

سپریم کورٹ رپورٹس (2002) SUPP. 5 ایس سی آر

سٹیلا

بنام

سیکنڈ ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج، بنڈا اور دیگران

17 دسمبر، 2002

[آر سی۔ لاہوٹی اور بر جیش کمار، جسٹسز]

کرایہ کنٹرول اور بے دغلی :

یوپی شہری عمارات (کرایہ پر دینا، کرایہ اور بے دغلی کے ضابطہ) ایکٹ، 1972 / یوپی شہری عمارات (کرایہ پر دینا، کرایہ اور بے دغلی کے ضابطہ) رولز، 1972 - دفعہ 21(1) (اے) / رول 16 (2) - بے دغلی - حقیقی ضرورت کی بنیاد پر - مالکن کو اپنے شادی شدہ بے روزگار بیٹے کے لیے کاروبار شروع کرنے کے لیے احاطے کی ضرورت پڑتی ہے - مقرر کردہ اتھارٹی بے دغلی کا حکم منظور کرتی ہے جبکہ اپیلٹ کورٹ اور عدالت عالیہ نے اسے تبدیل کر دیا - اپیل پر فیصلہ، اگرچہ کرایہ داری کی مدت طویل ہے، کرایہ دار کے پاس دو دکانیں ہیں جبکہ مالکن کے پاس کوئی متبادل جگہ نہیں - اس طرح مالکن کی ضرورت اور تقاضہ بنافائدہ ہونے کی وجہ سے اور مالکن کی بے دغلی کے حکم کو بحال کرنے کے لیے تقابلی مشکلات بھی زائد ہوتی ہیں۔

اپیل کنندہ - مالکن نے ایک دکان خریدی جو کرایہ دار - جواب دہندہ کے قبضے میں تھی - یہاں تک کہ اس کے شوہر نے بھی اسی وقت ملحقہ دکان خریدی - اس وقت ان کے بچے چھوٹے تھے - کچھ سال بعد درخواست گزار کے بیٹے کی شادی ہو گئی اور اس نے الیکٹریکل سرٹیفکیٹ کا کچھ کورس بھی پاس کیا لیکن وہ بے

روزگار رہا۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے اپنے بیٹے کے لیے اپنا کاروبار شروع کرنے کے لیے دکان خالی کرانے کے لیے بے دخلی کی درخواست دائر کی۔ اس نے عرض کیا کہ اس کے شوہر کے ساتھ اس کے تعلقات خوشگوار نہیں تھے اور یہ بھی کہ اس کی کوئی متبادل دکان نہیں تھی جبکہ مدعا دار کرایہ دار کی دودکانیں تھیں۔ بے دخلی کی درخواست کی منظوری دی گئی۔ تاہم، اپیلٹ کورٹ اور عدالت عالیہ دونوں نے بے دخلی کے حکم کو الٹ دیا۔ لہذا مالکن کی طرف سے یہ اپیل۔

جواب دہندہ کرایہ دار نے قبول کیا کہ درخواست گزار کی ضرورت حقیقی تھی، تاہم اس نے دعویٰ کیا کہ کرایہ دار کے لیے مالکن سے زائد مشکلات ہیں۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے عدالت نے:

فیصلہ 1.1۔ کرایہ داری کی مدت جیسا کہ قاعدہ 16(2)(اے) یا یو پی شہری عمارات (کرایہ پر دینا، کرایہ اور بے دخلی کے ضابطہ) رولز، 1972 کے تحت فراہم کی گئی ہے، ان عوامل میں سے صرف ایک ہے جسے معاملے کے دیگر حقائق اور حالات کے تناظر میں مد نظر رکھا جانا چاہیے۔ کرایہ دار کی بے دخلی کا حکم دینا یا نہ دینا واحد معیار یا فیصلہ کن عنصر نہیں ہو سکتا۔ فوری معاملے میں اگرچہ جواب دہندہ کی کرایہ داری کی مدت بلاشبہ طویل ہے لیکن اس کے لیے ایک اور دکان کی دستیابی جہاں وہ اپنے کاروبار کو بہت اچھی طرح سے منتقل کر سکتا ہے جیسا کہ مقرر کردہ اتھارٹی نے پایا ہے، تنازعہ میں رہائش میں کرایہ داری کی لمبائی کے عنصر کو بے اثر کر دیتا ہے۔ مزید برآں مالکن کے پاس کوئی دوسری دکان نہیں ہے جہاں وہ اپنے بیٹے کو قائم کر سکے جو شادی شدہ اور بے روزگار ہے جبکہ جواب دہندہ کے پاس دودکانیں ہیں۔ اس کے علاوہ ریکارڈ پر اس بات کی نشاندہی کرنے کے لیے کچھ بھی نہیں ہے کہ اپیل کنندہ کے بیٹے کے والد کا کاروبار اتنا بڑا ہے یا یہ کہ یہ ایک بہت ہی پھلتا پھولتا کاروبار ہے تاکہ قاعدہ 16(2)(سی) کی درخواست کو راغب کیا جاسکے۔ قاعدہ 16 کی روشنی میں حقائق پر غور کرتے ہوئے، توازن مالکن کے بے روزگار بیٹے کے حق میں جھکا ہوا ہے جس کی ضرورت یقیناً حقیقی ہے اور جواب دہندہ کرایہ دار نے بھی اسے قبول کیا ہے۔ [293-ڈی-جی]

2۔ مقرر کردہ اتھارٹی نے اس عنصر پر غور کیا کہ اپیل کنندہ نے دکھایا تھا کہ اس کے بیٹے نے گھریلو الیکٹریکل وائرنگ میں تربیتی کورس کیا تھا اور اس نے انڈسٹریل ٹریننگ انسٹی ٹیوٹ سے سرٹیفکیٹ حاصل کیا تھا اور اسے کوئی سرکاری نوکری نہیں ملی تھی اور وہ برقی سامان اور برتنوں کی دکان شروع کر کے خود ملازمت کرنا چاہتا تھا لیکن ایپلٹ کورٹ نے سرٹیفکیٹ کے بارے میں شک کا اظہار کیا۔ نقطہ نظر کا پورا نقطہ غلط سمت میں تھا۔ جو بھی ہو، یہ واضح کیا جاتا ہے کہ اپیل کنندہ کے بیٹے کے تکنیکی طور پر تعلیم یافتہ ہونے کے عنصر کو خارج کر کے بھی، بصورت دیگر مالکن کی ضرورت اور تقاضے پر قواعد کے قاعدہ 16 کی روشنی میں غور کرنا اور تقابلی مشکلات کے پس منظر میں جو مالکن کے لیے زائد ہوگی، بے دخلی کی درخواست کی اجازت نہ دینے کی صورت میں۔ اس طرح، ایپلٹ کورٹ نے ٹرائل کورٹ کے ذریعے درخواست گزار۔ مالکن کی درخواست کی اجازت دینے والے حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے غلطی کی اور عدالت عالیہ نے بھی معاملے کو میکائی طور پر نمٹانے میں غلطی کی۔ [294-بی-ای]

دیوانی ایپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ : 1998 کی دیوانی اپیل نمبر 5124۔

الہ آباد عدالت عالیہ کے C.M.W.P کے فیصلے اور حکم سے 1985 کا نمبر 1472۔

اپیل کنندہ کی طرف سے یوگیشور پرساد اور مسز رچن گپتا۔

جواب دہندہ ان کی طرف سے سدھیر چندر، سدھارتھ بھٹناگر، اچنٹیا دویدی اور پرشانت کمار۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا:

جسٹس برجیش کمار۔ اس اپیل میں تنازعہ جواب دہندہ۔ بیچ ناتھ کی کرایہ داری کے تحت ایک دکان سے متعلق ہے۔ درخواست گزار۔ مالکن نے یہ دکان سال 1977 میں ایک شریعتی کانتی دیوی سے خریدی تھی۔ اس کی پیمائش 2 x 5.3 میٹر ہے۔ درخواست گزار نے یوپی شہری عمارات (کرایہ پر دینا، کرایہ اور بے دخلی کے ضابطہ) ایکٹ، 1972 (مختصر طور پر 'قانون') کی دفعہ 21(1)(اے) کے تحت اس بنیاد

پر درخواست دائر کی کہ اس کے بڑے اور شادی شدہ بیٹے کو زندگی میں آباد کرنے کی حقیقی ضرورت ہے، جسے زیر بحث دکان میں برقی سامان اور برتنوں کا کاروبار شروع کرنا تھا۔ جواب دہندہ۔ بیچ ناتھ نے اس عرضی کو ناکام طور پر چیلنج کیا۔ تاہم، کرایہ دار جواب دہندہ کی طرف سے پیش کردہ اپیل کی منظوری دی گئی۔ عدالت عالیہ میں درخواست گزار کی طرف سے دائر تحریری عرضی کو اپیل میں منظور کیے گئے تبدیلی حکم کو برقرار رکھتے ہوئے مسترد کر دیا گیا، یہ مشاہدہ کرتے ہوئے کہ رٹ کے دائرہ اختیار کے تحت حقائق کے نتائج کو اس وقت تک متاثر نہیں کیا جاسکتا جب تک کہ وہ واضح طور پر غیر منصفانہ ہوں۔ لہذا یہ اپیل عدالت عالیہ کے حکم کو مسترد کرتی ہے۔

اپیل کنندہ مالکن نے، جیسا کہ پہلے ذکر کیا گیا ہے، اگست 1977 میں متدعو یہ دکان خریدی تھی، جب اس کے بچے بڑے نہیں ہوئے تھے۔ ان کے بڑے بیٹے پریم پرکاش کی بعد میں شادی ہوئی اور انہوں نے آئی ٹی آئی باندہ سے الیکٹریکل سرٹیفکیٹ کا کچھ کورس بھی پاس کیا تھا لیکن وہ بے روزگار رہے۔ اس لیے اس کے بیٹے کے لیے بجلی کے سامان اور برتنوں میں اپنا کاروبار شروع کرنے کے لیے دکان خالی کرنا ضروری تھا۔ یہاں یہ ذکر کیا جاسکتا ہے کہ زیر بحث دکان سے متصل ایک اور دکان ہے جسے بھی اسی وقت یعنی 1977 میں اس کے شوہر نے خریدا تھا جو اس دکان میں گوڈ اسمتھ اور منی لینڈنگ کا کاروبار کر رہے ہیں۔ وہ ایک مقدمہ بھی لے کر آگے آئی تھی کہ اس کے شوہر کے ساتھ اس کے تعلقات خوشگوار نہیں رہے ہیں لیکن اسے نیچے کی عدالتوں نے قبول نہیں کیا ہے۔ زیر بحث دکان ابتدائی طور پر مدعا بیچ ناتھ کے والد مول چند کی کرایہ داری میں تھی، جو مذکورہ دکان میں کرانہ کاروبار کر رہے تھے۔ مول چند کی موت کے بعد بیچ ناتھ نے اس دکان میں کاروبار شروع کیا۔ جواب دہندہ کے مطابق یہ درست نہیں تھا کہ مالکن کو زیر بحث دکان کی ضرورت تھی۔ ان کا یہ بھی معاملہ رہا ہے کہ زیر بحث دکان کی خریداری کے وقت درخواست گزار کو معلوم تھا کہ یہ کرایہ دار کے قبضے میں ہے۔ یہ بھی الزام لگایا گیا کہ اپیل کنندہ کے شوہر نے چوک بازار میں ایک اور دکان خریدی تھی۔ اس کے بہنوئی کھوئی کا نام؛ تاہم یہ عدالتوں کے ذریعے ثابت نہیں ہوا ہے۔

درخواست گزار مالکن بیچ ناتھ کے مطابق کرایہ دار کی گرسھائی روڈ پر ایک دکان ہے اور ساتھ ہی چوک بازار میں ایک اور دکان ہے جسے اس نے خریدا تھا۔ جہاں تک گرسھائی روڈ کی دکان کا تعلق ہے، جواب دہندہ کے مطابق اپنے والد مول چند کی موت سے پہلے وہ خود گرسھائی روڈ پر اپنی دکان چلا رہے تھے لیکن مول چند کی موت کے بعد انہوں نے زیر بحث دکان میں اپنا کاروبار شروع کیا اور انہوں نے اپنے بیٹے

راجندر کمار کو گر سھائی روڈ کی دکان میں قائم کیا۔ دوسری دکان کے حوالے سے، اس کا معاملہ یہ ہے کہ یہ ایک رہائشی مکان ہے اور دکان نہیں ہے لیکن اسے مقرر کردہ اتھارٹی نے قبول نہیں کیا ہے۔ یہ بھی پایا گیا ہے کہ مذکورہ دکان زیر بحث دکان کے کافی قریب ہے۔ تمام حقائق اور حالات پر غور کرتے ہوئے، ٹرائل کورٹ نے اس نتیجے کے ساتھ درخواست کی اجازت دی کہ مالکن کو حقیقی ضرورت تھی جو کرایہ دار کے مقابلے میں زائد دباؤ والی تھی اور اس طرح اسے بے دخل کرنے کا حکم دیا۔

اپیلٹ عدالت نے کرایہ دار۔ جواب دہندہ کی طرف سے دائر اپیل کو منظور کرتے ہوئے کہا کہ درخواست گزار۔ مالکن یہ ثابت کرنے میں ناکام رہی کہ اس کے بیٹے کے لیے اس کی حقیقی طور پر دکان کی ضرورت تھی۔ تقابلی مشکلات کے سوال پر یہ فیصلہ کیا گیا ہے کہ درخواست کی اجازت ملنے کی صورت میں کرایہ دار کو زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑے گا کیونکہ وہ بہت طویل عرصے سے رہائش کا کرایہ دار رہا ہے۔ اپیلٹ عدالت نے ٹرائل کورٹ کے ذریعے ریکارڈ کیے گئے نتائج کو پریشان کر دیا ہے جو اگرچہ جائز ہے لیکن ایسا کرنے میں اپیلٹ عدالت کا پورا نقطہ نظر کافی بلا جواز اور قانونی طور پر غیر مستحکم معلوم ہوتا ہے۔ ایک جگہ اپیلٹ عدالت نے پریم پرکاش کے سرٹیفکیٹ پر شک کرنے کی کوشش کی جس نے انڈسٹریل ٹریڈنگ انسٹی ٹیوٹ، باندہ سے الیکٹریکل ٹریڈنگ کورس کیا تھا اس بنیاد پر کہ اس کی رہائش گاہ کو گاؤں لکھتارا کے طور پر دکھایا گیا تھا جبکہ انڈسٹریل ٹریڈنگ انسٹی ٹیوٹ باندہ میں تھا۔ اس کے بعد دوسری جگہ یہ دیکھا گیا کہ اس بات کا اشارہ نہیں دیا گیا تھا کہ پریم پرکاش کو اپنے پاس موجود سرٹیفکیٹ کے ساتھ حکومت میں کس قسم کی نوکری مل سکتی ہے۔ پھر بھی ایک اور وجہ جس نے اپیلٹ عدالت کے ساتھ سختی سے وزن اٹھایا وہ یہ تھی کہ پریم پرکاش کے لیے اپنے والد کے ساتھ موخر الذکر کی دکان پر کام کرنا کیوں ممکن نہیں ہو سکا جو زیر بحث دکان سے متصل ہے۔ موریسو، اگرچہ پچھا (پریم پرکاش کے والد کی بہن کا شوہر) اپنے والد کے ساتھ کام کر سکتا ہے تو پریم پرکاش بھی وہاں کام کر سکتا ہے۔

ہم دیکھتے ہیں کہ پریم پرکاش ایک نوجوان آدمی ہے جو بے روزگار ہے۔ وہ شادی شدہ ہے اور اس کے بچے ہیں۔ اس کے لیے یا اس کی ماں کے لیے ہر جواز موجود ہے کہ وہ اسے آزادانہ طور پر زندگی میں آباد کرے۔ اسے اپنے چھوٹے سے دکان میں اپنے گولڈ اسمتھ اور منی لینڈنگ کے کام میں اپنے والد کے ساتھ شامل ہونے پر مجبور نہیں کیا جاسکتا۔ ہماری رائے میں، وہ اپنی پسند کا اور آزادانہ طور پر کاروبار شروع کرنے کا

حقدار ہے۔ ایبیلٹ عدالت نے ایک نظریہ اختیار کیا، جیسا کہ اوپر اشارہ کیا گیا ہے، جو واضح طور پر غلط اور مکمل طور پر ناقابل قبول ہے۔

درخواست گزار کا مقدمہ کہ چوک بازار میں اس کے خریدے ہوئے گھر میں بیچ نا تھ کی ایک دکان ہے، جواب دہندہ نے صرف اس حد تک اعتراف کیا تھا کہ اس نے مکان خریدنا تھا لیکن کسی بھی دکان کے وجود سے انکار کیا تھا۔ حقیقت کو ثابت کرنے کے لیے، ایسا معلوم ہوتا ہے کہ درخواست گزار۔ اپیل کنندہ نے سیل ڈیڈ کی کاپی دائر کی۔ ایبیلٹ عدالت نے مشاہدہ کیا کہ ”دوسری طرف فروخت دستاویز پر غور کرنے پر یہ واضح ہے کہ صرف مکان کی فروخت دستاویز مخالف فریق کے حق میں انجام دی گئی تھی۔“ اس سلسلے میں درخواست گزار کے وکیل نے ہماری توجہ سیل ڈیڈ کی کاپی کی طرف مبذول کرائی ہے جو ریکارڈ میں ہے۔ سیل ڈیڈ میں بیان یہ ہے کہ بائع نے 1937 میں ڈلی چند نامی شخص سے دکان سمیت موحہ چوک بازار میں سیل ڈیڈ میں بند مکان خریدا تھا اور مذکورہ جائیداد بیچ نا تھ کے حق میں منتقل کی جا رہی تھی۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ فروخت نامہ گھر کے ساتھ ساتھ دکان کے حوالے سے بھی تھا۔ یہ جان کر حیرت ہوتی ہے کہ ایبیلٹ عدالت اس نتیجے پر پہنچی کہ سیل ڈیڈ صرف گھر کے حوالے سے تھا۔ یہ دستاویز کا واضح غلط مطالعہ ہے۔ لہذا، ایبیلٹ عدالت کی طرف سے یہ نتیجہ اخذ کیا گیا ہے کہ بیع نامہ صرف گھر کے سلسلے میں تھا جس میں دکان شامل نہیں کی گئی تھی، اس طرح یہ واضح ہے کہ چوک بازار میں بیچ نا تھ کی ایک اور دکان ہے۔

اب ہم شروع میں ہی اس بات کی طرف اشارہ کر سکتے ہیں کہ جواب دہندہ کے وکیل نے بہت منصفانہ اور صحیح طور پر تسلیم کیا ہے کہ وہ درخواست گزار کی اپنے بیٹے پریم پرکاش کو قائم کرنے کے لیے دکان کی حقیقی ضرورت پر اختلاف نہیں کرے گا۔ تاہم، اس نے پیش کیا ہے کہ کرایہ دار اور مالکن کی تقابلی مشکلات پر غور کرنے پر درخواست نا کام ہونے کا جوابدہ ہے، جو کہ یو۔ پی۔ شہری عمارات (کرایہ پر دینے، کرایہ اور بے دخلی کا ضابطہ) رولز، 1972 کے رول 16 کے ذیلی اصول (2) کی روشنی میں کرایہ دار کے لیے زائد ہوگا۔ اس سلسلے میں متعلقہ ایکٹ کی دفعہ 21(1) کی چوتھی شق درج ذیل ہے :

”21۔ کرایہ دار کے زیر قبضہ عمارت کی رہائی کے لیے کارروائی۔

(1) مقررہ اتھارٹی، مالکن کی درخواست پر، اس طرف سے، کرایہ داری یا اس کے کسی مخصوص حصے کے تحت کسی کرایہ دار کو عمارت سے بے دخل کرنے کا حکم دے سکتی ہے اگر یہ مطمئن ہو کہ درج ذیل میں سے کوئی بھی بنیاد یعنی۔

X XX X X XX

بشرطیکہ یہ بھی کہ مقرر کردہ اتھارٹی، وضاحت میں فراہم کردہ معاملات کے علاوہ، درخواست کی منظوری سے کرایہ دار کو ہونے والی ممکنہ مشکلات کو مد نظر رکھے گی جو درخواست کے انکار سے مالک مکان کو ہونے والی ممکنہ مشکلات کے خلاف ہے اور اس مقصد کے لیے ایسے عوامل کو مد نظر رکھے گا جو مقرر کیے جائیں۔ قاعدہ 16 کے ذیلی قاعدہ (2) کا حوالہ ذیل میں دیا گیا ہے :

”16۔ ذاتی ضرورت کی بنیاد پر رہائی کے لیے درخواست [دفعہ 21(1)(اے) اور 34 (8)]

XXX XXX (1)

(2) کسی بھی کاروبار کے مقاصد کے لیے کرائے پر دی گئی عمارت کے سلسلے میں دفعہ 21 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (اے) کے تحت رہائی کی درخواست پر غور کرتے وقت، مقرر کردہ اتھارٹی کو درج ذیل حقائق کا بھی خیال رکھنا ہوگا۔

(الف) کرایہ دار مخالف فریق، یا اصل کرایہ دار جس کا وارث مخالف فریق ہے، اس عمارت میں اپنا کاروبار چلا رہا ہے اس کے بعد سے جتنی زیادہ مدت ہوگی، درخواست کی منظوری دینے کا جواز اتنا ہی کم ہوگا۔

(ب) جہاں کرایہ دار کے پاس مناسب رہائش دستیاب ہے جس میں وہ اپنا کاروبار بغیر کسی بڑے نقصان کے منتقل کر سکتا ہے تو درخواست کی منظوری دینے کا زیادہ جواز ہوگا۔

(ج) مالکن ان کا موجودہ کاروبار جتنا زیادہ ہوگا، پٹہ پر دیے گئے احاطے میں قائم کیے جانے والے کاروبار کے علاوہ، درخواست کی منظوری دینے کا جواز اتنا ہی کم ہوگا، اور اگر ایسی صورت میں بھی درخواست کی منظوری دی جاتی ہے، تو مقررہ اتھارٹی کرایہ دار کی درخواست پر یہ شرط عائد کر سکتی ہے کہ جہاں مالکن کے پاس اس کے ساتھ کوئی دوسری رہائش (چاہے وہ ایکٹ کے تابع ہو یا نہ ہو) دستیاب ہو جو اس کے اپنے مجوزہ کاروبار کے لیے موزوں نہیں ہے لیکن کرایہ دار کا مقصد پورا کر سکتا ہے، کہ مالکن کرایہ دار کو مقررہ اتھارٹی کے طے کردہ منصفانہ کرایہ پر اس رہائش کو دے گا۔

(د) جہاں کسی بیٹے یا غیر شادی شدہ یا بیوہ یا طلاق یافتہ یا عدالتی طور پر الگ شدہ بیٹی نے، عمارت کو اصل میں کرائے پر دیے جانے کے بعد، اپنی تکنیکی تعلیم مکمل کر لی ہے اور وہ سرکاری ملازمت میں ملازم نہیں ہے، اور خود روزگار میں مشغول ہونا چاہتا ہے، تو اس کی ضرورت پر مناسب غور کیا جائے گا۔

”(3) XXXXXX“

مذکورہ بالا ذیلی قاعدے میں موجود دفعات پر غور کرنے سے پہلے، ہم حقائق کا تجزیہ کر سکتے ہیں۔ دونوں جماعتوں کے بڑے خاندان ہیں۔ جواب دہندہ کے والد بیچ ناتھ طویل عرصے سے کیرانے کی دکان چلا رہے تھے۔ یہ دکان درخواست گزار نے سال 1977 میں خریدی تھی۔ اس کے شوہر نے بھی اسی وقت ایک دکان خریدی تھی جو تنازعہ میں دکان سے متصل ہے۔ وہ ایک سنار ہے اور اپنی دکان میں منی لونڈنگ کا کاروبار بھی چلاتا ہے۔ درخواست گزار کے بچے وقت کے ساتھ بڑے ہو گئے ہیں اور اس دوران پریم پرکاش شادی شدہ تھے اور ان کے بچے ہیں۔ پریم پرکاش سب سے بڑا بیٹا ہے۔ وہ بے روزگار ہے۔ اس کے دو اور بھائی ہیں جو اس سے چھوٹے ہیں۔ جہاں تک بیچ ناتھ کا تعلق ہے، ابتدائی طور پر اس کے والد متنازعہ رہائش میں اپنی دکان چلا رہے تھے۔ بیچ ناتھ گرسھائی روڈ پر الگ سے اپنی دکان چلا رہے تھے۔ اس طرح ان کا کاروبار اور دکان ان کے والد مول چند سے الگ تھی۔ لیکن مول چند کی موت پر اس نے زیر بحث دکان میں اپنا کاروبار شروع کیا اور اپنے بیٹے کو اس دکان میں قائم کیا جو اس کے ذریعے گرسھائی روڈ پر چلائی جا رہی

تھی۔ چوک بازار میں اس کی ایک دکان بھی ہے جو حقیقت اس کے بائع کے ذریعے اس کے حق میں کیے گئے بیع نامہ سے اچھی طرح ثابت ہوتی ہے۔ ریکارڈ پر موجود شواہد سے یہ بھی پتہ چلتا ہے کہ علاقے کے آس پاس دوسری دکانیں بھی ہیں۔ لہذا، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ وہ اس علاقے میں اپنی دکان نہیں چلا سکتا جیسا کہ مقرر کردہ اتھارٹی نے پایا ہے۔ امر متعلقہ واقعہ جو ابی حلف نامے میں یہ اشارہ دیا گیا ہے کہ چوک بازار کی کچھ دکانوں میں وہ سلائی کا اسکول بھی چلا رہے ہیں۔ جو بھی ہو، حقیقت یہ ہے کہ کرایہ دار کے لیے کرایہ داری میں ایک کے علاوہ کم از کم ایک دکان دستیاب ہے جسے اس نے ابتدائی طور پر دبانے کی کوشش کی تھی۔ امر متعلقہ واقعہ خود ابتدا میں گرسھائی روڈ کی ایک اور دکان میں اپنے الگ کاروبار میں آباد ہو گیا تھا اور اپنے والد کی موت پر اس دکان پر منتقل ہو گیا تھا جہاں اس نے گرسھائی روڈ کی دوسری دکان اپنے بیٹے کے حوالے کر دی تھی تاکہ اس کی مناسب بندوبست اور روزگار ہو سکے۔ وہ بہت اچھی طرح سے اپنے بیٹے کو اس دکان میں منتقل کر سکتا تھا جو اس نے چوک بازار میں خریدی تھی یا اگر وہ گرسھائی روڈ سے منتقل ہونا چاہتا تو وہ خود اس دکان پر منتقل ہو سکتا تھا۔ فی الحال، اس کی دو دکانیں ہیں؛ ایک اپنے لیے، دوسری اپنے بیٹے کے لیے زائد کم از کم ایک زائد چوک بازار میں۔ جہاں تک درخواست گزار کا تعلق ہے، اس کی کوئی دوسری دکان نہیں ہے جہاں وہ اپنے شادی شدہ بیٹے کو قائم کر سکے جو بے روزگار ہے۔ ایسے حالات میں، صرف یہ حقیقت کہ زیر بحث دکان طویل عرصے سے کرایہ دار کے قبضے میں ہے، تقابلی مشکلات کے سوال کا فیصلہ کرنے میں کوئی مادی اثر نہیں رکھے گی۔ یہ کہنا کہ درخواست گزار۔ مالکن کا بیٹا بے روزگار رہ سکتا ہے لیکن زیر بحث دکان کو کرایہ دار کے قبضے میں ہی رہنا چاہیے جس کے لیے چوک بازار میں ایک اور دکان دستیاب ہے، 1972 کے قواعد کے قاعدہ 16 کے ذیلی قاعدے (2) میں طے شدہ رہنما خطوط اور ٹیسٹوں کو برداشت نہیں کرے گا۔

یو۔ پی۔ شہری عمارات (کرایہ پر دینے، کرایہ اور بے دغی کا ضابطہ) رولز، 1972 کے رول 16 کا محض جائزہ لینے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ یہ قاعدہ صرف کچھ عوامل کا تعین کرتا ہے جن کو حقیقی ضرورت کی بنیاد پر کرایہ دار کی بے دغی کی درخواست پر غور کرتے وقت بھی مد نظر رکھنا پڑتا ہے۔ قاعدہ 16 کا ذیلی قاعدہ (2) جس کا حوالہ پہلے دیا گیا ہے وہ کاروباری استعمال کے لیے رہائش گاہ سے بے دغی کے معاملات سے متعلق ہے۔ ذیلی قاعدہ (2) کی شق (اے) فراہم کرتی ہے، کرایہ داری کی مدت جتنی زیادہ ہوگی درخواست کی اجازت دینے کا جواز کم ہوگا؛ جبکہ شق (ب) کے مطابق اگر کرایہ دار کے پاس اپنا کاروبار منتقل کرنے کے لیے مناسب رہائش دستیاب ہے، تو درخواست کی منظوری دینے کا جواز اتنا ہی زیادہ ہوگا۔ کرایہ دار کے لیے ایک اور

مناسب رہائش کی دستیابی، کرایہ داری کی طویل مدت سے منسلک وزن کو ایک عنصر کے طور پر کم کرتی ہے جسے قاعدہ 16 کے ذیلی قاعدہ (2) کی شق (اے) کے تحت فراہم کیا گیا ہے۔ پھر بھی ایک اور عنصر جو کچھ معاملات میں شق (سی) کے تحت متعلقہ ہو سکتا ہے وہ یہ ہے کہ جہاں مالکن کا موجودہ کاروبار کافی بڑا اور وسیع ہے، مجوزہ کاروبار کو ایک طرف رکھ کر، درخواست کی منظوری دینے کا جواز کم ہوگا۔ ذیلی شق (سی) کے پیچھے کا خیال واضح ہے یعنی جہاں مالکن ایک بہت بڑا کاروبار چلاتا ہے اسے بہت طویل عرصے تک چھوٹے کاروبار والے کرایہ دار کو جوڑ سے اکھاڑ پھینک کر کاروبار کی توسیع یا تنوع کے لیے بے دخل نہیں کیا جاسکتا ہے۔ ایسی صورت حال میں اگر بے دخلی کا حکم دیا جاتا ہے تو یہ یقینی طور پر کرایہ دار کو زیادہ مشکلات کا باعث بنے گا۔

ہاتھ میں موجود معاملے میں ہم دیکھتے ہیں کہ اگرچہ جواب دہندہ کی کرایہ داری کی مدت بلاشبہ طویل ہے لیکن اس کے لیے ایک اور دکان کی دستیابی جہاں وہ اپنے کاروبار کو بہت اچھی طرح سے منتقل کر سکتا ہے جیسا کہ مقرر کردہ اتھارٹی نے پایا ہے، تنازعہ میں رہائش میں کرایہ داری کی لمبائی کے عنصر کو بے اثر کر دیتا ہے۔ ہمیں مزید پتہ چلتا ہے کہ مالکن کے پاس کوئی دوسری دکان نہیں ہے جہاں وہ اپنے پیڑھے کو قائم کر سکے جو شادی شدہ اور بے روزگار ہے۔ ریکارڈ پر اس بات کی نشاندہی کرنے کے لیے کچھ بھی نہیں ہے کہ پریم پرکاش کے والد کا کاروبار اتنا بڑا ہے یا یہ کہ یہ ایک بہت ہی پھلتا پھولتا کاروبار ہے تاکہ قاعدہ 16 (2) کی شق [سی] کے اطلاق کو راغب کیا جاسکے۔ جیسا کہ پہلے مشاہدہ کیا گیا ہے کہ یہ واضح ہے کہ کرایہ داری کی مدت کی لمبائی جیسا کہ رولز، 1972 کے رول 16 کے ذیلی رول (2) کی شق (اے) کے تحت فراہم کی گئی ہے، صرف ان عوامل میں سے ایک ہے جسے دوسرے حقائق اور حالات کے تناظر میں مد نظر رکھا جانا چاہیے۔ کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم دینا یا نہ دینا واحد معیار یا فیصلہ کن عنصر نہیں ہو سکتا۔ قاعدہ 16 کی روشنی میں جواب دہندہ کی جانب سے خدمت میں دے گئے حقائق پر غور کرتے ہوئے، ہم دیکھتے ہیں کہ اس میں فراہم کردہ رہنما خطوط کے مطابق توازن مالکن کے بے روزگار پیڑھے کے حق میں جھکا ہوا ہے جس کی ضرورت یقیناً حقیقی ہے اور اسے ہمارے سامنے جواب دہندہ نے بھی قبول کیا ہے۔ یہ ذکر کیا جاسکتا ہے کہ ہم قواعد کے قاعدہ 16 کے ذیلی قاعدہ (2) کی شق (د) کو مد نظر نہیں رکھ رہے ہیں؛ جہاں ابھی تک ایک اور عنصر کو ذہن میں رکھنا ہے، دکان کو

جاری کرنے کے حق میں، اگر اس شخص کے پاس کچھ تکنیکی تعلیم ہے لیکن وہ کسی سرکاری خدمت میں ملازمت نہیں کرتا ہے اور خود روزگار میں مشغول ہونا چاہتا ہے۔ درخواست گزار نے دکھایا تھا کہ اس کے بیٹے پریم پرکاش نے گھریلو برقی وائرنگ میں تربیتی کورس کیا تھا اور انڈسٹریل ٹریڈنگ انسٹیٹیوٹ، باندہ سے سند حاصل کی تھی۔ اسے کوئی سرکاری نوکری نہیں ملی اور وہ بجلی کے سامان اور برتنوں کی دکان شروع کر کے خود ملازمت کرنا چاہتا تھا۔ مقرر کردہ اتھارٹی نے اس عنصر پر غور کیا لیکن ہم نے پایا کہ اپیلٹ عدالت نے اس حقیقت پر شک کا اظہار کیا کہ پریم پرکاش سے متعلق سرٹیفکیٹ اس حقیقت کی وجہ سے ہے کہ اس کی رہائش گاہ کو گاؤں لکھنوار کے طور پر دکھایا گیا تھا، غیر متنازعہ طور پر وہ گاؤں بھی ضلع باندہ میں آتا ہے۔ اپیلٹ عدالت نے یہ بھی مشاہدہ کیا کہ یہ نہیں دکھایا جاسکتا کہ پریم پرکاش کو انڈسٹریل ٹریڈنگ انسٹیٹیوٹ، باندہ سے حاصل کردہ سرٹیفکیٹ کی وجہ سے کون سی سرکاری نوکری مل سکتی ہے۔ نقطہ نظر کا پورا نقطہ نظر غلط سمت میں تھا۔ جو بھی ہو، ہم یہ واضح کرتے ہیں کہ پریم پرکاش کے تکنیکی طور پر تعلیم یافتہ ہونے کے عنصر کو خارج کرنے سے بھی، بصورت دیگر ہم یہ محسوس کرتے ہیں کہ مالکن کی ضرورت اور ضرورت قواعد کے قاعدہ 16 کی روشنی میں اس پر غور کرنے کے بعد بھی حقیقی ہے اور تقابلی مشکلات کے پس منظر میں جو ہمیں نظر آتی ہے وہ مالکن کے لیے بے دخلی کی درخواست کی اجازت نہ دینے کی صورت میں زائد ہوگی۔

مذکورہ بالا مباحثوں کے پیش نظر ہم محسوس کرتے ہیں کہ اپیلٹ عدالت نے ٹرائل کورٹ کے ذریعے درخواست گزار۔ گھریلو خاتون کی درخواست کی اجازت دینے والے حکم کو کالعدم قرار دینے میں غلطی کی تھی اور عدالت عالیہ نے بھی معاملے کو میکائی طور پر نمٹانے میں غلطی کی تھی۔

نتیجے میں، اپیل کی منظوری پورے اخراجات کے ساتھ دی جاتی ہے۔ عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ اپیلٹ عدالت کے ذریعے منظور کیے گئے فیصلوں اور احکامات کو کالعدم قرار دے دیا جاتا ہے اور منصف (مقرر کردہ اتھارٹی) باندہ کی طرف سے منظور کردہ حکم کو بحال کر دیا جاتا ہے جس میں کرایہ دار بیچ ناتھ کو بے دخل کرنے کے لیے درخواست گزار کی درخواست کی منظوری دی جاتی ہے۔

دکان جواب دہندہ نمبر 2 کے طویل عرصے سے قبضے میں ہے، ہم اسے چار ماہ کا وقت دیتے ہیں کہ وہ اس کا خالی قبضہ درخواست گزار۔ مالکن کو حوالے کرے، اس کے کرایے کے تمام بقایا جات، اگر کوئی ہوں، کو ادا کرنے پر، اور اسے باقاعدگی سے اور مزید ادا کرنے پر آج سے چار ہفتوں کی مدت کے اندر اس عدالت میں اس سلسلے میں معمول کا اقرار نامہ پیش کرے۔

این ہے۔

اپیل کی منظوری دی گئی۔