے ناراض مدعا علیہ اور مکان مالک نے اپیلیٹ اتھارٹی سولن کے سامنے 1990 کے وزیر اعلیٰ اے نمبر 20-8/14 کو ترجیح دی۔ اپیلیٹ اتھارٹی نے ایکٹ کی دفعہ 14(3)(سی) کے تجزیے پر اور اس حقیقت کو مدنظر رکھتے ہوئے کہ درخواست گزار کرایہ دار نے مکان مالک کے پاس وسائل کی دستیابی اور عمارت کی خستہ حالت کے علاوہ دیگر ضروریات کی تعمیل پر اختلاف نہیں کیا تھا، پایا کہ کرایہ کنٹرولر نے بے دخلی کی درخواست مسترد کرنے میں صحیح نہیں تھا۔ اپیلیٹ اتھارٹی کے مطابق، مل ناڈورینٹ کنٹرول ایکٹ کی دفعہ 14(1)(بی) کی تشریح کرتے ہوئے اس عدالت کا فیصلہ ہماچل پردیش ایکٹ کی متعلقہ شق پر لاگو نہیں ہو سکتا ہے، جس میں عمارت کی حالت کو معاملے کے حقائق پر بے دخلی کا حکم دینے کے مقصد کے لئے متعلقہ عوامل میں سے ایک کے طور پر غور نہیں کیا گیا تھا۔ اپیلیٹ اتھارٹی نے یہ بھی پایا کہ کرایہ دار کو کچھ دیا گیا تھا وہ ایکٹ کی دفعہ 2(بی) کے مطابق عمارت نہیں تھی، بلکہ ایک کھلا پلاٹ تھا جس کی لمبائی 95 x 100 تھی جس پر شیڈ تھا۔ اپیلیٹ اتھارٹی نے پایا کہ ایکٹ کی دفعہ 14(3)(سی) کا اطلاق کرایہ دار زمین پر بھی ہوتا ہے اور لہذا، یہ ایک اور وجہ ہے کہ رینٹ کنٹرولر نے درخواست دینے میں صحیح نہیں تھا۔ میٹل ویز اینڈ ٹیکنی کیس میں اس عدالت کا فیصلہ۔ مذکورہ بالا نتائج کی بنیاد پر اپیلیٹ اتھارٹی نے رینٹ کنٹرولر کے فیصلے کو پلٹ کر بے دخلی کی درخواست کی اجازت دے دی۔

اپیلیٹ اتھارٹی کے حکم سے ناراض اپیل کنندہ نے شٹلملا میں ہماچل پردیش عدالت عالیہ میں نظر ثانی کو ترجیح دی۔ فاضل جج نے اپیلیٹ اتھارٹی کے نقطہ نظر کی توثیق کی اور نظر ثانی کو مسترد کر دیا۔ لہذا موجودہ اپیل خصوصی تعطیل کے ذریعے کی گئی ہے۔

درخواست گزار اور کرایہ دار کی طرف سے پیش ہوئے وکیل شری تمار نے اس بات کا اعادہ کیا کہ میٹل ویز اینڈ ٹیکنی معاملے میں اس عدالت کے فیصلے پر وجے سنگھ اینڈ اورس میں اس عدالت کے حالیہ آئینی بیج کے فیصلے میں غور کیا گیا ہے۔ وجے لکشمی مل [1996] 6 ایس سی سی 475، اس کیس کے حقائق پر براہ راست لاگو ہوتا ہے اور لہذا، اپیلیٹ اتھارٹی اور عدالت عالیہ اس نتیجے پر پہنچنے میں صحیح نہیں تھے کہ میٹل ویز اینڈ ٹیکنی کیس میں اس عدالت کا فیصلہ اس معاملے کے حقائق پر لاگو نہیں ہوگا۔

مدعا علیہ کے سینئر وکیل سلمان خورشید نے موقف اختیار کیا کہ اپیلٹ اتھارٹی کا یہ کہنا درست ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 14(3)(سی) میں استعمال کی جانے والی زبان کی بنیاد پر یہ دلیل دینے کا کوئی وارنٹ نہیں ہے کہ عمارت سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم دینے کے لیے عمارت کی حالت ٹھیک نہیں تھی۔

حریفوں کی درخواستوں سے یہ واضح ہے کہ ہمیں آگے بڑھنے سے پہلے خود سیکشن طے کرنا ہوگا۔ ایکٹ کی دفعہ 14(3)(سی) درج ذیل ہے:

14'(3) - ایک مکان مالک کنٹریولر کو اس حکم کے لئے درخواست دے سکتا ہے جس میں کرایہ دار کو مالک مکان کو قبضے میں رکھنے کی ہدایت دی جائے:

"

(سی) کسی عمارت یا کرائے کی زمین کے معاملے میں، اگر وہ کسی بہتری یا ترقیاتی اسکیم کے تحت حکومت یا مقامی اتھارٹی یا کسی امپروومنٹ ٹرسٹ کے کہنے پر کوئی تعمیراتی کام انجام دینے کا مطالبہ کرتا ہے یا اگر وہ انسانی رہائش کے لئے غیر محفوظ یا غیر موزوں ہو گیا ہے یا اس کی مرمت کے لئے اس کی طرف سے مطلوبہ ہے جو عمارت یا کرائے کی زمین خالی کرائے کے بغیر نہیں کیا جاسکتا ہے یا عمارت یا کرائے کی زمین کی تعمیر یا تعمیر نو یا اس میں کوئی خاطر خواہ اضافہ یا تبدیلی کے مقصد سے اس کی ضرورت ہوتی ہے اور ایسی عمارت یا دوبارہ تعمیر یا اضافہ یا تبدیلی عمارت یا کرائے کی زمین خالی کیے بغیر نہیں کی جاسکتی ہے۔

مندرجہ بالا سیکشن کا محتاط مطالعہ ظاہر کرے گا کہ یہ سیکشن مختلف آزاد حالات / حالات پر غور کرتا ہے جس سے مکان مالک کرایہ دار کو بے دخلی کے لئے درخواست دینے کے قابل بناتا ہے۔ ان مختلف اور آزاد حالات / حالات کو مندرجہ ذیل طور پر بیان کیا جاسکتا ہے:

(i) جب کرایہ دار کے احاطے کو مکان مالک کی طرف سے کسی بہتری یا ترقیاتی اسکیم کے تحت حکومت یا مقامی اتھارٹی یا کسی بہتری ٹرسٹ کے کہنے پر کوئی تعمیراتی کام انجام دینے کی ضرورت ہو۔ یا

(ii) جب کرایہ دار احاطے غیر محفوظ یا انسانی رہائش کے قابل نہیں ہو گئے ہوں؛ یا

(iii) جب کرایہ دار کے احاطے کی مرمت کے لئے مالک مکان کی طرف سے تصدیق کی ضرورت ہو جو اس طرح کے کرایہ دار احاطے کو خالی کیے بغیر نہیں کیا جاسکتا ہے۔ یا

(iv) جب کرایہ دار احاطے کو مکان مالک کی طرف سے تعمیر کرنے یا دوبارہ تعمیر کرنے یا اس میں کوئی خاطر خواہ اضافہ یا تبدیلی کرنے کے مقاصد کے لیے درکار ہو اور یہ کہ ایسی عمارت یا دوبارہ تعمیر یا اضافہ یا تبدیلی عمارت یا کرائے کی زمین کے بغیر نہیں کی جاسکتی۔ خالی کیا جا رہا ہے۔"

مندرجہ بالا تجزیہ سے، یہ دیکھا جائے گا کہ عمارت کی حالت پر غور کرنے کی ضرورت ہے جب درخواست مذکورہ بالا زمرہ (ii) کے تحت آتی ہے۔ سچ ہے کہ موجودہ کیس میں بے دخلی کی درخواست زمرہ (iv) کے تحت آتی ہے اور ایسے معاملات میں عمارت کی حالت میں جانے کی کوئی ضرورت نہیں ہے۔ یہ درست ہے کہ اس عدالت نے کہا ہے کہ عمارت کی حالت کا تقاضا ایک اہم عنصر ہے کہ آیا ایسی ضرورت کو سیکشن میں خاص طور پر بیان کیا گیا ہے یا نہیں۔ یاد رہے کہ اس عدالت کا فیصلہ تسل ناڈوا ایکٹ کے سیکشن 14(b) کی تشریح کرتے ہوئے دیا گیا تھا جو کہ ہماچل پردیش ایکٹ کے برابر نہیں ہے۔ دوسرے لفظوں میں، ہماچل پردیش ایکٹ کی طرح تمل ناڈوا ایکٹ میں اوپر بیان کردہ کوئی مختلف زمرے نہیں ہیں۔

مذکورہ بالا کے علاوہ، جیسا کہ اپیلٹ اتھارٹی نے پایا، لیسز ایک شیڈ والی زمین کے حوالے سے تھی۔ درحقیقت، اپیل کنندہ کرایہ دار نے بطور RW-1 اپنے چیف امتحان میں درج ذیل بیان کیا ہے:-

”متنازعہ زمین میں نے 1973 میں کرائے پر لی تھی۔ یہ جگہ 100 x 95 تھی“ کرایہ کی رقم 250 روپے ماہانہ تھی، یہ جگہ مجھے ورکشاپ کے لیے دی گئی تھی۔

جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے، سیکشن 14(3)(c) کرایہ دار زمین پر بھی لاگو ہوتا ہے اور کرایہ دار نے مالک مکان کی تعمیر کو بڑھانے کی صلاحیت یا ایسا کرنے کے لیے مالک مکان کی قابلیت پر سوال نہیں اٹھایا ہے۔

نتیجے میں، ہمیں عدالت عالیہ کے تصدیقی حکم میں مداخلت کرنے کی کوئی وجہ نہیں ملتی۔ اپیل ناکام ہو جاتی ہے اور اخراجات کے حوالے سے بغیر کسی حکم کے خارج کر دی جاتی ہے۔

ایس وی کے آئی

اپیل خارج کر دی گئی۔