[1999] سپریم کورٹ رپوٹس1.S.C.R

از عدالت عظمی

ریشم سنگھ

بنام

راگھبیر سنگھ اور دیگر

23اگست1999

[وی این کھرے اور ایس این پھکن، جسٹس]

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

ایسٹ پنجاب اربن رینٹ ریسٹریکشن ایکٹ – دفعہ 15(5) – ذیلی کرایہ داری – مدعا علیہ نمبر 1 کرایہ دار کچھ مجرمانہ کارروائیوں میں ملوث ہونے اور کافی عرصے سے مفرور ہونے کی وجہ سے، اپنے بھائی مدعا علیہ نمبر 2 کو دکان کی دیکھ بھال کرنے کی اجازت دینا – مکان مالک کی طرف سے ذیلی کرایہ اور کرایہ کے بقایا جات کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست – رینٹ کنٹرولر کی طرف سے اپیلیٹ اتھارٹی – عدالت عالیہ کی طرف سے تصدیق شدہ انخلا کا حکم، نظر ثانی میں، رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کے دونوں فیصلوں کو کالعدم قرار دیتے ہوئے اور یہ کہتے ہوئے کہ اپیل پر کوئی ذیلی کرایہ نہیں تھی، عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا بے دخلی کے احکامات کو کالعدم قرار دینا جائز ہے کیونکہ موجودہ معاملے میں دونوں بھائیوں کے درمیان کرایہ دار اور کرایہ دار کے تعلقات یا مدعا علیہ نمبر 1 کے ذریعے مقدمے کے احاطے کی ملکیت کے علیحدگی کا کوئی ثبوت نہیں ہے۔ 1 مدعا علیہ نمبر 2 کے حق میں – دفعہ 15(5) کی زبان کے پیش نظر، عدالت عالیہ کو خود کو مطمئن کرنے کے اختیارات حاصل ہیں کہ آیا ذیلی کرایہ کا سوال جو کہ قانون کا سوال ہے، نیچے دی گئی عدالتوں کے ذریعے مناسب طریقے سے طے کیا گیا تھا۔

اپیل کنندہ مکان مالک نے مدعا علیہ نمبر 1 کرایہ دار کو ایک دکان چھوڑی جو کسی مجرمانہ کارروائی میں ملوث تھا اور کافی عرصے سے مفرور تھا، اس نے اپنے بھائی، مدعا علیہ نمبر 2 کو دکان کی دیکھ بھال کرنے کی اجازت دی۔ اپیل کنندہ – مکان مالک نے رینٹ کنٹرولر کے سامنے جواب دہندگان 1 اور 2 کو اس بنیاد پر بے دخل کرنے کے لیے درخواست دائر کی کہ جواب دہندہ نمبر۔ 1 کرایہ دار نے متعلقہ احاطے کو مدعا علیہ نمبر 2 کو ذیلی کرایہ پر دے دیا تھا اور کرایہ دار کرایہ کے بقایا جات میں تھا۔ کرایہ کنٹرولر نے اپیل کنندہ مکان مالک کے خلاف کوتاہی سے متعلق معاملے کا فیصلہ کرتے ہوئے لیکن ذیلی کرایہ کی بنیاد پر مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کا حکم دیا جس کی تصدیق اپیلٹ اتھارٹی نے اپیل میں کی تھی۔ اس کے بعد، عدالت عالیہ نے کرایہ دار کی نظر ثانی کی درخواست کو منظور کرتے ہوئے، رینٹ کنٹرولر اور اپیلٹ اتھارٹی کے دونوں فیصلوں کو کالعدم قرار دیتے ہوئے کہا کہ کوئی ذیلی کرایہ نہیں تھا اور جواب دہندگان نادہندہ نہیں تھے۔ اس لیے موجودہ اپیل۔

اپیل کنندہ کی جانب سے یہ دلیل دی گئی کہ مشرقی پنجاب اربن رینٹ ریسٹریکشن ایکٹ کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) عدالت عالیہ کو حقیقت کے نتیجے کو مسترد کرنے کا اختیار نہیں دیتی۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

منعقد 1.1: موجودہ اپیل میں یہ متدعویہ نہیں ہے کہ دونوں مدعا علیہان بھائی ہیں اور مدعا علیہان نمبر 1 جو کرایہ دار تھا کچھ مجرمانہ کارروائیوں میں ملوث تھا اور وہ کافی عرصے سے مفرور تھا۔ مفرور ہونے کے ناطے کرایہ دار مدعا نمبر 1 کے لیے زیر بحث احاطے میں جسمانی طور پر موجود ہونا ممکن نہیں لگتا۔ اپنے بھائی کو دکان کی دیکھ بھال کرنے کی اجازت دینا فطری ہے اور یہ حقیقت سب لیٹنگ کے مترادف نہیں ہوگی۔ [671- جی - ایچ]

1.2۔ قانون کی یہ طے شدہ حیثیت ہے کہ ذیلی کرایہ داری قائم کرنے کی ذمہ داری زمیندار پر ہے کہ وہ ثبوت کے بذریعے یہ ثابت کرے کہ ذیلی کرایہ دار زیر بحث جائیداد کے خصوصی قبضے میں تھا؛ کہ ذیلی کرایہ دار اور کرایہ دار کے درمیان کرایہ دار اور کرایہ دار کا رشتہ تھا اور زیر بحث احاطے کی ملکیت کو کرایہ دار نے خصوصی طور پر ذیلی کرایہ دار کے حق میں تقسیم کیا تھا۔ موجودہ معاملے میں مدعا علیہ نمبر 1 کے ذریعے اپنے بھائی مدعا علیہ نمبر 2 کے حق میں مقدمے کے احاطے کا قبضہ تقسیم کرنے کے حوالے سے کوئی ثبوت نہیں ہے جس میں کہا گیا ہے کہ مدعا علیہ نمبر 2 مقدمے کے احاطے کے خصوصی قبضے میں تھا۔ دونوں بھائیوں کے درمیان کرایہ دار اور کرایہ دار کے تعلقات کا بھی کوئی ثبوت نہیں ہے۔ [A-B-672؛F-671]

کالا و دیگر بنام مادھو پرشاد ویدیا، [1998] 6 ایس سی سی 573 اور بینجمن پریما نادراوڑے (مردہ) بذریعہ قانونی نمائندے بنام انیل جوزف راوڑے، [1998] 9 ایس سی سی 688، حوالہ دیا گیا

2۔ ذیلی کرایہ کا سوال قانون کے سوال پر ایک نتیجہ ہے جو خصوصی ملکیت کی منتقلی کے بارے میں ریکارڈ پر موجود مواد کے نتائج سے اخذ کیا گیا ہے اور قبضہ کی مذکورہ منتقلی کے بارے میں غور کے لیے ہے۔ مشرقی پنجاب اربن رینٹ ریسٹریکشن ایکٹ کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) عدالت عالیہ کو یا تو درخواست پر یا اپنی تحریک میں اس طرح کے احکامات یا کارروائی کی قانونی حیثیت اور ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کرنے کے مقاصد کے لیے ریکارڈ کی جانچ کا مطالبہ کرنے کا اختیار دیتی ہے۔ ذیلی دفعہ (5) کی زبان کے پیش نظر، عدالت عالیہ کو ایکٹ کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) کے تحت اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے خود کو مطمئن کرنے کے اختیارات حاصل ہیں کہ آیا ذیلی کرایہ کا سوال جو کہ قانون کا سوال ہے، نیچے دی گئی عدالتوں کے ذریعے مناسب طریقے سے طے کیا گیا تھا۔ اس طرح، عدالت عالیہ کو درج ذیل عدالتوں کے فیصلوں کو کالعدم قرار دینے میں جواز پیش کیا گیا۔ [D-E-671؛B-671]

دیو کمار (مردہ) قانونی نمائندوں کے بذریعے بنام سورن لتا (شریمتی) اور دیگر [1996] 1 ایس سی سی 25، حوالہ دیا گیا

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1998: کی دیوانی اپیل نمبر 6061۔

1983 کے سی آر نمبر 2006 میں پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے 28.5.98 کے فیصلے اور حکم سے۔

منّی لال ورما، دیویندر ورما اور مس مینا کشی وج اپیل کنندہ کے لیے

مس روپندر کور واسو، مس نریش بکشی مدعا کے لیے

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

بھکن، جسٹس ۔ یہ پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج کے ذریعے 1983 کے سول ریویژن نمبر 2006 میں منظور کیے گئے فیصلے اور حکم کے خلاف اپیل ہے۔ متنازعہ فیصلے کے ذریعے مشرقی پنجاب اربن رینٹ ریسٹریکشن ایکٹ (مختصر طور پر ایکٹ) کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) کے تحت دائر درخواست کو رینٹ کنٹرولر کے ساتھ ساتھ اپیلیٹ اتھارٹی کے دونوں فیصلوں کو کالعدم قرار دیتے ہوئے اجازت دی گئی۔

اپیل کنندہ ریشم سنگھ نے متدعویہ دعویٰ کے احاطے کے سلسلے میں دو مدعا علیہان رگبیر سنگھ اور کلدیپ سنگھ کو بے دخل کرنے کے لیے درخواست دائر کی۔ اپیل کنندہ کے مطابق مقدمے کا احاطہ مدعا علیہ رگبیر سنگھ کو دیا گیا تھا لیکن اس نے اسے کلدیپ سنگھ کو دے دیا۔ رینٹ کنٹرولر کے سامنے یہ بھی استدعا کی گئی کہ مدعا علیہ 1.8.80 سے کرایہ کے بقایا جات میں ہے۔ کرایہ کنٹرولر نے اپیل کنندہ — مکان مالک کے خلاف نادہندہ سے متعلق معاملے کا فیصلہ کیا لیکن ذیلی کرایہ کی بنیاد پر مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کا حکم دیا۔ مدعا علیہ کی طرف سے دائر اپیل کو اپیلیٹ اتھارٹی نے مسترد کر دیا تھا۔ عدالت عالیہ نے متنازعہ فیصلے کے ذریعے دونوں فیصلوں کو کالعدم قرار دے دیا اور نظر ثانی کی درخواست کو یہ کہتے ہوئے منظور کر لیا کہ کوئی ذیلی لیٹنگ نہیں تھی اور جواب دہندگان نادہندہ نہیں تھے۔

ہم نے اپیل کنندہ کے فاضل وکیل مسٹر منی لال ورما اور مدعا علیہ کے وکیل مس روپندر کور واسو کو سنا ہے۔

اس بات پر زور دیا گیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) عدالت عالیہ کو حقائق کے نتائج کو مسترد کرنے کا اختیار نہیں دیتی ہے۔ مذکورہ ذیلی دفعہ کا حوالہ ذیل میں دیا گیا ہے:

"(5) عدالت عالیہ، کسی بھی وقت، کسی متاثرہ فریق کی درخواست پر یا اپنی تحریک میں، اس ایکٹ کے تحت منظور کیے گئے کسی حکم یا کی گئی کارروائی سے متعلق ریکارڈ طلب اور جانچ کر سکتی ہے تاکہ اس طرح کے حکم یا کارروائی کی قانونی حیثیت یا ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کیا جا سکے اور اس سلسلے میں ایسا حکم جاری کر سکتی ہے جو وہ مناسب سمجھے۔

ذیلی کرایہ کا سوال قانون کے سوال پر ایک نتیجہ ہے جو خصوصی ملکیت کی منتقلی کے بارے میں ریکارڈ پر موجود مواد کے نتائج سے اخذ کیا گیا

ہے اور قبضہ کی مذکورہ منتقلی کے بارے میں غور کے لیے ہے۔ مذکورہ ذیلی دفعہ (5) پر غور کرتے ہوئے اس عدالت نے دیو کمار (مردہ) میں قانونی نمائندوں بنام سورن لتا (شریمتی) اور دیگر [1996] 1 ایس سی سی 25 کے بذریعے بھی مذکورہ رائے کا اظہار کیا تھا۔

ذیلی دفعہ (5) عدالت عالیہ کو یا تو درخواست پر یا اپنی تحریک میں یہ اختیار دیتی ہے کہ وہ اس طرح کے احکامات یا کارروائی کی قانونی حیثیت اور ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کرنے کے مقاصد کے لیے ریکارڈ کی جانچ کا مطالبہ کرے۔ ذیلی دفعہ (5) کی مذکورہ زبان کے پیش نظر ہم دیکھتے ہیں کہ عدالت عالیہ کو ایکٹ کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) کے تحت اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے خود کو مطمئن کرنے کے اختیارات حاصل ہیں کہ آیا ذیلی کرایہ کا سوال جو کہ قانون کا سوال ہے، نیچے دی گئی عدالتوں کے ذریعے مناسب طریقے سے طے کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے سے ہمیں معلوم ہوتا ہے کہ عدالت عالیہ نے ذیلی کرایہ کے اجزاء کو صحیح طریقے سے تلاش نہیں کیا۔ اس لیے ہم یہ مانتے ہیں کہ عدالت عالیہ نے درج ذیل عدالتوں کے فیصلوں کو کالعدم قرار دینا جائز تھا۔

قانون کی یہ طے شدہ حیثیت ہے کہ ذیلی کرایہ داری قائم کرنے کی ذمہ داری زمیندار پر ہے کہ وہ ثبوت کے بذریعے یہ ثابت کرے کہ ذیلی کرایہ دار زیر بحث جائیداد کے خصوصی قبضے میں تھا؛ کہ ذیلی کرایہ دار اور کرایہ دار کے درمیان کرایہ دار اور کرایہ دار کا رشتہ تھا اور زیر بحث احاطے کی ملکیت کو کرایہ دار نے خصوصی طور پر ذیلی کرایہ دار کے حق میں تقسیم کیا تھا۔ کلا اور ایک اور بنام مادھو پرشاد ویدیا، (1998) 6 573 اور بینجمن پریمانندراوڑے (مردہ) بذریعہ قانونی نمائندے بنام انیل جوزف راوڑے [1998] 9 ایس سی سی 688 دیکھیں۔

موجودہ اپیل میں یہ متدعویہ نہیں ہے کہ دونوں مدعا علیہان بھائی ہیں اور مدعا علیہان نمبر 1 رگبیر سنگھ جو کرایہ دار تھا کچھ مجرمانہ کارروائیوں میں ملوث تھا اور وہ کافی عرصے سے مفرور تھا۔ مفرور ہونے کے ناطے کرایہ دار مدعا نمبر 1 رگبیر سنگھ کے لیے زیر بحث احاطے میں جسمانی طور پر موجود ہونا ممکن نہیں ہے۔ اس کے بھائی کلدیپ سنگھ کو دکان کی دیکھ بھال کرنے کی اجازت دینا فطری ہے اور یہ حقیقت ذیلی کرایہ کے مترادف نہیں ہوگی۔

جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے، یہ قانون کی طے شدہ حیثیت ہے کہ ذیلی کرایہ داری کا معاملہ کرنے کا بوجھ زمیندار/زمیندار پر ہے۔ موجودہ معاملے میں مدعا علیہ نمبر 1 رگبیر سنگھ کے ذریعے اپنے بھائی مدعا علیہ نمبر 2 کلدیپ سنگھ کے حق میں مقدمے کے احاطے کا قبضہ تقسیم کرنے کے حوالے سے کوئی ثبوت نہیں ہے اور اس میں کہا گیا ہے کہ کلدیپ سنگھ مقدمے کے احاطے کے خصوصی قبضے میں تھا۔ دونوں بھائیوں کے درمیان کرایہ دار اور کرایہ دار کے تعلقات کا بھی کوئی ثبوت نہیں ہے۔ اوپر بیان کردہ وجوہات کی بنا پر ہمیں موجودہ اپیل میں کوئی میرٹ نہیں ملتا اور اسی کے مطابق مسترد کر دیا جاتا ہے۔

اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں۔

ایم۔ پی۔

اپیل مسترد کر دی گئی

Meraj U Din Sofi
2024.10.09 17:20
I am the author of this
document