

عدالت عظمیٰ رپوس 1999 ایس یو پی پی 4 ایس سی آر

کوٹہ بیٹی سریانارائن اور دیگران

بنام۔

پینتھی سیشاگیری راؤ

4 نومبر 1999

دی۔ این۔ کھرے اور ایس۔ این۔ پھکن، جسٹسز

کرایہ پر قابو اور بے دخلی:

آندھرا پردیش بلڈنگ (لیز، رینٹ اینڈ ایویکیشن) کنٹرول ایکٹ، 1960 - دفعہ 12(1) (بی)؛
12(2) - مکان مالک کی دفعات سے اس بنیاد پر بے دخلی کی درخواست کی گئی تھی کہ عمارت کو مسمار کرنے کے لیے اس کی دفعات سے حقیقی طور پر اس کی ضرورت تھی کیونکہ پلاٹ کے شمال مشرقی کونے پر کرایہ دار دکانوں کی تعمیر و ستوشاستر کے مطابق ناپاک تھی۔ عدالت عالیہ نے مکان مالک کی اجازت کے مطابق رینٹ کنٹرولر کے حکم کو برقرار رکھتے ہوئے عمارت کو دوبارہ تعمیر کرنے کے لیے کسی بھی ہدایت کے بغیر مسمار کرنے کے حکم کو برقرار رکھا۔ اس کے خلاف اپیل - منعقد کی گئی، جہاں مکان مالک معقول اور حقیقی طور پر عمارت کو مسمار کرنے کا مطالبہ کرتا ہے۔ عمارت کو مسمار کرنے کے فوری مقصد کے لیے، اسے لازمی طور پر کرایہ دار کے احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کے حق کے ساتھ اس کی تعمیر نو کرنی ہوگی۔ اس کے برعکس کوئی بھی تشریح بے ایمان زمیندار کو کرایہ داروں کو غیر منصفانہ طور پر بے دخل کرنے کی ترغیب دے گی جو ایکٹ کے مقصد کے خلاف ہوگی جس کا مقصد کرایہ دار کو احاطے سے غیر معقول بے دخلی کو روکنا ہے۔ نیچے دی گئی تمام عدالتوں کے احکامات کو منسوخ کر دیا گیا ہے۔

مدعا علیہ - مکان مالک نے کرایہ داروں کو احاطے سے اس بنیاد پر بے دخل کرنے کے لیے رینٹ کنٹرولر کے سامنے درخواستیں دائر کیں کہ کرایہ کی ادائیگی میں جان بوجھ کر کوتاہی کی تھی۔ اس بنیاد پر بھی بے دخلی کی درخواست کی گئی تھی کہ عمارت کو مسمار کرنے کے لیے اس کی طرف سے معقول اور مخلصانہ ضرورت تھی کیونکہ اسے واستوشاستر کے پنڈتوں نے مشورہ دیا تھا کہ پلاٹ کے شمال مشرقی کونے میں کرایہ دار دکانوں کی تعمیر ناپاک تھی۔ مذکورہ درخواستوں کو رینٹ کنٹرولر نے اجازت دی تھی، اس طرح مکان مالک کو اجازت دی

گئی تھی کہ وہ آندھرا پردیش بلڈنگ (لیز، ریٹنڈ اینڈ ایوکشن) کنٹرول ایکٹ، 1960 کی دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) کے تحت عمارت کی تعمیر نو کے لیے کسی بھی ہدایت کے بغیر عمارت کو منہدم کرے۔ کرایہ داروں کی طرف سے دائر اپیل کو عدالت عالیہ نے مسترد کر دیا۔ اس لیے موجودہ اپیلیں۔

اپیل گزاروں کی جانب سے یہ دلیل دی گئی کہ درج ذیل عدالتوں کی طرف سے منظور کیا گیا حکم ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) اور ایکٹ کی دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (2) تو ضیعات سے متصادم ہے اور اس لیے مذکورہ حکم کو کالعدم قرار دیا جانا چاہیے۔

مدعا علیہ کی جانب سے اس بات پر زور دیا گیا کہ دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) میں موجود لفظ 'اور' متضاد ہے اور اسے 'یا' کے طور پر پڑھا جانا چاہیے جس کا مطلب یہ ہے کہ عمارت کے انہدام کے بعد زمیندار کو عمارت کی تعمیر نو کی ضرورت نہیں تھی۔

اپیلوں کی اجازت دیتے ہوئے عدالت نے

منعقد 1.1 جہاں مکان مالک عمارت کو مسمار کرنے کا مطالبہ کرتا ہے، اسے لازمی طور پر کرایہ دار کے احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کے حق کے ساتھ اس کی تعمیر نو کرنی ہوگی۔ جہاں کسی عمارت کو مسمار کرنے کے فوری مقصد کے لیے مکان مالک کے لیے معقول اور مخلصانہ طور پر ضروری ہے اور اس طرح کا انہدام مذکورہ عمارت پر نئی عمارت تعمیر کرنے کے مقصد سے کیا جانا ہے، کرایہ دار کو اس کی تعمیر نو پر احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کا حق حاصل ہوگا۔ دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) کی زبان سادہ اور سادہ ہے اور اس میں کوئی ابہام نہیں ہے۔ لہذا، جب کوئی زمیندار کسی عمارت کو منہدم کرنے کا مطالبہ کرتا ہے، تو ضروری ہے کہ اسے عمارت کی اسی جگہ پر عمارت کی تعمیر نو کرنی ہو اور نئی عمارت کی تعمیر نو پر کرایہ دار کو مذکورہ احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کا حق حاصل ہو۔ (391- ایچ؛ 392- اے، بی)

1.2. اگر یہ مانا جائے کہ عمارت کے انہدام کے بعد زمیندار کو عمارت کی تعمیر نو کرنے کی ضرورت نہیں ہے، تو اس سے بے ایمان زمینداروں کی حوصلہ افزائی ہوگی کہ وہ عمارت کے انہدام کی بنیاد پر کرایہ داروں کو بے دخل کر دیں جو اس ایکٹ کے مقصد کے خلاف ہوگا جس کا مقصد کرایہ دار کو احاطے سے غیر معقول بے دخلی کو روکنا ہے۔ (392- سی)

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1995 کی دیوانی اپیل نمبر 9987 اور 9989۔

1994 کے سی آر پی نمبر 409، 462 اور 463 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے مورخہ

28.4.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے اے۔ٹی۔ایم۔سمپت اور وی۔بالاجی۔

مدعا علیہ کی طرف سے ایم۔این۔راؤ اور محترمہ۔بی۔سیتاراؤ۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

وی۔این۔کھرے، جسٹس : کرایہ دار ہمارے سامنے اپیل میں ہیں۔ زیر بحث عمارت دو دکانوں پر مشتمل ہے، جو مدعا علیہ۔ مکان مالک کی ملکیت ہے۔ مدعا علیہ۔ مکان مالک نے کرایہ داروں کو احاطے سے بے دخل کرنے کے لیے ریٹنٹ کنٹرولر کے سامنے اس بنیاد پر درخواستیں دائر کیں کہ کرایہ کی ادائیگی میں جان بوجھ کر کوتاہی کی تھی اور اس بنیاد پر بھی کہ عمارت معقول اور حقیقی طور پر انہدام کے لیے ضروری ہے۔ مذکورہ ضرورت ان الزامات پر مبنی تھی کہ پلاٹ کے شمال مشرقی کونے پر تعمیر ناپاک ہے اور واستوشاسٹر کے پینڈتوں نے انہیں مشورہ دیا کہ وہ مذکورہ دکانوں کو منہدم کر دیں کیونکہ وہ پلاٹ کے شمال مشرقی کونے پر ہیں۔ ریٹنٹ کنٹرولر نے درخواست کی اجازت دی اور مکان مالک کو عمارت کی تعمیر نو کے لیے بغیر کسی ہدایت کے عمارت کو منہدم کرنے کی اجازت دی جیسا کہ اے پی بلڈنگ (لیز، ریٹنٹ اینڈ ایوکشن) کنٹرول ایکٹ، 1960 (جس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) کی دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) کے تحت ضروری ہے۔

کرایہ دار کی طرف سے پیش کی گئی اپیل کو مسترد کر دیا گیا اور عدالت عالیہ نے اس کی توثیق کر دی۔ یہ مذکورہ فیصلے کے خلاف ہے کہ کرایہ دار اس عدالت میں آئے ہیں۔ اپیل گزاروں کے فاضل وکیل نے زور دے کر کہا کہ درج ذیل عدالتوں کے ذریعے منظور کیا گیا حکم ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) اور ایکٹ کی دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (2) توضیحات سے متصادم ہے اور اس لیے یہ حکم کالعدم ہونے کا حقدار ہے۔

ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) اور دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (2) درج ذیل ہے:-

"(b) یہ کہ عمارت دو منزلوں سے زیادہ پر مشتمل نہیں ہے اور اسے مسمار کرنے کے فوری مقصد کے لیے زمیندار کے لیے معقول اور مخلصانہ طور پر ضروری ہے اور اس طرح کا انہدام عمارت کی جگہ پر نئی عمارت تعمیر کرنے کے مقصد سے کیا جانا چاہیے جسے منہدم کرنے کی کوشش کی گئی تھی، کرایہ دار کو ایک حکم جاری کریں کہ وہ عمارت کا قبضہ ایک مخصوص تاریخ سے پہلے زمیندار کو فراہم کرے۔

"(2) اس دفعہ کے تحت قبضے کی وصولی کا کوئی حکم اس وقت تک جاری نہیں کیا جائے گا جب تک کہ مکان مالک یہ وعدہ نہ کرے کہ مرمت، تبدیلی یا اضافے کی تکمیل پر عمارت یا اس کی تکمیل پر نئی عمارت کرایہ دار

کو پیش کی جائے گی، جس نے ذیلی دفعہ (1) کے تحت کسی حکم کے مطابق قبضہ پہنچایا ہے، اس مدت کی میعاد ختم ہونے سے پہلے اپنے قبضے کے لیے جو اس سلسلے میں کنٹرولر کے ذریعے متعین کی جائے۔

مذکورہ بالا توضیحات غور کرنے سے پتہ چلتا ہے کہ جہاں کوئی عمارت معقول اور مخلصانہ طور پر مکان مالک کو اسے منہدم کرنے کے فوری مقصد کے لیے درکار ہے اور اس طرح کا انہدام مذکورہ عمارت پر نئی عمارت تعمیر کرنے کے مقصد سے کیا جانا ہے، کرایہ دار کو اس کی تعمیر نو پر احاطے میں دوبارہ داخلے کا حق حاصل ہوگا۔ دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) کی زبان سادہ اور سادہ ہے اور اس میں کوئی ابہام نہیں ہے۔ لہذا، جب کوئی زمیندار کسی عمارت کو منہدم کرنے کا مطالبہ کرتا ہے، تو ضروری ہے کہ اسے عمارت کی اسی جگہ پر عمارت کی تعمیر نو کرنی ہو اور نئی عمارت کی تعمیر نو پر کرایہ دار کو مذکورہ احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کا حق حاصل ہو۔ مدعا علیہ کے فاضل وکیل نے زور دے کر کہا کہ دفعہ 12 کی ذیلی دفعہ (1) کی ذیلی شق (بی) میں موجود لفظ "اور" متضاد ہے اور اسے "یا" کے طور پر پڑھنا ہوگا جس کا مطلب یہ ہے کہ عمارت کو مسمار کرنے کے بعد زمیندار کو عمارت کی تعمیر نو کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر اس طرح کی تشریح کی جاتی ہے، تو یہ بے ایمان زمیندار کی حوصلہ افزائی کرے گا کہ وہ عمارت کے انہدام کی بنیاد پر کرایہ داروں کو بے دخل کرے جو کہ ایکٹ کے مقصد کے خلاف ہوگا جس کا مقصد کرایہ دار کو احاطے سے غیر معقول بے دخلی کو روکنا ہے۔ لہذا ہمارا خیال ہے کہ جہاں مکان مالک عمارت کو مسمار کرنے کا مطالبہ کرتا ہے، اسے لازمی طور پر کرایہ دار کو احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کے حق کے ساتھ اس کی تعمیر نو کرنی ہوگی۔

معاملے کے اس تناظر میں، درج ذیل عدالتوں کے احکامات کو عدم قرار دیا جانا چاہیے۔ ہم اس کے مطابق نیچے دی گئی تینوں عدالتوں کے احکامات کو عدم قرار دیتے ہیں۔ اخراجات کے ساتھ اپیلوں کی اجازت ہے۔

ایم۔ پی۔

اپیلوں کو منظور کیا جاتا ہے۔