

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

این سی ڈ گا بنام اندر موہن سنگھ رانا

5 دسمبر 2002

[سید شاہ محمد قادی اور اربیت پسیات، جسٹس]

دہلی کرایہ کنٹرول ایکٹ، 1958- دفعہ 14 (1) فقرہ (ای)، 25- بی- حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دغلی کا فقرہ- دفاع کی اجازت- رینٹ کنٹرولر دفاع کی اجازت سے انکار کرتا ہے اور بے دغلی کا حکم منظور کرتا ہے- عدالت عالیہ نے اسی کو برقرار رکھتے ہوئے- اپیل- پہلی بار اٹھائی گئی کرایہ دار کی عرضی کہ دو دہائیوں سے زائد عرصے سے کرایہ دار تجارتی سرگرمیاں انجام دے رہا ہے، اس طرح رضامندی کا مطلب ہے- منعقد: چونکہ بے دغلی کے حکم پر عمل درآمد اور مضر رضامندی کے حوالے سے مخصوص موقف کی عدم موجودگی پر قبضہ کر لیا گیا ہے، اس لیے تفصیلات میں جانا ضروری نہیں ہے۔

مدعا علیہ- مکان مالک نے حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دغلی کی درخواست دائر کی- اپیل کنندہ کرایہ دار نے دفاع کی اجازت کے لیے درخواست دائر کی- یہ دعویٰ کیا گیا کہ فریقین کے درمیان مالک اور کرایہ دار کا کوئی تعلق نہیں تھا، اور کسی بھی صورت میں احاطے کو رہائشی/ تجارتی مقاصد کے لیے چھوڑ دیا گیا تھا- رینٹ کنٹرولر نے موقف اختیار کیا کہ یہ ظاہر کرنے کے لیے پہلی نظر میں مواد موجود ہے کہ درخواست گزار مکان مالک اور احاطے کا مالک تھا؛ کہ اجارہ نامہ سے یہ ظاہر نہیں ہوتا کہ احاطے کو رہائشی اور تجارتی مقاصد کے لیے دیا گیا تھا، اس کے برعکس اس سے مطلوبہ رسمی کارروائیوں کا مشاہدہ کرنے کے بعد احاطے کو تجارتی مقاصد کے لیے استعمال کرنے کے آپشن کی دستیابی کا اشارہ ملتا ہے؛ اور یہ کہ کرایہ دار دفاع کے لیے اجازت دینے کا مقدمہ

بنانے میں ناکام رہا۔ رینٹ کنٹرولر نے بے دغلی کا حکم جاری کیا۔ ناراض کرایہ دار نے نظر ثانی کی درخواست دائر کی۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ کرایہ دار نے احاطے کے تجارتی استعمال کے حوالے سے عرضی کی حمایت کے لیے کوئی دستاویز دائر نہیں کی تھی اور یہ بھی کہ کرایہ دار کی طرف سے پہلی نظر میں کوئی مقدمہ نہیں بنایا گیا تھا اور نظر ثانی کو مسترد کر دیا۔

اپیل کنندہ نے دعویٰ کیا کہ پٹہ کے معاہدے کو محض پڑھنے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ احاطے کو رہائشی اور تجارتی مقاصد کے لیے چھوٹ دی گئی تھی اور کرایہ دار کی طرف سے دائر بیان حلفی کی بنیاد پر اجازت دینے یا انکار کرنے کا دائرہ پٹہ استعمال کیا جانا چاہیے۔ اور یہ کہ اگر یہ اس دلیل کی خاطر تسلیم کیا جاتا ہے کہ لیز کا معاہدہ تجارتی صارف کے لیے معاملہ نہیں بناتا ہے، پھر بھی یہ حقیقت کہ کرایہ دار دو دہائیوں سے زائد عرصے سے کرایہ دار کے احاطے میں تجارتی سرگرمیاں انجام دے رہا تھا، واضح طور پر رضامندی کا معاملہ بناتا ہے۔

مدعا علیہ۔ مکان مالک نے دعویٰ کیا کہ پٹہ دار کی طرف سے بنایا گیا پورا مقدمہ اجارہ نامہ کے گرد مرکوز تھا اور اس عدالت کے سامنے پہلی بار مضمر رضامندی کی درخواست کی گئی تھی۔ یہ مزید دعویٰ کیا گیا کہ کسی بھی صورت میں معاملہ بے نتیجہ ہو گیا ہے کیونکہ قبضہ کرایہ کنٹرولر کے ذریعے منظور کردہ حکم پر عمل درآمد کے مطابق لیا گیا تھا۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے عدالت نے:

فیصلہ: اس تسلیم شدہ موقف کے پیش نظر کہ کرایہ کنٹرولر کے منظور کردہ حکم کے مطابق، بے دغلی کی اجازت دینے والے حکم پر عمل درآمد پر قبضہ کر لیا گیا ہے، اور مضمر رضامندی کے بارے میں مخصوص موقف کی عدم موجودگی، تاہم، بہتر تفصیلات میں جانا اور قانونی حیثیت کے پس منظر میں حریف موقف کی جانچ کر نا ضروری نہیں ہے کیونکہ یہ خالصتاً تعلیمی سوال پر فیصلہ پیش کرنے کے مترادف ہوگا۔

[D-E-622]

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ : 2002 کی دیوانی اپیل نمبر 8131۔

2001 کے سی آر نمبر 12 میں دہلی عدالت عالیہ کے 7.9.2001 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے جسپال سنگھ، کے سی دیوان اور محترمہ سی کے سچا ریتا۔

جواب دہندہ کی طرف سے سلمان مرشد، وویک سنگھ اور دیویندر سنگھ۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

جسٹس اریجیت پاسیات۔ اجازت دی گئی۔

اس اپیل میں چیلنج دہلی عدالت عالیہ کے اس فیصلے کو ہے جس میں ایڈیشنل ریٹ کنٹرولر، دہلی (مختصر طور پر 'ریٹ کنٹرولر') کے اس فیصلے کو برقرار رکھا گیا ہے جس میں موجودہ اپیل کنندہ کو دہلی ریٹ کنٹرولر ایکٹ، 1958 (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) کے تحت کارروائی میں مقابلہ کرنے کی اجازت دینے سے انکار کیا گیا ہے۔

حقیقت پسندانہ پہلوؤں کا مختصر حوالہ کافی ہوگا۔ مدعا علیہ۔ مکان مالک نے کئی بنیادوں پر بے دغلی کی درخواست دائر کی۔ بنیادی طور پر ذاتی ضروریات کی بنیاد پر۔ ریٹ کنٹرولر کے سامنے اپیل کنندہ کرایہ دار کی طرف سے ایکٹ کی فقرہ 25-بی کے تحت ایک درخواست دائر کی گئی تھی جس میں موجودہ مدعا علیہ۔ مکان مالک کی طرف سے ایکٹ کی فقرہ 14 (1)، پروویسو (ای) کے تحت دائر کی گئی مذکورہ بے دغلی کی درخواست کا دفاع کرنے کے لیے اجازت دی گئی تھی۔ 10.9.1999 پر مکان مالک نے بے دغلی کی درخواست دائر کی تھی جس میں الزام لگایا گیا تھا کہ وہ اپنے ذاتی استعمال کے لیے احاطہ چاہتا ہے، کیونکہ اس کے لیے دستیاب رہائش مناسب نہیں تھی اور وہ دہلی میں کسی دوسری جائیداد کا مالک نہیں ہے۔ کرایہ دار نے کئی بنیادوں پر بے دغلی کی درخواست کی مخالفت کی۔ یہ دعویٰ کیا گیا کہ فریقین کے درمیان مالک اور کرایہ دار کا کوئی تعلق نہیں تھا، اور کسی بھی صورت میں احاطے کو رہائشی/تجارتی مقاصد کے لیے چھوڑ دیا گیا تھا جیسا کہ فریقین کے درمیان یکم ستمبر 1971 کو ہونے والے پٹہ معاہدے میں ذکر کیا گیا ہے، اور اس لیے وہ دفاع

کے لیے اجازت دینے کا حقدار ہے۔ مزید برآں، یہ کہا گیا کہ یہ درخواست بد نیتی پر مبنی تھی اور قانون کے عمل کا غلط استعمال تھا، جس پر عدالت نے روک لگا دی تھی جیسا کہ اس سے قبل ایک محترمہ نے درخواست دائر کی تھی۔

تیجندر کو رانا نے مخلصانہ ضرورت کی بنیاد پر، اور مالک کی ماں کی طرف سے دائر کی گئی و دیگر درخواست کو خارج کر دیا گیا۔ دفاع کی اجازت کی درخواست کا جواب مکان مالک نے دائر کیا تھا، جہاں اس نے لگائے گئے الزامات کی تردید کی تھی، حالانکہ اس نے اعتراف کیا تھا کہ پہلے کی درخواستیں دائر کی گئی تھیں۔ تاہم، یہ دعویٰ کیا گیا کہ ری جوڈیکاٹ کے اصول قابل اطلاق نہیں ہیں، اور تبدیل شدہ حالات میں حقیقی ضرورت کی بنیاد پر بے دغلی کے لیے نئی درخواست دائر کرنے پر کوئی پابندی نہیں ہے۔ کرایہ دار نے ریجوینڈر دائر کیا تھا۔ ریٹ کنٹرولر نے موقف اختیار کیا کہ یہ ظاہر کرنے کے لیے پہلی نظر میں مواد موجود ہے کہ درخواست گزار مالک اور احاطے کا مالک تھا۔ درخواست میں کہا گیا کہ احاطے تجارتی مقاصد کے لیے کرائے پر دیے گئے تھے، یہ دیکھا گیا کہ اجارہ نامہ کے پیرا گراف 7 جس پر انحصار کیا گیا تھا اس سے یہ ظاہر نہیں ہوتا کہ احاطے رہائشی اور تجارتی مقاصد کے لیے کرائے پر دیے گئے تھے۔ اس کے برعکس، مذکورہ پیرا گراف نے جو اشارہ کیا وہ مصلوبہ رسمی کارروائیوں کا مشاہدہ کرنے کے بعد احاطے کو تجارتی مقاصد کے لیے استعمال کرنے کے آپشن کی دستیابی تھی۔ یہ وقف اختیار کیا گیا کہ دفاع کی اجازت دینے سے پہلے، مدعا علیہ کو یہ ظاہر کرنا ہوگا کہ کچھ قابل سماعت مسائل جو درخواست گزار کو مدعا علیہ کے خلاف بے دغلی کا حکم حاصل کرنے سے محروم کرتے ہیں اور ساتھ ہی مدعا علیہ کو دفاع کے لیے جانے کا حقدار بناتے ہیں۔ پہلی نظر میں ذمہ داری مدعا علیہ پر ہوتی ہے اور اگر وہ ناکام ہو جاتا ہے تو بے دغلی ہوتی ہے۔ مدعا علیہ دفاع کے لیے اجازت دینے کا مقدمہ بنانے میں ناکام رہا ہے۔ اس کے مطابق، بے دغلی کا حکم ایکٹ کی دفعہ 14(1)(ای) کے تحت منظور کیا گیا تھا، لیکن یہ ہدایت کی گئی تھی کہ درخواست گزار ایکٹ کی دفعہ 14(7) کے لحاظ سے چھ ماہ کی میعاد تاریخ انقضا ہونے سے پہلے بے دغلی کے حکم عمل درآمد درآمد کا حقدار نہیں ہوگا۔ دہلی عدالت عالیہ کے سامنے نظر ثانی کو بھی مسترد کر دیا گیا۔ یہ مشاہدہ کیا گیا کہ کرایہ دار نے احاطے کے تجارتی استعمال کے حوالے سے عرضی کی حمایت کرنے کے لیے کوئی دستاویز دائر نہیں کی تھی۔ مزید کہا گیا کہ کرایہ دار کی طرف سے پہلی نظر میں کوئی مقدمہ نہیں بنایا گیا۔

اپیل کی حمایت میں مسٹر جسپال سنگھ فاضل سینئر وکیل نے پیش کیا کہ پٹہ کے معاہدے کی شق 7 کو محض پڑھنے سے یہ موقف واضح ہو گیا ہے کہ احاطے رہائشی اور تجارتی مقاصد کے لیے دیے گئے تھے، اور اس لیے، نیچے دی گئی عدالتیں مقابلہ کرنے کی اجازت سے انکار کرنے میں جائز نہیں تھیں۔ اجازت دینے یا اس

سے انکار کرنے کا دائرہ اختیار کرایہ دار کی طرف سے دائر بیان حلفی کی بنیاد پر استعمال کیا جانا ہے۔ یہاں تک کہ اگر یہ دلیل کی خاطر تسلیم کیا جاتا ہے کہ شق (7) تجارتی صارف کے لیے معاملہ نہیں بناتی، پھر بھی یہ حقیقت کہ کرایہ دار دو دہائیوں سے زائد عرصے سے کرایہ دار کے احاطے میں تجارتی سرگرمیاں انجام دے رہا تھا، واضح طور پر رضامندی کا معاملہ بناتا ہے۔

جواب میں، جواب دہندہ۔ مکان مالک کے وکیل نے پیش کیا کہ کرایہ دار مرکز سرکزی شق (7) کے ذریعہ بنایا گیا پورا مقدمہ اور مضر رضامندی کی درخواست اس عدالت کے سامنے پہلی بار اٹھائی گئی ہے۔ اس طرح کی عرضی عدالت عالیہ کے سامنے بھی نہیں اٹھائی گئی۔ کسی بھی صورت میں، ان کے مطابق، معاملہ بے نتیجہ ہو گیا ہے کیونکہ قبضہ کرایہ کنٹرولر کے ذریعے منظور کردہ حکم پر عمل درآمد کے مطابق لیا گیا ہے۔

اس تسلیم شدہ موقف کے پیش نظر کہ کرایہ کنٹرولر کے منظور کردہ حکم کے مطابق، بے دغلی کی منظوری دینے والے حکم پر عمل درآمد پر قبضہ کر لیا گیا ہے، اور مضر رضامندی کے بارے میں مخصوص موقف کی عدم موجودگی، تاہم، بہتر تفصیلات میں جانا اور قانونی حیثیت کے پس منظر میں حریف موقف کی جانچ کر نا ضروری نہیں ہے کیونکہ یہ خالصتا تعلیمی سوال پر فیصلہ پیش کرنے کے مترادف ہوگا۔ اس لیے اخراجات کے حوالے سے کسی حکم کے بغیر اپیل کو خارج کر دیا جاتا ہے۔

این جے۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔