

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

مدی گوڈا چندرا مولی ساسٹری

بنام

بھیمینی پیلی بکشا لوار دیگران

14 اگست 1999

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

اے۔ پی۔ عمارت (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960- دفعہ 10 (3) اور 10 (4) (i)۔ مالک مکان کی طرف سے دائرے بے دخلی کی درخواست کی تشریح۔ کرایہ دار اس بنیاد پر بے دخلی کے خلاف تحفظ کا دعویٰ کرتا ہے کہ وہ ضروری خدمات فراہم کرنے والے محکمے میں ملازم ہے۔ کرایہ دار کو دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل کیا گیا ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 10 (4) (i) کے تحت تحفظ کا اطلاق۔ جب ضروری خدمات کی فراہمی میں مصروف کرایہ دار کو کسی دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل کر دیا جاتا ہے، تو ایکٹ کی دفعہ 10 (3) کے تحت پاس کردہ حکم کے خلاف ایسے کرایہ دار کو تحفظ اس کی اصل تعیناتی کی جگہ پر احاطے کے سلسلے میں دستیاب نہیں ہوگا۔

نظر ثانی کا دائرہ اختیار۔ دونوں عدالتوں کی جانب سے حقائق کا بیک وقت پتہ لگانا۔ ایسا کوئی الزام نہیں ہے کہ مذکورہ نتائج کسی قانونی کمزوری کا شکار ہیں۔ عدالت عالیہ نے شواہد کا دوبارہ جائزہ لینے اور حقائق کی مشترکہ تلاش میں مداخلت کی۔ حقائق اور حالات کے تحت عدالت عالیہ نے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے اپنے اختیارات سے تجاوز کیا۔

اپیل کنندہ مالک مکان نے مدعا علیہ اور کرایہ دار کو حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دخل کرنے کے لئے درخواست دائر کی، اس کے علاوہ دیگر بنیادیں جو موجودہ اپیل کے مقصد سے متعلق نہیں تھیں، جسے رینٹ کنٹرولر نے منظور کر لیا۔ رینٹ کنٹرولر کے حکم کے خلاف کرایہ دار کی جانب سے تریجی اپیل اپیلٹ اتھارٹی نے مسترد کر دی۔ اپیلٹ اتھارٹی کے حکم کے خلاف کرایہ دار کی جانب سے دائر نظر ثانی کی درخواست کو عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر منظور کیا کہ اسے پی عمارت (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 کی دفعہ 10 (4) (i) کے مطابق کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا کوئی حکم جاری نہیں کیا جاسکتا، کیونکہ کرایہ دار کسی محکمے میں ملازم ہے، جسے کیٹرنگ کو ایک ضروری خدمت قرار دیا گیا ہے۔ اور یہ کہ کرایہ دار کی کسی دوسرے قصبے میں منتقلی ایکٹ کی دفعہ 10 (4) (i) کے تحت کرایہ دار کو دستیاب تحفظ کی راہ میں رکاوٹ نہیں بنے گی۔ عدالت عالیہ نے شواہد کا ازسرنو جائزہ لینے کے بعد نیچے دی گئی عدالتوں کی جانب سے بے دخلی کی دیگر وجوہات کے حوالے سے حقائق کو الٹ دیا۔ عدالت عالیہ کے حکم سے ناراض درخواست گزار نے موجودہ اپیل دائر کی ہے۔

درخواست گزار کی دلیل یہ تھی کہ کرایہ دار کو دوسرے قصبے میں منتقل کر دیا گیا ہے، ایکٹ کی دفعہ 10 (4) (i) کے تحت تحفظ کرایہ دار کو دستیاب نہیں ہے۔ اور یہ کہ عدالت عالیہ کے لیے یہ کھلا نہیں تھا کہ وہ اپنے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے ثبوتوں کا ازسرنو جائزہ لے اور مندرجہ ذیل عدالتوں کے ذریعے ریکارڈ کیے گئے حقائق کو بدل دے۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقدہ، 1۔ اے۔ پی۔ عمارت (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 کی دفعہ 10 (4) (i) کا مطالعہ کرنے سے پتہ چلتا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت کسی بھی کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا کوئی حکم جاری نہیں کیا جاسکتا ہے، جو اس ذیلی دفعہ کے مقاصد کے لئے ضروری خدمت کے طور پر حکومت کی طرف سے نوٹیفائی کردہ کسی بھی ملازمت یا ملازمت کے زمرے میں مصروف ہے۔ کرایہ دار، جو ایک ایسے محکمے میں کام کر رہا تھا جسے حکومت نے ایکٹ کی دفعہ 10 (4) (i) کے تحت نوٹیفکیشن جاری کر کے لازمی سروس قرار دیا تھا، اسے دوسرے شہر میں منتقل کر دیا گیا جو اس کی اصل تعیناتی کی جگہ سے تقریباً 110 میل دور تھا۔ دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4) کی شق (1) کے پیچھے مقصد یہ ہے کہ ایک ملازم

جو ضروری خدمات انجام دینے کے لئے ملازم ہے اسے اس احاطے سے نہیں نکالا جانا چاہئے جس کا وہ کرایہ دار ہے ورنہ اسے مشکلات اور تکلیف کا سامنا کرنا پڑے گا جو بالآخر معاشرے کو ضروری خدمات کی فراہمی میں اس کے کام میں رکاوٹ بن سکتا ہے۔ اس مقصد کو دھیان میں رکھتے ہوئے، یہ مانا جاتا ہے کہ ایک بار جب ضروری خدمات کی فراہمی میں مصروف کرایہ دار کو کسی دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل کر دیا جاتا ہے، تو ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت پاس کردہ حکم کے خلاف ایسے کرایہ دار کو تحفظ دستیاب نہیں ہوگا کیونکہ اب اسے ضروری خدمات کو پورا کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4) کی شق (1) کی لغوی تشریح کی جائے تو یہ ایک غیر معمولی پوزیشن کا باعث بنے گا۔ مثال کے طور پر اگر کسی محکمہ میں کام کرنے والا کرایہ دار جو ضروری خدمات انجام دے رہا ہے اسے کسی دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل کر دیا جاتا ہے جہاں وہ کسی ایسے محکمے میں تعینات ہے جو ضروری خدمات فراہم کرنے میں بھی مصروف ہے اور وہ اپنی رہائش کے لئے کرایہ پر ایک احاطہ لیتا ہے تو اس کا مطلب یہ ہوگا کہ ایسے کرایہ دار کو دونوں جگہوں پر بے دخلی کے خلاف تحفظ حاصل ہے۔ یعنی تعیناتی کی اصل جگہ اور تعیناتی کے بعد کی جگہ پر، لیکن ایکٹ کی دفعہ 10 (4) (i) کی شق کے پیچھے یہ مقصد نہیں ہے۔ عدالت عالیہ کا نقطہ نظر اس ایکٹ کی دفعات کے پیچھے کے مقصد کے خلاف ہے۔

[172-ڈی-ایچ-73-اے-ڈی]

2- کرایہ کنٹرولر اوپلی اپیلٹ اتھارٹی نے شوہد کا جائزہ لینے کے بعد بیک وقت ان حقائق کو ریکارڈ کیا کہ مکان مالک کی ضرورت درست تھی۔ اس بات کی نشاندہی نہیں کی گئی کہ مذکورہ دریافت کسی قانونی کمزوری کا شکار ہے۔ ایسے حالات میں عدالت عالیہ کے لیے یہ بھی کھلا نہیں تھا کہ وہ اپنے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے ثبوتوں کا از سر نو جائزہ لے اور اس طرح مندرجہ ذیل دونوں عدالتوں کے ذریعے درج کردہ حقائق کے ساتھ ساتھ سامنے آنے میں مداخلت کرے، خاص طور پر جب عدالت عالیہ کو معلوم ہوا کہ کرایہ دار کی بیوی نے کرایہ دار کی اصل تعیناتی کی جگہ پر پہلے ہی ایک خالی رہائش حاصل کر لی ہے جہاں متنازعہ احاطہ واقع ہے۔ خود کو دوسرے شہر میں منتقل کر دیا گیا۔ (73-ڈی-ایف)

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2590 آف 1997۔

1994 کے سی آر پی نمبر 2507 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 12.2.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لئے محترمہ بی سنیٹاراؤ۔

جواب دہندگان کے لئے سنیل کمار۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

وی این کھرے، جمٹس۔ یہ ایک مالک مکان کی اپیل ہے۔ مکان مالک نے مدعا علیہ اور کرایہ دار کو اس بنیاد پر احاطے سے بے دخل کرنے کے لئے درخواست دائر کی، یعنی (الف) اسے اپنی ضروریات کے لئے مذکورہ احاطے کی ضرورت ہے۔ (ب) کرایہ دار نے کرایہ کی ادائیگی میں ڈیفالٹ کا ارتکاب کیا ہے۔ (ج) کرایہ دار نے متبادل رہائش حاصل کر لی ہے۔ اور (د) احاطہ خستہ حالت میں تھا جس کی تعمیر نو کی ضرورت تھی۔ ریٹنٹ کنٹرولر نے اس بات سے مطمئن ہونے کے بعد کہ بے دخلی کی وجوہات اچھی طرح سے ثابت ہیں، مکان مالک کی طرف سے دائر درخواست کو منظور کر لیا۔ ناراض ہو کر کرایہ دار نے اپیل کو ترجیح دی۔ ایپیلیٹ اتھارٹی نے کرایہ دار کی جانب سے دائر اپیل مسترد کر دی۔ تاہم عدالت عالیہ نے کرایہ دار کی جانب سے دائر رسول نظر ثانی عرضی میں کہا کہ اے پی عمارت (لیز، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1960 (جسے بعد میں 'ایکٹ' کہا جاتا ہے) کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4) (1) کی بنیاد پر کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا کوئی حکم جاری نہیں کیا جاسکتا، کیونکہ کرایہ دار ایک ایسے محکمے میں ملازمت کر رہا ہے جسے ضروری سروس قرار دیا گیا ہے۔ عدالت عالیہ نے شواہد کا از سر نو جائزہ لینے کے بعد کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی دیگر وجوہات کے حوالے سے حقائق کو تبدیل کر دیا۔ نتیجتاً کرایہ دار کی جانب سے دائر نظر ثانی کی درخواست منظور کر لی گئی اور مالک مکان کی جانب سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی درخواست مسترد کر دی گئی۔

اپیل کنندہ کے وکیل نے عدالت عالیہ کے حکم کو دو بنیادوں پر چیلنج کیا ہے۔ پہلی بات یہ کہ کرایہ دار کو تینالی سے مارچلا منتقل کر دیا گیا ہے، جو کہ دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ 4 (آئی) کے تحت تحفظ فراہم کرتا ہے، کرایہ دار کے لیے دستیاب نہیں تھا اور دوسرا یہ کہ یہ عدالت عالیہ کے لیے کھلا نہیں تھا، جبکہ اپنے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے ہوتوں کا از سر نو جائزہ لینے اور مندرجہ ذیل دونوں عدالتوں کے ذریعے ریکارڈ کیے گئے حقائق کے برعکس ایک مختلف نتیجے پر پہنچنے کے لیے کھلا تھا۔

اس معاملے کو سننے کے بعد، ہم نے پایا کہ اپیل کنندہ کے وکیل کے دونوں دلائل اچھی طرح سے ثابت ہیں۔ جہاں تک پہلی درخواست کا تعلق ہے، اس ایکٹ کی دفعہ 10(4)(i) کو دوبارہ پیش کرنا مناسب ہے، جو درج ذیل ہے:

دفعہ 10(4)۔ ذیلی دفعہ (3) کے تحت بے دغلی کا کوئی حکم جاری نہیں کیا جائے گا۔

(i) کسی بھی کرایہ دار کے خلاف جو اس ذیلی دفعہ کے مقاصد کے لئے حکومت کی طرف سے ایک لازمی خدمت کے طور پر نوٹیفائی کردہ کسی ملازمت یا ملازمت کے طبقے میں مصروف ہے جب تک کہ مالک مکان خود کسی ایسے روزگار یا ملازمت کے طبقے میں ملوث نہ ہو جسے اس طرح نوٹیفائی کیا گیا ہو؛  
یا.....

مذکورہ دفعہ کا جائزہ لینے سے پتہ چلتا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت کسی بھی کرایہ دار کے خلاف بے دغلی کا کوئی حکم جاری نہیں کیا جاسکتا ہے، جو اس ذیلی دفعہ کے مقاصد کے لئے ضروری خدمت کے طور پر حکومت کے ذریعہ نوٹیفائی کردہ کسی بھی ملازمت یا ملازمت کے طبقے میں مصروف ہے۔ موجودہ معاملے میں، کرایہ دار آئی ٹی، تینالی میں سینئر اسٹنٹ (اکاؤنٹس) کے طور پر کام کر رہا تھا۔ حکومت نے دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4)(i) کے تحت ایک نوٹیفیکیشن جاری کیا ہے جس میں آئی ٹی میں خدمات کو لازمی سروس قرار دیا گیا ہے۔ لہذا آئی ٹی میں ملازمت کرنے والے کسی بھی شخص کو ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت جاری کیے جانے والے کسی بھی حکم سے بے دغلی سے استثنیٰ حاصل ہے۔ لیکن، موجودہ معاملے میں، کرایہ دار کو تینالی سے مارچرلا منتقل کر دیا گیا تھا۔ ایک جگہ، جو تینالی سے تقریباً 110 میل دور ہے۔ ایسے حالات میں غور طلب سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ کیا ضروری خدمات فراہم کرنے والے کسی محکمے میں کام کرنے والا کرایہ دار اگر کسی دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل ہو جاتا ہے تو کیا اسے ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت جاری کیے جانے والے کسی بھی حکم سے بے دغلی سے تحفظ حاصل ہوگا؟ مذکورہ بالا دفعات سے پتہ چلتا ہے کہ دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4) کی شق (1) کے پیچھے مقصد یہ ہے کہ ایک ملازم جو ضروری خدمات انجام دینے کے لئے ملازم ہے اسے اس احاطے سے باہر نہیں نکالا جانا چاہئے جس کا وہ کرایہ

دار ہے تاکہ اسے کسی مشکل اور تکلیف کا سامنا نہ کرنا پڑے جو آخر کار معاشرے کو ضروری خدمات کی فراہمی میں اس کے کام میں مداخلت کر سکتا ہے۔ اس مقصد کو ذہن میں رکھتے ہوئے ہمارا خیال ہے کہ ایک بار جب کوئی کرایہ دار، جو ضروری خدمات کی فراہمی میں مصروف تھا، کسی دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل ہو جاتا ہے، تو ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت پاس کردہ حکم کے خلاف ایسے کرایہ دار کو تحفظ دستیاب نہیں ہوگا کیونکہ اب اسے ضروری خدمات کو پورا کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر ہم دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4) کی تشریح (1) کی لغوی تشریح کریں تو یہ ایک غیر معمولی پوزیشن کا باعث بنے گا۔ مثال کے طور پر اگر کسی محکمہ میں کام کرنے والا کرایہ دار جو ضروری خدمات انجام دے رہا ہے اسے کسی دوسرے شہر یا قصبے میں منتقل کر دیا جاتا ہے جہاں وہ کسی ایسے محکمے میں تعینات ہے جو ضروری خدمات فراہم کرنے میں بھی مصروف ہے اور وہ اپنی رہائش گاہ کے لئے کرایہ پر ایک احاطہ لیتا ہے تو کیا اس کا مطلب یہ ہے کہ ایسے کرایہ دار کو دونوں جگہوں پر بے دخلی سے تحفظ حاصل ہے؟ یعنی، پوسٹنگ کی اصل جگہ اور پوسٹنگ کے بعد کی جگہ پر۔ لیکن ایکٹ کی دفعہ 10 (4) (i) کی تشریح کے پیچھے یہ مقصد نہیں ہے۔ درخواست گزار کی جانب سے عدالت عالیہ کے سامنے اس بات کی نشاندہی کی گئی تھی کہ تینالی سے کرایہ دار کی منتقلی کے پیش نظر دفعہ 10 (4) (i) کے تحت کرایہ دار کو اخراج سے تحفظ حاصل نہیں ہے لیکن عدالت عالیہ نے مذکورہ دلیل کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ تینالی سے کرایہ دار کی منتقلی کرایہ دار کو دستیاب تحفظ کی راہ میں رکاوٹ نہیں بنے گی۔ عدالت عالیہ کا یہ نظریہ اس ایکٹ کی دفعات کے پیچھے کے مقصد کے منافی ہے۔ لہذا، ہمیں لگتا ہے کہ موجودہ معاملے میں ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (4) (i) کو لاگو کرنے میں عدالت عالیہ نے جو رائے اختیار کی ہے، وہ مکمل طور پر غلط تھی۔

دوسری دلیل کی طرف آتے ہوئے ہمیں معلوم ہوا کہ رینٹ کنٹرولر اور پہلی ایپیلیٹ اتھارٹی نے شواہد کا جائزہ لینے کے بعد بیک وقت حقائق کو ریکارڈ کیا کہ مالک مکان کی ضرورت درست تھی۔ اس بات کی نشاندہی نہیں کی گئی کہ مذکورہ دریافت کسی قانونی کمزوری کا شکار ہے۔ ایسے حالات میں عدالت عالیہ کے لیے یہ بھی کھلا نہیں تھا کہ وہ اپنے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے ثبوتوں کا از سر نو جائزہ لے اور اس طرح نیچے دی گئی دونوں عدالتوں کے ذریعے درج کردہ حقائق کے ساتھ ساتھ سامنے آنے میں مداخلت کرے، خاص طور پر جب عدالت عالیہ کو پتہ چلا کہ کرایہ دار کی بیوی نے پہلے ہی تینالی قصبے میں ایک خالی رہائش حاصل کر لی ہے اور کرایہ دار کو خود تینالی سے مارچپرلا منتقل کر دیا گیا ہے۔ چونکہ درخواست ان دو بنیادوں پر کامیاب ہونے کی مستحق ہے، لہذا ہم دوسری بنیادوں پر جانے کے لئے تیار نہیں ہیں جس کی بنیاد پر مالک مکان نے مدعا علیہ اور کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا مطالبہ کیا تھا۔

مندرجہ بالا وجوہات کی بنا پر، ہم دیکھتے ہیں کہ عدالت عالیہ کی طرف سے اپیل کے تحت دیا گیا فیصلہ اور حکم قانون میں پائیدار نہیں ہے اور، لہذا، اسے کالعدم قرار دیا جانا چاہئے۔ ہم اس کے مطابق حکم دیتے ہیں۔ لہذا اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔ تاہم، اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں ہوگا۔

حکم جاری ہونے کے بعد کرایہ دار کی جانب سے پیش ہونے والے وکیل نے درخواست کی کہ مدعا علیہ اور کرایہ دار کو احاطے خالی کرنے کے لیے کچھ وقت دیا جائے۔ اس پر اپیل کنندہ کے وکیل کو کوئی اعتراض نہیں ہے۔ لہذا ہم ہدایت کرتے ہیں کہ مدعا علیہ اور کرایہ دار کو چھ ماہ یعنی 31 جنوری 2000ء تک احاطے سے بے دخل نہیں کیا جائے گا بشرطیکہ مدعا علیہ اور کرایہ دار کرایہ دار دو ماہ کے اندر کرایہ کنٹرولر کے سامنے کرایہ/ ہر جانے کے بقایا جات جمع کرائیں اور مالک مکان کو ماہانہ کرایہ/ ہر جانے کی ادائیگی جاری رکھیں۔ مذکورہ مدت ختم ہونے پر مدعا علیہ کرایہ دار مالک مکان کے حوالے کرے گا۔

اے کے ٹی۔

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔