

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

رام نیپاس گگر (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندے

بنام

ڈیوجیوٹی داس و دیگران

4/ دسمبر، 2002

[آر سی۔ لاہوٹی اور برجیش کمار، جسٹسز]

آسام شہری علاقوں کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1972

دفعہ 5(1)(سی)۔ اس کے بعد کا واقعہ۔ بے دخلی کے لیے مقدمہ۔ فیصلہ۔ کرایہ دار کی طرف سے اپیل۔ پہلی ایپیلٹ عدالت اور عدالت عظمیٰ کے کرایہ دار کے سامنے زیر التواء اپیلیں جو بعد کے واقعات کو ریکارڈ پر لانے کے لیے درخواستیں دائر کرتی ہیں۔ برقرار رکھنا۔ پہلی ایپیلٹ عدالت کے سامنے درخواست میں، اس کے بعد کا واقعہ، یعنی دوسرے کرایہ داروں کو دکانیں دینا، مقدمہ زیر التواء ہونے کے دوران ہوا بتایا گیا ہے اور اس حقیقت کو ٹرائل کورٹ کے نوٹس میں کیوں نہیں لایا گیا اس کی کوئی وجہ نہیں بتائی گئی ہے۔ اس کے علاوہ، مذکورہ درخواست کو ایپیلٹ عدالت کے سامنے دیا گیا لگتا ہے۔ یا عدالت عالیہ کے سامنے نظر ثانی میں۔ عدالت عظمیٰ کے سامنے دائر درخواست میں، بعد کے واقعات یعنی ابھی تک دوسرے کرایہ داروں کو شامل کرنا، عدالت عالیہ کے سامنے نظر ثانی کے زیر التواء ہونے کے دوران ہوا، لیکن فوری طور پر ایک مناسب درخواست منتقل کر کے اس طرح کے بعد کے واقعات کی طرف عدالت عالیہ کی توجہ نہیں مبذول کرائی گئی۔ کسی بھی درخواست میں ایسا کوئی دعویٰ نہیں ہے کہ احاطے کو دوبارہ کرایہ پر دینا اتنا موزوں تھا کہ وہ مکان مالک کی ضروریات کو پورا کرے تاکہ متعلقہ اور مادی بعد کے واقعات ہوں۔ دونوں درخواستیں معیارات کو پورا کرنے میں ناکام رہتی ہیں۔ (i) عدالت سے مانگی گئی راحت پر مادی اثر رکھنے والے بعد کے واقعات کو لانے کی۔

اور (ii) فوری طور پر عدالت کے نوٹس میں لایا گیا۔ اپیل مسترد۔ کرایہ اور بے دخلی۔ اس کے بعد کے واقعات۔

اوم پرکاش گپتا بنام رنیر بی گوئل، [2002] 2 ایس سی سی، 256 اور بے لال پرائیویٹ لمیٹڈ اور دیگران بنام ایم آر مرلی و دیگر، [2002] 3 ایس سی سی، 98، پر انحصار کیا۔

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ : 1999 کی دیوانی اپیل نمبر 2336۔

1993 کے سی آر نمبر 415 میں آسام عدالت عالیہ کے 22.7.1998 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے و بے ہساریا، محترمہ انگلی برواہ اور سنیل کمار جین۔

جواب دہندگان کے لیے این آر چودھری اور سومنا تھ مکھرجی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا :

سال 1981 میں، مالکان۔ جواب دہندگان نے کرایہ دار۔ اپیل کنندہ کے خلاف بنیادی سطح پر واقع ایک دکان اور پہلی منزل پر واقع ایک کمرے سے بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا، یہ دعویٰ کرتے ہوئے کہ عمارت کی مالک کو اپنے استعمال کے لیے بنیادی طور پر کپڑے کے کاروبار کے لیے دکان کی ضرورت ہے، جو آسام شہری علاقوں کا کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1972 کے سیکشن 5(1) (سی) کے تحت دستیاب بنیاد ہے۔ بے دخلی کی بنیاد کو ٹرائل کورٹ اور اپیلیٹ کورٹ نے ثابت شدہ قرار دیا۔ کرایہ دار کی جانب سے عدالت عالیہ میں دائر نظر ثانی کی درخواست بھی خارج کر دی گئی۔ یہ خصوصی اجازت پر کرایہ دار کی جانب سے دائر کی گئی اپیل ہے۔

جہاں تک مقدمے کی سماعت کرنے والی عدالت کے فیصلے کو پہلی اپیلیٹ عدالت اور عدالت عالیہ کے ذریعے شکایت میں کیے گئے دعووں کی بنیاد پر نظر ثانی میں برقرار رکھنے کا تعلق ہے، اس میں کوئی غلطی نہیں

پائی جاسکتی۔ اس اپیل میں ہمیں جس چیز پر غور کرنے کا مطالبہ کیا گیا ہے وہ بعد کے واقعات کا اثر ہے جس کی طرف کرایہ دار اپیل کنندہ نے درخواستیں منتقل کر کے پہلی ایپیلٹ عدالت کے ساتھ ساتھ اس عدالت کی بھی توجہ مبذول کرائی۔ ہم دونوں درخواستوں پر غور کریں گے تاکہ یہ جانچ پڑتال کی جاسکے کہ آیا دونوں درخواستوں میں سے کسی نے اس طرح کے بعد کے واقعات کو ریکارڈ پر لانے کی ضرورت کو پورا کیا ہے جس کا عدالت انصاف نوٹس لینے کا پابند ہے اور کیا اس طرح کے بعد کے واقعات کی تفتیش مکان مالک - مدعا علیہ کو بے دخلی کے ڈگری نامے سے بے دخل کرنے کے لیے کی جانی چاہیے تھی جیسا کہ ٹرائل کورٹ نے دیا ہے۔

اس کے بعد کے واقعات کے بارے میں قانون کا تفصیل سے جائزہ لیا گیا ہے اور اس عدالت کے ایک حالیہ فیصلے میں اوم پرکاش گپتا بنام رنبیر بی گوئل، [2002] 2 ایس سی سی، 256 میں خلاصہ کیا گیا ہے، ایک ایسا فیصلہ جس میں ہم دونوں فریق ہیں۔ جے بے لال پرائیویٹ لمیٹڈ اور دیگران بنام ایم آر مرلی و دیگر، [2002] 3 ایس سی سی 98، میں اس کے بعد کے ڈویژن بیسجی نے اس قانون کا اعادہ کیا ہے، منعقد کیا گیا ہے :

”سول قانون کا عام قاعدہ یہ ہے کہ فریقین کے حقوق مقدمے کے قیام کی تاریخ کو واضح ہوتے ہیں اور اس لیے مقدمے میں ڈگری نامہ فریقین کے حقوق کے مطابق ہونا چاہیے جیسا کہ وہ قانون کے آغاز پر تھا۔ تاہم، عدالت کو یہ اختیار حاصل ہے کہ وہ بعد کے واقعات کا نوٹس لے اور مندرجہ ذیل شرائط کی تکمیل کے تابع راحت کو اس کے مطابق ڈھال سکے: (i) یہ کہ راحت، جیسا کہ اصل میں دعویٰ کیا گیا ہے، بعد کے واقعات کی وجہ سے نامناسب ہو گیا ہے یا اسے عطا نہیں کیا جاسکتا ہے (ii) اس طرح کے بعد کے واقعے یا تبدیل شدہ حالات کا نوٹس لینے سے قانونی چارہ جوئی مختصر ہو جائے گی اور فریقین کے ساتھ مکمل انصاف کیا جاسکے گا؛ اور (iii) کہ اس طرح کے بعد کے واقعے کو فوری طور پر اور طریقہ کار کے قانون کے قواعد کے مطابق عدالت کے نوٹس میں لایا جائے تاکہ مخالف فریق حیران نہ ہو۔

اس طرح کے بعد کے واقعات خالصتا قانون کے ہو سکتے ہیں یا حقائق پر مبنی ہو سکتے ہیں۔ سابقہ معاملے میں، عدالت اس واقعے کا عدالتی نوٹس لے سکتی ہے اور اس پر عمل کرنے سے پہلے فریقین کو اس بات کا نوٹس دے سکتی ہے کہ قانون میں تبدیلی کس طرح فریقین کے حقوق اور ذمہ داریوں کو متاثر کرنے والی ہے اور قانونی چارہ جوئی یا راحت کے عمل میں ترمیم یا ڈھالنے والی ہے تاکہ اسے قانون کے مطابق بنایا جاسکے۔ موخر الذکر معاملے میں، فریقین جو بعد کے واقعے پر انحصار کرتا ہے، جو ان حقائق پر مشتمل ہوتا ہے جو ان کے وجود یا ان کے اثرات کے بارے میں تنازعہ سے بالاتر نہیں ہیں، توقع کی جاتی ہے کہ وہ حکم 6 قاعدہ 17 سی پی سی کے تحت استدعاوں میں ترمیم کا سہارا لے گا۔ اس طرح کے بعد کے واقعے میں، عدالت ترمیم کے ذریعے استدعاوں میں پیش کیے جانے کی اجازت دے سکتی ہے کیونکہ فریقین کے درمیان تنازعہ میں حقیقی سوالات کا تعین کرنے کے مقصد سے ایسا کرنا ضروری ہوگا۔

ہم اوپر بیان کردہ معیارات کی روشنی میں دونوں درخواستوں کی برقرار رکھنے اور تفریح کی جانچ کریں گے۔

پہلی ایپیلٹ عدالت کے سامنے دائر کی گئی تاریخ کی 9.1.1990 درخواست ایک مبہم اور گنجی درخواست ہے۔ یہ الزام لگایا گیا تھا کہ ”مقدمہ زیر التواء ہونے کے دوران“ مکان مالک نے (1) خان جیولروں کو کرایہ پر دیا تھا؛ (2) مخصوص احاطے، درخواست میں دونوں کرایہ داروں میں سے کسی کی مبینہ تخلیق کی کوئی تاریخ نہیں دی گئی ہے تاکہ بعد کے واقعے کی تاریخ کا تعین کیا جاسکے۔ رہائش کے بارے میں ایسا کوئی دعویٰ نہیں کیا گیا ہے جس کے بارے میں مبینہ طور پر مقدمہ زیر التواء ہونے کے دوران دو کرایہ داروں کو دیا گیا ہو جس سے رہائش کی نوعیت اور حد کا تعین ممکن ہو اور کیا ایسی رہائش کرایہ دار کے حسم کرانے میں مکان مالک کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے کافی ہوتی۔ کہا جاتا ہے کہ اس کے بعد کا واقعہ ’مقدمہ‘ کے زیر التواء ہونے کے دوران پیش آیا اور اس کی کوئی وجہ نہیں بتائی گئی کہ مقدمے کو ضبط کرنے والی ٹرائل کورٹ کی توجہ کو بعد کے واقعے کی طرف کیوں نہیں بلایا گیا اور درخواست کو پہلی بار پہلی اپیل میں دیر سے منتقل کیا جا رہا تھا۔ زائد

کیا ہے، اپیلٹ کورٹ کے فیصلے کے مشاہدے سے ہم یہ نہیں پاتے کہ درخواست کو کرایہ دار اپیل کنندہ نے اپیلٹ کورٹ کے سامنے دیا یا تھا۔ عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے سے یہ بھی ظاہر نہیں ہوتا ہے کہ کرایہ دار۔ درخواست گزار کی طرف سے کوئی شکایت کی گئی ہے جس میں شکایت کی گئی ہے کہ اپیلٹ کورٹ کے سامنے پیش کی گئی درخواست پر اپیلٹ کورٹ کا غور نہیں ہوا اور اس کے نتیجے میں عدالت عالیہ میں کرایہ دار۔ درخواست گزار کو جانبداری کا سامنا کرنا پڑا۔

سول ترمیم سال 1993 سے 22 جولائی 1998 تک عدالت عالیہ میں زیر التوا رہی۔ اس عدالت کے سامنے خصوصی اجازت کی درخواست 8.9.1998 پر دائر کی گئی تھی جس کے ساتھ ایک درخواست بھی تھی جس میں بعد کے واقعات کے ذریعے اضافی حقائق کی طرف اس عدالت کی توجہ مبذول کرانے کی درخواست کی گئی تھی۔ درخواست کا متعلقہ حصہ یہاں نکالا اور دوبارہ پیش کیا گیا ہے :

”کہ کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران، جواب دہندگان۔ مالکان نے متدعو یہ احاطے سے ملحقہ کمروں میں بہت سے نئے کرایہ داروں کو شامل کیا ہے۔ کچھ کرایہ داروں کو پہلی اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران شامل کیا گیا تھا جس کے لیے درخواست گزار کی طرف سے درخواست دائر کی گئی تھی۔ تاہم، اپیلٹ عدالت اپیل کو نمٹاتے وقت اضافی حقائق کا نوٹس لینے میں ناکام رہی۔ یہاں تک کہ اپیلٹ کورٹ کی طرف سے اپیل کو نمٹانے کے بعد بھی، مکان مالک / جواب دہندگان کی طرف سے نئے کرایہ داروں کو شامل کیا گیا ہے۔ متدعو یہ احاطے کا ایک خاکہ نقشہ جس میں شامل کرایہ داروں کے نام اور کرایہ داری کی مدت درج کی گئی ہے اور اسے ضمیمہ پی۔ 2 کے طور پر نشان زد کیا گیا ہے۔

درخواست کے ساتھ منسلک نقشہ درج ذیل بتاتا ہے کہ کرایہ داروں کو کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران شامل کیا گیا تھا:

دیگر کرایہ داروں کی تفصیلات

حصہ نمبر	کرایہ داروں کے نام	مدت
1	خان جیولرز بی سرکار جیولرز تلیپ ادا اس	1993-1990 1997 - 1993 موجود ہے
2	میسرز تارک چودھری لائبریری	93-1988 1993-اب تک
3 اور 4	خان جیولرز ڈاکٹر بندھنا چرجی	1990 سے پہلے 1990-96
3	کارٹک چندر پال	1996-اب تک
4	میسرز سمفنی	1996-اب تک

عمارت کا ایک خاکہ دستی جس میں متدعو یہ احاطہ ایک حصہ بنتا ہے اسے بھی ایڈورٹ کیا جاسکتا ہے۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ کرایہ دار اپیل کنندہ کے قبضے میں احاطے مرکزی سڑک پر واقع ہیں جس کے سامنے اور مرکزی سڑک پر دکان کھلتی ہے۔ دکان کے پیچھے ایک سیڑھی ہے اور سیڑھی کے پیچھے دکانیں نمبر 3 اور 4 واقع ہیں۔ نقشہ اس سمت کی نشاندہی نہیں کرتا ہے جس میں دکانیں نمبر 3 اور 4 کھل رہی ہیں، یعنی کہ سڑک کی طرف، سیڑھیوں کے نیچے ہیں یا اطراف میں واقع گلیوں میں۔ نمبر 1 اور 2 کے طور پر نشان زد احاطے یقیناً پر عمارت کے پچھلے حصے میں واقع ہیں اور ممکنہ طور پر احاطے نمبر 1 اور 2 کے کنارے واقع چھوٹی گلی میں کچھ افتتاحی ہیں۔

پہلی اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران کرایہ داروں کو شامل کیے جانے کی حد تک یہ واضح ہے کہ پہلی اپیلیٹ عدالت یا عدالت عالیہ کی توجہ اس طرح کے بعد کے واقعات کی طرف نہیں مبذول کرائی گئی تھی۔ فٹ اپیلیٹ کورٹ کے سامنے دائر درخواست پر غور کرتے ہوئے ہم پہلے ہی اشارہ دے چکے ہیں کہ مبینہ بعد کے واقعات جو فٹ اپیلیٹ کورٹ کے نوٹس میں لانے کی کوشش کی گئی تھی وہ ”مقدمے کے زیر التواء ہونے کے دوران“ ہوئے تھے نہ کہ پہلی اپیل کے زیر التواء ہونے کے دوران۔ اگرچہ اس عدالت میں دائر درخواست میں مزید کہا گیا ہے کہ اپیلیٹ کورٹ کی طرف سے اپیل کو نمٹانے کے بعد بھی نئے کرایہ داروں کو مالک مدعا علیہ نے شامل کیا ہے لیکن درخواست کے ساتھ منسلک نقشے سے ظاہر ہونے والے بعد کے واقعات کے سالوں سے پتہ چلتا ہے کہ اس طرح کے واقعات دونوں میں سے کسی ایک میں ہوئے ہیں۔ سال 1993 یا سال 1996 یا 1997 میں، یعنی یقیناً جب نظر ثانی عدالت عالیہ میں زیر التواء تھی اور خصوصی اجازت کی درخواست دائر نہیں کی گئی تھی۔ یہاں ایک بار پھر سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ فوری طور پر ایک مناسب درخواست پیش کر کے اس طرح کے بعد کے واقعات کی طرف عدالت عالیہ کی توجہ کیوں نہیں مبذول کرائی گئی۔ اس عدالت میں دائر درخواست، اس کے چہرے پر، اس بات کی کوئی وضاحت پیش نہیں کرتی ہے کہ واقعات کب اور کب پیش آئے، عدالتوں کے نوٹس میں نہیں لائے گئے۔ درخواست کے ساتھ ایک اور کمزوری یہ ہے کہ یہاں بھی درخواست میں یہ دعویٰ نہیں کیا گیا ہے کہ خالی ہونے والا احاطہ اور دوبارہ کرایہ پر دیا گیا مکان اتنا موزوں تھا کہ مالک مکان کی ضروریات کو پورا کیا جاسکے تاکہ متعلقہ اور مادی بعد کے واقعات ہوں۔

دونوں درخواستیں، یعنی فٹ اپیلیٹ کورٹ میں دائر درخواست اور اس میں دائر درخواست جڑواں امتحانات کو پورا کرنے میں ناکام ہیں: (i) عدالت سے مانگی گئی راحت سے متعلق مواد سے متعلق بعد کے واقعات کو لانا اور (ii) عدالت کے نوٹس میں فوری طور پر لایا جانا۔ اپیل گزاروں کی طرف سے اس عدالت میں دائر کی گئی درخواست عدالت عالیہ کے نیچے دو عدالتوں اور عدالت عالیہ کی طرف سے بیک وقت سامنے آنے والے حقائق کے نتائج کو ہٹانے کی دیر سے کی گئی کوشش ہے۔ آئین کے آرٹیکل 136 کے تحت دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے، کرایہ دار اپیل کنندہ کی طرف سے بعد کے واقعات کو متعارف کرانے کے لیے اس طرح کی دیر سے اور آدھے دل کی کوشش کو صرف تفریح فراہم کرنا نہیں ہوگا۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، ہمیں عدالت عالیہ یا نیچے دی گئی کسی بھی عدالت کے فیصلے میں مداخلت کا مقدمہ نہیں ملتا ہے۔ اپیل کو کسی اہلیت سے مبرا قرار دیتے ہوئے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ تاہم، اس مدت کے پیش نظر جس کے لیے کرایہ دار پہلے ہی مقدمے کے احاطے کے قبضے میں رہا ہے، کرایہ دار اپیل کنندہ کو مقدمے کے احاطے کو خالی کرنے کے لیے چھ ماہ کا وقت دیا جاتا ہے بشرطیکہ وہ آج سے چھ ہفتوں کی مدت کے اندر اپنا معمول کا اقرار نامہ دائر کرے۔

آ۔ پی۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔