

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

دتارام ایس۔ ویچارے

بنام

تھوکارام ایس۔ ویچارے اور دیگران

12 اگست 1999

[ وی۔ این۔ کھرے اور ایس۔ این۔ فوکن، جسٹسز ]

ہاؤسنگ:

مہاراشٹر ہاؤسنگ اینڈ ایریا ڈیولپمنٹ ایکٹ: دفعہ 66-، بے دغلی۔ اپیل کنندہ کو قانون کے تحت بورڈ کی طرف سے الاٹ کردہ احاطے۔ مدعا علیہ (اپیل کنندہ کا حقیقی بھائی) کرایہ داری کے آغاز سے ہی احاطے میں رہ رہا ہے۔ بورڈ اس حقیقت سے واقف ہے کہ مدعا علیہ کے قیام کے بعد سے احاطے میں رہائش پذیر ہے۔ بورڈ کے معائنے کے بعد اپیل کنندہ کو مبینہ طور پر کرایہ داری کی بنیاد پر بے دخلی کے لئے شوکانوٹس جاری کیا گیا تھا۔ اپیل کنندہ کو احاطے سے بے دخل کرنے کا حکم دیا گیا تھا۔ ایکٹ کے تحت مجاز اتھارٹی۔ کرایہ داری کو مدعا علیہ کے حق میں باقاعدہ کیا گیا۔ اپیل اتھارٹی کے سامنے اپیل کو ترجیح دی گئی۔ بے دغلی کا حکم غیر قانونی قرار دیا گیا۔ اپیل کنندہ کو دفعہ 66 کے تحت کوئی نوٹس جاری نہیں کیا گیا۔ عدالت عالیہ میں دائر درخواست میں مدعا علیہ کی طرف سے چیلنج کیا گیا اپیلیٹ آرڈر۔ مجاز اتھارٹی کی طرف سے جاری بے دغلی کا حکم جائز قرار دیا گیا۔ اپیل کنندہ کو کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے میں نوٹس کی سروس کے پیش نظر دیا گیا سمجھا گیا کارروائی۔ عدالت عالیہ کا حکم جس کے خلاف اپیل کی گئی ہے۔ اپیل کنندہ کے خلاف دیا گیا بے دغلی کا حکم کالعدم ہے۔ بے دغلی

کی کارروائی کے لئے نوٹس کی سروس لازمی ہے۔ کرایہ داری کی کارروائی کو باقاعدہ کرنے میں نوٹس کی سروس کو بے دخلی کی کارروائی میں خدمت نہیں سمجھا جاسکتا ہے۔ غیر قانونی بے دخلی کے حکم کے پیش نظر کرایہ داری کے سلسلے میں کوئی خالی جگہ نہیں۔ نتیجتاً، مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کا حکم کالعدم قرار دیا جائے۔

1965 میں اپیل کنندہ کو بمبئی ہاؤسنگ اینڈ ایریاڈیولپمنٹ بورڈ نے ایک کمرے کا احاطہ الاٹ کیا تھا۔ مذکورہ بورڈ کی تشکیل مہاراشٹر ہاؤسنگ اینڈ ایریاڈیولپمنٹ ایکٹ کے تحت کی گئی ہے، الاٹمنٹ کے وقت، مطلوبہ شرط کے طور پر، اپیل کنندہ نے فارم 'سی' پر کیا اور جمع کرایا جس میں اس کے حقیقی بھائی یعنی مدعا علیہ اور اس کی بیوی کے نام درج تھے۔ مذکورہ فارم 'سی' کو بورڈ نے قبول کیا تھا۔ بورڈ کے عہدیداروں نے احاطے کا دو معائنہ کیا جس کی بنیاد پر یہ اطلاع ملی کہ اپیل کنندہ احاطے میں نہیں رہ رہا تھا اور اس نے احاطے کو اپنے بھائی کے حوالے کر دیا تھا۔ مذکورہ رپورٹوں کی پیروی میں مبینہ طور پر اپیل کنندہ کو ایک نوٹس جاری کیا گیا تھا جس میں اس سے کہا گیا تھا کہ احاطے کے بارے میں کرایہ داری کو مدعا علیہ (اپیل کنندہ کے بھائی) کے حق میں باقاعدہ کیوں نہ کیا جائے جو احاطے پر قابض تھا۔ بظاہر اپیل کنندہ نے مجاز اتھارٹی کے سامنے مذکورہ کارروائی میں حصہ نہیں لیا۔ نتیجتاً مجاز اتھارٹی نے اپیل کنندہ کو احاطے سے بے دخل کرنے کا حکم دیا اور مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ بھی کیا۔

مجاز اتھارٹی کے مذکورہ بالا حکم سے ناراض اپیل کنندہ نے ایکٹ کے تحت تشکیل دی گئی اپیلٹ اتھارٹی کے سامنے اپیل کو ترجیح دی، اپیل کی اجازت دیتے ہوئے اپیلٹ اتھارٹی نے بے دخلی کے حکم کو غیر قانونی اور کالعدم قرار دیا کیونکہ ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت کوئی نوٹس جاری نہیں کیا گیا تھا۔ اپیلٹ اتھارٹی کے مذکورہ حکم کو مدعا علیہ نے ایک دائر درخواست میں عدالت عالیہ میں چیلنج کیا تھا۔ عدالت عالیہ نے اپیل کنندہ کی کرایہ داری ختم کرنے اور اسے مدعا علیہ کے حق میں باقاعدہ کرنے میں مجاز اتھارٹی کو جائز قرار دینے والی دائر درخواست کو منظور کر لیا۔ عدالت عالیہ نے یہ بھی مان لیا کہا پیل کنندہ کو مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کی باقاعدہ پیش کی کارروائی کے سلسلے میں نوٹس دیے جانے کے پیش نظر بے دخلی کی کارروائی میں نوٹس دیا گیا تھا۔ لہذا یہ اپیل۔

درخواست گزار نے دلیل دی کہ مدعا علیہ کے حق میں اس کی بے دخلی اور کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کی پوری کارروائی غیر قانونی اور کالعدم ہے کیونکہ قانون کی دفعہ 66 کے تحت اسے بے دخلی کے لئے کوئی نوٹس نہیں دیا گیا تھا۔ یہ بھی دلیل دی گئی تھی کہ ان کی طرف سے جمع کرائے گئے فارم اسی کو قبول کرنے کے پیش نظر، جس میں مدعا علیہ اور ان کی بیوی کو مذکورہ احاطے میں رہنے والے ہونے کا واضح طور پر ذکر کیا گیا ہے، بورڈ کے لئے یہ کھلا نہیں ہے کہ وہ بے دخلی کی بنیاد کے طور پر ذیلی اجازت کو لے۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقدہ: 1۔ مہاراشٹر ہاؤسنگ اینڈ ایریا ڈیولپمنٹ ایکٹ کی دفعہ 66 کی دفعات کے مطابق، مجاز اتھارٹی کو کسی کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا حکم جاری کرنے کا اختیار حاصل ہے اگر یہ پایا جاتا ہے کہ کرایہ دار نے مجاز اتھارٹی کی سابقہ اجازت کے بغیر اسے الاٹ کی گئی جگہ کو ذیلی اجازت دی تھی۔ اگر کسی کرایہ دار کو کرایہ داری کی بنیاد پر بے دخل کرنے کے لئے کوئی کارروائی کی جاتی ہے تو مجاز اتھارٹی کو کرایہ دار کو اس سلسلے میں نوٹس دینا ضروری ہے۔ کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کی کارروائی کے جائز ہونے کا انحصار نوٹس کی خدمت پر ہوتا ہے۔ درحقیقت کرایہ دار کو اس کی بے دخلی کے لئے کارروائی کرنے کے لئے نوٹس کی خدمت غیر ضروری ہے۔ اگر یہ پایا جاتا ہے کہ کرایہ دار کو کوئی نوٹس نہیں دیا گیا تھا، تو بے دخلی کی کارروائی مکمل طور پر دائرہ اختیار سے باہر ہے اور اس کی تعمیل میں کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا کوئی بھی حکم کالعدم ہوگا۔ موجودہ معاملے میں ریکارڈ پر ایسا کوئی ثبوت نہیں ہے جس سے یہ ظاہر ہو کہ ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت اپیل کنندہ کو کوئی نوٹس دیا گیا تھا۔ اس طرح کے کسی نوٹس کی عدم موجودگی میں اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کے لئے ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت کوئی کارروائی نہیں کی جاسکتی تھی۔ [410-اے-بی-سی-ڈی]

2۔ ایکٹ کی دفعات میں دو آزادانہ کارروائیوں پر غور کیا گیا ہے جس کے بعد نوٹس جاری کیے جاتے ہیں۔ (الف) کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی کے سلسلے میں؛ اور (ب) کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کے لئے دیگر دونوں کارروائیاں صرف کرایہ دار پر نوٹس کی خدمت پر شروع کی جاسکتی ہیں۔ نوٹس کی عدم موجودگی میں کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی غیر قانونی ہے اور اس کے نتیجے میں احاطے میں کوئی خالی جگہ نہیں ہوگی، جس کے لئے کسی تیسرے فریق کے حق میں کرایہ داری کو مستقل کرنے کے لئے کوئی

کارروائی شروع کرنے کی ضرورت نہیں ہوگی۔ اس کے علاوہ ایکٹ کے تحت عدالت عالیہ کے حکم کے مطابق نوٹس کی سروس کے بارے میں ایسا کوئی مفروضہ پیدا نہیں کیا گیا ہے۔ ایسے حالات میں باقاعدہ گئی کی کارروائی میں نوٹس کی سروس کو بے دخلی کی کارروائی میں اپیل کنندہ کی خدمت کے طور پر نہیں لیا جا سکتا۔ [410-ای-ایف]

3۔ کرایہ دار کو ذیلی اجازت کی بنیاد پر بے دخل کیا جا سکتا ہے جب وہ مجاز اتھارٹی کی سابقہ اجازت کے بغیر احاطے کو ذیلی اجازت دیتا ہے۔ بورڈ نے اپیل کنندہ کے بھائی کو احاطے میں رہنے کی اجازت دے دی تھی، لیکن اس کے لئے اپیل کنندہ کی کرایہ داری کو اس بنیاد پر ختم کرنے کا اختیار نہیں تھا کہ اس نے احاطے کو اپنے بھائی کے حوالے کر دیا ہے۔ لہذا جس بنیاد پر اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کا حکم دیا گیا تھا وہ غیر قانونی تھا۔ چونکہ کوئی غالی جگہ نہیں تھی، اس لئے مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کا سوال ہی پیدا نہیں ہوتا تھا۔ مجاز اتھارٹی کی جانب سے مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کا حکم بھی غیر قانونی اور کالعدم تھا۔

[410-ایچ؛ 4-ایو-اے-بی-سی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1802 آف 1991۔

1989 کے ڈیلیو۔ پی۔ نمبر 123 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 3.12.1990 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے اومادہ۔

جواب دہندگان کے لئے آر۔ این۔ کیشوانی۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

وی۔ این۔ کھرے، جسٹس۔ اپیل کنندہ کو سال 1965 میں بمبئی ہاؤسنگ اینڈ ایریا ڈیولپمنٹ بورڈ (جسے بعد میں 'بورڈ' کہا جاتا ہے) کے ذریعے ایک کمرے کا احاطہ الاٹ کیا گیا تھا، جو گھر نمبر 16/1097 ہے، جو مہاراشٹر ہاؤسنگ اینڈ ایریا ڈیولپمنٹ ایکٹ (اس کے بعد 'ایکٹ' کے نام سے جانا جاتا ہے) کے تحت قائم اور تشکیل دیا گیا تھا۔ الاٹمنٹ کے وقت، اپیل کنندہ کو فارم 'سی' پر کرنا اور جمع کرنا ضروری تھا، جس میں ان افراد کے ناموں کی نشاندہی کی گئی تھی جو احاطے پر قبضہ کریں گے۔ اپیل کنندہ نے اس کی تعمیل کرتے ہوئے فارم 'سی' جمع کرایا، جس میں اس نے اشارہ دیا کہ مدعا علیہ تھو کارام ایس و چارے، جو ان کے اپنے حقیقی بھائی اور ان کی بیوی ہیں، ان کی فیملی کا حصہ ہیں، مذکورہ احاطے میں رہیں گے۔ اپیل کنندہ کی جانب سے جمع کرائے گئے اس فارم 'سی' کو بورڈ نے قبول کر لیا تھا۔

ایسا لگتا ہے کہ بورڈ کے افسروں نے احاطے کا معائنہ کیا اور 13.11.1985 اور 23.12.1986 کی معائنہ رپورٹ میں یہ بتایا گیا کہ اپیل کنندہ احاطے میں نہیں رہ رہا تھا اور اس نے احاطے کو اپنے بھائی کو سونپ دیا ہے۔ مذکورہ رپورٹوں کی پیروی کرتے ہوئے، اپیل کنندہ کو مسمیٰ طور پر 15.10.1986 کو ایک نوٹس دیا گیا تھا جس میں اپیل کنندہ کو یہ بتانے کی ضرورت تھی کہ تنازعہ میں موجود احاطے کے سلسلے میں کرایہ داری کو اس کے بھائی جناب تھو کارام ایس و چارے کے حق میں باقاعدہ کیوں نہیں کیا جانا چاہئے۔ جو احاطے پر قبضہ تھا۔ ایسا لگتا ہے کہ اپیل کنندہ نے مجاز اتھارٹی کے سامنے مذکورہ کارروائی میں حصہ نہیں لیا۔ نتیجتاً مجاز اتھارٹی نے 20 مارچ 1987ء کو اپیل کنندہ کو احاطے سے بے دخل کرنے کا حکم دیا اور مدعا علیہ جناب تھو کارام ایس و چارے کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ بنا دیا۔

مجاز اتھارٹی کے حکم سے ناراض اپیل کنندہ نے ایکٹ کے تحت تشکیل دی گئی اپیلٹ اتھارٹی کے سامنے اپیل کو ترجیح دی۔ اپیلٹ اتھارٹی نے پایا کہا پیل کنندہ کرایہ دار کو ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت کوئی نوٹس نہیں دیا گیا، اس کی بے دخلی کا حکم غیر قانونی اور کالعدم تھا۔ نتیجتاً پیل کی اجازت دے دی گئی۔ ناراض ہو کر مدعا علیہ نے آئین کے آرٹیکل 227 کے تحت عدالت عالیہ میں ایک دائر درخواست دائر کی، جس میں 5 اپریل 1989 کے اپیلٹ آرڈر کو چیلنج کیا گیا۔ عدالت عالیہ نے یہ موقف اختیار کیا کہ پیل کنندہ نے احاطے کو مدعا علیہ کو سونپ دیا ہے، مجاز اتھارٹی نے اپیل کنندہ کی کرایہ داری ختم کرنے اور کرایہ داری کو مدعا علیہ کے حق میں طے کرنے کا جواز پیش کیا ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ بھی خیال تھا کہ چونکہ اپیل کنندہ کو مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو

باقاعدہ کرنے کی کارروائی میں نوٹس دیا گیا تھا، لہذا اس کی بے دخلی کی کارروائی کے سلسلے میں نوٹس کی سروس کو مانا جانا چاہئے۔ نتیجتاً عدالت عالیہ نے مدعا علیہ کی جانب سے دائر کی گئی دائر درخواست کو منظور کر لیا۔ یہ مذکورہ بالا فیصلے کے خلاف ہے جس کے خلاف اپیل کنندہ ہمارے سامنے اپیل کر رہا ہے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے دو دلائل اٹھائے ہیں۔ پہلی دلیل یہ ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت اپیل کنندہ کو بے دخلی کے لئے کسی نوٹس کی عدم موجودگی میں، مدعا علیہ کے حق میں اس کی بے دخلی اور کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کی پوری کارروائی غیر قانونی اور کالعدم تھی۔

دوسری دلیل یہ ہے کہ اپیل کنندہ نے فارم 'سی' میں بورڈ کو پہلے ہی مطلع کر دیا ہے کہ اس کا بھائی، یعنی مدعا علیہ تھوکارام ایس و چارے اور اس کی بیوی مذکورہ احاطے میں رہیں گے، اور بورڈ کے ذریعہ اسے قبول کرنے کے بعد، بورڈ کے لئے یہ سوال اٹھانا جائز نہیں ہے کہ اپیل کنندہ نے احاطے کو اپنے ہی بھائی کے حوالے کر دیا ہے۔

جب ہم نے فریقین کے وکیلوں کو سنا اور ریکارڈ کا جائزہ لیا تو ہمیں پتہ چلا کہ دونوں درخواستوں میں میرٹ ہے۔ فریقین کے دلائل کو سمجھنے کے لئے، ایکٹ کی ان دفعات کو بیان کرنا ضروری ہے جو ذیل میں اخذ کی گئی ہیں:

ایکٹ کی دفعہ 66 درج ذیل ہے۔

66۔ اتھارٹی کے احاطے سے کچھ افراد کو بے دخل کرنے کا اختیار

(1) اگر مجاز اتھارٹی مطمئن ہو

(i) جس شخص کو اتھارٹی کے کسی احاطے پر قبضہ کرنے کا اختیار حاصل ہو، اس نے دو ماہ سے زائد عرصے تک اس احاطے کے بارے میں کرایہ یا معاوضہ یا قانونی طور پر واجب الادا رقم ادا نہ کی ہو، یا

(ii) ذیلی اجازت، اتھارٹی کی سابقہ اجازت کے بغیر، اس طرح کے احاطے کے پورے یا کسی بھی حصے کو، یا

(iii) کسی ایسے کام کا ارتکاب کرنا یا اس کا ارتکاب کرنا جو تباہ کن ہو، یا اس طرح کے احاطے کے لئے مستقل طور پر نقصان دہ ہو، یا

(iv) اتھارٹی کی سابقہ اجازت کے بغیر اس طرح کے احاطے میں مادی اضافہ یا تبدیلی یا کرتا ہے۔

(v) بصورت دیگر کسی بھی شرائط کی خلاف ورزی کرتے ہوئے، ظاہر یا ظاہر، جس کے تحت وہ اس طرح کے احاطے پر قبضہ کرنے کا مجاز ہے،

(vi) مکانات کی فروخت کے لئے کسی منصوبہ یا پروجیکٹ کو نافذ کرنے کے مقصد سے اتھارٹی کی طرف سے مطلوبہ احاطے کو خالی کرنے اور اتھارٹی کی طرف سے پیش کردہ متبادل رہائش کو قبول کرنے میں ناکام رہا:

(ب) یہ کہ کوئی شخص اتھارٹی کے احاطے میں غیر مجاز قبضے میں ہے:

مجاز اتھارٹی تحریری طور پر درج کی جانے والی وجوہات کی بناء پر (i) ڈاک کے ذریعے، یا (ii) اس کی ایک کاپی بیرونی دروازے یا اس طرح کے احاطے کے کسی بیرونی نمائیاں حصے پر چپا کر کے یا (iii) اس طرح کے دوسرے طریقے سے جو مقرر کیا جائے، یہ حکم دے سکتا ہے کہ افراد کے ساتھ ساتھ کسی دوسرے شخص کو بھی، جو احاطے کے پورے یا کسی بھی حصے پر قبضہ کر سکتے ہیں، نوٹس کی خدمت کی تاریخ کے 24 گھنٹوں کے اندر اور کسی بھی دوسرے معاملے میں اس طرح کی خدمت کی تاریخ کے سات دن کی مدت کے اندر غیر مجاز قبضے میں احاطے کو خالی کر سکتے ہیں۔

(2) کسی شخص کے خلاف ذیلی دفعہ (1) کے تحت حکم جاری کرنے سے پہلے مجاز اتھارٹی اس کے بعد تحریری طور پر ایک نوٹس جاری کرے گی جس میں تمام متعلقہ افراد کو دس دن کے اندر وجہ بتانے کو کہا جائے گا کہ بے دغلی کا حکم کیوں نہ دیا جائے۔

(الف) ان بنیادوں کی وضاحت کریں جن کی بنیاد پر بے دغلی کا حکم دینے کی تجویز ہے۔ اور

(ب) تمام متعلقہ افراد، یعنی وہ تمام افراد جو اتھارٹی کے احاطے میں موجود ہیں یا اس میں دلچسپی کا دعویٰ کرتے ہیں، کو مجوزہ حکم کے خلاف ایسی تاریخ تک یا اس سے پہلے وجہ بتانے کی ضرورت ہے، جیسا کہ نوٹس میں بیان کیا گیا ہے۔

اگر ایسا شخص نوٹس میں بیان کردہ مدت میں توسیع کے لئے مجاز اتھارٹی کو درخواست دیتا ہے تو ایسی اتھارٹی ایک سو روپے جمع کرانے اور نوٹس میں دعویٰ کی گئی رقم کی ادائیگی اور وصولی کی شرائط پر یہ اجازت دے سکتی ہے۔

کسی بھی شخص کی طرف سے پیش کردہ کوئی بھی تحریری بیان اور نوٹس کی تعمیل میں پیش کردہ دستاویزات کیس کے ریکارڈ کے ساتھ دائر کی جائیں گی، اور ایسے افراد وکیل، مختار یا دیگر قانونی پیشہ ور کے ذریعہ مجاز اتھارٹی کے سامنے پیش ہونے کے حقدار ہوں گے۔

اس ذیلی دفعہ کے تحت دیا جانے والا نوٹس ذیلی دفعہ (1) کے تحت دوسرے کی خدمت کے لئے فراہم کردہ طریقے سے دیا جائے گا۔ اور اس کے بعد یہ سمجھا جائے گا کہ نوٹس تمام متعلقہ افراد کو مناسب طریقے سے دیا گیا ہے۔

مذکورہ شق سے ظاہر ہوتا ہے کہ مجاز اتھارٹی کو یہ اختیار حاصل ہے کہ وہ کرایہ دار کے خلاف بے دغلی کا حکم جاری کر سکتی ہے اگر یہ پایا جاتا ہے کہ کرایہ دار نے مجاز اتھارٹی کی سابقہ اجازت کے بغیر اسے الاٹ کردہ احاطے کو ذیلی اجازت دی ہے۔ اگر کسی کرایہ دار کو کرایہ داری کی بنیاد پر بے دخل کرنے کے لئے کوئی کارروائی کیجاتی ہے تو مجاز اتھارٹی کو کرایہ دار کو اس سلسلے میں نوٹس دینا ضروری ہے۔



موجودہ معاملے میں، ہمیں جو ملتا ہے وہ یہ ہے کہ ریکارڈ پر ایسا کوئی ثبوت نہیں ہے جس سے یہ ظاہر ہو کہ ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت کوئی نوٹس اپیل کنندہ کو دیا گیا تھا۔ اس طرح کے کسی نوٹس کی عدم موجودگی میں اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کے لئے ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت کوئی کارروائی نہیں کی جاسکتی تھی۔ کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کی کارروائی کے جائز ہونے کا انحصار نوٹس کی خدمت پر ہوتا ہے جو کرایہ دار کو دینا ضروری ہے۔ درحقیقت کرایہ دار کو اس کی بے دخلی کے لئے کارروائی کرنے کے لئے نوٹس کی خدمت غیر ضروری ہے۔ اگر یہ پایا جاتا ہے کہ کرایہ دار کو کوئی نوٹس نہیں دیا گیا تھا، تو اس کی بے دخلی کی کارروائی مکمل طور پر دائرہ اختیار سے باہر ہے اور اس کی تعمیل میں کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا کوئی بھی حکم کالعدم ہوگا۔ مدعا علیہ کے وکیل کی جانب سے استدعا کی گئی تھی کہ اپیل کنندہ کو مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کی کارروائی میں نوٹس دیا گیا ہے، اس لیے یہ مانا جائے گا کہ اسے بے دخلی کی کارروائی میں بھی نوٹس دیا گیا تھا۔ فاضل وکیل کی یہ دلیل ایکٹ کی ظاہر کردہ دفعات کے منافی ہے۔ ایکٹ کی دفعات میں دو آزادانہ کارروائیوں پر غور کیا گیا ہے جس کے بعد نوٹس جاری کیے جاتے ہیں۔ (الف) کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی کے سلسلے میں؛ اور (ب) کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کے لئے دیگر دونوں کارروائیاں صرف کرایہ دار پر نوٹس کی خدمت پر شروع کی جاسکتی ہیں۔ نوٹس کی عدم موجودگی میں کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی غیر قانونی ہے اور اس کے نتیجے میں احاطے میں کوئی خالی جگہ نہیں ہوگی جس کے لئے تیسرے فریق کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کے لئے کوئی کارروائی شروع کرنے کی ضرورت نہیں ہوگی۔ اس کے علاوہ ایکٹ کے تحت عدالت عالیہ کے حکم کے مطابق نوٹس کی سروس کے بارے میں ایسا کوئی مفروضہ پیدا نہیں کیا گیا ہے۔ ایسے حالات میں باقاعدہ پیش کی کارروائی میں نوٹس کی سروس کو بے دخلی کی کارروائی میں اپیل کنندہ کی خدمت کے طور پر نہیں لیا جاسکتا۔ اس معاملے میں ہمیں یہ بھی نہیں لگتا کہ ایکٹ کی دفعہ 66 کے تحت اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کے لئے کوئی کارروائی کی گئی ہے۔ لہذا ہمارا خیال ہے کہ مجاز اتھارٹی کی جانب سے بے دخلی کا جو حکم جاری کیا گیا ہے وہ کالعدم اور غیر موثر ہے۔

جہاں تک دوسری درخواست کا تعلق ہے، کرایہ دار کو ذیلی اجازت کی بنیاد پر بے دخل کیا جاسکتا ہے جب وہ مجاز اتھارٹی کی سابقہ اجازت کے بغیر احاطے کو ذیلی اجازت دیتا ہے۔ موجودہ معاملے میں، الاٹمنٹ کے وقت، اپیل کنندہ نے بورڈ کو فارم 'سی' جمع کرایا، جس میں اس نے خاص طور پر اشارہ کیا کہ اس کا بھائی، یعنی

مدعا علیہ، اپنی بیوی کے ساتھ احاطے پر قبضہ کرے گا۔ بورڈ نے مذکورہ فارم 'سی' کو قبول کیا اور اپیل کنندہ کو احاطہ الاٹ کر دیا۔ بورڈ نے اپیل کنندہ کے بھائی کو احاطے میں رہنے کی منظوری دینے کے بعد اپیل کنندہ کی کرایہ داری کو اس بنیاد پر ختم کرنے کے لئے کھلا نہیں تھا کہ اس نے احاطے کو اپنے بھائی کے حوالے کر دیا ہے۔ لہذا، ہم نے پایا کہ جس بنیاد پر اپیل کنندہ کو بے دخل کرنے کا حکم دیا گیا تھا، وہ غیر قانونی تھا۔ چونکہ کوئی خالی جگہ نہیں تھی، اس لئے مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کا سوال ہی پیدا نہیں ہوتا تھا۔ نتیجتاً مجاز اتھارٹی کی جانب سے مدعا علیہ کے حق میں کرایہ داری کو باقاعدہ کرنے کا حکم بھی غیر قانونی اور کالعدم تھا۔

مندرجہ بالا وجوہات کی بنا پر عدالت عالیہ کا حکم اور فیصلہ قانون میں پائیدار نہیں ہے۔ اس کے مطابق ہم نے اپیل کے تحت عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دے دیا۔ اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔ اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جائے گا۔

آسی کے

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔