

سپریم کورٹ رپورٹس (1999) SUPP. 1 ایس سی آر

پریم نارائن بارچیہا

بنام

حکیم الدین سیفی

14 اگست 1999

[وی۔ این۔ کھرے اور سید شاہ محمد قادری، جسٹسز]

کرایہ کنٹرول اور بے دخلی:

مدھیہ پردیش رہائش کنٹرول ایکٹ، 1961- دفعہ 12(1) (ای) اور (ایف)۔ بونا فائٹیڈ کی شرط
- بے روزگار بیٹے کے لئے کاروبار شروع کرنے کے لئے مکان مالک کی طرف سے دائر بے دخلی کی
درخواست۔ ٹرائل کورٹ نے بے دخلی کا حکم نہیں دیا۔ پہلی ایپیلیٹ عدالت نے زمین کی تصدیق ہونے پر
کرایہ دار کو بے دخل کر دیا۔ عدالت عالیہ نے کہا، حقیقی ضرورت کے تمام اجزاء ثابت نہیں ہوئے اور مکان
مالک کی طرف سے متبادل رہائش کی موجودگی کو دبا دیا گیا۔ تمام ضروریات کو پورا کیا گیا۔ غیر رہائشی رہائش
سے الگ متبادل رہائش کی موجودگی۔ مکان مالک کی طرف سے متبادل رہائش کی موجودگی کو
بیان کرنے اور یہ ثابت کرنے کی کوئی ذمہ داری نہیں ہے کہ یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے موزوں نہیں ہے۔

اپیل کنندہ مکان مالک ہے اور مدعا علیہ دو دکانوں کا کرایہ دار ہے۔ اپیل کنندہ مکان مالک نے
سول جج کی عدالت میں مدعا علیہ کے خلاف دو مقدمات دائر کیے، جس میں مدعا علیہ کو کاروبار قائم کرنے کے
لئے اپنے بے روزگار بیٹے کی حقیقی ضرورت کی بنیاد پر مقدمہ کے احاطے سے بے دخل کرنے کا الزام لگایا گیا
تھا، جس میں کہا گیا تھا کہ اس کے پاس شہر میں کوئی متبادل اور مناسب طور پر مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں

ہے۔ ٹرائل جج نے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ اپیل کنندہ اپنی حقیقی ضرورت کو ثابت کرنے میں ناکام رہا اور مشاہدہ کیا کہ اس کی صرف اپنے بیٹے کے لئے کاروبار قائم کرنے کی خواہش تھی۔

اپیل کنندہ نے ڈسٹرکٹ جج کی عدالت میں اپیل دائر کی، جس میں کہا گیا کہ اپیل کنندہ نے صحیح تقاضے کو ثابت کیا ہے اور اپیل کی منظوری دی ہے۔

مدعا علیہ نے عدالت عالیہ کے سامنے دوسری اپیل دائر کی جس میں قانون کا سوال تیار کرنے کے بعد یہ نتیجہ اخذ کیا گیا کہ اپیل کنندہ مدھیہ پردیش رہائش کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 12(1)(ایف) کے تمام اجزاء کو ثابت کرنے میں ناکام رہا اور اس کے اس دعوے کو برقرار نہیں رکھا جاسکتا کہ اسے مقدمہ کے احاطے کی ضرورت ہے کیونکہ اس نے اس حقیقت کو دہرایا کہ اس کے پاس متبادل خالی رہائش گاہ ہے۔ اور اس طرح مدعا علیہ کی اپیلوں کی منظوری دی۔

اپیل کنندہ نے ناراض ہو کر اس عدالت میں اپیل کی ہے کہ وہ عدالت عالیہ نے ثبوتوں کی دوبارہ تعریف کرنے میں غلطی کی ہے۔

مدعا علیہ نے دلیل دی کہ اپیل کنندہ کے پاس دور رہائشی حصے تھے جو اس نے چھوڑے تھے لیکن اس نے یہ دلیل نہیں دی کہ اس کے پاس دیگر رہائش گاہیں ہیں اور وہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے موزوں نہیں ہیں۔

اپیلوں کی منظوری دیتے ہوئے عدالت

منعقد: 1.1.1. "رہائش" کا لفظ رہائشی اور غیر رہائشی دونوں عمارتوں یا عمارت کے کچھ حصے میں استعمال ہوتا ہے۔ دفعہ 12(1)(ای) اور (ایف) میں، "رہائشی مقاصد کے لئے اجازت دی گئی رہائش" اور "غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی جانے والی رہائش" کا لفظ واضح اور واضح الفاظ میں استعمال کیا گیا ہے۔

[5-جی]

1.2. دفعات کا سادہ مطالعہ کرنے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ یہ ایکٹ رہائشی مقاصد اور غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی جانے والی رہائش کے درمیان واضح فرق برقرار رکھتا ہے۔ شق (ای) کسی کرایہ دار کو رہائشی مقاصد کے لیے دی گئی رہائش گاہ سے بے دخل کرنے کی بنیاد سے متعلق ہے، بشرطیکہ مالک مکان اپنے یا اپنے خاندان کے کسی فرد کے لیے رہائش گاہ کے طور پر رہائشی مقاصد کے لیے رہائش کی اجازت چاہتا ہو، بشرطیکہ متعلقہ شہر یا قصبے میں اس کے پیشے میں اس کی اپنی کوئی مناسب رہائشی رہائش نہ ہو۔ شق (1) جو غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی گئی رہائش گاہ سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی بنیاد سے متعلق ہے اس میں کہا گیا ہے کہ کرایہ دار کو بے دخل کیا جاسکتا ہے اگر مالک مکان کو اپنا کاروبار جاری رکھنے یا شروع کرنے یا اپنے کسی بڑے بیٹے یا غیر شادی شدہ بیٹیوں میں سے کسی کی رہائش کی ضرورت ہو اگر وہ اس کا مالک ہے یا کسی ایسے شخص کے لئے جس کے فائدے کے لئے رہائش رکھی گئی ہے اور مالک مکان یا ایسا شخص۔ متعلقہ شہر یا قصبے میں اپنے پیشے میں اس کے پاس اپنی کوئی مناسب مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں ہے۔

(6-ای-ایف-جی-ایچ؛ 7-اے)

فرم پنومل دولت رام بنام سنجی گوپال، [1977] 3 ایس سی سی 284 اور حسمت رائے اور دیگر بنام رگھوناتھ پرساد، اے آئی آر (1981) ایس سی 1711 پر بھروسہ کیا۔

2.1. اپیل کنندہ کو عدالت / کرایہ کنٹرولر کو مطمئن کرنا ہے کہ وہ یا ایسا شخص جس کے لئے بے دخلی طلب کی گئی ہے، متعلقہ شہر یا قصبے میں اپنے پیشے میں اپنی کوئی مناسب مناسب غیر رہائشی رہائش گاہ نہیں ہے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ مالک مکان کسی کرایہ دار کو غیر رہائشی رہائش گاہ سے بے دخل کرنے کا مطالبہ کرتا ہے تو اسے یہ ثابت کرنا ہوتا ہے کہ اس کے پاس کوئی اور مناسب مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں ہے۔

[7-ای-ایف-جی]

2.2. دفعہ 12 (1) (ایف) کے تحت کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا مطالبہ کرنے والے مکان مالک کی ذمہ داری کا کوئی حصہ نہیں ہے کہ وہ اپنی درخواست ررضی میں حقائق پیش کرے کہ وہ رہائشی رہائش گاہ پر قبضہ میں ہے اور یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے موزوں نہیں ہے۔ یہ حقائق دفعہ 12 (1) (ایف) کے تحت کوئی مقدمہ بنانے کے لئے غیر متعلقہ ہیں اور مذکورہ شق میں اس طرح کی ضرورت کو پڑھنا شق کی زبان پر

تشدد کرنے اور اس شق کو دوبارہ لکھنے کے مترادف ہوگا جو کیز کو ختم کرنے کے اصول سے کہیں زیادہ ہے اور واضح طور پر ناقابل قبول ہے۔

عدالت مالک مکان پر اضافی شرائط عائد نہیں کر سکتی کہ وہ اپنے قبضے میں موجود رہائشی رہائش کی تفصیلات ظاہر کرے اور یہ ثابت کرے کہ یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے مناسب نہیں ہے۔
(7-جی-ایچ: 8-اے-بی)

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 999-1000۔

مدھیہ پردیش عدالت عالیہ کے 9.7.97 کے فیصلے اور حکم سے زیر نمبرات 408-409 آف
- 1989

اپیل گزار کی طرف سے ایس۔ ایس۔ کھنڈوجا، ایس۔ ایس۔ دیوان اور وائی۔ پی۔ ڈھنگرا شامل
ہیں۔

مدعا علیہ کے لئے بی۔ ایس۔ بنتھیا۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

ایس۔ ایس۔ محمد قادری، جسٹس۔ خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیٹس مدھیہ پردیش عدالت عالیہ کے فیصلوں سے ہیں جو جبل پور میں دوسری اپیل نمبرات 408/89 اور 409/89 میں دی گئی ہیں اور 9.7.1997 کو منظور کئے گئے۔ اپیل کنندہ مکان مالک ہے اور مدعا علیہ آزاد چوک ہسٹری پاڑہ، رائے پور میں واقع مکان نمبر 23/507 اور 508 میں دو دکانوں کا کرایہ دار ہے (اس کے بعد اسے دعویٰ معاملہ کہا جاتا ہے)۔

2.5.85 کو اپیل کنندہ نے رائے پور کے دوسرے سول جج درجہ دوم کی عدالت میں مدعا علیہ کے خلاف دو مقدمات دائر کیے، جس میں انہوں نے مدھیہ پردیش رہائش کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 12 (1) (ایف) کے تحت پروویژن اسٹور قائم کرنے کے لئے اپنے بے روزگار بیٹے کی حقیقی ضرورت کی بنیاد پر مقدمہ کے احاطے سے بے دخلی کی تھی۔ انہوں نے کہا کہ مذکورہ مقصد کے لئے رائے پور شہر میں ان کے پاس کوئی مناسب غیر رہائشی رہائش کا کوئی متبادل نہیں ہے۔ مدعا علیہ کی درخواست مکان مالک کی حقیقی ضروریات سے انکار میں سے ایک تھی۔ ضروری معاملات طے کرنے اور ریکارڈ پر موجود شواہد پر غور کرنے کے بعد فاضل ٹرائل جج اس نتیجے پر پہنچے کہ اپیل گزار اپنی حقیقی ضرورت کو ثابت کرنے میں ناکام رہا اور مشاہدہ کیا کہ وہ صرف اپنے بیٹے کے لئے کاروبار قائم کرنے کی خواہش رکھتا ہے۔ تاہم، انہوں نے اس نتیجے کو ریکارڈ کیا کہ اپیل کنندہ کے پاس رائے پور شہر میں مناسب رہائش نہیں تھی۔ نتیجتاً دونوں مقدمات کو فاضل ٹرائل جج نے 27 جنوری 1987 کو ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے خارج کر دیا۔ ٹرائل کورٹ کے اس فیصلے اور حکم سے غیر مطمئن اپیل کنندہ نے پہلے ایڈیشنل ضلع کی عدالت میں دو اپیلیں دائر کیں۔ جج، رائے پور۔ فاضل ڈسٹرکٹ جج نے شواہد کی تعریف کرتے ہوئے کہا کہ اپیل گزار نے اپنے بیٹے کے لئے کاروبار قائم کرنے کے لئے حقیقی ضرورت کو ثابت کیا ہے۔ اس معاملے کو مد نظر رکھتے ہوئے انہوں نے اپیلوں کی اجازت دی اور 6 ستمبر 1989 کو مدعا علیہ کے خلاف مقدمات کا فیصلہ سنایا۔ کرایہ دار نے 1989 کی دوسری اپیل نمبر 408-409 میں عدالت عالیہ کے سامنے فاضل ڈسٹرکٹ جج کے مذکورہ فیصلے اور فرمان کی صداقت پر سوال اٹھایا۔

عدالت عالیہ نے دوسری اپیلوں کے داخلے کے وقت فیصلہ کے لئے قانون کا مندرجہ ذیل سوال تیار

کیا:

کیا مندرجہ ذیل عدالت نے معاملے کے حقائق اور حالات کے تحت ایم پی رہائش کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 12 (1) (ایف) کے تحت حکم جاری کرنے کا جواز پیش کیا تھا؟

دوسری اپیلوں کی حتمی سماعت کے مرحلے میں، قانون کا مندرجہ ذیل اضافی اہم سوال تیار کیا گیا تھا:

کیا مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کے خلاف بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کے لئے ایم پی رہائش کنٹرول ایکٹ، 1961 کی دفعہ 12(1) (ایف) کے تمام اجزاء کو ثابت کیا ہے؟

عدالت عالیہ کے ذریعے درج کیے گئے ان سوالوں کا جواب یہ ہے کہ اپیل کنندہ ایکٹ کی دفعہ 12(1) (ایف) کے تمام اجزاء کو ثابت کرنے میں ناکام رہا اور اس کا دعویٰ کہ اسے مقدمہ کے احاطے کی ضرورت ہے، برقرار نہیں رہ سکتا کیونکہ اس نے اس حقیقت کو دبایا کہ اس کے پاس اسی عمارت میں متبادل خالی رہائش ہے۔ اس طرح عدالت عالیہ نے مدعا علیہ کی اپیلوں کو منظور کیا اور ایک ہی وجہ سے لیکن 9.7.97 کے الگ الگ فیصلوں کے ذریعہ اپیل کنندہ کے دونوں مقدمات کو خارج کر دیا۔ یہ عدالت عالیہ کے ان فیصلوں اور فرمانوں کے خلاف ہے، موجودہ اپیلیں دائر کی جاتی ہیں۔

اپیل کنندہ کے وکیل ایس ایس کھنڈو جانے دلیل دی کہ عدالت عالیہ نے اپیل کنندہ کے خلاف ثبوتوں کو دوبارہ تسلیم کرنے اور سوالات کا نفی میں جواب دینے میں غلطی کی۔ عدالت عالیہ کو چاہیے تھا کہ وہ پہلی اپیلیٹ کورٹ کی جانب سے ملنے والے حقائق کی بنیاد پر سوالات کے جوابات ریکارڈ کرے۔

مدعا علیہ کی طرف سے پیش ہوئے وکیل جناب بی ایس بنتھیا نے دلیل دی کہ اپیل کنندہ / مکان مالک نے بے دخلی کی درخواست دائر کرنے سے پہلے گھر کے دور رہائشی حصے اپنے قبضے میں رکھے تھے جو انہوں نے دوسروں کو دیئے تھے لیکن انہوں نے یہ درخواست نہیں کی تھی کہ ان کے پاس دیگر رہائش گاہیں ہیں اور یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے موزوں نہیں ہے لہذا عدالت عالیہ اس نتیجے پر پہنچنے میں صحیح تھا کہ چونکہ اپیل کنندہ نے حقائق کو چھپایا۔ ان کی ذاتی ضروریات کی درخواست قبول نہیں کی جاسکی۔

ہمارے سامنے پیش کیے جانے والے اعتراض پر، جس سوال کا جواب دینے کی ضرورت ہے وہ یہ ہے:

'چاہے یہ مکان مالک کی ذمہ داری ہو یا نہ ہو کہ وہ ایکٹ کی دفعہ 12(1) (ایف) کے تحت غیر رہائشی مقاصد کے لیے دی گئی رہائش گاہ کو خالی کرنے کا مطالبہ کرے اور یہ ظاہر کرے کہ آیا اس کے پاس رہائشی رہائش ہے یا نہیں اور یہ ثابت کرنا کہ یہ غیر رہائشی مقاصد کے لیے موزوں نہیں ہے۔

ایکٹ کی دفعہ 2 (اے) میں 'رہائش' کی تعریف درج ذیل ہے:

”2 (اے)“ رہائش سے مراد کوئی بھی عمارت یا عمارت کا حصہ، چاہے وہ رہائشی ہو یا غیر رہائشی اور اس میں شامل ہیں:

(i) کوئی بھی زمین جو زرعی مقاصد کے لئے استعمال نہیں کی جا رہی ہے۔

(ii) باغ، میدان، گھیراج اور ملحقہ عمارت، اگر کوئی ہوں تو، ایسی عمارت یا عمارت کے کچھ حصے کے لئے موزوں ہیں۔

(iii) ایسی عمارت یا عمارت کے کسی حصے پر زیادہ فائدہ مند لطف اندوز ہونے کے لئے کوئی بھی فننگ لگائی گئی ہو۔

(iv) ایسی عمارت یا عمارت کے کسی حصے میں استعمال کے لیے مالک مکان کی طرف سے فراہم کیا جانے والا کوئی فرنیچر۔

'رہائش' کا لفظ رہائشی اور غیر رہائشی دونوں عمارتوں یا عمارت کے ایک حصے میں استعمال ہوتا ہے۔ دفعہ 12 (1) (ای) اور (ایف) میں 'رہائشی مقاصد کے لئے دی جانے والی رہائش' اور 'غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی جانے والی رہائش' کے الفاظ واضح اور واضح الفاظ میں استعمال کیے گئے ہیں۔

اب، ایکٹ کی دفعہ 12 (1) کی شقوں (ای) اور (ایف) کا حوالہ دینا مناسب ہوگا جو درج ذیل ہیں:

”12 (1)۔ کرایہ داروں کی بے دخلی پر پابندی۔ (1) کسی دوسرے قانون یا معاہدے میں اس کے برعکس کچھ بھی ہونے کے باوجود، کسی بھی کرایہ دار کے خلاف کسی بھی رہائش گاہ سے بے دخلی کے لئے کسی بھی سول کورٹ میں کوئی مقدمہ دائر نہیں کیا جائے گا سوائے مندرجہ ذیل میں سے ایک یا ایک سے زیادہ بنیادوں کے:

(اے) سے (ڈی).....

(ای) رہائشی مقاصد کے لئے مکان مالک کی طرف سے اپنے یا اپنے خاندان کے کسی فرد کے لئے رہائش گاہ کے طور پر پیشے کے لئے ضروری ہے، اگر وہ اس کا مالک ہے یا کسی ایسے شخص کے لئے جس کے فائدے کے لئے رہائش کا اہتمام کیا گیا ہے اور مالک مکان یا ایسے شخص کے پاس متعلقہ شہر یا قصبے میں اپنے پیشے میں اپنی کوئی مناسب رہائش گاہ نہیں ہے۔

(ایف) یہ کہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی گئی رہائش مکان مالک کی طرف سے اپنا کاروبار جاری رکھنے یا شروع کرنے یا اس کے بڑے بیٹے یا غیر شادی شدہ بیٹیوں میں سے کسی کے لئے ضروری ہے اگر وہ اس کا مالک ہے یا کسی ایسے شخص کے لئے جس کے فائدے کے لئے رہائش کا اہتمام کیا گیا ہے اور مالک مکان یا ایسے شخص کے پاس شہر یا قصبے میں اپنے پیشے میں اپنی کوئی مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں ہے۔“

مذکورہ بالا دفعات کا سادہ مطالعہ کرنے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ یہ ایکٹ رہائشی مقاصد کے لئے دی جانے والی رہائش اور غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی جانے والی رہائش کے درمیان واضح فرق برقرار رکھتا ہے۔ شق (ای) رہائشی مقاصد کے لئے دی گئی رہائش گاہ سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی بنیاد سے متعلق ہے۔ اس شق کے تحت کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا مطالبہ اس صورت میں کیا جاسکتا ہے جب مالک مکان اپنے یا اپنے خاندان کے کسی فرد کے لئے رہائش گاہ کے طور پر رہائشی مقاصد کے لئے رہائش کا مطالبہ کرے، بشرطیکہ وہ اس کا مالک ہو یا کسی ایسے شخص کے لئے جس کے فائدے کے لئے رہائش کا اہتمام کیا گیا ہو اور مالک مکان یا ایسے شخص کا کوئی دوسرا مالک نہ ہو یا کسی ایسے شخص کے لئے جس کے فائدے کے لئے رہائش گاہ ہو۔ مالک مکان یا اس طرح کے شخص کے پاس متعلقہ شہر یا قصبے میں اپنے پیشے میں اپنی کوئی مناسب مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں ہے۔ اس طرح وہ (شقیں (ای) اور (ایف)) مختلف اجزاء کے ساتھ الگ الگ اور آزاد بنیادیں ہیں اور اس طرح باہمی طور پر منفرد ہیں۔ اس عدالت نے فرم پنومل دولت رام بنام سخی گوپال، [1977] 3 ایس سی سی 284 اور حسمت رائے اور ایک اور بنام رگھوناتھ پرساد، اے آئی آر (1981) ایس سی 1711 میں اس کی توثیق کی ہے۔

اب شق (ایف) کے اجزاء، جن سے ہم یہاں متعلق ہیں، یہ ہیں:

(1) جس رہائش گاہ سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کوشش کی جاتی ہے اسے غیر رہائشی مقاصد کے لئے چھوڑ دیا گیا ہے۔

(2) مالک مکان اس کا مالک ہے اور اس کے لئے ضروری ہے کہ وہ اپنے کاروبار کو جاری رکھنے یا شروع کرنے کے مقصد سے رہائش فراہم کرے (1) اپنے بڑے بیٹوں یا غیر شادی شدہ بیٹیوں میں سے کسی کا کاروبار کرے۔ یا

(3) مالک مکان کو کسی بھی شخص کے لئے رہائش کی ضرورت ہوتی ہے جس کے فائدے کے لئے رہائش اس کے پاس ہے۔ اور

(4) مالک مکان یا ایسے شخص کے پاس متعلقہ شہر/قصبے میں اپنے پیشے میں اپنی کوئی مناسب مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں ہے۔

ظاہر ہے، یہاں ضروریات (1) اور (2) مطمئن ہیں (2 اور 3 متبادل ہیں)۔ (4) کے سلسلے میں اپیل گزار کے لئے جو ضروری ہے وہ عدالت/کرایہ کنٹرولر کو مطمئن کرنا ہے کہ وہ یا ایسا شخص جس کے لئے بے دخلی طلب کی گئی ہے، متعلقہ شہر یا قصبے میں اپنے پیشے میں اپنی کوئی مناسب غیر رہائشی رہائش گاہ نہیں ہے۔ اس پہلو پر فاضل ڈسٹرکٹ جج نے اپیل کنندہ کے حق میں فیصلہ درست طور پر ریکارڈ کیا۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ مکان مالک اس بنیاد پر کسی کرایہ دار کو غیر رہائشی رہائش گاہ سے بے دخل کرنے کا مطالبہ کرتا ہے کہ اسے اپنا کاروبار جاری رکھنے یا شروع کرنے کے مقصد سے اس کی ضرورت ہے یا اس کے کسی بڑے بیٹے یا غیر شادی شدہ بیٹی کو یہ ثابت کرنا ہوگا کہ اس کے پاس شہر یا قصبے میں اپنے پیشے کے لئے کوئی مناسب غیر رہائشی رہائش نہیں ہے۔ قانون کی دفعہ 12 (1) کی شق (ایف) کے تحت کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا مطالبہ کرنے والے مکان مالک کی ذمہ داری کا یہ حصہ نہیں ہے کہ وہ اپنی درخواست/عرضی میں یہ حقائق پیش کرے کہ وہ رہائشی رہائش گاہ پر قبضے میں ہے اور یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے مناسب نہیں ہے۔ یہ حقائق شق (ایف) کی ضرورت نہیں ہیں اور اس شق کے تحت مقدمہ بنانے کے لئے غیر متعلقہ ہیں۔ مذکورہ شق (ایف) میں اس طرح کے تقاضے کو پڑھنا شق کی زبان پر تشدد کرنے کے مترادف ہوگا اور اس شق کو دوبارہ لکھنے کے مترادف ہوگا جو کریز کو ختم کرنے کے اصول سے کہیں زیادہ ہے اور واضح طور پر ناقابل قبول ہے۔

یہ کہنا بے معنی ہے کہ رہائش ایک غیر جانبدار لفظ ہے جس میں رہائشی اور غیر رہائشی دونوں مقاصد شامل ہیں، مالک مکان کو اپنے قبضے میں موجود رہائشی رہائش کا انکشاف کرنا چاہئے اور یہ ظاہر کرنا چاہئے کہ یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے مناسب نہیں ہے جب وہ کرایہ دار کو غیر رہائشی مقاصد کے لئے دی گئی رہائش گاہ سے بے دخل کرنے کا مطالبہ کر رہا ہے۔ عدالت مالک مکان پر اضافی شرائط عائد نہیں کر سکتی کہ وہ اپنے قبضے میں موجود رہائشی رہائش کی تفصیلات ظاہر کرے اور یہ ثابت کرے کہ یہ غیر رہائشی مقاصد کے لئے مناسب نہیں ہے۔ اس طرح کی بنیاد پر ان کے خلاف مقدمہ نہ لگانے کا مطلب یہ ہوگا کہ وہ بیرونی بنیادوں پر ان کے لیے موزوں نہ ہوں۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ اپیل کنندہ نے شق (ایف) کی چوتھی شرط کو بھی پورا کیا ہے۔

تاہم، یہ دلیل دی گئی ہے کہ ایکٹ میں ایسی کوئی شق نہیں ہے جو رہائشی رہائش کو غیر رہائشی مقاصد کے لئے استعمال کرنے سے منع کرتی ہے، لہذا، مکان مالک کی ذمہ داری ہے کہ وہ یہ ظاہر کرے کہ آیا اس کے پاس رہائشی رہائش ہے، یہاں تک کہ جب وہ غیر رہائشی رہائش کے لئے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا مطالبہ کر رہا ہے۔ نہ تو اصولی طور پر اور نہ ہی اختیار کی بنیاد پر اس طرح کی دلیل کو قبول کیا جاسکتا ہے۔ ہمیں اسے مسترد کرنے میں کوئی ہچکچاہٹ نہیں ہے۔

مندرجہ بالا بحث سے یہ پتہ چلتا ہے کہ اپیل کنندہ نے ایکٹ کی دفعہ 12(1) کی شق (ایف) کے تمام تقاضوں کو پورا کیا ہے۔ لہذا اس پہلو پر عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے اور احکامات غلط ہیں اور انہیں رد کیا جانا چاہیے۔

اس کے مطابق ہم نے عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلوں اور احکامات کو کالعدم قرار دے دیا اور پہلی ایپیلیٹ کورٹ کے 6.9.89 کے احکامات کو بحال کر دیا۔ ایپیلوں کی منظوری دی جاتی ہے اور مدعی کو مقدمے کے معاملے سے بے دخل کرنے کے لئے اپیل کنندہ کے مقدمات کا فیصلہ کیا جاتا ہے۔ اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جائے گا۔

اے۔ کیو۔

ایپیلوں کی منظوری دی جاتی ہے۔

