

از عدالتِ عظمیٰ

میسرز ماڈرن ٹیلرنگ ہال وغیرہ۔

بنام

شری ایچ ایس وینکوسا ودیگر ان

تاریخ فیصلہ: 24 اپریل، 1997

[ایم ایم پنچھی اور کے وینکٹا سوامی، جسٹس صاحبان]

کرنٹک ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1986:

دفعات 2(1)(h) اور 2(1)(j) — مکان مالک کی حقیقی ضرورت اور انہدام کے بعد تعمیر نو کے لیے کرایہ دار کو بالترتیب بے دخل کرنا۔ مکان مالک مسمار کرنے اور تعمیر نو کے بعد حقیقی ضرورت کے بعد زمین پر کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کا مطالبہ کر رہا ہے۔ قرار پایا کہ۔ بید خلی کی دو مختلف توضیحات میں دیے گئے اسباب باہمی طور پر ایک دوسرے سے الگ اور متضاد ہیں، جن سے انفرادی طور پر مختلف حقوق اور ذمہ داریاں جنم لیتی ہیں، اور انہیں اس طور پر آپس میں متراکب نہیں ہونے دیا جاسکتا کہ عدالت کو اختیار حاصل ہو جائے کہ وہ ایک دفعہ کو دوسری پر ترجیح دے کر استعمال کرے۔ مکان مالک کی درخواست اگر دفعہ 21(1)(h) کے تحت نہیں آتی ہے، تو خود ہی اسے برخاست کر دیا جائے گا۔ عدالت اسے اپنی صوابدید پر دفعہ 21(1)(j) کے تحت نہیں مان سکتی اور ناپسندیدہ بے دخلی کا حکم نہیں دے سکتی۔ معیار کے لحاظ سے فرق کو برقرار رکھنا ہو گا۔

رائیکل پتمبر داس مہتا بنام اندراد من امر تلال شیت، [1964] 8 ایس سی آر صفحہ 1، پر

انحصار کیا۔

شریمتی روہنی بانی بنام وشنو مورتی، (1980) آئی ایل آر (جلد I) کرنٹک صفحہ 340

(ڈی بی)، منظور شدہ۔

پی کے اپادھیائے بنام اے۔ سنکٹیش، آئی ٹی آر (1990) کرنٹک، 4060، نے انکار کر

دیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 12709-10، سال 1996 وغیرہ۔

سی آر پی یعنی H.R.R.P نمبر 1038-39، سال 1995 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے 21.6.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے سی ایس ویدیا ناتھن، کے وی وشونا تھن اور کے وی ویکٹار من۔

جواب دہندگان کے لیے ایس این بھٹ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

ان ایپلوں میں اجازت اس سوال تک محدود دی گئی تھی کہ آیا عمارت کے انہدام اور تعمیر نو کے بعد، اپیل گزار کرایہ داروں کو دوبارہ داخلے کا حق حاصل ہے۔

کرناٹک رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1986 اپنی دفعہ 21(1)(h) میں مکان مالک کو اپنے قبضے کے لیے درکار عمارت کی بے دخلی کا دعویٰ کرنے کا حق فراہم کرتا ہے اور دفعہ 21(1)(j) اسے عمارت کو منہدم کرنے اور دوبارہ تعمیر کرنے کے لیے بے دخلی کا مطالبہ کرنے کا حق فراہم کرتا ہے، لیکن کرایہ دار کے دوبارہ داخلے کے حق سے مشروط ہے۔ ان دونوں حقوق کو متعلقہ ذمہ داریوں کے ساتھ گھیر لیا گیا ہے کیونکہ سابقہ توضیح کے تحت مکان مالک کو قانونی مدت کے اندر خود احاطے میں داخل ہونا ضروری ہے جس میں ناکام ہونے پر کرایہ دار کو دوبارہ داخلے کا حق حاصل ہے، اور مؤخر الذکر توضیح میں، مکان مالک کو ایک انڈر ٹیکنگ دینے کی ضرورت ہے تاکہ عمارت کی تعمیر نو پر دوبارہ داخلے کی شرائط کی پابندی کو یقینی بنایا جاسکے۔ موجودہ معاملات ایسے ہیں جن میں مکان مالک نے قانون کی دفعہ 21(1)(h) کے تحت کرایہ داروں کو اس بنیاد پر بے دخل کرنے کی درخواست کی ہے کہ وہ اپنے استعمال اور قبضے کے لیے احاطے کا مطالبہ کرتا ہے لیکن انہدام اور تعمیر نو کے بعد۔ غور کے لیے پیدا ہونے والا نقطہ یہ ہے کہ آیا مکان مالک کا دعویٰ دفعہ 21(1)(h) کے تحت درست تھا یا اس کی بنیاد دفعہ 21(1)(j) کے تحت رکھی گئی تھی؟

شریمتی روہنی بائی بنام وشنو مورتی، (1980) آئی ایل آر کرناٹک سلسلہ وار Vol.1 صفحہ 340 (ڈی بی) کے بعنوان مقدمہ سے شروع ہونے والے فیصلوں کے سلسلے میں کرناٹک عدالت عالیہ کا مستقل نظریہ یہ ہے کہ دو توضیحات، یعنی دفعہ 21(1)(h) اور دفعہ 21(1)(j) باہمی طور پر خصوصی ہیں اور یہ کہ مکان مالک کے ذریعے اپنے استعمال اور قبضے کے لیے کسی احاطے کو مسمار کرنا اور

اور بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کے بعد قبضہ، واضح طور پر دفعہ 21(1) کی شق (h) کے تحت آتا ہے، نہ کہ شق (j) کے تحت۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ مکان مالک کی جانب سے دفعہ 21(1) (h) کے تحت احاطے کے اپنے استعمال اور قبضے کے لیے حقیقی ضرورت کی درخواست میں کوئی رد و بدل کرنے کے بعد احاطے پر قبضہ یا بے دخلی کا حکم حاصل کرنے پر نئی تعمیر شامل ہوگی۔ یہ توسیعی معنی کرنا ٹک عدالت عالیہ نے رامنیکل پتمبر داس مہتا بنام اندراد من امر تلال شیت، [1964] 8 ایس سی آر صفحہ، 1، اس عدالت کے تین رکنی بنچ کے فیصلے کی بنیاد پر دیا تھا۔ بمبئی ریٹس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 کی یکساں توضیحات کا جائزہ لیا گیا اور یہ قرار دیا گیا کہ موجودہ عمارت کا انہدام اور اس کے بعد نئی عمارت کی تعمیر صرف درمیانی اقدامات تھے تاکہ عمارت کو زمیندار کے قبضے کے لیے موزوں بنایا جاسکے۔ اس طرح ایک گڑھا تراشا گیا کہ جب تک نئی عمارت کو مکان مالک کے اطمینان کے مطابق تبدیل یا دوبارہ تعمیر نہیں کیا جاتا، قانونی فراہم کردہ مدت کے اندر احاطے میں داخل ہونے کی اس کی ذمہ داری میں توسیع کر دی گئی۔ یہ بھی فیصلہ کیا گیا کہ کرایہ دار کو دوبارہ داخلہ فراہم کرنے کی ذمہ داری کے ساتھ مسمار کرنے اور تعمیر نو سے متعلق توضیحات ممکنہ طور پر اس معاملے پر لاگو نہیں ہو سکتیں جہاں مالک مکان معقول اور مخلصانہ طور پر اپنے قبضے کے لیے احاطے کا مطالبہ کرتا ہے چاہے اسے پہلے ہی احاطے کو منہدم کرنا پڑے اور اس پر ایک نئی عمارت کھڑی کرنی پڑے۔ اور مزید یہ دیکھا گیا کہ معیاری طور پر توضیحات کے تحت بے دخلی، جیسے کہ ایکٹ کی دفعہ 21 (1) (j) کے تحت فراہم کردہ، ان معاملات پر لاگو ہوگی جہاں مکان مالک کو اپنے قبضے کے لیے احاطے کی ضرورت نہیں ہے، لیکن کرایہ داروں کو نئی عمارت تعمیر کرنے کے لیے اسے کرایہ پر دینے کی ضرورت ہے۔ اس طرح، یہ واضح ہے کہ کرنا ٹک عدالت عالیہ نے دونوں توضیحات کے درمیان فرق کو تیزی سے برقرار رکھا ہے اور ان توضیحات کو کبھی بھی ایک دوسرے سے متصادم نہیں ہونے دیا ہے۔

تاہم آئی ایل آر 1990 کرنا ٹک میں عدالت عالیہ کے فاضل سنگل جج کی طرف سے ایک واحد آواز ہے۔ اپادھیائے بنام اے۔ ونکٹیش یہ فیصلہ دینے کے لیے کہ اگر عدالت کے پاس کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی ہدایت میں شق (h) اور (j) کے درمیان انتخاب کرنے کا موقع ہے، تو اسے ایکٹ کی دفعہ 21(1) کی شق (h) کے تحت بے دخلی کا حکم دینے کے بجائے شق (j) کے حق میں جھکنا ہوگا۔ دفعہ 21(1) (j) کے تحت بے دخلی کا انتخاب کرنے کے لیے اس پر زور دیا گیا ہے۔ سیکھے ہوئے سنگل جج کی دفعہ 21(1) کی دو ذیلی شقوں (j) اور (h) کی استثنیٰ کو ختم کرنے کی یہ کوشش، شریستی

روہنی بائی بنام وشنو مورتی ILR (1980) جلد 1 . صفحہ 340 میں ڈویژن ٹینج کی جانب سے دیا گیا تجزیہ غیر ضروری تھا۔ دونوں توضعیات میں دی گئی بے دخلی کی بنیاد باہمی طور پر خصوصی ہونے کی وجہ سے اس سے الگ الگ انفرادی حقوق اور ذمہ داریاں نکلتی ہیں اور انہیں متراکب کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی تاکہ عدالت کو ایک توضع کو دوسرے پر استعمال کرنے کی صوابدید عطا ہو۔ مکان مالک کی درخواست، اگر دفعہ 21(1)(h) کے تحت نہیں آتی ہے، تو خود ہی برخواستگی کے لائق ہوگی۔ عدالت اسے اپنی صوابدید پر ایک دفعہ 21(1)(j) کے طور پر نہیں لے سکتی اور ناپسندیدہ بے دخلی کا حکم نہیں دے سکتی۔ معیار کے لحاظ سے فرق کو برقرار رکھنا ہوگا۔ لہذا ہم اس کے برعکس نظریہ اختیار کرنے سے انکار کرتے ہیں، چاہے یہ ممکن ہی کیوں نہ ہو، جس کی بنیاد عدالت عالیہ نے رکھی ہے کیونکہ یہ رامنیکل پتہبر داس مہتا بنام اندراد من امر تلال شیتھ، [1964] 8 ایس سی آر تچ 1 میں اس عدالت کے فیصلے پر ہے۔

"نتیجے کے طور پر، یہ اپیلیں ناکام ہو جاتی ہیں اور اس طرح مسترد کر دی جاتی ہیں۔ تاہم منظوری میں یہ شامل کرنے کی ضرورت ہے کہ دیوانی اپیل نمبری 96/12713-12712 کو بصورت دیگر مسترد کرنا پڑتا کیونکہ عدالت عالیہ کے حکم کے مطابق ذیلی پٹہ بے دخلی کی ایک اور بنیاد تھی جس کی اجازت نہیں دی گئی ہے اور اس معاملے کو روک دیا گیا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں مسترد کر دی گئیں۔