

سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 3 ایس سی آر

رفعت عسلی  
بنام  
سگنی بابئی اور دیگران

18، نومبر 1998

[ ایس۔ صغیر احمد اور کے۔ ٹی۔ تھامس، جسٹسز ]

آندھرا پردیش عمارتیں (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 دفعہ 10(2)، (iii)،  
(iv)، 20 اور 22۔

نظر ثانی۔ عدالت عالیہ کا اختیار۔ بے دخلی کی کارروائی کا مدت دائرہ کار۔ مالک مکان کی  
طرف سے اٹھائے گئے بنیادیں۔ کرایہ کنٹرول کی طرف سے مکان مالک کے خلاف دیئے گئے نتائج۔  
اپیلیٹ اتھارٹی کی طرف سے برقرار کردہ نتائج۔ نظر ثانی میں عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ کیے گئے نتائج کو رد  
کرنا۔ جائز نہیں قرار دیا گیا۔

کرایہ پر کنٹرول۔ پریشانی کی بنیاد پر بے دخلی۔ عوامی اور نجی پریشانی کے درمیان فرق۔ دفعہ  
10(2)(iv) میں نجی پریشانی کا تصور کیا گیا ہے نہ کہ عوامی پریشانی۔ پریشانی کی صورت میں نقصان کو ثابت  
کیا جانا چاہئے۔ قابل عمل پریشانی کے برابر نقصان کافی ہونا چاہئے۔

کرایہ پر کنٹرول۔ بے دخلی۔ بنیاد۔ عمارت کو کرایہ دار کی وجہ سے ہونے والا نقصان۔ بے دخلی کے  
لئے ضروری مدت۔ عمارت کو ہونے والی کچھ نقصان کافی نہیں ہے۔ شکایت کی گئی نقصان نے عمارت کی  
افادیت یا قدر کو کم کیا ہوگا۔

آندھرا پردیش عمارتیں (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 کی دفعات کے تحت مدعا علیہ- مکان مالک کی جانب سے اپیل کنندہ اور کرایہ دار کے خلاف شروع کی گئی بے دخلی کی کارروائی میں ریٹ کنٹرولر نے مالک مکان کے خلاف ان تینوں بنیادوں پر اپنی رائے دی۔

مکان مالک کی جانب سے کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی بنیاد بعد از سوچ پائی گئی، رات گئے لیتھ مشینیں چلا کر کرایہ دار کی جانب سے عمارت کے دیگر قابضین کو مبینہ طور پر تکلیف پہنچانے کی درخواست کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا گیا کہ اپیل کنندہ شروع سے ہی اسی مشینوں سے اپنا کاروبار چلا رہا تھا۔ کرایہ دار کی جانب سے عمارت کو پہنچنے والے مبینہ نقصان کے حوالے سے ریٹ کنٹرولر نے کمشنر کی رپورٹ کی بنیاد پر پایا کہ کرایہ دار کی جانب سے مشینری کے استعمال کی وجہ سے چھت اور دیواروں کو کوئی نقصان نہیں پہنچا اور پائپ ڈالنے کے لیے فرش میں سوراخ ہونا معمولی بات تھی جس سے عمارت متاثر نہیں ہوئی۔ اپیلیٹ اتھارٹی نے ریٹ کنٹرولر کے نتائج سے اتفاق کرتے ہوئے یہ بھی پایا کہ مکان مالک کوئی بنیاد بتانے میں ناکام رہا۔ نظر ثانی کے بعد عدالت عالیہ نے مندرجہ ذیل عدالتوں کے مشترکہ نتائج کو پلٹ دیا اور مکان مالک کے حق میں بے دخلی کا حکم جاری کیا۔ لہذا کرایہ دار کی طرف سے یہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت۔

منعقد : 1- عدالت عالیہ کے لئے یہ کھلا نہیں تھا کہ وہ محدود نگرانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے پھل عدالتوں کے نتائج کو اپنے نتائج سے تبدیل کرے۔ آندھرا پردیش عمارتیں (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 کی دفعہ 22 کو دی گئی اپیل سے یہ واضح ہو جاتا ہے کہ اس کے تحت جو اختیار دیا گیا ہے، وہ نظر ثانی کی ہے، جس کا مطلب ہے کہ یہ نگرانی کی طاقت ہے۔ یہ بات اچھی طرح طے شدہ ہے کہ نظر ثانی کے دائرہ اختیار کو اس کے تمام معیار میں اپیل کے اختیارات کے ساتھ مساوی نہیں کیا جاسکتا ہے۔ ریکارڈ طلب کرنے اور جانچ پڑتال کرنے کا اختیار عدالت عالیہ کے مقصد کے لئے ہے کہ وہ نچلی اتھارٹی کے حکم کی "قانونی، باقاعدگی یا جواز" کے بارے میں خود کو مطمئن کرے۔ یہاں تک کہ دفعہ کا اتنا وسیع پیمانے پر لفظوں والا فریم بھی اس بات کی نشاندہی کر سکتا ہے کہ نظر ثانی کے اختیارات اتنے محدود نہیں ہیں جتنے کہ قانون سازی میں ہیں جن میں الفاظ اتنے وسیع پیمانے پر تیار نہیں کیے گئے ہیں۔ اس کے باوجود، وہ نگرانی کے دائرہ اختیار کے دائرے میں رہتے ہیں۔ اس معاملے میں عدالت عالیہ نے واضح طور پر اپنے دائرہ اختیار کو پار کر لیا ہے [24-ڈی-ای-ایف

سرلا آہو جابنام یونائیٹڈ انڈیا انشورنس کمپنی لمیٹڈ، بے ٹی (1998) 17 ایس سی 297 اور سری راج لکشمی ڈائمنگ وکس بنام رنگ سوامی، (1980) 4 ایس سی سی 259، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

2- اگرچہ لفظ ”پریشانی“ کی وضاحت نہیں کی گئی ہے لیکن اس سیاق و سباق سے اندازہ لگایا جاسکتا ہے کہ اس میں جس چیز کا مطلب ہے وہ قابل عمل پریشانی ہے جسے عام قانون میں تسلیم کیا گیا ہے۔ جیسا کہ قانون میں سمجھا جاتا ہے پریشانی کو بڑے پیمانے پر دو طبقوں میں تقسیم کیا جاتا ہے۔ عوامی پریشانی اور نجی پریشانی۔

اول الذکر کچھ اعمال یا کوتاہیوں پر مشتمل ہے جن کے نتیجے میں حقوق کی خلاف ورزی ہوتی ہے جو عوام کے دوسرے ارکان کے ساتھ مشترک ہیں۔ لیکن مؤخر الذکر یعنی نجی پریشانی وہ ہے جو کسی شخص کے غیر منقولہ جائیداد کے استعمال اور لطف اندوزی یا اس کے سلسلے میں کسی حق میں مداخلت کرتی ہے۔

(26-ڈی-ای)

3- ایکٹ کی دفعہ 10(2) کی شق (iv) سے یہ واضح ہے کہ اس میں جو تصور کیا گیا ہے وہ صرف نجی پریشانی ہے نہ کہ عوامی پریشانی۔ اس کا اندازہ ان الفاظ سے لگایا جاسکتا ہے کہ ”اسی عمارت یا پڑوس کی عمارتوں کے دوسرے حصوں پر قبضہ کرنے والوں کے لئے پریشانی“۔ شاید وسیع معنوں میں کوئی بھی صنعتی سرگرمی اس وقت کچھ آواز پیدا کر سکتی ہے جب اس طرح کی سرگرمیاں چل رہی ہوں۔ اس طرح کی آواز ان لوگوں کے لئے تکلیف دہ ہو سکتی ہے جو اس طرح کے شور کے بارے میں زیادہ حساس ہیں۔ لیکن پھر احتیاط برتنی چاہیے کیونکہ ہر تکلیف قابل عمل پریشانی نہیں بن سکتی۔ اسے قابل عمل بنانے کے لئے پریشانی کو معقول حد تک قابل فہم ہونا ضروری ہے۔ [27-سی-ڈی-ای]

4- ضرر رسانی کی صورت میں نقصان کو ثابت کرنا ضروری ہے جب تک کہ اسے قانون کے ذریعہ موجود نہ سمجھا جائے۔ لیکن قابل عمل پریشانی کی مقدار کو پہنچنے والا نقصان کافی یا کم از کم کچھ اہمیت کا حامل ہونا چاہیے۔ (A-27؛ H-26)

ہلسبوریز لاء آف انگلینڈ، صفحہ 102 اور 312 (جلد 34 چوتھا ایڈیشن) کا حوالہ دیا گیا ہے۔

5۔ عمارت کو بے دخلی کے لیے بنیاد تک پہنچنے والے نقصان کے لیے، اس کا تناسب ایکٹ کے دفعہ 10 (2) کی شق (iii) کے مطابق ہونا چاہیے۔ فضلہ کی تمام کارروائیاں بے دخلی کی بنیاد نہیں بنتیں۔ شق (iii) میں لفظ "امکان" کو ایک ایسی شرط کے طور پر سمجھنا ضروری ہے جس کا معقول حد تک امکان ہے کہ اس طرح کی کارروائیوں سے عمارت کی قدر یا افادیت کو نقصان پہنچے گا۔ لہذا، یہ کافی نہیں ہے کہ عمارت میں کچھ خرابی پیدا ہوئی ہے۔ اس کی عمارت یا افادیت کی قدر کو کافی حد تک کم کیا جانا چاہیے تھا۔ تب ہی یہ کہا جاسکتا ہے کہ فضول خرچی سے عمارت کی قدر یا افادیت کو "مادی طور پر" نقصان پہنچنے کا خدشہ ہے۔ [B-C-28]

اوم پال بنام آئنڈ سومپ، [1988] 4 ایس سی سی 545، جس کا حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 5777 آف 1998۔

1997 کے سی آر پی نمبر 1750 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 2.1.98 کے فیصلے اور

حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ڈی رام کرشن ریڈی اور محترمہ ڈی بھارتی ریڈی۔

جواب دہندگان کی طرف سے سہودھ مارکنڈے، آر۔ این شرما، فیروزہ بانو، محترمہ چترامارکنڈیا اور ڈی

مہیش بابوشامل ہیں۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

تھامس، جسٹس۔ اجازت دے دی گئی۔

محبوب گنج، حیدرآباد میں ایک عمارت بابولائی کی تھی۔ انہوں نے اسے 1970 میں اپیل کنندہ کو لیز

پر دیا تھا جس میں اپیل کنندہ میسرز رائل ایگز و انڈسٹریز کے نام سے ایک کاروبار چلا رہا ہے۔ کاروبار کے مقصد

کے لئے اس میں لاٹھی اور مشینری نصب کی گئی ہے۔ بابولائی کا انتقال ان کے پیچھے موجودہ مدعا علیہان کو ان کے قانونی وارث کے طور پر چھوڑ کر ہوا جو ان کی بیوہ اور بچے ہیں۔ سال 1988 میں مدعا علیہان / مکان مالکوں نے اپیل کنندہ کے خلاف ایک مقدمہ شروع کیا کہ اسے لیز کے احاطے سے بے دخل کیا جائے۔ اگرچہ مدعا علیہان رینٹ کنٹرول کورٹ کے ساتھ ساتھ اپیلیٹ اتھارٹی میں بھی ناکام رہے لیکن وہ آندھرا پردیش عدالت عالیہ میں کامیاب ہوئے، جہاں نظر ثانی میں بیک وقت کے نتائج کو تسمیل کر دیا گیا اور مکان مالکوں کے حق میں بے دخلی کا حکم دیا گیا۔ لہذا اپیل کنندہ نے خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل دائر کی ہے۔

مدعا علیہان نے آندھرا پردیش بلڈنگز (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 (مختصر طور پر ایکٹ) کی دفعات کے تحت دائر اپنی عرضی میں تین الگ الگ بنیادیں قائم کی ہیں۔ وہ یہ ہیں: (1) کرایہ دار نے 1.11.1986 سے 30.4.1988 تک عمارت کا کرایہ ادا کرنے میں ڈیفالٹ کیا تھا، (2) کرایہ دار نے فضول کاموں کا ارتکاب کیا جس سے عمارت کو نقصان پہنچا ہے، (3) کرایہ دار پڑوس میں عمارتوں کے دیگر رہائشیوں کے ساتھ تکلیف دہ کاموں کا ارتکاب کر رہا ہے۔

رینٹ کنٹرول کورٹ نے مدعا علیہ کے خلاف تینوں بنیادیں پائی تھیں جس نے بے دخلی کی درخواست مسترد کر دی تھی۔ جب مدعا علیہان نے ایکٹ کی دفعہ 20 کے تحت اپیل دائر کی تو اپیلیٹ اتھارٹی نے رینٹ کنٹرول کورٹ کے نتائج سے اتفاق کرتے ہوئے یہ بھی پایا کہ مکان مالک ان میں سے کسی ایک بھی بنیاد کو واضح کرنے میں ناکام رہا۔ اس کے مطابق اپیل خارج کر دی گئی۔ جب مدعا علیہان نے ایکٹ کی دفعہ 22 کے تحت نظر ثانی کے لئے عدالت عالیہ کا رخ کیا تو وہ کامیاب ہوئے کیونکہ ایک فاضل سٹج نے تینوں بنیادوں کے بارے میں مشترکہ نتائج میں مداخلت کی۔

فاضل سٹج نے مذکورہ حکم کے آخری حصے میں درج ذیل بات کہی ہے۔

انہوں نے کہا، مندرجہ ذیل عدالتوں کے نتائج بالکل من مانی اور من گھڑت ہیں۔ چیلنج کے تحت احکامات کو قانونی غامیوں سے پاک نہیں کہا جاسکتا ہے۔ عدالتیں احاطے کو لیز پر دینے کے بعد شروع ہونے والے واقعات کو مدنظر رکھنے میں ناکام رہیں، یعنی بے دخلی کی درخواست

دائر کرنے سے پہلے پریشانی کا باعث بنیں۔ دیئے گئے ثبوت واضح طور پر ثابت کرتے ہیں کہ کرایہ دار ایک نادہندہ تھا، اس نے احاطے کو نقصان پہنچایا تھا اور مکان مالکوں اور دیگر قابضین کو پریشانی کا سبب بنایا تھا۔ یہ معلوم ہونے کے بعد کہ چیلنج کے تحت احکامات غیر قانونی ہیں، اسے ایک طرف رکھنے کا حق ہے۔ اس کے مطابق، سی آر پی کی اجازت دی جاتی ہے اور چیلنج کے تحت احکامات کو خارج کر دیا جاتا ہے اور اس کے نتیجے میں، زمینداروں کی طرف سے مانگی گئی بے دخلی کو منظور کر لیا جاتا ہے۔

ہمارے سامنے یہ دلیل پیش کی جاتی ہے کہ فاضل واحد جج نے یہ ریمارکس امر واقعہ عدالتوں کے استدلال پر غور کیے بغیر اور ثبوتوں کو پیش کیے بغیر اور ایکٹ کی دفعہ 22 کے تحت تفویض کردہ نظر ثانی کے دائرہ اختیار کے دائرہ کار میں رکھے بغیر کیے۔ دوسری طرف مدعا علیہان کے فاضل وکیل نے یہ طاہر کرنے کی کوشش کی کہ ایکٹ کے تحت نظر ثانی کے اختیارات اتنے محدود نہیں ہیں جیسے دیگر اسی طرح کے قوانین میں ہیں۔ عدالت عالیہ کے پاس حقائق کے متفقہ نتائج میں بھی مداخلت کرنے کے وسیع اختیارات ہیں، اور اس زاویے سے دیکھتے ہوئے عدالت عالیہ نے اپنے دائرہ اختیار سے باہر کوئی قدم نہیں اٹھایا ہے۔

ایکٹ کی دفعہ 22 میں کہا گیا ہے:

”22- نظر ثانی:۔ (1) عدالت عالیہ، کسی بھی وقت، کسی بھی متاثرہ فریق کی درخواست پر، کنٹرولر کے ذریعے دفعہ 15 کے تحت عملدرآمد میں یا اپیلٹ اتھارٹی کے ذریعے اس ایکٹ کے تحت جاری کردہ کسی حکم یا کارروائی سے متعلق ریکارڈ طلب اور جانچ کر سکتی ہے، دفعہ 20، اس طرح کے حکم یا کارروائی کی قانونی حیثیت، باقاعدگی یا مناسبت کے بارے میں خود کو مطمئن کرنے کے مقصد سے، اور اس کے حوالے سے اس طرح کا حکم جاری کر سکتا ہے جیسا کہ وہ مناسب سمجھے۔

(2) ذیلی دفعہ (1) کے تحت عدالت عالیہ کے سامنے ہونے والی تمام کارروائیوں کے اخراجات اور واقعات اس کی صوابدید میں ہوں گے۔

اس دفعہ کو دی گئی اپیل سے یہ بات واضح ہو جاتی ہے کہ اس کے تحت جو اختیار دیا گیا ہے وہ نظر ثانی کی طاقت ہے جس کا مطلب ہے کہ یہ نگرانی کی طاقت ہے۔ یہ بات اچھی طرح طے شدہ ہے کہ نظر ثانی کے دائرہ اختیار کو اس کے تمام مقدار میں اپیل کے اختیارات کے ساتھ مساوی نہیں کیا جاسکتا ہے۔ ریکارڈ طلب کرنے اور جانچ پڑتال کرنے کا اختیار عدالت عالیہ کے مقصد کے لئے ہے کہ وہ نجی اتھارٹی کے حکم کی "قانونی، باقاعدگی یا جواز" کے بارے میں خود کو مطمئن کرے۔ یہاں تک کہ دفعہ کا اتنا وسیع پیمانے پر لفظوں والا فریم بھی اس بات کی نشاندہی کر سکتا ہے کہ نظر ثانی کے اختیارات اتنے محدود نہیں ہیں جتنے کہ قانون سازی میں ہیں جن میں الفاظ اتنے وسیع پیمانے پر تیار نہیں کیے گئے ہیں۔ اس کے باوجود، وہ نگرانی کے دائرہ اختیار کے دائرے میں رہتے ہیں۔ ایک حالیہ فیصلے میں ہمیں سر لا آہو جانام یونائیٹڈ انڈیا انشورنس کمپنی لمیٹڈ، جے ٹی (1998) 17 ایس سی 297 کے تحت کچھ ریٹ کنٹرول قوانین کے تحت نظر ثانی کے دائرہ اختیار کے دائرہ کار پر غور کرنے کا موقع ملا۔ اس کے بعد ایک فیصلے کا حوالہ دیا گیا جس میں مل ناڈو بلڈنگز (لیز ایسٹ ریٹ کنٹرول) ایکٹ 1960 کی دفعہ 25 کے تحت استعمال ہونے والے اسی طرح کے الفاظ پر غور کیا گیا تھا [دیکھیے شری راج لکشمی ڈائمننگ وکس بنام رنگا سوامی، [1980] 4 ایس سی سی 259]۔ دو ججوں کی بنچ نے اس میں کہا ہے کہ اس دفعہ میں وسیع زبان استعمال کرنے کے باوجود، عدالت عالیہ کو واضح طور پر حقائق کے نتائج میں صرف اس وجہ سے مداخلت نہیں کرنی چاہیے کہ وہ ماتحت اتھارٹی کے نتائج سے متفق نہیں ہے۔ اس کا اشتهار دینے کے بعد ہم نے سر لا آہو جانام میں کہا ہے:

”انہوں نے کہا کہ موجودہ معاملے میں عدالت عالیہ نے ثبوتوں کا از سر نو جائزہ لیا ہے اور نئے سرے سے جائزہ لیا ہے تاکہ کسی دوسرے نتیجے پر پہنچ سکیں جیسے وہ اپیلیٹ دائرہ اختیار کا استعمال کر رہا ہو۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے بھی شواہد کا از سر نو جائزہ لیا جاسکتا ہے، لیکن یہ محدود مقصد کے لیے ہونا چاہیے تاکہ یہ معلوم کیا جاسکے کہ امر واقعہ کورٹ کی جانب سے اخذ کیا گیا نتیجہ مکمل طور پر غیر معقول ہے یا نہیں۔“

مذکورہ حکم نامے پر واپس آتے ہوئے یہ بات قابل ذکر ہے کہ کرایہ کنٹرول کورٹ نے پہلی بنیاد یعنی 1.11.1986 سے 30.4.1988 تک کرایہ کی ادائیگی میں کوتاہی کی سماعت کرتے ہوئے اپنی درخواست میں مکان مالکوں کی اس بات کی نشاندہی کی ہے کہ عمارت کا کرایہ 30.10.1985 تک 250

روپے ماہانہ تھا اور اس کے بعد کرایہ 1.11.1985 سے بڑھا کر 650 روپے ماہانہ کر دیا گیا تھا۔ 1.11.1986 سے بڑھی ہوئی شرح پر کرایہ ادا کرنے میں بے دخلی کے لئے درخواست زمینداروں نے 4.5.1988 کو دائر کی تھی۔ اپیل کنندہ نے اس طرح کے اضافے کے بارے میں مکان مالک کے کیس کو مسترد کر دیا۔ ان کے مطابق کرایہ 250 روپے ماہانہ رہا اور انہوں نے 19 مارچ تک بغیر کوتاہی کے اسے ادا کر دیا۔ 1988، اور جب انہوں نے اگلے مہینے (اپریل) کے لئے کرایہ پیش کیا، تو مالک مکان نے قبول کرنے سے انکار کر دیا کیونکہ وہ چاہتے تھے کہ کرایہ دار عمارت خالی کر دے۔ اس کے بعد انہیں 30.4.1988 کو زمینداروں کو اس طرح کے انکار کی شکایت کرتے ہوئے ایک نوٹس جاری کرنے پر مجبور ہونا پڑا۔ مذکورہ نوٹس کا جواب دیتے ہوئے مکان مالکوں نے پہلی بار کہا ہے کہ عمارت کا کرایہ 650 روپے تھا اور اسے یکم جنوری 1986 کے بعد سے ادا نہیں کیا گیا تھا۔

رینٹ کنٹرول کورٹ نے اس تنازعہ کے بارے میں ریکارڈ پر موجود شواہد پر تفصیل سے غور کیا ہے۔ رینٹ کنٹرول کی دلیل یہ تھی کہ اگر ماہانہ کرایہ 1-11-1985 سے بڑھا کر 650 روپے کر دیا جاتا تو مالک مکان اس حقیقت کا ذکر حصہ آر۔ 73 کے جواب میں کرتے جو انہوں نے 6-5-1988 کو اپیل کنندہ کو بھیجا تھا۔ مذکورہ جوابی نوٹس میں اس طرح کی حقیقت کی عدم موجودگی کو جب اس حقیقت کے ساتھ لیا گیا کہ مالک مکان نے اس کے قیام کی تاریخ سے ایک سال کے وقفے کے بعد ہی اضافی شرح پر کرایہ کا دعویٰ کرنے والی اصل درخواست میں ترمیم کی تھی تو کرایہ کنٹرول کورٹ کو اس نتیجے پر پہنچنے پر مجبور کیا گیا تھا کہ یہ سوچ بچار کے بعد کیا گیا تھا۔ عدالت نے حصہ آر۔ 74 سے آر۔ 82 (1985-86) سے شروع ہونے والی مدت کے لیے انکم ٹیکس ایکٹ، 1961 کے تحت ٹیکس ریٹرن) پر بھی بھروسہ کیا، جس میں آمدنی اور اخراجات کے اکاؤنٹ کے گوشواروں کی مصدقہ کاپیاں شامل تھیں، جس میں متعلقہ مدت کے لیے 250 روپے ماہانہ کرایہ درج تھا۔ ایبیلیٹ اتھارٹی نے مذکورہ مواد کا اشتہار بھی دیا ہے۔ زمینداروں کی طرف سے تیار کردہ کامنٹی (پی-ایل سے پی-5) نے دونوں حکام پر اس کی صداقت کے بارے میں اچھا تاثر نہیں دیا۔ ایبیلیٹ اتھارٹی نے محسوس کیا کہ وہ کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کے مقصد سے من گھڑت تھے۔

مندرجہ بالا استدلال پر کیے گئے نتائج میں مداخلت کرنے کے لئے واحد جج نے بد قسمتی سے صرف ایک جملہ استعمال کیا ہے جو درج ذیل ہے:

”اگر ہم اس کیس میں پیش کیے گئے ثبوتوں کا موازنہ کریں اور نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کی طرف سے ان کا مطالعہ کیا جائے تو یہ بلا جھجک کہا جاسکتا ہے کہ مندرجہ ذیل عدالتیں دستیاب ثبوتوں کو نظر انداز کرنے میں حق بجانب نہیں ہیں جو اس عدالت کو یہ کہنے کی اجازت دیتے ہیں کہ کرایہ دار نادہندہ تھا اور اس نے پریشانی پیدا کی تھی۔

فاضل واحد جج نے ایک عدالتی غلطی کا ارتکاب کیا ہے جس کے تحت اس کے ساتھ ساتھ ہونے والے نتائج کو اس طرح سے پریشان کیا گیا ہے۔ یقیناً اس سوپ میں واحد جج نے پریشان کن پہلو کا بھی احاطہ کیا۔

یہ ایکٹ کی دفعہ 10(2) کی شق (iv) ہے جو بے دخی کی بنیاد کے طور پر پریشانی کو بناتی ہے۔ اس کا لفظ اس طرح ہے:

”یہ کہ کرایہ دار ایسے کاموں اور طرز عمل کا قصور وار ہے جو اسی عمارت یا پڑوس کی عمارتوں کے دیگر حصوں پر قبضہ کرنے والوں کے لئے پریشانی کا باعث ہے۔

اگرچہ لفظ ”پریشانی“ کی وضاحت نہیں کی گئی ہے لیکن سیاق و سباق سے یہ اندازہ لگایا جاسکتا ہے کہ اس میں جس چیز کا مطلب ہے وہ قابل عمل پریشانی ہے جسے عام قانون میں تسلیم کیا گیا ہے۔ جیسا کہ قانون میں سمجھا جاتا ہے پریشانی کو بڑے پیمانے پر دو طبقوں میں تقسیم کیا جاتا ہے۔ عوامی پریشانی اور نجی پریشانی۔ اول الذکر کچھ اعمال یا کوتاہیوں پر مشتمل ہے جن کے نتیجے میں حقوق کی خلاف ورزی ہوتی ہے جو عوام کے دوسرے ارکان کے ساتھ مشترک ہیں۔ لیکن خرد ذکر یعنی نجی پریشانی وہ ہے جو کسی شخص کے غیر منقولہ جائیداد کے استعمال اور لطف اندوزی یا اس کے سلسلے میں کسی حق میں مداخلت کرتی ہے۔

ہیلسبری کے انگلستان کے قوانین (چوتھے ایڈیشن کی جلد 34 صفحہ 102 پر) میں بد نظمی کے عام قانون کی ضروریات درج ذیل ہیں:

” 309: غیر قانونی عمل اور نقصان دونوں ضروری ہیں۔ فساد پیدا کرنے کے لئے (1) غیر قانونی عمل، اور (2) نقصان، حقیقی یا فرضی دونوں ہونا ضروری ہے۔ اکیلے نقصان سے کارروائی کا کوئی حق نہیں ملتا۔ محض یہ حقیقت کہ ایک عمل دوسرے کو نقصان پہنچاتا ہے، اس عمل کو تکلیف دہ نہیں بناتا ہے۔

فساد کے قانون کے مقاصد کے لئے، ایک غیر قانونی کام کسی شخص کے زمین کے استعمال یا لطف اندوز ہونے یا زمین پر یا اس کے سلسلے میں کسی حق میں مداخلت یا کو تاہی ہے۔

نقصان کی تکلیف کو پریشانی کے معاملے میں ثابت کرنا ضروری ہے جب تک کہ اسے قانون کے ذریعہ موجود نہ سمجھا جائے۔ لیکن قابل عمل پریشانی کی مقدار کو کافی یا کم از کم کچھ اہمیت کا حامل ہونا چاہئے۔ دوسرے لفظوں میں۔ اگر نقصان غیر معمولی ہے تو یہ قابل عمل پریشانی نہیں ہوگی۔ ہیلسبری کے قوانین انگلستان میں اسی جلد کے پیرا 312 میں درج ذیل اقتباس اس تناظر میں نکالنے کے قابل ہے:

” 312۔ نقصان ضروری ہے۔ نقصان، حقیقی، متوقع یا فرضی، پریشانی کے لازمی عناصر میں سے ایک ہے۔ اس کے وجود کو ثابت کرنا ضروری ہے، سوائے ان معاملات کے جن میں قانون کے مطابق اس کا وجود مانا جاتا ہے۔

نقصان مالی نقصان پر مشتمل نہیں ہونا چاہئے، بلکہ یہ مادی یا ٹھوس ہونا چاہئے، یعنی، یہ محض جذباتی، قیاس آرائی یا تکرار، یا نقصان نہیں ہونا چاہئے جو صرف عارضی، عارضی یا غیر معمولی ہو۔

ایکٹ کی دفعہ 10 (2) کی شق (4) سے یہ واضح ہے کہ اس میں جو کچھ تصور کیا گیا ہے وہ صرف نجی پریشانی ہے نہ کہ عوامی پریشانی۔ اس کا اندازہ ان الفاظ سے لگایا جاسکتا ہے کہ ”اسی عمارت یا پڑوس کی عمارتوں کے دوسرے حصوں پر قبضہ کرنے والوں کے لئے پریشانی“۔ شاید وسیع معنوں میں کوئی بھی صنعتی سرگرمی اس وقت کچھ آواز پیدا کر سکتی ہے جب اس طرح کی سرگرمیاں چل رہی ہوں۔ اس طرح کی آواز ان لوگوں کے لئے تکلیف دہ ہو سکتی ہے جو اس طرح کے شور کے بارے میں زیادہ حساس ہیں۔ لیکن پھر احتیاط برتنی چاہیے

کیونکہ ہر تکلیف قابل عمل پریشانی نہیں بن سکتی۔ اسے قابل عمل بنانے کے لئے پریشانی کو معقول حد تک قابل فہم ہونا چاہئے جیسا کہ پہلے نشاندہی کی گئی ہے۔

رینٹ کنٹرول کورٹ نے مکان مالکوں کے ہنگامہ آرائی سے متعلق کیس پر غور کیا۔ مکان مالکوں کا کہنا تھا کہ کرایہ داران سے جھگڑ رہا تھا جب بھی وہ کرایہ جمع کرنے جاتے ہیں۔ انہوں نے یہ بھی الزام لگایا ہے کہ اپیل کنندہ دیرات مشینیں چلا رہا تھا اور اس طرح عمارت کے دیگر قابضین کو پریشانی کا سامنا کرنا پڑا۔ چونکہ اپیل کنندہ شروع سے ہی اسی مشینوں کے ساتھ اعلیٰ کاروبار چلا رہا تھا، لہذا رینٹ کنٹرول کورٹ اس طرح کے شور کو پریشانی کے مترادف نہیں سمجھتی تھی۔ اپیلیٹ اتھارٹی نے نشاندہی کی کہ ”کرایہ دار کے خلاف بے دغلی کی درخواست دائر کرنے سے پہلے کسی بھی وقت کوئی شکایت نہیں کی گئی تھی کہ اس نے عمارت کو نقصان پہنچایا ہے۔ دوسری جانب رینٹ کنٹرول کورٹ نے نوٹ کیا کہ اس عمارت میں 1970 میں مشینری نصب کی گئی تھی اور اب بھی یہ کام جاری ہے۔ مندرجہ بالا استدلال پر دونوں حکام یکساں طور پر اس نتیجے پر پہنچے کہ کرایہ دار نے بے دغلی کی زمین کو راغب کرنے کے لئے کوئی پریشانی کا ارتکاب نہیں کیا ہے۔ لیکن عدالت عالیہ نے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کی فطری حدود کی پرواہ کیے بغیر اس طرح کے فیصلے کو انتہائی غیر معمولی انداز میں پریشان کیا۔

بے دغلی کا تیسرا سبب عمارت کو نقصان پہنچانے سے متعلق ہے۔ عمارت کو پہنچنے والے نقصان کو بے دخل کرنے کے لئے، اس کا تناسب ایکٹ کی دفعہ 10(2) کی شق (3) میں بیان کیا گیا ہے:

”یہ کہ کرایہ دار نے فضلے کے ایسے کام کیے ہیں جن سے عمارت کی قیمت یا افادیت کو مادی طور پر نقصان پہنچنے کا امکان ہے۔“

فضلے کی تمام کارروائیاں بے دغلی کے لئے ایک میدان نہیں ہیں۔ یہ صرف فضلے کے وہ اعمال ہیں جو عمارت کی قدر یا اس کی افادیت کو نقصان پہنچائیں گے۔ مندرجہ بالا شق میں لفظ ”امکان“ کو ایک ایسی شرط کے طور پر سمجھا جانا چاہئے جو معقول طور پر امکان ہے کہ اس طرح کے اعمال عمارت کی قدر یا افادیت میں خرابی کا سبب بنیں گے۔ تاہم، یہ کافی نہیں ہے کہ عمارت کو کچھ خرابی کا سامنا کرنا پڑا ہے۔ عمارت کی قیمت یا اس کی افادیت کو معقول حد تک کم کیا جانا چاہئے تھا۔ تب ہی یہ کہا جاسکتا ہے کہ فضلے کے عمل سے عمارت کی قدر یا افادیت

کو ”مادی طور پر“ نقصان پہنچنے کا امکان ہے۔ اوم پال بنام آئند سومپ، [1988] 4 ایس سی سی 545 میں، عدالت نے کرایہ کنٹروول کے ایک اور قانون میں اسی طرح کی ایک شق پر غور کرتے ہوئے، اس طرح مشاہدہ کیا ہے:

”دفعہ 13(2)(iii) کو راغب کرنے کے لئے تعمیر نہ صرف عمارت کی قیمت یا افادیت کو متاثر کرنے یا کم کرنے والی ہونی چاہئے بلکہ اس طرح کی خرابی مادی نوعیت کی ہونی چاہئے یعنی کافی اور اہم نوعیت کی ہونی چاہئے۔ جب کسی تعمیر پر کسی عمارت کی قیمت یا افادیت کو مادی طور پر نقصان پہنچانے کا الزام لگایا جاتا ہے تو، تعمیر ایسی نوعیت کی ہونی چاہئے کہ تخریبی اور مالیاتی نقطہ نظر سے یا عمارت کے افادیت کے پہلو سے عمارت کی قیمت کو کافی حد تک کم کر دیا جائے۔ اس طرح کی مادی کمزوری کے ثبوت کا بوجھ زمیندار پر ہے۔“

ایک ایڈوکیٹ کمشنر نے عمارت کا دورہ کیا اور اپنی رپورٹ میں نقصان کے بارے میں درج ذیل خصوصیات کی نشاندہی کی: ”یہاں صرف کنکریٹ کافریش ہے جس کی سطح ناہموار ہے۔ مشینری کے استعمال کی وجہ سے مشرتی جانب فرش میں سوراخ ہے اور یہ پائپ ڈالنے کے لئے تھا۔ چھت اور دیواروں کو کوئی نقصان نہیں پہنچا۔ کچھ ناخنوں کے سوراخ بھی دیکھے گئے۔ جب لیٹھ مشینوں کو چلایا گیا تو ایڈوکیٹ کمشنر نے دیکھا کہ یہ تو گراؤنڈ فلور پر اور نہ ہی مرکزی عمارت کی دیواروں پر کوئی ارتعاش تھا، حالانکہ پہلی منزل کی دیواروں پر بہت ہلکا سا ارتعاش دیکھا گیا تھا۔“

دونوں حقائق تلاش کرنے والی عدالتوں نے پایا کہ نقصان کی مذکورہ بالا اشیاء صرف معمولی ہیں اور عمارت کو متاثر نہیں کریں گی۔ لیکن عدالت عالیہ نے پایا کہ ”زمینداروں نے یہ ثابت کیا کہ کرایہ دار نے شرٹ اور دیوار کے درمیان سوراخ کر کے اور خالی جگہ چھوڑ کر تباہ شدہ جگہ کو نقصان پہنچایا جیسا کہ کمشنر کی رپورٹ سے دیکھا گیا ہے۔“ عدالت عالیہ کے لیے یہ کھلا نہیں تھا کہ وہ نجی عدالتوں کے نتائج کو اس کے اپنے نتائج سے اتنی آسانی سے بدل دے جتنا کہ محدود دنگرانی کے دائرہ اختیار کو استعمال کرتے ہوئے۔

مندرجہ بالا وجوہات کی بناء پر ہم عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے کو برقرار رکھنے سے قاصر ہیں جس نے واضح طور پر اپنے دائرہ اختیار کو پار کر لیا ہے۔ لہذا ہم اس اپیل کی منظوری دیتے ہیں اور اس فیصلے کو کالعدم قرار دیتے ہیں۔

ٹی این اے

اپیل کی منظوری ہے۔