

سپریم کورٹ رپورٹس (1997) SUPP. 6 ایس سی آر

ایس۔ جے۔ ایئینزر

بنام

ویلا یودھن اور دیگران

11 دسمبر 1997

[ڈاکٹراے۔ ایس۔ آئند اور کے۔ ویٹکٹا سوامی؛ جسٹسز]

کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965: دفعہ 11(3)۔

کرایہ کنٹرول اور بے دخلی۔ مکان مالک کی حقیقی ضرورت۔ مکان مالک نے استدلال کیا کہ ان کے قبضے میں آنے والے ایک اور احاطے کو حصول اراضی ایکٹ کے تحت ٹاون پلاننگ اتھارٹی کی طرف سے 1987 میں شروع کیے گئے حصول کے فوری خطرے کا سامنا ہے۔ مکان مالک کا مسزید دعویٰ کہ وہ اپنے سفری کاروبار کو ہوٹل کے کمرے سے زیر بحث احاطے میں منتقل کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے صرف ایک ذریعہ پایا گیا تھا۔ احاطے ایک پرانی عمارت ہے جو ایک گلی میں واقع ہے جو پورے وقت رہائشی مقاصد کے لئے استعمال ہوتی تھی۔ نظر ثانی اتھارٹی نے یہ بھی پایا کہ اپیلیٹ اتھارٹی کا نقطہ نظر قانون کی غلطیوں اور حقائق کی غلطیوں کی وجہ سے نقصان پہنچایا گیا۔ عدالت عالیہ نے آرٹیکل 227 کے تحت درخواست میں غلط حقائق اور دلائل کی بنیاد پر کارروائی کرتے ہوئے نظر ثانی اتھارٹی کے نتائج کو الٹ دیا۔ حقیقی ضرورت کو معروضی طور پر جانچا جانا چاہئے۔ صرف مالک مکان کی خواہش پر مبنی نہیں ہو سکتا۔ حصول کی کارروائی سے متاثر ہونے والے مالکان کو متبادل رہائش کی فراہمی کے پیش نظر مالک مکان کا یہ دعویٰ قابل قبول نہیں ہے کہ اس کے دوسرے احاطے کو فوری طور پر حصول کا خطرہ ہے۔ اس کے علاوہ، 1987 میں شروع کیے گئے حصول کو یا تو چھوڑ دیا گیا ہے یا وقت کے ضیاع کی وجہ سے ختم کر دیا گیا ہے اور، لہذا، جس

بنیادی بنیاد پر رینٹ کنٹرولر کے سامنے بے دخلی کی درخواست پیش کی گئی تھی وہ مکان مالک کے لئے دستیاب نہیں ہے۔ رینٹ کنٹرولر اور نظر ثانی اتھارٹی نے بے دخلی کی درخواست مسترد کرنے کا جواز پیش کیا۔

مدعا علیہ مکان مالک نے کیرالہ بلڈنگز (لینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ، 1965 کی دفعہ 11(3) کے تحت درخواست دائر کی تھی جس میں درخواست گزار کرایہ دار کو اس بنیاد پر اپنے احاطے سے بے دخل کرنے کی مانگ کی گئی تھی کہ مذکورہ مکان مالک کے استعمال کے لئے احاطے کی ضرورت ہے۔ زیر بحث احاطہ ایک پرانا تھا، جو ایک گلی میں واقع تھا اور پورے رہائشی مقاصد کے لئے استعمال ہوتا تھا۔ عرضی میں الزام عائد کیا گیا تھا کہ مدعا علیہ اور مکان مالک کے قبضے میں موجود ایک اور احاطے کو حصول اراضی ایکٹ 1894 کے تحت ٹاؤن پلاننگ اتھارٹی کی جانب سے فوری طور پر تحویل میں لینے کا خطرہ ہے۔

اپیل کنندہ اور کرایہ دار نے بے دخلی کی درخواست کی مخالفت کرتے ہوئے الزام عائد کیا کہ سال 1987 میں شروع کی گئی تحویل کی کارروائی شروع نہیں ہوئی ہے اور کوئی خطرہ نہیں ہے۔ اس کے باوجود حصول کی اسکیم کے تحت مالکان کو اس وقت تک بے دخل نہیں کیا جائے گا جب تک کہ مالک کو بے گھر ہونے کے لئے متبادل رہائش فراہم نہیں کی جاتی۔

مدعا علیہ مالک مکان نے اپنی درخواستوں میں کہا تھا کہ وہ ہوٹل کے کمرے میں ٹریول ایجنسی کا کاروبار چلا رہا ہے اور وہ اس کاروبار کو زیر بحث احاطے میں منتقل کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔ رینٹ کنٹرولر نے بے دخلی کی درخواست مسترد کر دی لیکن اپیلٹ اتھارٹی نے درخواست منظور کر لی۔ اپیل کنندہ اور کرایہ دار کی جانب سے نظر ثانی کی اجازت نظر ثانی اتھارٹی نے اس بنیاد پر دی تھی کہ اپیلٹ اتھارٹی کی جانب سے اختیار کردہ نقطہ نظر قانون اور حقائق کی غلطیوں کی وجہ سے خراب تھا۔ مدعا علیہ مالک مکان نے ناراض ہو کر آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت عدالت عالیہ میں نظر ثانی کو ترجیح دی۔ عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر نظر ثانی کی اجازت دی کہ مدعا علیہ کا سفری کاروبار ہوٹل کے کمرے سے چلایا جا رہا تھا جس کو حاصل کرنے کا خطرہ تھا جسے اپیل کنندہ کے وکیل نے تسلیم کیا۔ لہذا یہ اپیل۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقد: 1- سچائی کے سوال پر غور کرتے وقت جو بات ذہن میں رکھنی ضروری ہے وہ یہ ہے کہ مالک مکان کی طرف سے محض خواہش ہی کافی نہیں ہے۔ خواہش کو معروضی طور پر آزما یا جانا چاہیے نہ کہ موضوعی طور پر۔ یہ بوجھ مالک مکان پر ہے کہ وہ یہ ثابت کرے کہ اسے اپنا کاروبار شروع کرنے یا جاری رکھنے کے مقصد کے لیے حقیقی طور پر رہائش کی ضرورت ہے۔ ایپیلٹ اتھارٹی نے مالک مکان کی حقیقی ضرورت کے سوال پر فائنڈنگ دینے سے پہلے مذکورہ جانچ کی پیروی نہیں کی ہے۔ [C-D-448]

متوال بنام رادھ لال، [1974] 2 ایس سی سی 365، پر انحصار کیا۔

2. مدعا علیہ کی یہ دلیل کہ اس کے زیر قبضہ ایک اور احاطے کو حصول اراضی ایکٹ 1894 کے تحت ٹاون پلاننگ اتھارٹی کی جانب سے فوری طور پر حصول اراضی کے خطرے کا سامنا ہے، پائیدار نہیں ہے کیونکہ انہوں نے ریٹ کنٹرولر کے سامنے جرح میں اعتراف کیا تھا کہ ٹاون پلاننگ اسکیم میں متاثرہ مالکان کو متبادل رہائش کی فراہمی کا تصور کیا گیا تھا۔ مدعا علیہ کی مزید دلیل کہ وہ اپنے ٹریول ایجنسی کے کاروبار کو ہٹل کے کمرے سے متعلقہ احاطے میں منتقل کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، ریٹ کنٹرولر اینڈ ریویشنل اتھارٹی نے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے صرف ایک حربہ قرار دیا، یہ احاطہ ایک پرانی عمارت ہے جو پوری طرح رہائشی مقاصد کے لئے استعمال ہوتی تھی۔ [445-جی-ایچ؛ 446-اے-ایچ؛ 447-اے-ڈی]

3. عدالت عالیہ نے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت نظر ثانی کی اجازت دیتے ہوئے ایسا قدم اٹھایا جیسے ہٹل کے کمرے میں مالک مکان کے ذریعہ چلائے جانے والے ٹریول ایجنسی کے کاروبار کو حصول کی کارروائی کا خطرہ ہو اور اس حقیقت کو کرایہ دار کے وکیل نے تسلیم کر لیا ہے اور اس وجہ سے اس کی ضرورت درست تھی۔ حقائق کا مذکورہ بالا بیان سراسر غلط اور استدلال اور دلائل کے منافی ہے۔ عدالت عالیہ نے آئین ہند کے آرٹیکل 227 کے تحت اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے قانونی اتھارٹی کے نقطہ نظر کی جگہ اپنا نقطہ نظر تبدیل کیا ہے، جو عدالت عالیہ کے دائرہ اختیار میں نہیں ہے۔ مذکورہ بالا کے علاوہ، سال 1987 میں شروع کیے گئے مبینہ حصول کو وقت کی کمی کی وجہ سے چھوڑ دیا گیا یا ختم ہو گیا سمجھا جانا چاہئے۔ لہذا، بنیادی بنیاد جس بنیاد پر ریٹ کنٹرولر کے سامنے بے دخلی کی درخواست پیش کی گئی تھی، مالک مکان کے پاس دستیاب نہیں ہے۔ [449-جی-ایچ؛ 450-اے-ڈی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 15095 آف 1996۔

1987- بی کے او پی نمبر 1486 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے 3.10.91 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ٹی۔ ایل۔ وشوناتھ ایر، ایس۔ بالا کرشنن اور ایم۔ کے۔ ڈی۔ نمبودری شامل

ہیں۔

جواب دہندگان کی طرف سے کے۔ جان میتھیو اور این۔ سدھا کرن۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا۔

کے۔ وینکٹا سوامی، جسٹس۔ خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل کیرالہ عدالت عالیہ کے او پی نمبر 1486/87-B میں 3.10.1991 کے فیصلے کے خلاف ترجیح دی جاتی ہے۔ یہاں پہلے مدعا علیہ (مکان مالک) نے کیرالہ بلڈنگز (لیز اینڈ رینٹ کنٹرول) ایکٹ کی دفعہ 11 (3) کے تحت آر سی پی نمبر 170/79 دائر کیا (اس کے بعد اسے 'ایکٹ' کہا جاتا ہے) جس میں اپیل کنندہ کو اس بنیاد پر احاطے سے بے دخل کرنے کی مانگ کی گئی تھی کہ اپیل کنندہ نے جان بوجھ کر کرایہ کی ادائیگی میں ڈیفالٹ کیا تھا اور اس جگہ کو مذکورہ مدعا علیہ مالک مکان کے استعمال کے لئے ضروری تھا۔ عرضی میں الزام لگایا گیا تھا کہ مکان مالک کے قبضے میں ایک اور احاطہ ٹی سی 13/1412 کو پالیمنٹاؤن پلاننگ اسکیم کو نافذ کرنے کے لئے فوری طور پر تحویل میں لینے کا خطرہ ہے۔

اپیل کنندہ اور کرایہ دار نے بے دخلی کی درخواست کی مخالفت کرتے ہوئے الزام عائد کیا کہ یہ درخواست بدینتی پر مبنی ہے اور کرایہ کی ادائیگی میں کوئی ڈیفالٹ نہیں کیا گیا ہے۔ اپیل کنندہ کرایہ دار کی جانب سے یہ بھی کہا گیا تھا کہ مکان مالک (یہاں پہلا مدعا علیہ) نے اس سے پہلے ایک موقع پر اپنے بڑے بھائی کے خلاف ایک درخواست دائر کی تھی، یہ جانتے ہوئے کہ اپیل کنندہ کرایہ دار ہے۔ مکمل ٹرائل کے بعد اپیل کنندہ کے بھائی کا کیس قبول کرتے ہوئے بے دخلی کی درخواست مسترد کر دی گئی اور مکان مالک کی جانب

سے دائر اپیل اور مزید نظر ثانی کو خارج کر دیا گیا۔ اس کے بعد، بے دخلی کے لئے موجودہ درخواست دائر کی گئی۔ کرایہ دار کی جانب سے یہ بھی کہا گیا تھا کہ درخواست میں دی گئی دلیلیں مبہم ہیں اور مکان مالک کے قبضے میں موجود احاطے کافی ہیں اور اپیل کنندہ کو مقدمہ کے احاطے سے بے دخل کرنے کی کوئی ضرورت نہیں ہے۔ جوابی بیان میں مزید کہا گیا کہ قبضے کے لیے زمیندار کی ملکیت میں دیگر عمارتیں بھی موجود ہیں۔ اپیل کنندہ نے اپنے قبضے کی بنیادی وجہ سے شدید اختلاف کرتے ہوئے کہا کہ مہینہ حصول کی کارروائی شروع نہیں ہوئی تھی اور کوئی خطرہ نہیں تھا۔ اس کے باوجود اگر یہ حصول پالیمنٹاؤن پلاننگ اسکیم کی بہتری کے لئے ہے تو مالکان کو اس وقت تک بے دخل نہیں کیا جائے گا جب تک کہ مالک کو بے گھر ہونے کے لئے متبادل رہائش فراہم نہیں کی جاتی۔

مذکورہ بالا درخواستوں پر فریقین نے زبانی اور دستاویزی شواہد پیش کرتے ہوئے مقدمے کی سماعت کو آگے بڑھایا۔ فاضل ریٹ کنٹرولر نے 13.10.1980 کے اپنے حکم کے ذریعہ پایا کہ کرایوں کی ادائیگی میں جان بوجھ کر ڈیفالٹ کی بنیاد قائم نہیں کی گئی تھی اور مکان مالک کے قبضے کے لئے زیر بحث عمارت کی کوئی حقیقی ضرورت نہیں تھی کیونکہ مکان مالک کو ایسی صورتحال کا سامنا نہیں کرنا پڑا ہے جس میں اس کے پیشے میں عمارت سے فوری طور پر بے دخلی کی ضرورت ہو۔

آر سی پی کی برطرفی سے ناراض مکان مالک نے اپیلیٹ اتھارٹی تریوندرم میں اپیل کو ترجیح دی، جس نے اس معاملے پر غور کیا اور 29 مارچ، 1982 کے اپنے فیصلے کے ذریعہ اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کا حکم دیتے ہوئے اپیل کی اجازت دے دی اور کہا کہ مکان مالک کی ضرورت حقیقی تھی، خاص طور پر جب اس کے قبضے میں مکان کو ٹاؤن پلاننگ اتھارٹی کی طرف سے فوری طور پر تحویل میں لینے کا خطرہ ہو۔ اپیلیٹ اتھارٹی کے فیصلے سے ناراض اپیل کنندہ نے ضلع عدالت تریوندرم میں قانونی نظر ثانی کو ترجیح دی، جس نے 24 جنوری 1983 کے ایک حکم کے ذریعہ اپیلیٹ اتھارٹی کے فیصلے کو تبدیل کر دیا اور ریٹ کنٹرولر کے بے دخلی کی درخواست مسترد کرنے کے حکم کو بحال کر دیا۔ ضلعی عدالت کے حکم کے خلاف مکان مالک نے عدالت عالیہ کے بجائے نظر ثانی کو ترجیح دی جسے اس بنیاد پر خارج کر دیا گیا کہ کوئی دوسری نظر ثانی عدالت عالیہ میں نہیں ہے۔ اس کے بعد مکان مالک نے آئین ہند کے آرٹیکل 227 کے تحت نظر ثانی کو ترجیح دی اور عدالت عالیہ نے 3 اکتوبر 1991 کے اپنے فیصلے کے ذریعہ نظر ثانی کی اجازت دی اور ضلعی عدالت کے

حکم کو خراب کر دیا جس کے نتیجے میں اپیل کنندہ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم دیا گیا۔ ان حالات میں اپیل کنندہ کرایہ دار کی جانب سے خصوصی چھٹی کے ذریعے موجودہ اپیل کو ترجیح دی گئی ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہوئے سینئر وکیل جناب ٹی ایل وشونا تھ ایر نے ہمیں حکام اور عدالت عالیہ کے احکامات سے گزارا۔ فاضل وکیل کے مطابق عدالت عالیہ اس بات کو ذہن میں رکھنے میں ناکام رہی کہ آرٹیکل 227 کے تحت دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے وہ ثبوتوں کو دوبارہ حاصل نہیں کر سکتی اور قانونی حکام کے فیصلے کی جگہ اپنے فیصلے کو تبدیل نہیں کر سکتی۔ انہوں نے نشاندہی کی کہ اس معاملے کے حقائق پر رینٹ کنٹرولر اور نظر ثانی اتھارٹی کی جانب سے اختیار کیا گیا نقطہ نظر درست تھا اور فرسٹ ایپیلٹ اتھارٹی کی جانب سے اپنایا گیا اور عدالت عالیہ کی جانب سے قبول کیا گیا اس کے برعکس نظریہ ایکٹ کی شق کے مطابق نہیں ہے اور رینٹ کنٹرولر کے سامنے پیش کردہ دلائل اور ثبوتوں کے بھی منافی ہے۔

دوسری جانب فٹ مدعا علیہ مکان مالک کی جانب سے پیش ہونے والے سینئر وکیل جناب کے جان میتھیو نے کہا کہ عدالت عالیہ اس معاملے کے حقائق پر نظر ثانی اتھارٹی کے فیصلے کو تبدیل کرنے میں اپنے دائرہ اختیار میں ہے اور اس کی جانب سے حقائق کے سوال پر اختیار کیا گیا نقطہ نظر رینٹ کنٹرولر کے سامنے دیئے گئے دلائل اور ثبوتوں کے عین مطابق ہے۔

ہم نے قانونی حکام اور عدالت عالیہ کے احکامات کا مطالعہ کیا ہے۔

یہ ایک عام حقیقت ہے کہ زمیندار نے جس بنیادی بنیاد پر بے دخلی کا مطالبہ کیا وہ یہ تھا کہ اس کے قبضے میں موجود عمارت کو حصول اراضی ایکٹ کی دفعات کے تحت ٹاون پلاننگ اتھارٹی کی طرف سے فوری طور پر تحویل میں لینے کا خطرہ تھا۔ یہ ایک غیر متنازعہ حقیقت ہے کہ درخواستوں میں پہلے مدعا علیہ کو اپنی رہائش گاہ اور اپنے معاملات چھلانے کے لئے احاطے کی ضرورت ہوتی ہے۔ انہوں نے درخواست میں یہ نہیں بتایا کہ وہ 'معاملات' کیا ہیں۔ تاہم، ثبوت دیتے وقت انہوں نے کہا ہے کہ انہیں اپنے کاروبار کو چھلانے کے لئے عمارت کی ضرورت ہے جو وہ فی الحال اپنے پیشے میں احاطے میں چھلا رہے ہیں۔ پہلے جواب دہندہ نے جس کاروبار کا ذکر کیا وہ ٹریول ایجنسی کا تھا۔ یہ بھی ایک تسلیم شدہ حقیقت ہے کہ پہلا جواب دہندہ میکوٹ ہوٹل کے

ایک کمرے میں اپنا کاروبار چلا رہا تھا۔ رینٹ کنٹرولر، جسے گواہ کے طرز عمل کا مشاہدہ کرنے کا موقع ملا، نے مندرجہ ذیل بیان کیا ہے:-

حالانکہ درخواست دہندہ یہ کہے گا کہ اسے درخواست میں اپنے 'معاملات' چلانے کے لیے عمارت کی ضرورت ہے، لیکن اس نے یہ بتانے کی پروا نہیں کی کہ وہ 'معاملات' ہیں۔ تاہم تفتیش کے وقت انہوں نے ان 'معاملات' کا انکشاف کیا ہے۔ ان کے مطابق انہیں اپنا کاروبار چلانے کے لیے عمارت کی ضرورت ہے جو اب احاطے نمبر 13/1412 میں چل رہی ہے۔ اس کا کاروبار کسی ٹریول ایجنسی کی طرح لگتا ہے۔ ان الزامات سے ظاہر ہوتا ہے کہ انہیں اس عمارت کی ضرورت ہے کیونکہ دروازہ نمبر 13/1412 والی عمارت کسی عوامی مقصد کے لئے حاصل کی جانے والی ہے۔ جرح کے وقت انہوں نے یہ تسلیم کیا کہ ٹاون پلاننگ اسکیم جس کے لئے ٹی سی 13/1412 حاصل ہونے والا ہے اس میں ان لوگوں کے لئے متبادل رہائش کا تصور کیا گیا ہے جو اس اسکیم سے متاثر ہوں گے۔ اگر ایسا ہے تو متنازعہ عمارت کو خالی کرانے کی کوئی ضرورت نہیں ہے۔ شاید اسی مشکل کی وجہ سے درخواست دہندہ کو جسرح کے دوران قسم کھانے پر مجبور ہونا پڑا کہ اگر ٹاون پلاننگ اسکیم پر عمل درآمد نہ بھی ہو تو بھی اس کے پاس اپنے کاروبار کو موجودہ ٹی سی 13/1412 سے منتقل کرنے کا خیال تھا۔ ان کے شواہد سے پتہ چلتا ہے کہ وہ اکثر اپنی سہولت کے مطابق اپنی پوزیشن تبدیل کر رہے ہیں جیسا کہ حالات کا تقاضا ہے۔ جرح میں انہوں نے بتایا کہ ٹی سی 13/1412 میں ان کے کاروبار کو چلانے میں عملی مشکلات ہیں اور اس لئے انہیں ان کارروائیوں میں شامل عمارت کی ضرورت ہے۔ ان کے پاس نہ تو ان کی درخواست میں اور نہ ہی ان کے وکیل کے ذریعے پوچھ گچھ کے دوران پیش کیے گئے ثبوتوں میں ایسا کوئی معاملہ ہے۔

اس پس منظر میں، رینٹ کنٹرولر نے مکان مالک کی حقیقی ضرورت کی تعریف کی اور مندرجہ ذیل

قرار دیا:

”زیر بحث عمارت ایک گلی میں ہے۔ یہ ایک پرانا ہے۔ درخواست دہندہ کو اس عمارت پر حق ملنے سے پہلے ہی اسے رہائشی عمارت کے طور پر استعمال کیا جا رہا تھا۔ اب بھی اسے رہائشی عمارت کے طور پر استعمال کیا جا رہا ہے۔ درخواست دہندہ کے ذریعہ چلائے جانے والے ٹریول ایجنسی نے تسلیم کیا ہے کہ تریوندرم کے ایک پوش ہوٹل میں ایک کاؤنٹر ہے۔ اگر درخواست دہندہ کا ارادہ سیاحوں کو راغب کرنا اور اپنے کاروبار کو بہتر بنانا ہے تو زیر بحث عمارت کی قیمت صرف اینٹیک کی ہو سکتی ہے اور کچھ بھی نہیں۔ اگر اس زاویے سے دیکھا جائے تو اپنے کاروبار کو اس عمارت میں منتقل کرنے کا خیال جو اب دہندہ کو بے دخل کرنے کا ایک حربہ معلوم ہوتا ہے۔ میں پہلے ہی نشاندہی کر چکا ہوں کہ اپیل کنندہ کو ایسی صورتحال کا سامنا نہیں کرنا پڑا جس کے لئے پچھلے 4 سالوں سے اپنے کاروبار کو فوری طور پر منتقل کرنے کی ضرورت ہو۔ اس عمارت کی ضرورت کے بارے میں ان کا معاملہ مطابقت نہیں رکھتا ہے۔ یہ اکثر تبدیل ہوتا ہے۔ ان کارروائیوں میں شامل عمارت کے علاوہ اس کا حق 3 یا 4 سے زیادہ ہے۔ ایک ہی شہر میں عمارتیں اگرچہ یہ صرف جزوی ہے۔ اب خاندانی کاروبار والد کی سربراہی میں مشترکہ طور پر ممبروں کے ذریعہ چلایا جا رہا ہے۔ ایسا لگتا ہے کہ والد نے ابھی تک اس جگہ کے بارے میں کوئی فیصلہ نہیں کیا ہے جہاں کاروبار منتقل کیا جانا ہے۔ ان کا یہ دعویٰ کہ انہیں ان حالات میں اپنی رہائش گاہ کے لیے عمارت کی ضرورت ہے، صحیح معلوم نہیں ہوتا۔ مجموعی طور پر مجھے لگتا ہے کہ درخواست دہندہ کی کوشش کسی نہ کسی بہانے سے مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کی ہے۔ لہذا مجھے لگتا ہے کہ درخواست دہندہ کی طرف سے پیش کردہ حقیقی ضرورت صرف مدعا علیہ کو احاطے سے بے دخل کرنے کی کوشش ہے۔ لہذا اپیل کنندہ اس حکم کا حقدار نہیں ہے جس میں مدعا علیہ کو ہدایت دی جائے کہ وہ 1965 کے ایکٹ 2 کی دفعہ 11 (3) میں مذکور بنیاد پر ان کارروائیوں میں شامل عمارت پر اسے قبضے میں رکھے۔

رینٹ کنٹرولر کی مذکورہ بالا تعریف اور نتائج کے برعکس، اپیلٹ اتھارٹی نے آگے بڑھایا کہ ایکٹ کی دفعہ 11 (3) کے تحت اپنے قبضے کی حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دخلی کے لئے صرف یہ شرط تھی کہ مالک مکان کو یہ ثابت کرنا ہوگا کہ جس احاطے سے کرایہ دار کو بے دخل کیا جانا تھا وہ شہر یا قصبے میں اس کی ملکیت کا واحد احاطہ تھا۔ اپیلٹ اتھارٹی نے مندرجہ ذیل قرار دیا:



لہذا اپیل کنندہ ہوں کی ضرورت کی صداقت کو اس پس منظر میں جانچنا ہوگا کہ شیڈول بلڈنگ ہی واحد عمارت ہے جو خاص طور پر ان کی ہے۔

اس نتیجے پر پہنچنے کے بعد اور یہ معلوم کرنے کے بعد کہ شیڈول بلڈنگ واحد عمارت تھی جو صرف مالک مکان کی ملکیت تھی، اپیلٹ اتھارٹی نے پایا کہ یہ ضرورت حقیقی تھی۔ دوسرے پہلو یعنی ٹاون پلاننگ اتھارٹی کی جانب سے حصول اراضی پر اپیلٹ اتھارٹی نے اس حقیقت کا نوٹس لیا کہ متعلقہ حکام نے حصول اراضی ایکٹ کی دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ جاری کیا ہے اور اس طرح حصول اراضی کو آگے بڑھانے کے اپنے حتمی فیصلے کا اظہار کیا ہے۔ لہذا مالک کو اپیل کنندہ کو مقررہ عمارت سے بے دخل کرنے کا مطالبہ کرنے کی ضرورت تھی۔ کرایہ دار کی جانب سے پیش کی گئی یہ دلیل کہ حکام کے حصول کے ساتھ آگے بڑھنے کا کوئی امکان نہیں ہے، اپیلٹ اتھارٹی نے قبول نہیں کیا۔ اپیلٹ اتھارٹی کا یہ بھی خیال تھا کہ کرایہ کنٹریول کی کارروائی میں درخواستوں کو عام دیوانی مقدمات کی طرح وسیع ہونے کی ضرورت نہیں ہے۔ یہ استدلال کہ اسے اپنی رہائش گاہ اور دیگر امور کے لئے شیڈول کے احاطے کی ضرورت ہے، اس معاملے کے حقائق پر کافی ہے۔ ان نتائج پر اپیلٹ اتھارٹی نے رینٹ کنٹرولر کا حکم واپس لے لیا اور کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم دے دیا۔ صداقت کے سوال پر غور کرتے وقت، جو بات ذہن میں رکھنا ضروری ہے وہ یہ ہے کہ مالک مکان کی طرف سے صرف خواہش کافی نہیں ہے خواہش کو معروضی طور پر پرکھا جانا چاہئے نہ کہ شخصی طور پر۔ یہ بوجھ مالک مکان پر بھی ہے کہ وہ یہ ثابت کرے کہ اسے واقعی اپنا کاروبار شروع کرنے یا جاری رکھنے کے مقصد کے لئے رہائش کی ضرورت ہے [متوالا بمقابلہ رادھے لال، [1974] 2 ایس سی سی 365۔ اپیلٹ اتھارٹی نے مکان مالک کی حقیقی ضرورت کے سوال پر نتیجہ دینے سے پہلے مندرجہ بالا ٹیسٹ پر عمل نہیں کیا ہے۔

نظر ثانی اتھارٹی نے اپنے سامنے اٹھائے گئے مسائل پر تفصیلی غور کیا اور پایا کہ:

”یہ اچھی طرح سے واضح ہے کہ اس سلسلے میں مکان مالک کی طرف سے زور دینے کی ضرورت دراصل اس خدشے پر مبنی ہوگی کہ ٹی سی 12/14/13 کو بے دخل کرنے کی صورت میں مکان مالک اور اس کے خاندان کے باقی افراد عملی طور پر ان گلیوں میں ہوں گے جہاں کوئی رہائش نہیں ہوگی۔ اس انتہائی خدشے کو مالک مکان کی جانب سے پی ڈی بیو 1 کے طور پر تسلیم کیے

جانے سے غلط ثابت ہوگا جب اسے بند اے 1 کے صفحہ 2 کے آخری پیرا گراف کے ساتھ ملا کر پڑھا جائے گا۔

نظر ثانی اتھارٹی نے صداقت کے معاملے پر بھی مندرجہ ذیل پایا:

اس لئے یہ دیکھا جائے گا کہ اس سادہ سی وجہ سے کاروبار کے سلسلے میں جس ضرورت پر زور دیا گیا ہے وہ ناکافی درخواست کی بنیاد پر اس کے خلاف پایا جاسکتا ہے۔ یہ بھی دیکھا جائے گا کہ اگر یہ ماننا ممکن ہے کہ مذکورہ دعوے کو ضروری تفصیلات کی مکمل حمایت حاصل ہے جیسا کہ کرایہ کنٹرول پٹیشن میں ظاہر کیا گیا ہے، تو اس طرح کی ضرورت حقیقی یا حقیقی نہیں ہوگی۔ مقدمے کی سماعت کے دوران مالک مکان نے انکشاف کیا کہ وہ شیڈول کے احاطے میں جو کاروبار کرنے کا ارادہ رکھتا ہے وہ ٹریول ایجنسی کا ہے۔ یہ بھی تسلیم کیا گیا ہے کہ مالک مکان اس طرح کا کاروبار ٹی سی 13/1412 میں نہیں کر رہا ہے بلکہ اس عمارت میں کرایے پر لئے گئے احاطے کے صرف ایک حصے میں کر رہا ہے جہاں تریوندرم میں میسکوٹ ہوٹل چل رہا ہے۔ رینٹ کنٹرولر نے محسوس کیا کہ شیڈول کا احاطہ ٹریول ایجنسی میں کاروبار چلانے کے لئے ناکافی ہوگا اور اس لئے اس بات کا امکان نہیں ہے کہ مالک مکان ٹریول ایجنسی کو تریوندرم کے میسکوٹ ہوٹل سے طے شدہ احاطے میں منتقل کرے گا۔ تاہم رٹ اپیلیٹ اتھارٹی کا موقف تھا کہ ٹریول ایجنسی کا کاروبار شہر کے کسی بھی کونے میں چلایا جاسکتا ہے اور صارفین ایجنسی کی خیر سگالی اور ساکھ کی بنیاد پر جائیں گے۔ فاضل اپیلیٹ اتھارٹی نے یہ بھی محسوس کیا کہ اس معاملے میں پٹیشن کی رپورٹ ٹریول ایجنسی کے کاروبار کو ایڈجسٹ کرنے کے لئے شیڈول کے احاطے کی غمیر موزوںیت کی نشاندہی نہیں کرے گی۔ نظر ثانی اپیل کنندہ کے وکیل نے دلیل دی کہ اس پہلو پر شواہد کی عدم موجودگی صرف مالک مکان کے خلاف جائے گی نہ کہ کرایہ دار کے خلاف۔ یہ پہلے ہی دیکھا جا چکا ہے کہ حقیقی ضرورت اور اس کی صداقت کو ثابت کرنے کا بوجھ یقینی طور پر مالک مکان پر ہے جیسا کہ متوالال بنام رادھلال، اے آئی آر (1974) سپریم کورٹ 1596 کے فیصلے سے معلوم ہوا ہے۔ لہذا یہ دیکھا جائے گا کہ دوسرے نقطہ نظر سے یہ ماننا ممکن ہے کہ مکان مالک شیڈول احاطے میں اپنے ٹریول ایجنسی کے کاروبار کو چلانے کے مقصد سے دفعہ 11 (3) میں بیان کردہ بنیاد پر بے دخلی کے حکم کا حقدار نہیں ہے۔

یہ معلوم ہونے کے بعد کہ فاضل ایبیلٹ اتھارٹی کے مشاہدات قانون کی غلطیوں اور حقائق کی غلطیوں کی وجہ سے خراب ہیں، نظر ثانی اتھارٹی نے ایبیلٹ اتھارٹی کے حکم کو کالعدم قرار دے دیا اور رینٹ کنٹرولر کے حکم کو بحال کر دیا جس میں بے دخلی کی درخواست مسترد کر دی گئی تھی۔

جیسا کہ پہلے دیکھا گیا، مکان مالک نے ابتدائی طور پر عدالت عالیہ میں دوسری نظر ثانی کو ترجیح دی جسے قابل سماعت ہونے کی بنیاد پر خارج کر دیا گیا اور اس کے بعد آرٹیکل 227 کے تحت نظر ثانی دائر کی گئی۔ نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے عدالت عالیہ نے نتائج کا جائزہ لیا اور قانونی نظر ثانی اتھارٹی کے حکم کو تبدیل کر دیا۔ اس عمل میں عدالت عالیہ نے حقائق بیان کرنے میں حقائق کو بیان کرنے میں غلطی کی۔ عدالت عالیہ نے اس طرح کارروائی کی جیسے میسکوٹ ہوٹل میں مالک مکان کے ذریعہ چلائے جانے والے ٹریول ایجنسی کے کاروبار کو حصول کی کارروائی کا خطرہ تھا اور اس حقیقت کو کرایہ دار کے وکیل نے تسلیم کیا ہے اور اس لئے ضرورت درست تھی۔ عدالت عالیہ کا کہنا ہے کہ:

وہ میسکوٹ ہوٹل میں پٹے پر دیے گئے ایک کمرے میں ٹریول ایجنسی میں کاروبار کر رہے ہیں۔ یہ اس بات کا ثبوت ہے کہ حکومت نے اپیل کنندہ کو اس احاطے سے بے دخل کرنے کی کارروائی شروع کی ہے۔ اس حقیقت کو مدعا علیہان کے وکیل نے میرے سامنے تسلیم کیا ہے۔

حقائق کا مذکورہ بالا بیان سراسر غلط اور استدلال اور دلائل کے منافی ہے۔ عدالت عالیہ کے حکم کو پڑھنے سے پتہ چلے گا کہ اس نے آئین ہند کے آرٹیکل 227 کے تحت اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے قانونی اتھارٹی کے ذریعہ اختیار کردہ نقطہ نظر کی جگہ اپنا نقطہ نظر تبدیل کیا ہے جو عدالت عالیہ کے دائرہ اختیار میں نہیں ہے۔ مذکورہ بالا کے علاوہ، اب یہ ایک تسلیم شدہ حقیقت ہے کہ سال 1987 میں شروع کیے گئے مبینہ حصول کو یا تو چھوڑ دیا گیا تھا یا وقت کے ضیاع کی وجہ سے ختم کر دیا گیا تھا۔ یہ موقف پہلے مدعا علیہ مکان مالک کے وکیل کی طرف سے متنازع نہیں ہے۔ اگر ایسا ہے، تو بنیادی بنیاد جس بنیاد پر رینٹ کنٹرولر کے سامنے بے دخلی کی درخواست پیش کی گئی تھی وہ مکان مالک کے پاس دستیاب نہیں ہے۔ اس اپیل کی اجازت دینے کے لئے یہ ایک اور بنیاد ہے۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بنا پر اپیل منظور کی جاتی ہے، عدالت عالیہ کا حکم کا عدم قرار دیا جاتا ہے اور رینٹ کنٹرولر کا حکم بحال کیا جاتا ہے۔ اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جائے گا۔

وی ایس ایس

اپیل منظور کی جاتی ہے۔