سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 2 ایس سی آر

راسک آٹو اسٹورز اور دیگران

بنام

نوین وی۔ ہانتوڈکر اور دیگر

10 نومبر 1998

[ایس۔ بی۔ مجمدار اور ایم۔ جگن نادھا راو، جسٹسز]

سی پی اینڈ بیرار رینٹ کنٹرول آرڈر، 1949 : شق 13(3)(6)۔ مکان مالک کا دائرہ کار۔ کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کے لئے مقدمہ۔ حقیقی ضرورت کی بنیاد۔ کرایہ دار کی درخواست کہ مکان مالک کا شہر میں اپنا کوئی اور احاطہ ہے۔ مالک مکان اور اس کی بیوی دونوں پریکٹس کرنے والے ڈاکٹرس ہیں۔ دعوے کا احاطہ ایک عمارت میں واقع ہے جہاں دوسرے حصے میں مدعا علیہ مالک مکان اپنے کلینک پر کام کر رہا تھا۔ مذکورہ کلینک کی توسیع کے لئے اسے دعوے کے احاطے کی ضرورت ہے۔ تلاش رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ کورٹ کی جانب سے ریکارڈ کیا گیا کہ عمارت میں مدعا علیہ کے مکان مالک کے پاس دستیاب رہائش دو ڈاکٹروں کے لیے ناکافی تھی کیونکہ مکان مالک نے عدالت عالیہ کی جانب سے منظور کردہ حقائق پر غور کیا اور کہا کہ معاملے کو ریمانڈ دینے کی کوئی ضرورت نہیں ہے۔

بورگو جگدیشوریا اینڈ سنز بنام پشپا ٹریڈنگ کمپنی، [1998] 5 ایس سی سی 572، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار : خصوصی اجازت کی درخواست (سی) نمبر 1998 16221

بمبئی عدالت عالیہ کے 17.6.98 کے فیصلے اور حکم سے زیر ایل پی اے نمبر 33 آف 1997۔

اپیل کنندگان کی طرف سے وی ۔این ۔گنپلے (اے ۔ پی ۔مایی) اوراے ۔ایم ۔کھانولکر۔

عدالت کا فیصلہ درج ذیل سنایا گیا:

ہم نے اپیل کنندگان کے فاضل وکیل کو سنا ہے ۔ان کی واحد دلیل یہ تھی کہ سی پی اور برار رینٹ کنٹرول آرڈر، 1949 کی شق 13(3)(6) کی روشنی میں، چونکہ مکان مالک کے پاس دعوے کے احاطے کے ملحقہ حصے میں ان کے اپنے دیگر احاطے ہیں، اس لئے دعوے کے احاطے پر قبضہ کرنے کا مقدمہ ناکام ہوسکتا ہے ۔مذکورہ شق درج ذیل ہے:

"13 ۔(3) اگر فریقین کو سننے کے بعد کنٹرولر مطمئن ہو جائے۔

(1)................

(2)................

(3)..................

(4)...................

(5)...................

(6) مالک مکان کو اپنے حقیقی پیشے کی غرض سے احاطے یا اس کے ایک حصے کی ضرورت ہو، بشرطیکہ وہ متعلقہ شہر یا قصبے میں اپنے کسی دوسرے احاطے پر قبضہ نہ کر رہا ہو ۔ یا"

اپیل کنندگان کے فاضل وکیل کا کہنا ہے کہ اگر مذکورہ بالا شق کو لفظی طور پر پڑھا جائے تو اس سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ مالک مکان شہر میں اپنے کسی اور احاطے پر قابض ہے، دعوے کے احاطے کی حقیقی ضرورت کے لئے اس کے مقدمے پر کبھی غور نہیں کیا جاسکتا ہے اور اس کے علاوہ اور کچھ دکھانے کی ضرورت نہیں ہے سوائے اس کے کہ مالک مکان کے پاس کوئی اور چیز ہے ۔شہر میں ان کا اپنا احاطہ ۔اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے کہ مقدمہ کا احاطہ ایک عمارت میں واقع ہے جہاں دوسرے حصے میں مدعا علیہ اور مالک مکان اپنے

کلینک کو چلا رہے ہیں اور اس کی ضرورت مذکورہ کلینک کی توسیع کی ہے اور اسی وجہ سے اسے دعوے کے احاطے کی ضرورت ہے۔فاضل وکیل کی مذکورہ دلیل کی باریک بینی سے جانچ پڑتال کی ضرورت ہوتی لیکن اس حقیقت کے پیش نظر کہ اس عدالت کی تین رکنی بنچ نے بورگو جگدیشور یا اینڈ سنز بنام پشپا ٹریڈنگ کمپنی ،[1998] 5ایس سی سی 572 کے معاملے میں فیصلہ دیا ہے، جس نے اسی طرح کی دلیل کو مسترد کر دیا۔ مذکورہ فیصلے میں آندھرا پردیش بلڈنگز (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 میں پائی جانے والی ایک شق پر غور کیا گیا ہے، جس میں دفعات 10(3)(اے)(iii) میں کہا گیا ہے کہ مالک مکان کنٹرولر کو اس حکم کے لئے درخواست دے سکتا ہے کہ کرایہ دار کو ہدایت دی جائے کہ اگر یہ کوئی اور غیر رہائشی عمارت ہے تو مالک مکان کو عمارت کا قبضہ دے۔اگر مالک مکان متعلقہ شہر، قصبے یا گاوں میں کسی غیر رہائشی عمارت پر قبضہ نہیں کر رہا ہے جو اس کا اپنا ہے یا جس کا وہ حقدار ہے چاہے وہ اس ایکٹ کے تحت ہو یا کسی اور طریقے سے۔ان الفاظ کی تشریح کرتے ہوئے، رپورٹ کے پیرا 8 میں یہ مشاہدہ کیا گیا تھا، جیسا کہ مندرجہ ذیل ہے:

> انہوں نے کہا! عمارت کے معیار، سائز اور مناسبت کے پہلووں پر مندرجہ ذیل عدالتوں نے مکمل طور پر غور نہیں کیا ہے۔ہمیں لگتا ہے کہ اس سے ایکٹ کے مقاصد کو نقصان پہنچے گا۔ یہاں مالک مکان کی جانب سے یہ دعویٰ کیا گیا تھا کہ اس کے پاس جو غیر رہائشی احاطہ ہے وہ ٹیکسٹائل اور کپڑے کا کاروبار قائم کرنے کی اس کی ضرورت کو پورا نہیں کرتا ہے اور یہ ضرورت صرف کرایہ دار کو مطلوبہ احاطے سے بے دخل کرنے کی مانگ میں پوری کی جا سکتی ہے۔

مذکورہ دلیل کو قبول کرتے ہوئے عدالت نے اس پہلو پر فیصلہ حاصل کرنے کے لئے کارروائی کا حکم دیا۔

موجودہ کیس کے حقائق میں رینٹ کنٹرولر کے ساتھ ساتھ اپیلیٹ کورٹ کی جانب سے بھی یہ واضح نتیجہ درج کیا گیا ہے کہ عمارت میں مدعا علیہ مالک مکان کے پاس دستیاب رہائش کا 300 مربع فٹ حصہ دو ڈاکٹروں کے لئے ناکافی ہے کیونکہ مکان مالک اور اس کی بیوی دونوں پریکٹس کرنے والے ڈاکٹر ہیں۔

حقائق پر مبنی اور عدالت عالیہ کی طرف سے قبول کیے گئے اس نتیجے کے پیش نظر، ہمارے خیال میں ریمانڈ کی کوئی ضرورت پیدا نہیں ہوگی۔ مذکورہ بالا فیصلے کا تناسب اپیل کنندگان کے سامنے واضح طور پر نظر آئے گا۔

نتیجتاً، درخواست ناکام ہو جاتی ہے اور خارج کر دی جاتی ہے۔

ٹی۔این۔اے

درخواست مسترد کر دی گئی۔

Meraj U Din Sofi
2024.10.09 17:19
I am the author of this
document