سی۔ وی۔ راجندران اور دیگر

بنام۔

این۔ ایم۔ محمد کنھی

13 ستمبر 2002

سیدشاہ محمد قادری اور ایس۔این۔واریاوا، جسٹسز۔

کیرالہ بلڈنگز (پٹہ اور کرایہ کنٹرول) ایکٹ، 1965:

دفعہ (3)15 —دوسری بے دخلی کی درخواست – قابلِ سماعت ہونا—مالک مکان نے کرایہ دار کی بے دخلی کے لیے پہلی درخواست اپنے بیٹے کی نیک نیتی پر مبنی ضرورت کی بنیاد پر دائر کی— ضرورت کو نیک نیتی پر مبنی تسلیم کیا گیا، لیکن متبادل رہائش نہ ہونے کی بنیاد پر بے دخلی کا حکم جاری نہ کیا گیا— مالک مکان نے بعدازاں اپنی ذاتی نیک نیتی کی ضرورت پر دوسری بے دخلی کی درخواست دائر کی— کرایہ کنٹرولر نے دفعہ (3)15 کے تحت دوسری درخواست کو نا قابلِ سماعت قرار دیتے ہوئے مالک مکان کو راحت دینے سے انکار کر دیا—اپیلٹ اتھارٹی نے مقدمہ کرایہ کنٹرولر کو واپس بھیج دیا اور قرار دیا کہ دوسری درخواست قابلِ سماعت ہے—اس حکم کو ضلعی جج نے برقرار رکھا— بعدازاں کرایہ کنٹرولر نے بے دخلی کی درخواست منظور کر لی—جب معاملہ عدالت عالیہ میں کرایہ دار کی جانب سے لے جایا گیا تو عدالت عالیہ نے قرار دیا کہ دوسری بے دخلی کی درخواست کی قابلِ سماعت ہونے کا مسئلہ چونکہ مقدمے کے پہلے مرحلے میں قطعی طور پر طے پا چکا تھا، لہٰذا اُسے دوبارہ زیرِ بحث نہیں لایا جا سکتا—مزید یہ بھی قرار دیا گیا کہ دفعہ 15 دوسری بے دخلی کی درخواست پر پابندی عائد نہیں کرتی— قرار دیا گیا کہ ضابطہ دیوانی 1908 کی دفعہ 105 کی ذیلی دفعہ (2) میں اعادہ کیا گیا ہے کہ اگر کسی فریق کو واپسی کے حکم سے شکایت ہے، اور اس پر اپیل کا حق موجود ہے، لیکن وہ اپیل نہیں کرتا، تو وہ بعد میں اس حکم کی صحت کو چیلنج کرنے کا مجاز نہیں ہوگا— یہاں اصل میں جو معاملہ اٹھایا جا رہا ہے وہ واپسی کا حکم نہیں، بلکہ ایک ایسا بنیادی قانونی مسئلہ ہے جو مقدمے کے ابتدائی مرحلے پر طے پا چکا تھا اور قطعی حیثیت اختیار کر چکا تھا— چونکہ یہ سوال کہ آیا دفعہ 15 اس بے دخلی کی موجودہ درخواست پر پابندی عائد کرتی ہے یا نہیں، اپیلٹ اتھارٹی کی جانب سے مقدمے کے ابتدائی مرحلے پر مؤکلان کے خلاف طے ہو چکا تھا اور انہوں نے اسے قطعی ہونے دیا، اس لیے مؤکلان کو یہ اختیار حاصل نہیں کہ وہ اسے بعد کے مرحلے پر دوبارہ اٹھائیں—ضابطہ دیوانی، 1908– دفعہ (2)105— دفعہ 11– امر فیصلہ شدہ۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار :2002 کی دیوانی اپیل نمبر 5832۔

C.R.P نمبر 2147 آف 1992 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے 6.7.2002 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے پی پی راؤ، اے رگھوناتھ، اے ڈی سیکری۔

جواب دہندہ کے لیے کے سکومارن محترمہ کارتیکا ایس این آر شونکر، محترمہ مالنی پدووال۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی جاتی ہے۔

اس اپیل میں غور کے لیے جو مختصر نقطہ پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے: کیا رینٹ کنٹرول اپیلیٹ اتھارٹی، پیانور کی طرف سے 25 نومبر 1988 کو منظور کردہ واپسی کا حکم، جس میں کہا گیا ہے کہ کیرالہ بلڈنگز (پٹہ اور کرایہ کنٹرول) ایکٹ، 1965 (مختصر طور پر، 'ایکٹ') کی دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت جواب دہندہ کی طرف سے دائر دوسری بے دخلی کی درخواست (آر سی پی نمبر 13/87) ایکٹ کی دفعہ 15 کے ذریعے ممنوع نہیں ہے، واپسی کے حکم کے مطابق کرایہ کنٹرولر کے ذریعے منظور کردہ حکم سے پیدا ہونے والی کارروائی میں دوبارہ شروع کرنے کی اجازت دی جا سکتی ہے۔

اپیل کنندہ درخواست شیڈول عمارت کے کرایہ دار ہوتے ہیں جس کا جواب دہندہ مکان مالک ہوتا ہے۔ شیڈول عمارت سے اپیل گزاروں کی بے دخلی کے لیے فریقین کے درمیان قانونی چارہ جوئی کے پہلے دور میں یہ فیصلہ دیا گیا کہ جواب دہندہ کے بیٹے کی ضرورت مخلصانہ تھی لیکن بالآخر بے دخلی کا حکم اس بنیاد پر منظور نہیں کیا جا سکا کہ علاقے میں اپیل گزاروں کے لیے کوئی متبادل رہائش دستیاب نہیں تھی۔ جواب دہندہ نے، اس کے بعد، اپیل گزاروں کو بے دخل کرنے کی کارروائی شروع کی، جس میں سے یہ اپیل پیدا ہوتی ہے، اس کی حقیقی ضرورت کی بنیاد پر، کرایہ کنٹرولر نے جواب دہندہ کو اس بنیاد پر راحت دینے سے انکار کر دیا کہ ایکٹ کی دفعہ (3)15 کے تحت بے دخلی کی درخواست قابل قبول نہیں تھی۔ 25 نومبر 1988 کو اپیلیٹ اتھارٹی نے جواب دہندہ کی اپیل کو یہ کہتے ہوئے منظور کر لیا کہ بے دخلی کی درخواست قابل قبول ہے اور قانون کے مطابق اہلیت پر نئے سرے سے نمٹانے کے لیے مقدمہ کو کرایہ کنٹرولر کے پاس بھیج دیا جو حتمی ہو گیا کیونکہ اس حکم کی تصدیق 3 دسمبر 1990 کو ضلع جج، تھلاسری کے ذریعے آر سی آر پی نمبر 42/89 میں کی گئی تھی۔ واپسی کے بعد، کرایہ کنٹرولر نے پایا کہ جواب دہندہ کی ضرورت مخلصانہ تھی، اور علاقے میں متبادل رہائش دستیاب تھی، اس لیے 25 ستمبر 1991 کو بے دخلی کی درخواست کی اجازت دی جس کی تصدیق ترایہ کنٹرول اپیلیٹ اتھارٹی، تھلاسری نے 3 اگست 1991 کو کرایہ کنٹرول اپیل نمبر 193 میں کی تھی، 1992 دیوانی نظر ثانی درخواست نمبر 2147 میں، جو یہاں اپیلوں کی طرف سے ایرنا کولم میں کیرالہ عدالت عالیہ کے سامنے دائر کی گئی تھی، اپیلیٹ اتھارٹی کے مذکورہ حکم کے خلاف، یہ قرار دیا گیا تھا کہ اپیلیٹ اتھارٹی کے پہلے حکم میں کہا گیا تھا کہ دفعہ 15 ایکٹ کی دفعہ اپیل گزاروں کے خلاف بے دخلی کی کارروائی کو روکتی نہیں ہے، حتمی ہو چکی تھی اور اسے نئے سرے سے متحرک نہیں کیا جا سکتا۔ تاہم، عدالت عالیہ نے یہ نتیجہ بھی درج کیا کہ ایکٹ کی دفعہ 15 بعد میں بے دخلی کی درخواست پر روک نہیں لگاتی۔ معاملے کے اس نقطہ نظر میں۔ دیوانی نظر ثانی درخواست کو عدالت عالیہ نے 6 جولائی 2002 کو خارج کر دیا تھا۔ عدالت عالیہ کے اس حکم کے خلاف اس عدالت میں خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل کی جاتی ہے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل مسٹر پی پی راؤ کا کہنا ہے کہ اپیلٹ اتھارٹی کی طرف سے منظور کردہ حکم جس میں کہا گیا ہے کہ بے دخلی کی درخواست قابل قبول ہے اور یہ کہ ایکٹ کا دفعہ 15 رکاوٹ نہیں تھا، عدالتی کارروائی کے طور پر کام نہیں کرتا ہے۔ اپنی دلیل کی حمایت میں، فاضل وکیل ستیہا دھیان گھوسل اور دیگران بنام محترمہ دیوراجین دیبی اور دیگر (1960) 3 ایس سی آر 590 میں اس عدالت کے فیصلے پر انحصار کرتا ہے۔

ہم نے اس فیصلے پر غور کیا ہے۔ اس میں یہ بیان کیا گیا ہے کہ ایک عبوری حکم جس نے کارروائی کو ختم نہیں کیا تھا اور جس کے خلاف اپیل نہیں کی گئی تھی کیونکہ کوئی اپیل نہیں کی گئی تھی یا اگرچہ اپیل کی گئی تھی، اپیل نہیں کی گئی تھی، اسے حتمی فرمان یا حکم سے اپیل میں چیلنج کیا جا سکتا ہے۔ یہ مشاہدہ کیا گیا کہ عبوری فیصلے جن میں ڈگری کی طاقت ہوتی ہے انہیں دیگر عبوری فیصلوں سے ممتاز کیا جانا چاہیے جو فریقین کے درمیان حکم نامے یا حتمی حکم کے ذریعے تنازعہ کے فیصلے کی طرف ایک قدم ہیں۔ اس صورت میں، اصل ٹھیکا کرایہ داری ایکٹ، 1949 کے دفعہ 28 کے اطلاق کے سوال کو باہمی نوعیت کا قرار دیا گیا، جو مؤخر الذکر زمرے میں آتا ہے۔

ہم یہ اضافہ کرتے ہیں کہ ضابطہ دیوانی، 1908 کی دفعہ 105 واضح طور پر یہ مہیا کرتی ہے کہ اگر کسی حکم میں کوئی غلطی، نقص، یا بے قاعدگی موجود ہو، جو مقدمے کے فیصلے پر اثر انداز ہو، تو اسے یادداشتِ اپیل میں بطور اعتراض اٹھایا جا سکتا ہے، جو اصل حکم کے خلاف داخل کی جائے۔

دلائل میں ترمیم، دستاویزات کو بعد از وقت قبول کرنا، اضافی شہادت کو شامل کرنا اور اسی نوعیت کے دیگر احکام عارضی نوعیت کے زُمرے میں آتے ہیں، جنہیں اصل حکم کے خلاف داخل کی جانے والی اپیل میں اعتراض کے طور پر چیلنج کیا جا سکتا ہے۔

دفعہ 105 کی ذیلی دفعہ (2) اُن احکام سے متعلق ہے جن میں واپسی کا حکم شامل ہو، اور یہ مہیا کرتی ہے کہ ذیلی دفعہ (1) کی دفعات کے باوجود، اگر کوئی فریق واپسی کے ایسے حکم سے متاثر ہو جس کے خلاف اپیل کا حق موجود ہو، اور وہ اپیل نہیں کرتا، تو بعد ازاں وہ اس حکم کی صحت کو چیلنج کرنے کا مجاز نہیں ہوگا۔ اس معاملے میں جس امر کو دوبارہ زیرِ بحث لانے کی کوشش کی جا رہی ہے، وہ دراصل واپسی کا حکم نہیں، بلکہ ایک بنیادی اور متعلقہ مسئلہ ہے، جو مقدمے کے ابتدائی مرحلے پر طے ہو چکا تھا اور جسے فریقین نے قطعی حیثیت حاصل ہونے دی۔ امر فیصلہ شدہ کا اصول مقدمے کے مختلف مراحل کے درمیان بھی لاگو ہوتا ہے، لہٰذا اگر کوئی مسئلہ ابتدائی مرحلے میں کسی فریق کے خلاف طے ہو چکا ہو، تو اُسے وہی فریق مقدمے کے کسی بعد کے مرحلے پر دوبارہ زیرِ بحث نہیں لا سکتا۔ یہ قانونی موقف ہوپ پلانٹیشن لمیٹیڈ بنام تالق لینڈ بورڈ، پیرمیڈ اور دیگر (1999) 5SCC590 میں وضع کیا گیا ہے، جس میں ہمارے ایک فاضل جج (جناب سید شاہ محمد قادری، جسٹس) شامل تھے۔

مندرجہ بالا بحث کی روشنی میں، ہم یہ قرار دیتے ہیں کہ چونکہ یہ سوال — کہ آیا مذکورہ قانون کی دفعہ 15 موجودہ بے دخلی کی درخواست پر پابندی عائد کرتی ہے — اپیلٹ اتھارٹی نے مقدمے کے ابتدائی مرحلے پر درخواست گزاران کے خلاف طے کر دیا تھا اور اُسے قطعی حیثیت حاصل ہو گئی تھی، لہٰذا یہ فریقین اس سوال کو مقدمے کے بعد کے مرحلے پر دوبارہ نہیں اٹھا سکتے۔

مسٹر پی پی راؤ، فاضل وکیل، تاہم، پیش کرتے ہیں کہ چونکہ اپیل گزار 1959 سے کرائے کی عمارت پر قابض

ہیں، اس لیے انہیں احاطہ خالی کرنے کے لیے مناسب وقت دیا جا سکتا ہے۔ حقائق اور مقدمے کے حالات پر۔ ہم اپیل گزاروں کو وقت دیتے ہیں کہ وہ درخواست شیڈول عمارت کا خالی قبضہ اپریل 2003 کے آخر تک اس شرط پر حوالے کریں کہ وہ آج سے چار ہفتوں کے اندر معمول کا تعہد پیش کریں۔

مذکورہ بالا مشاہدات کے تابع، دیوانی اپیل کو مسترد کر دیا جاتا ہے، لیکن اخراجات کے حوالے سے کسی حکم کے بغیر۔

آر۔ پی۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

Sheikh Javiad Alam
2025.06.04 16:23
I am the author of this document