

ریٹا لال بنام۔ راج کمار سنگھ

13 ستمبر 2002

آر سی لاہوٹی اور برجیش کمار، جسٹسز۔

بہار عمارت (پٹہ، کرایہ اور ضوابط) کنٹرول ایکٹ، 1982:

دفعہ (4) اور (5) — کرایہ دار کو معقول ضرورت اور کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنیاد پر بے دخلی — خلاصہ طریقہ کار — کرایہ دار نے دفاع کی اجازت مانگی اور مالک مکان و کرایہ دار کے تعلق سے انکار کیا — ٹرائل کورٹ نے دفاع کی اجازت دینے سے انکار کیا اور دعویٰ کا فیصلہ مالک مکان کے حق میں دے دیا — عدالت عالیہ نے نظر ثانی میں قرار دیا کہ دفعہ 14 کی ذیلی دفعات (4) اور (5) کے مفہوم میں ایک قابل سماعت مسئلہ پیدا ہوا ہے اور کرایہ دار کو دفاع کی اجازت دی جانی چاہیے تھی — منعقد: کہ کرایہ دار نے ایک پچھلے مقدمے میں اپنے بیان میں مالک مکان کے حق ملکیت کو واضح طور پر تسلیم کیا ہے — کرایہ دار نے کرایہ نامے کے ہر صفحے پر اپنے دستخط کی کوئی وضاحت پیش نہیں کی — جب کرایہ دار کو مالک مکان نے ہی قبضہ دیا ہو تو جب تک وہ قبضے میں ہے، وہ مالک مکان کے حق ملکیت کا انکار نہیں کر سکتا، جیسا کہ قانون شہادت ایکٹ کی دفعہ 116 میں موجود اصول استثنائیکے مطابق ہے — ان حقائق کی روشنی میں، کرایہ دار ایک ایسا مؤقف اپنا رہا ہے جسے اپنانے سے وہ قانونی طور پر روکا گیا ہے، اس لیے اس کی طرف سے دفاع کی اجازت لینے کے لیے پیش کی گئی دلیل درحقیقت کوئی قابل سماعت مسئلہ نہیں اٹھاتی — عدالت کو اپنے نظر ثانی کے اختیار کے تحت ٹرائل کورٹ کے درست اور مفصل فیصلے میں مداخلت نہیں کرنی چاہیے تھی — قانون شہادت ایکٹ — دفعہ 116 — اصول استثنائی — عدالت عالیہ کا نظر ثانی کا اختیار۔

واشود یو بنام بالکیشن، (2002) 2 ایس سی سی 50، پرائنصر کیا

چرن داس دگل بنام برہمانند، (1983) 1 ایس سی سی 301؛ ایم ڈی فایم الدین بنام گودھن پی ڈی سنگھ،

(1992) 2 پی ایل جے آر 352 اور بجوئے کمار سنگھ بنام ریاست بہار اور دیگر، (1992) 1 پی ایل جے آر 123، حوالہ دیا گیا

دفعہ (5) 14 - قابل سماعت مسئلہ - جیسا کہ دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (5) سے پتہ چلتا ہے کہ قابل سماعت مسئلہ

اٹھانا کرایہ دار کے ذریعے اپنے بیان حلفی میں ایسے حقائق کا انکشاف کرنا ہے جو مکان مالک کو بے دخلی کا حکم حاصل کرنے سے محروم کر

دیں۔ اگر عدالت مطمئن ہو کہ اگرچہ استدعاؤں میں کوئی مسئلہ اٹھایا گیا ہے لیکن یہ قابل سماعت مسئلہ نہیں ہے تو عدالت دفاع کی اجازت سے انکار کرنے میں جائز ہے۔ ایک دفاع، جو عملی طور پر چاندنی، جعلی یا فریب ہے، اسے قابل سماعت مسئلہ اٹھانے کے لیے نہیں ٹھہرایا جاسکتا۔ بصورت دیگر اس قانون کو نافذ کرنے کے پیچھے پورا مقصد دفاع کی اجازت دینے کا التزام، اور جب تک اجازت نہ دی جائے مقابلے کی اجازت نہ دینا، شکست کھاجائے گا۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 2002 کی دیوانی اپیل نمبر 5837۔

راپنچی عدالت عالیہ میں جھارکھنڈ C.R. نمبر 268 آف 2001 کے 21.8.2001 کے فیصلے اور حکم سے۔
دھرو مہتا میسرز کے ایل مہتا اینڈ کمپنی کے لیے، اپیل کنندہ کے لیے۔ جواب دہندہ کے لیے ایس بی اپادھیائے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

اپیل کنندہ، ایک بیوہ اور گردے کی پیوندی کروانے کے بعد، بہار عمارت (پٹہ، کرایہ اور ضوابط) کنٹرول ایکٹ، 1982 (اس کے بعد مختصر طور پر "ایکٹ") کی دفعہ 14 کے تحت بے دخلی کی درخواست شروع کی۔ اپیل کنندہ کے مطابق، جواب دہندہ جو اپیل کنندہ کا ایک ملازم ہے، کو 10 فروری 1997 کے پٹہ کے معاہدے کے تحت احاطے کے قبضے میں شامل کیا گیا تھا۔ جن بنیادوں پر بے دخلی کی درخواست کی گئی ہے وہ ایک سے زائد ہیں اور ان میں مکان مالک کے خود قبضے کے لیے احاطے کی حقیقی ضرورت اور کرایہ کی ادائیگی میں جواب دہندہ نادہندہ ہونا شامل ہے۔

جواب دہندہ کرایہ دار نے قانون کی دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (4) کے تحت مکان مالک اور کرایہ دار کے تعلقات سے انکار کرتے ہوئے دفاع کرنے کی اجازت طلب کی اور کہا کہ جائیداد متدعو یہ ایک آراین چکرورتی کی ملکیت تھی، جس کا لقب اس کی موت پر اس کے بیٹے ڈاکٹر رجت چکرورتی کو دیا گیا تھا اور مؤخر الذکر سے جواب دہندہ نے 24 فروری 1998 کو فروخت کے رجسٹرڈ دستاویز کے تحت جائیداد خریدی تھی۔ یہ پیش کیا گیا کہ چونکہ فریقین کے درمیان مکان مالک - کرایہ دار کا کوئی تعلق نہیں تھا، اس لیے جواب دہندہ کرایہ ادا کرنے کا جوابدہ نہیں تھا اور یقیناً پر بے دخل ہونے کا جوابدہ نہیں تھا۔ جواب دہندہ کے جمع کرانے میں، استدعا نے ایک قابل سماعت مسئلہ اٹھایا اور اس لیے دفاع کی اجازت دی جانی چاہیے تھی۔

فاضل ٹرائل کورٹ نے فریقین کی استدعاؤں، حلف نامے کے مندرجات اور معاون دستاویزات کو مد نظر رکھتے ہوئے یہ رائے قائم کی کہ جواب دہندہ گان۔ کرایہ دار کی طرف سے اٹھائی گئی درخواستیں جھوٹی اور فضول اور قانون کے لحاظ سے مکمل طور پر غیر مستحکم تھیں اور لہذا دفاع کی اجازت دینے کے لیے کوئی اولین مقدمہ غور کے قابل نہیں بنایا گیا۔ اس لیے دفاع کی اجازت دینے سے انکار کر دیا گیا۔ ٹرائل کورٹ کے حکم سے ناراض محسوس کرتے ہوئے کرایہ دار نے عدالت عالیہ میں نظر ثانی کو ترجیح دی جس پر نظر ثانی کی اجازت واحد جج نے دی ہے جس میں یہ رائے قائم کی گئی ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 14 کی ذیلی دفعات (4) اور (5) کے معنی میں ایک قابل سماعت مسئلہ فریقین کی استدعاؤں پر پیدا ہوا ہے اور اس لیے دفاع کی اجازت جواب دہندہ گان۔ کرایہ دار کو

دی جانی چاہیے۔

دستاویزات، حلف ناموں اور ریکارڈ پر موجود بیانات سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ جواب دہندہ مدعی کا ملازم تھا۔ 10 فروری 1997 کو فریقین کے درمیان ایک پٹہ کا معاہدہ تحریر کیا گیا۔ اگرچہ اس معاہدے کی تحریر کا عمل جواب دہندہ کی جانب سے متنازعہ ہے، لیکن یہ بات متنازعہ نہیں ہے کہ معاہدے کے ہر صفحے پر جواب دہندہ گان - کرایہ دار کے دستخط موجود ہیں۔ سال 1993 میں یہی مدعی راجت چکرورتی کے خلاف ایک مقدمہ دائر کرتا ہے، جس میں یہی جواب دہندہ (جو موجودہ مقدمے میں فریق ہے) مدعی کی طرف سے بطور گواہ عدالت میں پیش ہوا۔ اُسے 29 جون 1994 کو منصف، ہزاری باغ کی عدالت میں حلف کے تحت بیان کے لیے طلب کیا گیا۔ اپنے بیان میں اُس نے اس جائیداد پر مدعی کے حق ملکیت کا ماخذ تفصیل سے بیان کیا، جس میں سابقہ مالکان کے ذریعے فروختناموں کی زنجیر کا ذکر کیا گیا، جن میں آخری فروختنامہ 1998 کا تھا، جس کے تحت موجودہ مدعی نے سنجے کمار سنہا سے، جو اس وقت جائیداد کا مالک تھا، یہ زمین خریدی۔ زمین خریدنے کے بعد، گواہ (جواب دہندہ) نے بیان دیا کہ مدعی نے اس زمین پر دو مکانات تعمیر کیے اور چار دیواری کھینچی۔ جواب دہندہ نے بڑی وضاحت سے کہا کہ راجت چکرورتی (جو اُس مقدمے کا جواب دہندہ تھا) کا اس جائیداد پر کوئی حق ملکیت یا مفاد نہیں تھا، اور مقدمہ اس لیے دائر کیا گیا کیونکہ راجت چکرورتی اور دیگر جواب دہندگان زبردستی جائیداد پر قبضہ کرنے کی کوشش کر رہے تھے۔

جواب دہندہ نے عدالتی کارروائی میں حلف کے تحت دیے گئے اپنے بیان میں مدعی کے حق ملکیت کو نہایت واضح انداز میں تسلیم کیا ہے۔ اس نے اپنے موقف میں ایک لفظ بھی نہیں کہا جس سے یہ ظاہر ہو کہ یہ بیان کس طرح اور کن حالات میں دیا گیا تھا، اور اب وہ اس واضح اعتراف سے کس طرح پیچھا چھڑانے کی کوشش کر رہا ہے؟ اسی طرح، جواب دہندہ نے اس بات کی کوئی قابل قبول وضاحت بھی پیش نہیں کی کہ 10 فروری 1997 کے کرایہ نامے کی ہر صفحے پر اس کے دستخط کیسے موجود ہیں۔ جب وہ کرایہ نامہ تحریر ہوا ہے اور اس پر اس کے دستخط موجود ہیں تو وہ اس کے نتائج سے بچ نہیں سکتا۔ جب کرایہ دار کو مالک مکان کے ذریعے قبضے میں لیا گیا ہو، تو جب تک وہ اس جائیداد کے قبضے میں ہے، وہ مالک مکان کے حق ملکیت سے انکار نہیں کر سکتا، جیسا کہ قانون شہادت ایکٹ کی دفعہ 116 میں موجود اصول استثنیٰ کے تحت ہے۔ حال ہی میں وشو دیو بنام بالکشن (2002) SCC2 50 کے مقدمے میں ہمیں کرایہ دار کے استثنیٰ اور "اعلیٰ حق ملکیت کے تحت بے دخلی" کے متعلق قانون کا خلاصہ بیان کرنے کا موقع ملا، اور ہم نے قرار دیا کہ: (مزید تشریح فیصلہ کے اقتباس میں کی گئی ہے)۔

قانون شہادت ایکٹ کی دفعہ 116 میں مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان جو اصول استثنیٰ وضع کیا گیا ہے، اس کی تین بنیادی خصوصیات ہیں: (i) کرایہ دار اس بات سے روک دیا جاتا ہے کہ وہ کرایہ داری کے آغاز پر کرایہ کی متنازعہ جائیداد پر مالک مکان کے حق ملکیت کو چیلنج کرے؛ (ii) یہ استثنیٰ اس وقت تک نافذ العمل رہتا ہے جب تک کرایہ داری برقرار ہے، اور جب تک کرایہ دار جائیداد کا قبضہ مالک مکان کے سپرد نہیں کرتا؛ (iii) دفعہ 116 مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان استثنیٰ کے مکمل قانون کو محیط نہیں ہے؛ بلکہ اس دفعہ سے اخذ ہونے والے اصولوں کو دیگر حالات پر لاگو کیا جاسکتا ہے اور ان میں انفرادی مقدمات کے تقاضوں کے مطابق ترمیم یا تطبیق کی جاسکتی ہے۔ یہ اصول اس بات کو یقینی بناتے ہیں کہ جب ایک شخص کسی جائیداد کو کرایہ پر لے

لیتا ہے، تو وہ قبضہ برقرار رکھتے ہوئے اس جائیداد پر مالک مکان کے عنوان سے انکار نہیں کر سکتا۔

..... "اصول استثنائی کا اطلاق اس وقت ختم ہو جاتا ہے جب کرایہ دار کو بے دخل کر دیا جاتا ہے۔ اس پر لازم ہے

کہ وہ جائیداد کا قبضہ اپنے مالک مکان کو واپس کرے، اور یہ ذمہ داری یا تو عملاً پوری کی جائے یا پھر یہ ثابت کر کے کہ مالک مکان کا حق ملکیت کسی اعلیٰ تر حق ملکیت رکھنے والے کے ذریعے ختم ہو چکا ہے۔"

ٹرائل کورٹ نے بجا طور پر یہ رائے قائم کی کہ کوئی قابل سماعت مسئلہ پیدا نہیں ہوتا۔

جواب دہندہ کے فاضل وکیل نے چرن داس دگل بنام برہمانند، (1983) ایس سی سی 30 اور ایم ڈی میں پٹنہ عدالت عالیہ کے دو فیصلوں کے معاملے فایم الدین بنام گودھن پی ڈی سنگھ، (1992) پی ایل جے آر 352 اور بجوئے کمار سنگھ بنام ریاست بہار اور دیگر، (1992) پی ایل جے آر 123 میں اس عدالت کی طرف سے مقرر کردہ قانون پر انحصار کیا ہے۔ ان طے شدہ مقدمات میں دی گئی تجویز کے ساتھ کوئی جھگڑا نہیں ہو سکتا جس پر جواب دہندہ کے فاضل وکیل نے بھروسہ کیا ہو۔ قانون طے ہوتا ہے کہ اگر کرایہ دار نے پہلی نظر میں ایسی درخواستیں اٹھاتے ہوئے مقدمہ بنایا ہے کہ ایک قابل سماعت مسئلہ سامنے آئے گا تو یہ اجازت دینے کے لیے کافی ہوگا۔ بار میں حوالہ دیا گیا مقدمہ قانون خود یہ ظاہر کرتا ہے کہ اس مرحلے پر بھی ٹرائل کورٹ کو یہ رائے بنانے سے روکا نہیں جاتا ہے کہ آیا ریکارڈ پر دستیاب مواد پر، ایک قابل سماعت مسئلہ، یعنی مقدمے کی سماعت کے قابل مسئلہ پیدا ہوتا ہے یا نہیں۔ جیسا کہ دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (5) سے پتہ چلتا ہے کہ قابل سماعت مسئلہ اٹھانا کرایہ دار کے ذریعے اپنے بیان حلفی میں اس طرح کے حقائق کا انکشاف کرنا ہے۔ جیسا کہ مکان مالک کو بے دخلی کا حکم حاصل کرنے سے محروم کر دے گا۔ اگر عدالت مطمئن ہو کہ اگرچہ استدعاوں میں کوئی مسئلہ اٹھایا گیا ہے لیکن یہ قابل سماعت مسئلہ نہیں ہے تو عدالت دفاع کی اجازت سے انکار کرنے میں جائز ہے۔ ایک دفاع، جو عملی طور پر چاندنی، جعلی یا خیالی ہے، کو قابل سماعت مسئلہ نہیں سمجھا جاسکتا۔ بصورت دیگر دفاع کی اجازت دینے کے تو ضیع کو نافذ کرنے اور اجازت نہ دیے جانے تک مقابلے کی اجازت نہ دینے کے پیچھے کا پورا مقصد شکست کھا جائے گا۔

مقدمے کے حقائق اور حالات میں، جو یہاں اوپر دیکھے گئے ہیں، یہ واضح ہے کہ جواب دہندہ ایک عذرا ٹھارہا ہے جسے وہ روک رہا ہے اور اس لیے اس کی طرف سے اپنے بیان حلفی میں دفاع کی اجازت مانگنے والی عرضی قابل سماعت مسئلہ اٹھانے کے مترادف نہیں ہے، ہماری رائے میں، عدالت عالیہ کو نگرانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے، ٹرائل کورٹ کو اچھا سمجھ کر اور معقول حکم میں مداخلت نہیں کرنی چاہیے تھی۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بنا پر اپیل کی اجازت ہے۔ عدالت عالیہ کے متنازعہ حکم کو کالعدم قرار دے دیا جاتا ہے اور ٹرائل کورٹ کا حکم بحال کر دیا جاتا ہے۔ جواب دہندہ اپیل کنندہ کے اخراجات ادا کرے گا۔

آر۔ پی۔

اپیل منظور کی جاتی ہے۔