

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

شکیل الرحمان بنام سید مہدی اسپہانی

29 نومبر، 2002

[سید شاہ محمد قادی اور اربیکیت پسیت؛ جسٹسز]

کرایہ پر قابو اور تخریب:

تامل ناڈو عمارات (پٹہ و کرایہ پر قابو) ایکٹ، 1960 - دفعہ 14 (1) (بی)۔ بہتر مالی واپسی کے لیے عمارت کو مسمار کرنے اور اس کی تعمیر نو کے لیے حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دخلی۔ عمارت کی عمر اور حالت قائم نہ ہونے کی وجہ سے نیچے کی عدالتوں کی طرف سے بے دخلی سے انکار۔ نظر ثانی میں عدالت عالیہ نے اس خیال کے ساتھ بے دخلی کی منظوری دی کہ عمارت کی عمر اور حالت قائم کرنا قانون کے مطابق ضروری نہیں ہے۔ اپیل پر عدالت عالیہ کی مداخلت کے ساتھ اس کے نظر ثانی کے دائرہ اختیار میں حقالت پر سوال اٹھایا گیا۔ فیصلہ کیا گیا، حالانکہ عدالت عالیہ کی مداخلت غیر قانونی ہے، لیکن عدالت عالیہ کے کیس کے حقالت میں فیصلہ سازی پائیدار ہے۔ ضابطہ دیوانی کی کاروائی، 1908 - دفعہ 115۔

مدعا علیہ۔ مکان مالک نے تامل ناڈو عمارات (پٹہ و کرایہ پر قابو) ایکٹ، 1960 کی دفعہ 14 (ایل) (بی) کے تحت بے دخلی کے لیے مقدمہ دائر کیا، تاکہ بہتر مالی منافع کے لیے زیر بحث عمارت کو مسمار کرنے اور اس کی تعمیر نو کے لیے حقیقی ضرورت ہو۔ رینٹ کنٹرولر اور ایپیلیٹ اتھارٹی نے اس بنیاد پر بے دخلی سے انکار کیا کہ توضیح تحت بے دخلی کا مطالبہ کرنے کے لیے عمارت کو فوری طور پر مسمار کرنے اور تعمیر نو کی

ضرورت کو قائم کرنا لازمی تھا۔

نظر ثانی میں، عدالت عالیہ نے درج ذیل عدالتوں کے حقائق کے بیک وقت نتائج میں مداخلت کرتے ہوئے کہا کہ مکان مالک کو بے دغی کا مطالبہ کرنے کے لیے حقیقی تقاضے تھے؛ اس قانون میں مکان مالک کو عمارت کو مسمار کرنے اور تعمیر نو کی فوری ضرورت قائم کرنے کی ضرورت نہیں تھی؛ اور یہ کہ فوری معاملے میں عمارت کی عمر اور حالت کے بارے میں استدعاؤں کی عدم موجودگی کے باوجود، ریکارڈ پر موجود مواد سے یہ ثابت ہوتا ہے کہ عمارت پرانی تھی اور اسے مسمار کرنے کی ضرورت تھی۔

اس عدالت میں اپیل میں اپیل کنندہ کرایہ دار نے دعویٰ کیا کہ عدالت عالیہ کی مداخلت، اپنے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کے استعمال میں، حقائق کے بیک وقت نتائج کے ساتھ غیر قانونی ہے؛ اور یہ کہ کرایہ دار کو تعمیر نو کے بعد دوبارہ شامل کرنے کا کوئی توضیح نہیں کیا گیا ہے۔

مدعا علیہ۔ مکان مالک نے دعویٰ کیا کہ ایکٹ کی دفعہ 14(1) (بی) کے تحت بے دغی کا مطالبہ کرنے کے لیے عمارت کی عمر اور حالت ہی واحد معیار نہیں ہے، بلکہ بہتر مالی واپسی کے لیے نیا ڈھانچہ بھی مکان مالک کی طرف سے ایک حقیقی ضرورت ہے۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے عدالت۔

فیصلہ 1: یہ درست ہے کہ عمارت کی عمر کے حوالے سے نچلے حکام کے بیک وقت فیصلے کے ساتھ عدالت عالیہ کی مداخلت غیر قانونی ہے، لیکن اس سے نتیجہ تبدیل نہیں ہوتا ہے۔ رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی دونوں نے اس بنیاد پر کارروائی کی جیسے کہ عمارت کی عمر اور حالت شامل ناڈ و عمارات (کرایہ و کرایہ پر قابو) ایکٹ، 1960 کی دفعہ 14(1) (بی) کے اطلاق کے لیے بہت ضروری ہے۔ لیکن، اگرچہ عمارت کی عمر اور حالت جسے منہدم کرنے کی کوشش کی گئی تھی، مکان مالک کی صداقت کی جانچ کرنے کے لیے متعلقہ عوامل ہیں، لیکن وہ اس مسئلے کا تعین نہیں کرتے ہیں۔ اگرچہ حقیقت کے ہم آہنگی کے نتیجے میں مداخلت کرنے میں عدالت عالیہ کا نقطہ نظر منظور نہیں کیا گیا ہے، پھر بھی یہ ضروری نہیں ہے یا صرف متنازعہ حکم میں

مداخلت کرنا ضروری نہیں ہے، جیسا کہ نچلے حکام کے ذریعہ درج کردہ حقائق کے دوسرے ہم آہنگی کے نتائج پر، زمیندار کی حقیقی ضرورت کا نتیجہ عدالت عالیہ کے ذریعہ ریکارڈ کیا گیا ہے جس کی اب اس عدالت نے تصدیق کی ہے۔ چیلنج کے تحت حکم کو برقرار رکھنے کے لیے یہ نتیجہ کافی ہے۔

[C'B-397:H-396]

و بے سنگھ اور دیگران بنام و بے لکشمی امال، [1996] 6 ایس سی سی 475، اس کے بعد آئے۔

پی۔ اور اینڈ سنز (پی) لمیٹڈ بنام ایسوسی ایٹڈ پبلشرز (مدرس) لمیٹڈ، [1991] 1 ایس سی سی 301 اور کے ایم عبدالرزاق بنام دامودھرن، [2000] 5 ایس سی سی 369 کا حوالہ دیا گیا ہے۔

2۔ یہ استدعا کہ تعمیر نو کے بعد کرایہ دار کو دوبارہ شامل کرنے کا کوئی توضیح نہیں کیا گیا ہے، بے بنیاد ہے۔ ایک معقول نقطہ نظریہ ہے کہ قانون کے فائدہ مند سیاق و سباق کو مد نظر رکھتے ہوئے عمارت کی عمر اور حالت ہی واحد متعلقہ عوامل ہیں۔ یہ قابل عمل نہیں ہے اور مکان مالک سے طویل وقفے کے بعد کرایہ دار کو واپس لینے کی توقع کرنا بے ضابطگی ہوگی جس دوران کرایہ دار کو لازمی طور پر کہیں اور مناسب رہائش مل گئی ہوگی۔

[397-سی-ای]

و بے سنگھ اور دیگران بنام و بے لکشمی امال، [1996] 6 ایس سی سی 475، اس کے بعد آئے۔

پراجا کرن نیرو دیگران بنام ریاست تامل ناڈو اور دیگران، [1987] 4 ایس سی سی 238 اور آروی ای وینکٹا چلاگوٹڈر بنام وینکلیٹیشا گپتا اور دیگران، [2002] 4 ایس سی سی 437، پر انحصار کیا۔

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ : 2002 کی دیوانی اپیل نمبر 7656۔

1997 کے سی آر پی نمبر 3165 میں چنٹی عدالت عالیہ کے 25.10.2000 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل کنندہ کے لیے کرشن مورتی سوامی اور محترمہ پر بھاسوامی۔

جواب دہندہ کی طرف سے ایس سیو اسبرا منیم، آر بالا چندر اور بنام بال چندرن۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا:

جسٹس اریجیت پاسیات۔ اجازت دے دی گئی۔

تامل ناڈو عمارات (پٹہ و کرایہ پر قابو) ایکٹ، 1960 (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) کی دفعہ 14(1)(بی) کے تحت دستیاب زمین پر مدعا علیہ۔ مکان مالک کی طرف سے دائر اپیل کرایہ دار کرایہ دار کی طرف سے بے دغلی کا مقدمہ رینٹ کنٹرولر اور اپیلٹ اتھارٹی نے مسترد کر دیا تھا۔ تاہم، نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے عدالت عالیہ نے بے دغلی کی استدعا کی اجازت دے دی۔ اس سے ناراض محسوس کرتے ہوئے کرایہ دار نے خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل دائر کی ہے۔

مختصراً، جس حقیقت پسندانہ موقف کے بارے میں زیادہ تنازعہ نہیں ہے، وہ مندرجہ ذیل ہے:-

دعویٰ احاطہ گراؤنڈ فلور اور پہلی منزل پر مشتمل ہے جس کی پیمائش تقریباً 1 گراؤنڈ اور 277 مربع فٹ ہے۔ زمیندار۔ مدعا علیہ، جیسا کہ درخواست نمبر 2424، 1988 میں مدراس میں عدالت خفیہ کی فائل پر بیان کیا گیا ہے، نے دعویٰ کیا کہ دروازے نمبر 5، کلیمینز روڈ، چنئی والی عمارت کو مسمار کرنے اور اس کی تعمیر نو کے لیے بے دغلی کی ضرورت تھی۔ یہ خاص طور پر استدعا کی گئی کہ جائیداد رہائشی اور تجارتی علاقے میں واقع ہے جس میں کثیر منزلہ عمارتیں کھڑی کی گئی ہیں اور جائیداد کو استعمال کرنے اور بہتر آمدنی حاصل کرنے کے لیے اس نے مذکورہ عمارت کو مکمل طور پر منہدم کرنے کا فیصلہ کیا ہے اور جائیداد میں ایک کثیر منزلہ عمارت تعمیر کرنے کی خواہش ظاہر کی ہے۔ اپیل کنندہ کرایہ دار نے مدعا علیہ مکان مالک کے موقف سے اختلاف کیا اور استدعا کی کہ عمارت اچھی حالت میں ہے اور اسے مسمار کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ کرایہ کے کنٹرولر نے مدعا علیہ۔ مکان مالک کی استدعا کو مسترد کرتے ہوئے اپیل کنندہ کے موقف کو قبول کر لیا۔ ریلیانس کو پی اور اینڈ

سنز (پی) لمیٹڈ بنام میں اس عدالت کے فیصلے پر رکھا گیا تھا۔ ایسوسی ایٹڈ پبلشرز (مدراس) لمیٹڈ، [1991] 1 ایس سی سی 301، کا قف ہے کہ اس بات کی تصدیق کرنا لازمی ہے کہ آیا زیر بحث عمارت کو فوری طور پر مسمار کرنے اور تعمیر نو کی ضرورت ہے یا نہیں۔ اگرچہ اس نے مدعا علیہ - زمیندار کا معاملہ قبول کر لیا کہ نئی عمارت سے زائد آمدنی ہوگی اور اس کے پاس تعمیر کرنے کے لیے کافی ذرائع ہیں، لیکن ان حقائق کو زائد نتیجہ خیز نہیں سمجھا گیا۔ اپیلٹ اتھارٹی نے رینٹ کنٹرولر کے خیالات سے اتفاق کیا۔ نظر ثانی کے لیے رجوع کیے جانے پر، فاضل واحد جج نے فیصلہ دیا کہ عمارت کی عمر اور حالت سے متعلق استدعاؤں کی عدم موجودگی کے باوجود، ریکارڈ پر موجود مواد واضح طور پر قائم کرتا ہے کہ عمارت پرانی تھی اور اسے مسمار کرنے کی ضرورت تھی۔ مزید برآں یہ بھی مانا گیا کہ جس علاقے میں عمارت واقع ہے اس کی اہمیت میں زبردست تبدیلی آئی ہے اور ہر طرف ترقی ہوئی ہے۔ گواہوں اور ریکارڈ پر موجود دستاویزات کے شواہد کا حوالہ دیا گیا جس سے یہ ثابت ہوا کہ زیر بحث عمارت اور زمیندار کی ماں اور بھائی کی ملکیت والے دود گیران عمارتوں کو مسمار کرنے اور کثیر منزلہ ڈھانچے لگانے کے لیے ایک معاہدہ (پی ایل 1) پر عمل درآمد کیا گیا تھا۔ تینوں عمارتوں کے لیے جائیداد کی کل حد 2 ہا 2 گراؤنڈ تھی، جبکہ زیر بحث عمارت 1 گراؤنڈ اور 277 مربع فٹ کے رقبے پر تھی۔ یہ بھی مشاہدہ کیا گیا کہ قانون اس بات کی ضرورت نہیں رکھتا کہ جب تک مکان مالک شک سے بالاتر یہ ثابت نہ کرے کہ عمارت اتنی خراب اور خستہ حال حالت میں ہے کہ یہ فوری طور پر گر جائے گی، یا بعد میں، وہ بے دخلی کے حکم کا حقدار نہیں ہوگا۔ عمارت کی عمر اور حالت کے بارے میں بتانے کے لیے آرڈیویو ایل (کرایہ دار)، اور آرڈیویو 2 (کرایہ دار کے ذریعے جانچ کیے گئے انجینسٹر) کے ثبوت کا حوالہ دیا گیا۔ خزانہ دار کے حوالے سے یہ مشاہدہ کیا گیا کہ پچھلے چالیس سے پچاس سالوں سے مدراس کی چھت کے ساتھ کوئی تعمیر نہیں کی گئی تھی۔ مزید برآں، تعمیر کے لیے اینٹوں اور چونے کے مارٹر کا استعمال کیا گیا اور چونے کے مارٹر سے پلستر کیا گیا۔ کرایہ دار کے ذریعے عدالت کے نوٹس میں لائے گئے یہ مادی حقائق واضح طور پر ثابت کرتے ہیں کہ عمارت کم از کم 50 سال پرانی تھی اور اچھی حالت میں نہیں تھی۔ مذکورہ بالا نتائج کے پیش نظر، یہ فیصلہ کیا گیا کہ مدعا علیہ - مکان مالک کو کرایہ دار کی بے دخلی کے لیے حقیقی تقاضے تھے۔

اپیل کی حمایت میں فاضل وکیل نے پیش کیا کہ عدالت عالیہ نے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے غلطی کی ہے جب کرایہ کنٹرولر اور اپیلٹ اتھارٹی کے ذریعے درج کردہ حقائق پر بیک وقت نتائج برآمد ہوئے کہ عمارت پرانی نہیں تھی اور/یا اس کی حالت ایسی نہیں تھی جو فوری طور پر مسمار کرنے کی ضمانت

دیتی ہو۔ کے ایم عبدالرزاق بنام دامودھرن، [2000] 5 ایس سی سی 369 میں اس عدالت کے فیصلے کے حوالے سے، یہ پیش کیا گیا کہ عدالت عالیہ نے اپیلٹ عدالت کے طور پر دوبارہ تشخیص یا دوبارہ تشخیص کرنے کے لیے اپیلٹ عدالت کے طور پر کام کرنے کے لیے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کا استعمال کرنے میں غلطی کی اور ذیل کی عدالتوں کے ذریعے درج کردہ حقائق کے نتائج کے برعکس مختلف نتائج پر پہنچی۔

اس کے برعکس، مدعا علیہ۔ مکان مالک کے وکیل نے پیش کیا کہ ایکٹ کی دفعہ 14 (1) (بی) کو لاگو کرنے کے لیے عمارت کی عمر اور حالت ہی واحد معیار نہیں ہیں۔ کسی دینے گئے معاملے میں، جہاں انہدام کا مقصد بہتر مالی منافع کے لیے ایک نیا ڈھانچہ بنانا تھا، یہ زمیندار کی طرف سے ایک حقیقی ضرورت بھی تشکیل دیتا ہے۔

حریف کی عرضیوں کی تعریف کرنے کے لیے، مکان مالک کی جانب سے ایکٹ کی دفعہ 14 (1) (بی) کے تحت درخواست دائر کرنے کے وقت موجود قانونی حیثیت کو نوٹ کرنا ضروری ہو گا۔ دفعہ 14 (1) (ایل) (بی) درج ذیل ہے:-

”14- (1)..... کنٹرولر، اگر وہ مطمئن ہے۔۔۔۔۔۔ (ب) یہ کہ عمارت کو مسمار کرنے کے فوری مقصد کے لیے مکان مالک کی طرف سے مخلصانہ طور پر ضروری ہے اور اس طرح کا انہدام اس عمارت کی جگہ پر نئی عمارت کھڑی کرنے کے مقصد سے کیا جانا ہے جسے منہدم کرنے کی کوشش کی گئی تھی۔

کرایہ دار کو عمارت کا قبضہ مکان مالک کو ایک مخصوص تاریخ سے پہلے پہنچانے کا حکم دینا۔

مذکورہ توضیح تشریح اس عدالت نے پی اور اینڈ سنز معاملہ (اوپر) میں کی تھی۔ یہ مشاہدہ کیا گیا کہ مکان مالک دفعہ 14 (1) (بی) کے تحت درخواست میں تب ہی کامیاب ہو سکتا ہے جب یہ ثابت ہو جائے کہ عمارت خستہ حالت میں ہے جس کے لیے فوری طور پر مسمار کرنے کی ضرورت ہے۔ اس فیصلے کا اطلاق کرایہ کنٹرولر نے مکان مالک کی بے دغلی کی درخواست کو مسترد کرنے کے لیے کیا تھا۔ وجہ سنگھ اور دیگران بنام

وجے لکشی امات، [1996] 6 ایس سی سی 475 میں بعد میں آئینی بنج کے فیصلے سے مذکورہ کیس کا نظریہ کمزور ہو گیا۔ مذکورہ معاملے میں کیے گئے کچھ متعلقہ مشاہدات درج ذیل ہیں :

”10- دفعہ 14(1)(بی) کے تحت اجازت کرایہ کنٹرولر کے ذریعے مکان مالک سے محض یہ پوچھنے پر نہیں دی جاسکتی کہ وہ نئی عمارت تعمیر کرنے کے لیے زیر بحث عمارت کو فوری طور پر منہدم کرنے کی تجویز رکھتا ہے۔ اس کے ساتھ ہی اپیل گزاروں کے اس موقف کو قبول کرنا مشکل ہے کہ عمارت خستہ حال اور خطرناک ہونی چاہیے، جو انسانی رہائش کے لیے نااہل ہو۔ دفعہ 14(1)(بی) کے تحت اجازت دینے کے لیے کرایہ کنٹرولر سے توقع کی جاتی ہے کہ وہ اس نتیجے کو ریکارڈ کرنے کے لیے تمام متعلقہ مواد پر غور کرے کہ آیا مکان مالک کی عمارت کو مسمار کرنے اور اسی جگہ پر نئی عمارت کی تعمیر کی ضرورت حقیقی ہے یا نہیں۔ اس نتیجے کو ریکارڈ کرنے کے لیے کہ مسمار کرنے کی ضرورت مخلصانہ تھی، رینٹ کنٹرولر کو دھیان میں رکھنا ہوگا: (1) مکان مالک کا مخلصانہ ارادہ صرف کرایہ داروں سے چھٹکارا پانے کے واحد مقصد سے دور ہے۔ (2) عمارت کی عمر اور حالت؛ (3) مکان مالک کی مالی حیثیت ایکٹ کے قانونی تقاضوں کے مطابق نئی عمارت کو مسمار کرنے اور تعمیر کرنے کے لیے۔ یہ کچھ مثالی عوامل ہیں جن پر دفعہ 14(1)(بی) کے تحت حکم منظور کرنے سے پہلے غور کیا جانا چاہیے۔ کوئی بھی عدالت عمارت کی عمر اور حالت کے حوالے سے کوئی حد طے نہیں کر سکتی۔ اس عنصر کو دیگر عوامل کے ساتھ مد نظر رکھنا ہوگا اور پھر کرایہ کنٹرولر کو کسی نہ کسی نتیجے پر پہنچنا ہوگا۔

11- مدعا علیہ ایک نیا شاپنگ کمپلیکس تعمیر کرنے کے لیے پوری عمارت کو منہدم کرنا چاہتا تھا جس کے لیے میونسپل حکام سے ضروری اجازت پہلے ہی حاصل کر لی گئی تھی۔ مدعا علیہ کی جانب سے یہ بھی دعویٰ کیا گیا تھا کہ اس کے پاس نئی عمارت کی تعمیر کے لیے کافی مالی وسائل ہیں۔ مدعا علیہ کی جانب سے ایک عہد نامہ بھی دیا گیا تھا کہ عمارت کو مسمار کرنے کا کام ایک ماہ کے اندر شروع ہو جائے گا اور مذکورہ مدعا علیہ کی جانب سے عمارت کا قبضہ بازیافت کرنے کی تاریخ سے تین ماہ کی میعاد تاریخ انقضا ہونے سے پہلے مکمل ہو جائے گا۔

(زور دینے کے لیے واضح کیا گیا)

جیسا کہ پیرا 11 (اوپر) میں مشاہدہ کیا گیا ہے جہاں مکان مالک ایک نیا شاپنگ کمپلیکس تعمیر کرنے کے لیے عمارت کو منہدم کرنا چاہتا تھا جس کے لیے حکام سے ضروری منظوری پہلے ہی حاصل کر لی گئی تھی اور تعمیر کے لیے کافی مالی وسائل دستیاب تھے۔ اس معاملے میں رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی دونوں نے موقف اختیار کیا کہ مدعا علیہ۔ مکان مالک ایک نیا کمپلیکس تعمیر کرنے کے لیے عمارت کو مسمار کرنا چاہتا ہے اور اس کی تعمیر کے لیے ضروری مالی وسائل موجود ہیں۔ عدالت عالیہ نے ایکسپانڈس پی 8 سے پی 10 اور پی ڈبلیو 1 کے شواہد کا حوالہ دیا ہے تاکہ یہ مانا جاسکے کہ مطلوبہ مالی استحکام نیا کثیر منزلہ کمپلیکس لگانے کے لیے تھا۔ اس کے علاوہ، پی 11 کے ذریعے معاہدے، جس کا حوالہ اوپر دیا گیا ہے، کا حوالہ اس تناظر میں دیا گیا تھا۔

اپیل کنندہ کے معروف وکیل کی بنیادی دلیل ہے کہ عدالت عالیہ نے عمارت کی عمر کے حوالے سے نچلے حکام کے بیک وقت نتائج میں مداخلت کی جو کہ غیر قانونی ہے۔ دلیل میں کوئی رعایت نہیں لی جاسکتی، لیکن اس سے نتیجہ تبدیل نہیں ہوتا۔ جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے، رینٹ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی دونوں اس بنیاد پر آگے بڑھے جیسے کہ عمارت کی عمر اور حالت ایکٹ کی دفعہ 14 (1) (بی) کے اطلاق کے لیے بہت ضروری ہے، جس کا اظہار پی۔ اور اینڈ سنرکیس (اوپر) میں کیا گیا ہے۔ لیکن وجے سنگھ کے معاملے (اوپر) میں آئینی بنچ کے فیصلے کے پیش نظر، اگرچہ عمارت کی عمر اور حالت کو منہدم کرنے کی کوشش کی گئی ہے، لیکن مکان مالک کی نیک نیتی کی جانچ کرنے کے لیے متعلقہ عوامل ہیں، لیکن وہ اس مسئلے کا تعین نہیں کرتے ہیں۔ اگرچہ ہم حقیقت کے ہم آہنگی کے نتائج میں مداخلت کرنے میں عدالت عالیہ کے نقطہ نظر کو منظور نہیں کرتے ہیں، پھر بھی ہم اسے چیلنج کے تحت حکم میں مداخلت کرنا ضروری یا محض نہیں سمجھتے ہیں، جیسا کہ نچلے حکام کی طرف سے درج کردہ حقائق کے دوسرے ہم آہنگی کے نتائج پر، جس کا حوالہ اوپر دیا گیا ہے، عدالت عالیہ کی طرف سے مکان مالک کی حقیقی ضرورت کا نتیجہ ریکارڈ کیا گیا ہے جس کی ہم نے تصدیق کی ہے۔ چیلنج کے تحت آرڈر کو برقرار رکھنے کے لیے یہ نتیجہ کافی ہے۔

اپیل کنندہ کے فاضل وکیل کی طرف سے ایک ہلکی سی کوشش کی گئی کہ کرایہ دار کو دوبارہ تعمیر کے بعد دوبارہ شامل کرنے کا کوئی توضیح نہیں کیا گیا ہے۔ ایک معقول نقطہ نظریہ ہے کہ قانون کے فائدہ مند سیاق و سباق کو مدنظر رکھتے ہوئے عمارت کی عمر اور حالت ہی واحد متعلقہ عوامل ہیں۔ وجے سنگھ کے معاملے (اوپر) اور پر بھا کرن نار اور دیگران بنام ریاست تامل ناڈو اور دیگران، [1987] 4 ایس سی سی 238 میں جو کہا

گیا ہے اس کے پیش نظریہ عرضی بے بنیاد ہے۔ مؤخر الذکر معاملے میں، اس کا مشاہدہ اس طرح کیا گیا :

”یہ بات ذہن میں رکھنی ہوگی کہ یہ قابل عمل نہیں ہے اور مکان مالک سے طویل وقفے کے بعد کرایہ دار کو واپس لینے کی توقع کرنا بے ضابطگی ہوگی جس دوران کرایہ دار کو لازمی طور پر کہیں اور مناسب رہائش مل گئی ہوگی۔ دفعہ 14 (2) (بی) کے ساتھ پڑھے جانے والے دفعہ 14 (1) (بی) کے پیچھے یہ حقیقی مقصد ہے۔ معاملے کے مذکورہ بالا نقطہ نظر میں، ہم اس عرض کو قبول کرنے سے قاصر ہیں کہ مرمت کی صورت میں کرایہ دار کو دوبارہ شامل کرنے کی فراہمی اور تعمیر نو کی صورت میں اس طرح کے دوبارہ شامل کرنے کی فراہمی میں، بغیر کسی بنیاد کے کوئی غیر معقول اور غیر منطقی درجہ بندی ہے۔“

اس نظریے کو آروی ای وینکٹچلا گوٹڈر بنام وینکٹیشا گپتا اور دیگران، [2002] 4 ایس سی سی 437 میں دوبارہ دہرایا گیا۔

اس اپیل کا ناگزیر نتیجہ برخاستگی ہے، جس کی ہم ہدایت کرتے ہیں، لیکن اخراجات کے حوالے سے کسی حکم کے بغیر۔

کے۔ کے۔ ٹی۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔