

سپریم کورٹ رپورٹس (2002) SUPP. 4 ایس سی آر

لنگلا کوٹڈالا راو

بنام

ووتو کوری نارائن راو

21 نومبر، 2002

[آر سی۔ لاہوٹی اور برجیش کمار، جسٹسز]

آندھرا پردیش عمارات (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول کا قانون، 1960 - دفعہ 10(3)(a) (iii) - غیر رہائشی احاطے - کرایہ دار، مشترکہ ہندو کنبہ کے رکن، مشترکہ کنبوں کا کاروبار میں دلچسپی رکھنے والے اور مشترکہ کنبہ کے قبضے میں موجود دکانوں سے بے دخلی - خصوصی طور پر ایک دکان کا مالک ہونا - مذکورہ دکان میں اپنا کاروبار شروع کرنے کے لیے حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دخلی کی درخواست دائر کرنا - کرایہ داریہ دعویٰ کرتے ہوئے کہ مشترکہ کنبہ کے قبضے میں موجود دکانیں بھی مالک کی ملکیت تھیں اور اس طرح اس سے انکار کیا جاتا ہے - کرایہ دار کو دعویٰ کے احاطے سے بے دخل کرنے کا حق ہے - منعقد - مشترکہ کنبہ احاطہ جس میں مشترکہ کنبہ کا کاروبار چل رہا ہے اور جس میں مکان مالک کا بھی حصہ اور مفاد اور کنبہ رکن ہونے کی وجہ سے قانونی قبضہ ہے، مکان مالک کو غیر رہائشی عمارت کے کرایہ دار سے قبضہ کی وصولی کے حصول سے محروم نہیں کرے گا جو خصوصی طور پر اس کی ملکیت ہے بشرطیکہ اس کی دفعہ 10(3)(a)(iii) کی دیگر ضروریات کو پورا کیا جائے - مشترکہ ہندو کنبہ کی ملکیت اور اس کے قبضے میں غیر رہائشی عمارت کو اس بیان محاورہ کے معنی میں شامل نہیں کیا جائے گا جو کہ اس کا ہے - ملکیت یا ملکیت جس کا وہ حقدار ہے - کرایہ دار دلیل کو مسترد کرنے اور مکان مالک کی درخواست کی منظوری دینے کے بارے میں عدالت عالیہ اور نیچے دیے گئے حکام کا مستقل نظریہ غلط نہیں پایا جاسکتا۔

ایم۔ پدمنا بھٹی بنام کے۔ پی۔ پاپیاسیٹی، [1966] 3 ایس سی آر 868 کے بعد۔

جی۔ کوشلیا دیوی (شریتی) بنام گھنشیام داس، [2000] 2 ایس سی سی 1، پراختصار کیا۔

بورگو جگدیشوریہ اینڈ سنز بنام پشپاٹریڈنگ کمپنی، [1998] 5 ایس سی سی 572، حوالہ دیا گیا۔

شریتی ودیا بانی ودیگر بنام شکر لال ودیگر، اے آئی آر (1988) اے پی 184، نے انکار کر

دیا۔

ڈی۔ دیواجی بنام کے۔ سدرشاراؤ، [1994] 1 ایس سی سی 72، حوالہ دیا گیا۔

کرایہ اور انخلا:

مکان مالک اور کرایہ دار کا معاملہ۔ مکان مالک کو حق دینے والی رجسٹرڈ دستاویز۔ اس پر عمل درآمد کے پیچھے محرک۔ منعقد، کو بے دخلی کے مقدمے میں اس وقت تک داخل کرنے کی منظوری نہیں دی جاسکتی جب تک کہ دستاویز پر عمل درآمد کیا گیا ہو اور قانون کے مطابق رجسٹر کیا گیا ہو۔ حقائق پر، بندوبست کے دستاویز سے منفی طور پر متاثر ہونے والے کنبہ کے کسی بھی فرد نے اسے کوئی چیلنج دینے کا انتخاب نہیں کیا ہے۔ تحریریں اور دستاویزات۔

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ: 1999 کی دیوانی اپیل نمبر 2313۔

1995 کی دیوانی نظر ثانی عرضی نمبر 2000 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 11.8.1998 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ٹی وی رٹم اور کے سباراؤ۔

جواب دہندہ کی طرف سے پی ایس نرسمہا، انگا بھٹا چاریہ اور سریدھر پی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم اس کے ذریعے دیا گیا:

آندھرا پردیش عمارات (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول کا قانون، 1960 کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کی شق (اے) کی ذیلی شق (iii) کے تحت دستیاب کی بنیاد پر کرایہ دار کو غیر رہائشی احاطے سے بے دخل کرنے کا مقدمہ (اس کے بعد ایکٹ، مختصر طور پر)، کنٹرول کے ذریعے ڈگری دیا گیا ہے، جس کے ڈگری کو اپیل میں برقرار رکھا گیا ہے، اور عدالت عالیہ کے ذریعے بھی نظر ثانی کی گئی ہے۔ کرایہ دار اپیل کنندہ نے یہ اپیل خصوصی اجازت کے ذریعے دائر کی ہے۔

اس مرحلے پر متعلقہ اور تسلیم شدہ یا تنازعہ کے دائرے سے باہر کے حقائق ناکافی ہیں۔ جواب دہندہ کا باپ جائیداد متدعوئیہ کا مالک تھا۔ اس نے دکان ہونے کے ناطے رہائش متدعوئیہ۔ غیر رہائشی نوعیت کی، کرایہ پردی تھی۔ یہ جائیداد جواب دہندہ کے مرحوم والد کی خود حاصل کردہ جائیداد تھی۔ کنبہ جواب دہندہ کے والد، جواب دہندہ کی ماں اور جواب دہندہ سمیت تین بیٹوں پر مشتمل تھا۔ 24.6.1988 پر، والد نے بندوبست کا ایک رجسٹرڈ دستاویز انجام دیا جس کے تحت دکان متدعوئیہ جواب دہندہ کو تحفے میں دی گئی۔ بندوبست کے دستاویز پر عمل درآمد اور اندراج تنازعہ میں نہیں ہے۔ اس کے نتیجے میں دکان متدعوئیہ میں خصوصی لقب جواب دہندہ کے پاس آ گیا ہے۔ سال 1991 میں جواب دہندہ کے والد کا انتقال ہو گیا۔ اس کی دوسری جائیداد جس میں کچھ دوسری دکانیں بھی ہیں، تین بیٹوں اور ان کی بیوہ ماں پر مشتمل کنبہ پر منحصر تھی۔ دعویٰ کے احاطے کے علاوہ دیگر دکانیں مشترکہ کنبہ کے قبضے میں ہیں اور اس کی ملکیت بھی ہیں۔ جہاں تک دکان متدعوئیہ کا تعلق ہے، یہ خصوصی طور پر جواب دہندہ کی ملکیت ہے اور اپیل کرایہ دار کے قبضے میں ہے۔

اپنا کاروبار شروع کرنے کے لیے دکان متدعوئیہ کے لیے جواب دہندہ کی حقیقی ضرورت کو تینوں عدالتوں نے بیک وقت ثابت کیا ہے۔ اس اپیل میں فیصلے کے لیے پیدا ہونے والا واحد سوال توضیح 10 (3) (اے) (iii) کی تشریح کے ارد گرد مرکوز ہے کہ آیا کوئی مالک جو مشترکہ ہندو کنبہ جائیداد میں حصہ کا حقدار

ہے، ان دکانوں میں جو مشترکہ ہندو کنبہ کے قبضے میں ہیں، جہاں مشترکہ کنبہ کاروبار کیا جا رہا ہے، مذکورہ شق کے تحت خصوصی طور پر اس کی ملکیت والی رہائش گاہ سے بے دخلی کے حق سے انکار کیا جاتا ہے۔

دفعہ 10، جہاں تک اس اپیل کے مقصد کے لیے متعلقہ ہے، ذیل میں پڑھتی ہے:-

”10- کرایہ داروں کی بے دخلی:- (1) کرایہ دار کو بے دخل نہیں کیا جائے گا چاہے وہ ڈگری نامے پر عمل درآمد میں ہو یا دوسری صورت میں سوائے اس دفعات یا دفعات 12 اور 13 کی دفعات کے مطابق :

|     |    |    |        |
|-----|----|----|--------|
| XXX | XX | XX |        |
|     | XX | XX | XX (2) |

(3) (ا) ایک مکان مالک شق (ڈی) کی دفعات کے تابع ہو سکتا ہے، کرایہ دار کو مکان مالک کو عمارت کے قبضے میں رکھنے کی ہدایت دینے والے حکم کے لیے کنسٹرولر کو درخواست دے سکتا ہے۔

(i) XXX XXX

(ii) XXX XXX

(iii) اگر یہ کوئی دوسری غیر رہائشی عمارت ہے، اگر مالک متعلقہ شہر، قصبے یا گاؤں میں کسی غیر رہائشی عمارت پر قابض نہیں ہے جو اس کی اپنی ہے یا جس کی ملکیت کا وہ حقدار ہے، چاہے وہ اس ایکٹ کے تحت ہو یا دوسری صورت میں۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل نے پیش کیا ہے کہ مشترکہ ہندو کنبہ کے قبضے میں موجود دکانیں جواب دہندہ کی اتنی ہی ملکیت ہیں جتنی کنبہ کے کسی دوسرے رکن کی۔ جواب دہندہ کو دکانوں کے قبضے میں بھی سمجھا

جائے گا کیونکہ ان دکانوں میں مشترکہ کنبہ کا کاروبار جو چل رہا ہے وہ جواب دہندہ کا اتنا ہی کاروبار ہے جتنا کنبہ کے کسی دوسرے رکن کا۔ کسی بھی صورت میں، فاضل وکیل کو پیش کیا گیا، جواب دہندہ جائیداد میں حصص کا حقدار ہے اور دوسری دکانوں پر اس کے قانونی قبضے کے پیش نظر وہ مذکورہ بنیاد پر کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی درخواست کرنے سے محروم ہو جائے گا۔

مکان مالک کو قانون کی دفعہ 10(3)(اے)(iii) کے تحت بے دخلی کا دعویٰ کرنے سے محروم کرنے کے لیے یہ ظاہر کرنا ضروری ہے کہ مکان مالک متعلقہ شہر، قصبہ یا گاؤں میں کسی غیر رہائشی عمارت پر قابض ہے اور یہ کہ ایسی عمارت اس کی اپنی ہے یا اس کی ملکیت ہے جس کا وہ قانون کے تحت یا دوسری صورت میں حقدار ہے۔ مشترکہ ہندو کنبہ کے اراکین کے ذریعہ جائیداد پر قبضے کی صورت میں جہاں کنبہ کے اراکین کی تعداد میں اضافے یا کمی کے لحاظ سے کسی رکن کے مفاد میں اتار چڑھا رہتا ہے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ مالک غیر رہائشی عمارت پر قابض ہے جس کا اظہار، جس ترتیب میں اسے استعمال کیا گیا ہے، اس کا مطلب اس کے اپنے حق میں اس کا اپنا پیشہ ہوگا۔ اسی استدلال پر، مشترکہ ہندو کنبہ کی ملکیت والی غیر رہائشی عمارت کو غیر رہائشی عمارت نہیں کہا جاسکتا جو اس کی اپنی ہے۔ ”جس ملکیت کا وہ حقدار ہے“ کے بیان محاورہ کو ملکیت کے فوری حق کے طور پر سمجھا جانا چاہیے تاکہ ذیلی شق (iii) کے (a) اور (b) حصے میں بیان کردہ اس کی ضرورت کو پورا کیا جاسکے۔ مکان مالک سے یہ توقع نہیں کی جاسکتی کہ وہ مشترکہ کنبہ کے اراکین کو مشترکہ کنبہ کے احاطے پر ان کے قبضے سے صرف اس وجہ سے ہٹائے کہ مکان مالک اپنے خصوصی استعمال کے لیے احاطے کا مطالبہ کرتا ہے۔ وہ مشترکہ کنبہ احاطے پر قبضہ کرنے کا ”حقدار“ نہیں ہے جب تک کہ وہ تقسیم کا دعویٰ نہ کرے جہاں اسے متدعویہ احاطہ بھی الاٹ کیا گیا ہو۔ تقسیم میں وہ اس غیر رہائشی عمارت پر قبضہ کرنے کا حقدار ہو سکتا ہے یا نہیں جس کی نشاندہی کرایہ دار نے متبادل رہائش کے طور پر کی ہے اور مالک کے دعوے کو شکست دینے کے لیے اس پر انحصار کرتا ہے۔ لہذا، مشترکہ ہندو کنبہ کی ملکیت اور اس کے قبضے میں غیر رہائشی عمارت کو ”جو اس کا اپنا ہے یا جس کی ملکیت کا وہ حقدار ہے“ کے بیان محاورہ کے معنی میں شامل نہیں کیا جائے گا۔ ایک غیر رہائشی عمارت جس کے بارے میں کہا جاتا ہے کہ وہ ایکٹ کی دفعہ 10(3)(اے)(iii) کے تحت مالک مکان کی ملکیت ہے یا اس کے قبضے میں ہے، وہ صرف کوئی غیر رہائشی عمارت نہیں ہو سکتی جس میں دیگر متعلقہ عوامل بشمول مالک مکان کی ملکیت کی حد اور اس کے حق کے درمیان فاصلہ اور اس واقعے کے واقع ہونے کے درمیان جب اسے اصل میں قبضہ مل جائے گا۔ اس نظریے کو اپنانے میں ہمیں اس عدالت کے چند فیصلوں سے

حمایت ملتی ہے۔

ایم۔ پمانا بھاسینی بنام کے۔ پی۔ پاپیاسیٹی، [1966] 3 ایس سی آر 868 میں، آئینی بنچ نے میسور ایکٹ میں موجود ایک پیری میٹریا توضیح ملکیت کے حقدار کے بیان محاورہ کی تشریح کرتے ہوئے کہا کہ اس بیان محاورہ میں ایک اور کرایہ دار رہائش شامل نہیں ہوگی جہاں سے مکان مالک کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی بنیاد بنا کر بے دخل کر سکتا ہے اور نہ ہی اس بیان محاورہ میں ایسی عمارت شامل ہوگی جہاں مکان مالک کو بے دخل ہونے تک رہنے کا حق حاصل ہو۔ آئینی بنچ نے فیصلہ دیا کہ ایکٹ کا مقصد کرایہ داروں کی غیر معقول بے دخلی کو روکنا ہے۔ یہ نہیں کہا جاسکتا کہ مقننہ نے کسی مالک کے لیے اپنے احاطے میں منتقل ہونا غیر معقول سمجھا جب کہ وہ کرایہ دار احاطے پر قابض ہے جس پر اسے قبضہ کرنے کا مطلق حق نہیں ہے بلکہ صرف قبضہ میں رہنے کا حق ہے۔

بورگو جگدیشوریہ اینڈ سنز بنام پشپا ٹریڈنگ کمپنی، [1988] 5 ایس سی سی 572 میں، اس عدالت نے فیصلہ دیا کہ عمارت کے معیار، حجم اور مناسب ہونے کے پہلو کو مکمل طور پر نظر انداز نہیں کیا جاسکتا ورنہ ایکٹ کا مقصد مایوس ہو جائے گا۔

جی۔ کوشلیادیوی (شریتی) بنام گھنشیام داس، [2000] 2 ایس سی سی 1 میں یہ قرار دیا گیا تھا کہ ”جس ملکیت کا وہ حقدار ہے“ کے بیان محاورہ کا مطلب مالک کے طور پر یا اس صلاحیت کے علاوہ قبضہ نہیں ہوگا۔ کرایہ دار احاطہ جس میں مکان مالک پہلے سے ہی اپنا کاروبار کر رہا تھا اور اس وجہ سے جس پر اس کا قبضہ تھا اور مکان مالک کی ماں کی طرف سے اس کی طرف سے ادھار لی گئی رقم سے خریدی گئی و دیگر دکان ایسی عمارتیں نہیں تھیں جو مکان مالک کو کرایہ دار عمارت کے قبضے میں رکھنے کا حکم طلب کرنے سے محروم کر سکتی تھیں۔

ہم اس مشترکہ ہندو کنبہ احاطے کو رکھتے ہیں جس میں مشترکہ کنبہ کاروبار چلایا جا رہا ہے اور جس میں مالک کا بھی حصہ اور مفاد ہے اور کنبہ رکن ہونے کی وجہ سے قانونی قبضہ مالک مکان کو اس غیر رہائشی عمارت کے کرایہ دار سے قبضہ کی وصولی کے حصول سے محروم نہیں کرے گا جو خصوصی طور پر اس کی ملکیت ہے بشرطیکہ وہ دفعہ 10(3)(a)(iii) کی دیگر ضروریات کو پورا کرے۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل کی طرف سے یہ پیش کیا گیا تھا کہ جواب دہندہ کی ضرورت کو حقیقی نہیں کہا جاسکتا۔ یہ پیش کیا گیا کہ آندھرا پردیش عدالت عالیہ کی ایک مکمل بنچ نے شریعتی و دیابائی و دیگر بسمام شکریاں و دیگر، اے آئی آر (1988) اے پی 184 میں 24.9.1987 پر اپنے فیصلے پیش کیے جس میں عدالت نے یہ نظریہ اختیار کیا کہ مشترکہ کنبہ سے تعلق رکھنے والی غیر رہائشی عمارت کی دستیابی قانون کی دفعہ 10(3)(اے)(III) کے تحت مکان مالک کے ذریعے قبضے کی وصولی سے انکار کرنے کے لیے ایک متعلقہ عنصر تھا اور اس کے فوراً بعد 24.6.1988 پر جواب دہندہ کے مرحوم والد کو عملدرآمد دی گئی اور اس نے جواب دہندہ کو حق عطا کرنے والے بندوبست کا دستاویز درج کیا۔ سال 1991 میں جواب دہندہ کے والد کا انتقال ہو گیا اور پھر موجودہ کارروائی مالک نے شروع کی۔ اس سے ظاہر ہوتا ہے کہ مکان مالک۔ جواب دہندہ کے پاس دعویٰ کے احاطے پر خصوصی ملکیت ایک ہیرا پھیری ہے جو بدینتی کی طرف اشارہ کرتی ہے۔ یہ مشاہدہ کرنے کے لیے کافی ہے کہ یہ نتیجہ اخذ کرنا بہت دور کی بات ہے کہ بندوبست کے رجسٹرڈ دستاویز زائد عمل درآمد کے پیچھے مقصد کرایہ دار۔ اپیل کنندہ کی بے دخلی تھی، خاص طور زائد، جب کہ اس طرح کے نتیجے کی بنیاد رکھنے کے لیے ریکارڈ زائد کوئی مواد دستیاب نہیں ہے۔ بندوبست کے دستاویز پر عمل درآمد اور اندراج متنازعہ نہیں ہے۔ مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان بے دخلی کے مقدمے میں مکان مالک کو حق عطا کرنے والی دستاویز پر عمل درآمد کے محرک کو اس وقت تک داخل کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی جب تک کہ دستاویز پر عمل درآمد اور قانون کے مطابق اندراج کیا گیا ہو اور لین دین بصورت دیگر قانونی ہو۔ یہ بات قابل ذکر ہے کہ بندوبست کے دستاویز سے منافی طور پر متاثر ہونے والے کنبہ کے کسی بھی فرد نے اسے کوئی چیلنج دینے کا انتخاب نہیں کیا ہے۔ اتفاق سے، یہ بات قابل ذکر ہے کہ شریعتی و دیابائی کے معاملے میں فل بینچ کے فیصلے کا حوالہ اس عدالت کے دو ججوں کے بنچ کے سامنے ڈی دیواجی بنام کے صدر شنا راو، [1994] ضمیمہ 1 ایس سی سی 729 میں منظوری کے ساتھ دیا گیا تھا۔ تاہم، ڈی دیواجی کے معاملے میں اس عدالت کے فیصلے کی درستی پر ایک اور دو ججوں کی بنچ نے شک کیا۔ دیکھیں [1997] 8 ایس سی سی 108 جہاں اس معاملے کے بعد بورگو جگدیشریا اینڈ سنز بنام پشپاڑیڈنگ کمپنی، [1998] 5 ایس سی سی 572 میں تین ججوں کی بنچ کے ذریعے غور کیا گیا۔ ڈی دیواجی کے معاملے میں اس عدالت کا نظریہ یہ تھا کہ مالک کو کسی دوسری غیر رہائشی عمارت کے قبضے میں نہیں ہونا چاہیے یا جس کا وہ متعلقہ شہر، قصبہ یا گاؤں میں قبضہ کرنے کا حقدار ہے۔ مقتنہ کا ارادہ یہ تھا کہ وہ مالک جو کسی غیر رہائشی عمارت پر قابض ہے جس پر اس کا اپنا یا



قبضہ ہے جس کا وہ ایکٹ یا کسی دوسرے قانون کے تحت حقدار ہے، اسے کرایہ دار کو وہاں سے بے دخل کر کے اس سے تعلق رکھنے والی کسی دوسری غیر رہائشی عمارت کا قبضہ حاصل کرنے کی اجازت نہیں ہونی چاہیے۔ بورگو جگدیشوریہ کے معاملے میں تین ججوں کی بنچ نے توضیح دیا کہ ڈی دیواجی کے معاملے میں اس طرح لیا گیا نظریہ اس شق پر کھی گئی ایک انتہائی تنگ اور لفظی تعمیر تھی جس کا اثر مقننہ کے ارادے کو ختم کرنے پر پڑا۔ اس لیے شریعتی و دیابائی کے معاملے میں اسے پی کی عدالت عالیہ کی طرف سے لیا گیا قانون کا نظریہ مشکوک اختیار بن جاتا ہے۔

عدالت عالیہ کے نقطہ نظر میں کوئی غلطی نہیں پائی جاسکتی۔ اپیل کو کسی اہلیت سے مبرا جواب دیا جاتا ہے اور اسے مسترد کیا جاسکتا ہے۔ اس کے مطابق اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ تاہم، کرایہ دار۔ اپیل کنندہ کو مقدمے کے احاطے کو خالی کرنے کے لیے تین ماہ کا وقت دیا جاتا ہے بشرطیکہ وہ آج سے چار ہفتوں کی مدت کے اندر عملدرآمد دینے والی عدالت میں معمول کا اقرار نامہ دائر کرے۔

آر۔ پی۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔