

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

اتما ایس۔ بیدار

بنام
مکھتیار سنگھ

12/ دسمبر 2002

[آر سی۔ لاہوٹی اور برجیش کمار، جسٹسز]

کرایہ کنٹرول اور بے دخلی:

مشرقی پنجاب شہری کرایہ پابندی ایکٹ، 1949:

دفعہ 15(5)۔ عدالت عالیہ کا نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار۔

دفعات 13(3)(اے) اور 15(5)۔ بے دخلی کی درخواست۔ مکان مالک کے اپنے قبضے کے لیے اس کی ضرورت کی بنیاد پر۔ بے دخلی کا حکم منظور کرنے کے تحت عدالت۔ عدالت عالیہ نے اسے نظر ثانی کے دائرہ اختیار کے استعمال میں کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران ہونے والے واقعات کی روشنی میں الگ کر دیا۔ جس کا جواز پیش کیا گیا: عدالت عالیہ نے حقائق کے نتائج میں مداخلت کرنا جائز نہیں ٹھہرایا کیونکہ اس طرح کے واقعات کا نیک نیتی اور ضرورت پر کوئی اثر نہیں پڑتا ہے جو درج ذیل عدالتوں کے ذریعے ثابت کیے گئے ہیں۔

ضابطہ دیوانی کی کارروائی، 1908:

آرڈر 7 قاعدہ 7- بعد کے واقعات کا نوٹس لینے کا عدالت کا اختیار- اختیار موجود ہے لیکن تین شرائط کے تحت قابل استعمال ہے: (i) واقعہ کو فوری طور پر عدالت کے نوٹس میں لایا جانا چاہیے (ii) طریقہ کار کے قواعد کے مطابق اور مخالف فریق کو اس پر پورا اترنے کا موقع فراہم کرنا، اور (iii) راحت کے حق سے متعلق مواد ہونا چاہیے۔

درخواست گزار (موجر) جو انڈین ریوینیو سروس کارکن تھا، نے ایک رہائشی مکان تعمیر کیا۔ سبکدوشی کے بعد وہ اپنی اہلیہ کے ساتھ وہاں رہنے لگا اور بعد میں اسے جزوی طور پر جواب دہندہ (کرایہ دار) کو کرائے پر دے دیا اور اپنے پیشہ کی وجہ سے ایک صنعتی شہر منتقل ہو گیا۔ دس سال بعد درخواست گزار (موجر) نے بے دغلی کا دعویٰ دائر کیا کیونکہ وہ مکان اپنی ذاتی رہائش کے لیے چاہتا تھا۔ کرایہ کنٹرولر نے بے دغلی کا حکم دیا۔ ایپیلٹ اتھارٹی نے اس فیصلے کو برقرار رکھا۔ تاہم، عدالت عالیہ نے کارروائی کے دوران پیش آنے والے واقعات کی روشنی میں اس حکم کو کالعدم قرار دے دیا۔ اس لیے موجودہ اپیل دائر کی گئی ہے۔

مدعا علیہ کرایہ دار نے دعویٰ کیا کہ رینٹ کنٹرولر اور ایپیلیٹ اتھارٹی کے ذریعے حاصل کیے گئے نتائج کو خراب کیا گیا اور عدالت عالیہ نے کارروائی کے زیر التواء ہونے کے دوران پیش آنے والے واقعے کی روشنی میں مداخلت کرنا جائز قرار دیا۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے عدالت نے

فیصلہ 1: مشرقی پنجاب شہری کرایہ پابندی ایکٹ، 1949 کی دفعہ 15 (5) کے ذریعے عدالت عالیہ کو نظر ثانی کا دائرہ اختیار دینے کا مقصد یہ ہے کہ وہ کنٹرولر کے ذریعے دیے گئے حکم یا اس کے سامنے کی کارروائی کی قانونی حیثیت یا ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کرے۔ [55-ب]

رام داس بنام ایشور چندر اور دیگران [1988] 3 ایس سی سی 131؛ پرتیوا دیوی بنام ٹی وی۔ کرشنن، [1996] 5 ایس سی سی 353؛ شیو سروپ گپتا بنام ڈاکٹر مہیش چند گپتا، [1999] 6 ایس سی سی 222؛ موڈیگوٹا چندرمونی شاستری بنام بھیمانپلی بکشا لو اور دیگران، [1999] 7 ایس سی سی 66

اور لکھراج بنام منی لال اور دیگران، [2001] 2 ایس سی سی 762، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

2۔ مکان مالک کا اپنے گھر میں رہنے اور اپنے ہی گھر کے قلعے میں آرام سے زندگی گزارنے کی خواہش، جس میں وہ اپنی کمزور صحت اور کمزور ہوتی ہوئی جسمانی صلاحیتوں کے مطابق اپنی حرکات کو محدود کرتا ہے، غیر فطری، خیالی، بہانہ یا کرایہ دار سے چھٹکارا پانے کا محض بہانہ نہیں ہے۔ مقدمہ بازی سے تنگ آ کر اور تخلیہ کے معاملات میں تاخیر سے پریشان ہو کر مالک نے کرایہ دار کو اپنا گھر فروخت کرنے کی پیشکش کی تاکہ وہ فروخت سے حاصل ہونے والی رقم کو شہر کے دل میں کسی دوسرے گھر میں خود کو آباد کرنے کے لیے استعمال کر سکے، جس سے وہ محبت کرتا ہے کیونکہ وہ وہاں پیدا ہوا تھا اور دوسری جگہوں پر منتقل ہونے کے باوجود اس سے جذباتی لگاؤ رکھتا تھا۔ کوئی ثبوت پیش نہیں کیا گیا اور نہ ہی ریکارڈ پر کوئی مواد لایا گیا ہے جس سے یہ ثابت ہو کہ مالک نے کبھی کرایہ دار کے علاوہ کسی اور کو گھر فروخت کرنے کی کوشش کی ہو۔ مزید یہ کہ اس نے دو خطوط لکھنے، بلکہ کرایہ دار کے ساتھ فروخت کی بات چیت کرنے سے انکار نہیں کیا۔ اس نے جو وجوہات بیان کیں وہ معقول اور قابل فہم ہیں اور اس کے رویے کی وضاحت کرتی ہیں۔ اپنے گھر میں رہنے کا اس کا عزم کرایہ دار کے رویے سے مزید مضبوط ہوا ہے۔ نیز اپیلٹ اتھارٹی نے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ درخواست گزار کے شہر سے تعلقات اب بھی برقرار ہیں، جس کا اندازہ پاسپورٹ میں درج اندراجات سے لگایا گیا ہے جو مالک کے ہندوستان اور کینیڈا کے درمیان بار بار سفر کو ظاہر کرتے ہیں۔ [54-بی-ایف]

رام داس بنام ایشور چندر اور دیگران، [1988] 3 ایس سی سی 131؛ گلاب بانی بنام نلن نرسی و وہر اور دیگران، [1991] 3 ایس سی سی 483؛ بیگم بنام عبدالاحد خان، [1979] 1 ایس سی سی 273 اور شیو سروپ گپتا بنام ڈاکٹر ہمیش چند گپتا، [1999] 6 ایس سی سی 222، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

3۔ بعد کے واقعات کانوٹس لینے کا عدالت کا اختیار اچھی طرح سے طے شدہ اور بلاشبہ ہے۔ تاہم، اس کے ساتھ تین سواریاں ہوتے ہیں: سب سے پہلے، بعد کے واقعے کو فوری طور پر عدالت کے نوٹس میں لایا جانا چاہیے؛ دوسرا، اسے طریقہ کار کے قواعد کے مطابق عدالت کے نوٹس میں لایا جانا چاہیے جو عدالت کو اس طرح کے واقعات کانوٹس لینے کے قابل بنائے اور مخالف فریق کو اجلاس یا اس طرح کے واقعات کی وضاحت کا موقع

فراہم کرے؛ اور تیسرا، اس کے بعد کے واقعے میں کسی بھی فسریق کے راحت کے حق سے متعلق مواد ہونا چاہیے۔ مدعا دار کرایہ دار کے ذریعہ عدالت عالیہ اور اس عدالت کے نوٹس میں لائے گئے نام نہاد بعد کے واقعات میں سے کوئی بھی نہیں، جو حقیقی لہروں اور ضرورت کے معاملے میں رکاوٹ کا باعث بنتا ہے جیسا کہ عدالت عالیہ کے ماتحت حکام نے ثابت کیا تھا۔ عام انسانی فطرت اور رویے کی روشنی میں دیکھے جانے والے واقعات ہلکے ہلکے ہوتے ہیں بلکہ ضرورت کی شدت کو تقویت دیتے ہیں۔ (A-C-56؛ H-55)

4۔ عدالت عالیہ کو یہ تجویز کرنے کی ضرورت نہیں ہے کہ مکان مالک کے لیے کیا کرنا زیادہ مناسب ہوگا۔ فوری مقدمہ ایک مناسب مقدمہ ہے جہاں عدالت عالیہ کو نیچے دیے گئے دو حکام کی طرف سے حاصل کردہ حقائق کے نتائج میں مداخلت نہیں کرنی چاہیے تھی اور وہ بھی بیک وقت، اپنے احیا کے دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے صرف اس وجہ سے کہ وہ مختلف رائے رکھنے کی طرف مائل تھا۔ [D-E-56]

پر تیویا دیوی بنام ٹی۔ وی کرشنن، [1996] 5 ایس سی سی 353، پرا نحصار کیا۔

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ : 2000 کی دیوانی اپیل نمبر 2898۔

1999 کے سی آر نمبر 1035 میں پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے 6.7.1999 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے رنجیت کمار، راجیو کے گرگ، مسز گلنار خان اور انم اور ڈی این راؤ۔

جواب دہندہ کے لیے سنجیو ملہوترا کے لیے اے کے سریو استو، اے ایس سوہل اور ڈاکٹر راج کمار پروتھی۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا۔

جسٹس آری لاہوٹی۔ مکان مالک کے اپنے قبضے کے لیے اس کی ضرورت کی بنیاد پر رہائشی عمارت سے بے دخلی کا حکم جو کنٹرولر نے منظور کیا تھا اور ایپیلٹ اتھارٹی کی اپیل میں برقرار رکھا گیا تھا، عدالت عالیہ نے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے اسے مسترد کر دیا ہے۔ متاثرہ مالک مکان خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں ہے۔

مشرقی پنجاب اربن کرایہ پابندی ایکٹ، 1949 کی دفعہ 13(3)(اے)(اس) کے بعد مختصر طور پر ایکٹ) ایک مکان مالک پر غور کرتا ہے جو کنٹرولر کو ایک حکم کے لیے درخواست دیتا ہے جس میں کرایہ دار کو ہدایت دی جاتی ہے کہ وہ مکان مالک کو رہائشی عمارت کے قبضے میں رکھے اگر اسے اپنے قبضے کے لیے اس کی ضرورت ہو۔ کنٹرولر کا حکم ایپیلٹ اتھارٹی کے سامنے اپیل سے مشروط ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) کے تحت، عدالت عالیہ کو ریکارڈ طلب کرنے اور جانچنے کا دائرہ اختیار دیا گیا ہے تاکہ وہ ایکٹ کے تحت منظور کیے گئے کسی بھی حکم یا کارروائی کی قانونی حیثیت یا ملکیت کے بارے میں خود کو مطمئن کر سکے۔ عدالت عالیہ اس سلسلے میں ایسا حکم دے سکتی ہے جو اسے مناسب لگے۔

دعویٰ احاطہ ایک رہائشی عمارت ہے جسے مکان مالک اپیل کنندہ نے سال 1961 میں موگا شہر میں تعمیر کیا تھا۔ وہ بھارتیہ ریونیوسروس کے رکن تھے۔ وہ سکدوش اور 30.4.1982 تک اپنی بیوی کے ساتھ سوٹ کے احاطے میں رہتے تھے۔ 1.5.1982 پر اس نے دعویٰ احاطے کا ایک حصہ کرایہ دار مدعا علیہ کو دے دیا۔ اپیل کنندہ، خدمات میں حاصل کردہ اپنے تمام تجربے کے ساتھ، کسٹم اور سنٹرل ایکسائز کے معاملات میں مشیر کی حیثیت سے اپنی قسمت آزمانے کے بارے میں سوچا اور اس لیے لدھیانہ کی صنعتی بستی میں منتقل ہو گیا۔ 14.6.1991 پر مکان مالک نے کرایہ دار مدعا علیہ کی بے دخلی کے لیے کارروائی شروع کی جس میں الزام لگایا گیا کہ وہ بوڑھا ہو گیا ہے اور مشیر کے پیشے کو جاری رکھنے کی پوزیشن میں نہیں ہے۔ ایک زمانے میں ان کا ذہن مناسب رہائش خریدنے یا کرایہ پر لینے کا تھا لیکن آخر کار انہوں نے یہ خیال ترک کر دیا اور آخر کار موگا میں آباد ہونے اور اپنے سوٹ کے احاطے میں پر امن طریقے سے رہنے کا فیصلہ کیا۔ اس کی بیوی بھی صحت کی نازک حالت میں تھی اور موگانے دوستوں اور رشتہ داروں اور پرانے حبانے والوں کے پیار اور قربت کے علاوہ بیوی کی صحت کی دیکھ بھال کے لیے مناسب طبی سہولیات فراہم کیں۔

دعویٰ احاطہ واحد احاطہ ہے جو اپیل کنندہ کی ملکیت ہے۔ مانا جاتا ہے کہ اس کے پاس اپنی رہائش گاہ کے لیے نہیں اور اپنا کوئی دوسرا احاطہ دستیاب نہیں ہے۔

عدالت عالیہ کے نیچے دو عدالتوں کی رائے میں، مکان مالک کی ضرورت، جیسا کہ استدعا کی گئی اور ثابت ہوئی، مکان مالک کو کرایہ دار احاطے پر قبضہ کی وصولی کے حکم کا حق دینے کے قابل پائی گئی۔ جب تک قانونی چارہ جوئی عدالت عالیہ تک پہنچی اور اس کا فیصلہ 6.7.1999 کے متنازعہ حکم نامے کے ذریعے ہوا، اس کے درمیان تقریباً 8 سال گزر چکے تھے۔ ریونیوسروس کے پرانے سبکدوش اہلکاروں کی زندگی مستحکم نہیں رہی تھی اور امن اور سکون کے حصول میں کئی واقعات سے گزری تھی جس کی زندگی کی شام کو ایک ایسے شخص کے لیے اتنی ضرورت تھی جس کو اچھی تعلیم حاصل کرنے اور زندگی میں حیثیت اور عہدے سے بھی لطف اندوز ہونے کی خوش قسمتی تھی۔ کل بھارت ملازمتیں کارکن ہونا۔ ہم ان واقعات سے نمٹنے پر توجہ مرکوز کریں گے جو کچھ عرصے سے زیر التواء تھے اور بنیادی طور پر عدالت عالیہ کے پاس ضرورت کے مطابق حقائق کے نتائج کو تبدیل کرنے کے لیے غالب تھے، لیکن ان واقعات کے لیے شاید عدالت عالیہ ایسا کرنے کی طرف مائل نہیں ہوتی۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ اپیل کنندہ اور مکان مالک کے زیادہ تر رشتے دار کینیڈا میں آباد ہیں۔ اپیل کنندہ ان کے ساتھ وقت گزارتا ہے اور اکثر کینیڈا میں رہتا ہے۔ 1.1.1986 پر، اس نے کینیڈا میں مستقل رہائشی کا درجہ حاصل کیا۔ 1995 میں انہیں کینیڈا کی شہریت بھی مل گئی۔ نومبر 1989 میں، اس نے عمارت کا ایک اضافی حصہ اسی کرایہ دار یعنی مدعا علیہ کو دے دیا۔ 16.1.1990 اور 21.2.1990 پر، اپیل کنندہ نے کرایہ دار مدعا علیہ کو دو خطوط لکھے جن میں فروخت کے لیے بات چیت کرنے والے فریقین اور کرایہ دار کو مکان فروخت کرنے کے لیے اپیل کنندہ کی آمادگی کی وضاحت کی گئی ہے۔ تسلیم شدہ طور پر، مذاکرات ناکام ہو گئے۔ 14.6.1991 پر بے دغلی کی کارروائی شروع کی گئی۔ 27.7.1996 پر، رینٹ کنٹرولر نے مدعا علیہ کو بے دخل کرنے کا حکم جاری کیا۔ 29.9.1997 پر، ایپلٹ اتھارٹی نے کرایہ دار کی اپیل کو مسترد کر دیا۔ 5.3.1998 پر، عدالت عالیہ نے ایپلٹ اتھارٹی کو ریماڈ دیا تاکہ تاریخ کے دو خطوط 16.1.1990 اور 21.2.1990 کی روشنی میں مزید شواہد ریکارڈ کیے جائیں جس میں مکان مالک کو اپنے طرز عمل کی وضاحت کرنے کا موقع فراہم کیا گیا جیسا کہ دونوں خطوط میں انکشاف کیا گیا ہے اور اگر ان خطوط کا مالک مکان کی درخواست کے مطابق ضرورت کے معاملے میں رکاوٹ پیدا کرنے کا اثر پڑا ہے۔ اپیل کنندہ کا بیان ایپلٹ اتھارٹی نے ریکارڈ کیا تھا۔ ایپلٹ اتھارٹی نے ایک بار پھر 19.1.1999 کے بحکم

کرایہ دار کی اپیل کو مسترد کر دیا۔ 6.7.1999 پر، کرایہ دار کی نظر ثانی کی اجازت اعتراض شدہ حکم کے ذریعے دی گئی تھی۔ عدالت عالیہ نے اپنے متنازعہ حکم میں کہا ہے کہ اپیل کنندہ مکان مالک عمر رسیدہ تھا اور چونکہ اس کے تمام رشتے دار کینیڈا میں آباد ہوئے تھے جہاں اپیل کنندہ بھی آباد ہوا لگتا ہے، اس کہانی کو قبول کرنا مشکل تھا کہ اپیل کنندہ بھارت واپس آئے گا اور مقدمے کے احاطے میں رہے گا۔ عدالت عالیہ کی رائے میں، اس نتیجے کو اضافی قوت ملتی ہے، اس حقیقت سے کہ اپیل کنندہ نے 1990 کے اوائل میں کرایہ دار کے ساتھ مکان کی فروخت پر بات چیت کی تھی جیسا کہ اس کے دو خطوط سے ظاہر ہوتا ہے۔

اس مرحلے پر، ہم 28.4.1998 پر اپیلٹ اتھارٹی کے ذریعہ اضافی شواہد کے ذریعے درج کردہ اپیل کنندہ کے بیان کا حوالہ دینا چاہیں گے۔ اس دن اپیل کنندہ کی عمر 80 سال تھی۔ اس کا کہنا ہے کہ اس کا تعلق موگا تحصیل سے ہے جہاں اس نے اپنا گھر بنایا تھا اور وہ اپنے کنبہ کے ساتھ خوشی خوشی رہ رہا تھا۔ وہ اپنے ہی گھر میں رہنا چاہتا ہے۔ اس کی بیوی کا تعلق تحصیل موگا کے گاؤں لوپو سے ہے۔ اس کی بینائی تقریباً صفر ہو گئی ہے اور اس کی حرکتوں میں اسے کسی کا سہارا لینا پڑتا ہے۔ اس کی سماعت کی طاققت بھی بہت کمزور ہو گئی تھی۔ اس کی بیوی تقریباً اس کی عمر کی تھی اور اگرچہ اس کے لیے بڑھاپا بھی شروع ہو چکا تھا پھر بھی وہ خدا کے فضل سے اچھی طرح سے کام کرنے والی معقول اچھی صلاحیتوں سے لطف اندوز ہو رہی تھی۔ اس نے صاف طور پر 16.1.1990 اور 21.2.1990 کے خطوط لکھنے کا اعتراف کیا۔ انہوں نے وضاحت کی، ”جب میں نے یہ خطوط لکھے تو میں نے سوچا کہ میرے لیے عمارت کو خالی کرنا مشکل ہو گا اور اس لیے مجھے اسے بیچ دینا چاہیے۔ اس طرح، اس سلسلے میں مراسلہ و کتابت 1990 کے آغاز میں تقریباً تین ماہ تک جاری رہا۔ مذاکرات پختہ نہیں ہوئے۔ جواب دہندگان نے جائیداد خریدنے سے انکار کر دیا۔ اس کے بعد میں نے اپنا ذہن بدل لیا اور موگا میں رہنے کا فیصلہ کیا کیونکہ میں لدھیانہ میں نہیں رہ سکتا۔ میں نے اپنا ذہن بنالیا کہ میں کسی بھی قیمت پر گھر کسی کو نہیں بچوں گا۔ میری کوئی بھی بیٹی اب لدھیانہ میں نہیں رہ رہی ہے۔“ انہوں نے مزید بتایا کہ ان کے تین بیٹے ہیں۔ ان میں سے دو اپنے خاندانوں کے ساتھ اچھی طرح آباد تھے اور اس سے دور رہتے تھے۔ تیسرا بیٹا ایک ہوائی حادثے میں مر گیا تھا۔ اس کے دو بھائی تھے۔ دونوں مر چکے ہیں۔ اس نے دوبارہ کہا، ”جب میں خطوط لکھ چکا تھا [کینیڈا منتقل ہونے کا ذہن تھا۔“ اس نے مزید کہا کہ اس کا پہلا کزن جگت سنگھ

برار موگا میں دعویٰ رہائش کے بالکل پیچھے رہ رہا تھا اور وہ بھی تقریباً 10-12 سال پہلے بھارتیہ ریونیو سروسز سے سبکدوش ہوا تھا۔ اس کے پاس تحصیل موگا کے گاؤں گلاب سنگھ والا میں دیگر اراضی ہے۔ انہوں نے اپنے تیسرے بیٹے کی موت کی وجہ سے 1985 میں اپنی مشق چھوڑ دی۔

مکان مالک کے بیان کی روشنی میں، جیسا کہ اصل میں ریکارڈ کیا گیا ہے اور جیسا کہ عدالت عالیہ کے احکامات کے تحت اضافی طور پر ریکارڈ کیا گیا ہے، درحقیقت مکان مالک کرایہ دار کی قانونی چارہ جوئی اور قانون کی تاخیر کی ایک قابل رحم کہانی سامنے آتی ہے۔ ایک سبکدوش سرکاری خادم، اپنے بوڑھے ساتھی کے ساتھ، زندگی کی شام کو پناہ اور بندوبست کی تلاش میں بھارت اور کینیڈا کے درمیان گھوم رہا ہے تاکہ وہ اپنی زندگی کا توازن پر امن طریقے سے گزار سکے اور اپنے گھر میں آخری سانس لے سکے جو کہ واحد جائیداد ہے جسے اس نے اپنی کمائی اور محنت کی سرمایہ کاری سے خود بنایا تھا۔ یہ سچ ہے کہ اپیل کنندہ کے قریبی رشتہ داروں کی اچھی تعداد کینیڈا میں آباد ہے اور ان کے ساتھ تعلقات کی موٹائی نے اسے کینیڈا میں بندوبست کرنے کی کوشش کرنے پر آمادہ کیا لیکن اس کے مادر وطن میں اس کے روابط اور خیمے سب ختم نہیں ہوئے۔ ایک عمر رسیدہ بھارتیہ کے لیے یہ بہت فطری بات ہے کہ وہ مادر وطن اور جائے پیدائش کے لیے اپنے جذبات کو زائد مضبوط ہوتے ہوئے دیکھے اور عمر بڑھنے کے ساتھ ساتھ اس کی بندھن مزید گہری ہوتی جائے۔ اس گھر کو، جسے اس نے خود بنایا ہے، گھر میں تبدیل کرنے کی اس کی خواہش کو غیر فطری اور یقیناً پر محض یا سکی خواہش نہیں کہا جاسکتا۔

کرایہ پر قابو پانے کے تمام قوانین کے ذریعے بے دغی کے لیے زیر غور بنیادوں میں سے ایک، جو بصورت دیگر عام طور پر کرایہ داروں کے حق میں بہت زیادہ جھکاؤ رکھتے ہیں، مالک مکان مالک کی ضرورت ہے کہ اس کا اپنا احاطہ، رہائشی یا غیر رہائشی ہو، اپنے استعمال یا اپنے پیشے کے لیے مختلف قوانین کے ذریعے استعمال کیے جانے والے تاثرات مختلف ہو سکتے ہیں جیسے 'حقیقی ضرورت'، 'حقیقی ضرورت'، 'معقول اور نیک نیتی کے ساتھ ضرورت ہوتی ہے وغیرہ۔ جو بھی بیان محاورہ استعمال کیا جائے، بنیادی قانون سازی کا ارادہ ایک ہے اور اس کا مظاہرہ کئی عدالتی اعلانات میں کیا گیا ہے جن میں سے ہم صرف تین کا حوالہ دینا چاہیں گے۔

رام داس بنام ایشور چندر اور دیگران، [1988] 3 ایس سی سی 131، ایم این ویٹکٹلیا، جسٹس (اس وقت ان کا محترم المقام تھا) نے تین ججوں کی بنج کی طرف سے بات کرتے ہوئے کہا کہ ”فریقین کے معاہدے کے حقوق کی بنیاد پر کرایہ داروں کو بے دغی سے تحفظ فراہم کرنے کے لیے بنائے گئے قوانین مکان مالک کے ذریعے کچھ قانونی شرائط کے اطمینان کے ساتھ قبضہ دوبارہ شروع کرتے ہیں۔ ان میں سے ایک زمیندار کی مخلصانہ ضرورت ہے، جسے مختلف قوانین میں ”مخلصانہ ضرورت“، ”معقول ضرورت“، ”مخلصانہ اور معقول ضرورت“ کے طور پر بیان کیا گیا ہے یا، جیسا کہ موجودہ قانون کے معاملے میں، محض ”زمیندار اپنے استعمال کے لیے مطالبہ کرتا ہے“ کے طور پر کہا گیا ہے۔ لیکن اس طرح کے تمام معاملات کے لیے بنیادی خیال یہ ہے کہ مکان مالک کی ضرورت حقیقی اور دیانت دار ہونی چاہیے، نیک نیتی سے تصور کی جانی چاہیے؛ اور یہ کہ، مزید یہ کہ عدالت کو اس ضرورت کو پورا کرنا بھی معقول سمجھنا چاہیے۔ مالک مکان کی ملکیت کی خواہش، چاہے وہ جتنی بھی ایماندار ہو، لامحالہ اس میں ایک سائیکش عنصر ہے اور یہ کہ، قانون میں ”ضرورت“ بننے کی خواہش میں ”ضرورت“ کا معروضی عنصر ہونا ضروری ہے۔ یہ ایسا بھی ہونا چاہیے کہ عدالت اسے معقول سمجھے اور اس لیے مطمئن ہونے کے اہل ہو۔ ایسا کرنے میں، عدالت کو تمام متعلقہ حالات کو مد نظر رکھنا چاہیے تاکہ کرایہ دار کو قانون کے ذریعے فراہم کردہ تحفظ کو محض فریب یا بدنام نہ کیا جائے۔“

گلاب بانی بنام نلن نرسی دوہرا اور دیگران، [1991] 3 ایس سی سی 483 میں، بیگم بنام عبدالاحد خان، [1979] 1 ایس سی سی 273 میں لیے گئے نقطہ نظر کا اعادہ کرتے ہوئے، یہ قرار دیا گیا تھا کہ الفاظ ”معقول تقاضے“ بلاشبہ یہ ثابت کرتے ہیں کہ محض خواہش کے برخلاف ضرورت کا ایک عنصر ہونا چاہیے۔ خواہش اور ضرورت کے درمیان فرق کو بلاشبہ ذہن میں رکھنا چاہیے لیکن اس طرح نہیں کہ حقیقی ضرورت کو بھی خواہش کے سوا کچھ نہ بنایا جائے۔

حال ہی میں، شیوسمپ گپتا بنام ڈاکٹر مہیش چندر گپتا، [1999] 6 ایس سی سی 222 میں، اس عدالت نے ایک تفصیلی فیصلے میں، اس پہلو سے نمٹنے کے لیے، حقیقی ضرورت کے تصور کا تجزیہ کیا اور کہا کہ محسوس کردہ ضرورت کے معنی میں ضرورت جو کہ ایک مخلص، دیانت دار خواہش کا نتیجہ ہے، محض دکھاوا، یا کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے بہانے سے متصادم ہے، مکان مالک کے ساتھ مروجہ ذہنی حالت کی طرف اشارہ کرتی ہے۔ مکان مالک کے ذہن میں جھانکنے کا واحد طریقہ یہ ہے کہ جج آف فیکٹس اپنے آپ کو مکان مالک کی

کرسی پر رکھ کر اور پھر اپنے آپ سے ایک سوال پوچھ کر ایک مشق کرتا ہے۔ کیا مکان مالک کی طرف سے تصدیق شدہ دیے گئے حقائق میں احاطے پر قبضہ کرنے کی ضرورت کو فطری، حقیقی، مخلص، ایماندار کہا جاسکتا ہے؟ اگر جواب مثبت ہے، تو ضرورت حقیقی ہے۔ ہم یہ نہیں سوچتے کہ ہم خود قبضے کے لیے ضرورت کے قانون کی وضاحت میں اس سے زیادہ مفید طور پر کچھ شامل کر سکتے ہیں جو پہلے ہی تین مثالوں میں بیان کیا جا چکا ہے۔

آئیے معاملے کے حقائق کی طرف لوٹے ہیں۔ کیا یہ کہا جاسکتا ہے کہ مکان مالک کی اپنے گھر میں رہنے اور اپنے محل میں آرام سے رہنے کی خواہش۔ ہر گھر قیدی کے لیے ایک قلعہ ہے۔ اس کی نقل و حرکت کو محدود کرنا تاکہ وہ بیمار جسم اور کمزور صلاحیتوں کے ساتھ ایڈجسٹ ہو سکے، غیر فطری، فریب، بہانہ یا کرایہ دار سے چھٹکارا پانے کا محض دکھاوا ہے؟ یہ ظاہر کرنے کے لیے کیا ہے کہ ضرورت حقیقت، ایمانداری اور دیانتداری سے الگ ہے؟ قانونی چارہ جوئی سے تنگ آ کر اور بے دخلی کے معاملات میں بدقسمتی سے قانونی عدالتوں میں ہونے والی تاخیر سے خوفزدہ ہو کر، ایک کہاوت کی بدنامی حاصل کرنے کے بعد، مکان مالک کو گھٹنوں پر بٹھا دیا اور اس نے کرایہ دار کو اپنا مکان بیچنے کی پیشکش کی تاکہ وہ فروخت کی آمدنی کو کسی اور گھر میں استعمال کر کے خود کو آباد کر سکے لیکن موگا تحصیل کے قلب میں جس سے وہ پیار کرتا ہے، کیونکہ وہ وہاں پیدا ہوا تھا اور جگہوں پر منتقل ہونے کے باوجود اس سے منسلک رہا۔ اس بات کا کوئی ثبوت پیش نہیں کیا گیا ہے اور نہ ہی ریکارڈ پر کوئی مواد لایا گیا ہے کہ مکان مالک نے کبھی کرایہ دار کے علاوہ کسی اور کو یا جنوری اور فروری 1990 کے مہینے سے پہلے اور بعد میں کسی بھی وقت مکان فروخت کرنے کی کوشش کی تھی۔ ہمیں اس عنصر کو اہمیت دینی چاہیے کہ مکان مالک دو خطوط لکھنے کا اعتراف کرنے میں شرم محسوس نہیں کرتا ہے۔ بلکہ کرایہ دار کے ساتھ فروخت پر گفت و شنید کرتا ہے۔ لیکن پھر وہ وجہ تفویض کرتا ہے جو معقول اور ممکنہ لگتی ہے اور اپنے طرز عمل کی وضاحت کرتا ہے۔ اپنے گھر میں رہنے کا اس کا عزم کرایہ دار کے رویے سے حوصلہ افزائی کرتا ہے۔ ہمیں اس میں کوئی غیر فطری چیز نظر نہیں آتی۔ علمی ایبیلٹ اتھارٹی نے پاسپورٹ میں موجود اندراجات پر غور کیا جس میں بھارت اور کینیڈا کے درمیان مکان مالک کی بار بار نقل و حرکت کو دکھایا گیا ہے جہاں سے ایبیلٹ اتھارٹی نے اندازہ لگایا کہ موگا کے ساتھ اپیل کنندہ کے روابط اب بھی زندہ ہیں۔ مدعا علیہ کے ماہر سینئر وکیل نے اس نتیجے پر تنقید کرتے ہوئے کہا کہ پاسپورٹ کے اندراجات مکان مالک کے بھارت میں داخلے کو ظاہر کرتے

میں لیکن ضروری نہیں کہ موگا میں اس کا قیام ہو۔ یہ مشاہدہ کرنے کے لیے کافی ہے کہ مالک، بھارت پہنچنے کے بعد، اپنی جگہ کا دورہ کرنے کے علاوہ اور کہاں اور کس چیز کے لیے گیا ہوگا جو کہ ملک کا دورہ کرتے وقت یا مادر وطن واپس آتے وقت زمین کے کسی بھی پیٹے کی فطری خواہش ہوتی ہے۔

صرف اس وجہ سے کہ حقائق کی عدالت کے ایک مختلف جج کو رائے تبدیل کرنے اور حقائق کے ایک ہی سیٹ سے مختلف نتیجہ اخذ کرنے پر آمادہ کیا جاسکتا تھا، حقیقت کے خالص نتائج کو پریشان کرنے کے لیے نظر ثانی اتھارٹی کا دائرہ اختیار نہیں ہے۔ حقیقت کے نتائج میں مداخلت کرنے کے لیے نظر ثانی عدالت کے دائرہ اختیار سے نمٹنے والے فریقین کے لیے فاضل سینئر وکیل نے پیشگی باتوں کی کثرت کا حوالہ دیا۔ تمام منصفانہ طور پر فاضل مشیر کے لیے، ہم ان میں سے چند کا حوالہ دے سکتے ہیں۔

قانون کی دفعہ 15 کی ذیلی دفعہ (5) کے ذریعے عدالت عالیہ کو نظر ثانی کا دائرہ اختیار دینے کا مقصد، اسے کنٹرولر کے ذریعے دیے گئے حکم کی قانونی حیثیت یا ملکیت یا اس کے سامنے کی کارروائی کے بارے میں خود کو مطمئن کرنے کے قابل بنانا ہے۔ رام داس بنام ایشور چندر اور دیگران، [1988] 3 ایس سی 131 میں یہ فیصلہ دیا گیا تھا کہ عدالت عالیہ کو تفویض کردہ نظر ثانی کے دائرہ اختیار کی نوعیت اور دائرہ کار کا تعین دائرہ اختیار میں سرمایہ کاری کرنے والے قانون کی زبان پر کرنا ہوگا۔ پرتیوادیوی بنام ٹی وی کرشنن، [1996] 5 ایس سی سی 353 میں تین ججوں کی بنچ نے فیصلہ دیا کہ دہلی رینٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 25-بی (8) کے حوالے سے نظر ثانی کا اختیار اتنا تنگ نہیں ہے جتنا کہ سی پی سی کی دفعہ 115 کے تحت نظر ثانی کا اختیار اور یہ ایپیلٹ پاور جتنا وسیع بھی نہیں ہے۔ قانونی اصولوں کو مد نظر رکھتے ہوئے اور ایک معروضی عزم پر اور اس پاس کے حالات کی روشنی میں شواہد کی مناسب تعریف پر مکان مالک اور اس کی نیک نیتی کے ذریعہ صارف کے لیے تباہ شدہ احاطے کی ضرورت کے بارے میں ایک نتیجہ اخذ کرنا نظر ثانی کے اختیار کے استعمال میں مداخلت کا جوابدہ نہیں ہوگا۔ شیوسروپ گپتا بنام ڈاکٹر مہیش چند گپتا، [1999] 6 ایس سی سی 222 میں اس عدالت نے دہلی ایکٹ کی دفعہ 25-بی (8) کے ساتھ مل کر دفعہ 115 سی پی سی میں موجود دفعات کا تقابلی مطالعہ کیا اور کہا کہ عدالت عالیہ حقائق کے بارے میں مختلف نظریہ اختیار کرنے کے محض جھکاؤ سے منسوب شواہد کی تعریف یا دوبارہ تعریف نہیں کر سکتی گویا کہ یہ حقائق کی عدالت ہے۔ ایسا نتیجہ

جس پر پہنچنا مکمل طور پر غیر معقول ہو یا یہ کہ کوئی معقول شخص جو معروضیت کے ساتھ کام کر رہا ہو، دستیاب مواد پر نہیں پہنچ سکتا تھا، شواہد کے وزن کو نظر انداز کر کے، قانون کی غلط بنیاد پر آگے بڑھ سکتا تھا یا قائم شدہ حقائق سے ایسے نتائج اخذ کر سکتا تھا جیسے کہ وجہ کی کمی اور/یا معروضیت کو دھوکہ دینا، اس نتیجے کو 'قانون کے مطابق نہیں' بنا دے گا جس میں عدالت عالیہ کی فقرہ 25-بی (8) کے تحت مداخلت کا مطالبہ کیا گیا ہو۔ موڈی گوڈا چندرمولی شاستری بنام بھیمانہلی بکٹالو اور دیگران، [1999] 17 ایس سی سی 66 اور لکھراج بنام منی لال اور دیگران، [2001] 2 ایس سی سی 762 بھی یہی نظریہ رکھتے ہیں۔ ایکٹ کی دفعہ 15 (5) کے تحت نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کا دائرہ کاریکساں ہے، یعنی کنٹرولر کے حکم یا کارروائی کی قانونی حیثیت یا ملکیت کی جانچ تک محدود ہے۔

کرایہ دار مدعا علیہ کے فاضل وکیل نے پیش کیا کہ کرایہ کنٹرولر اور اپیلیٹ اتھارٹی کے ذریعے حاصل کیے گئے نتائج کو بگاڑا گیا اور عدالت عالیہ نے خاص طور پر زیر التواء کارروائیوں کے دوران پیش آنے والے واقعات کی روشنی میں اس میں مداخلت کرنا جائز قرار دیا۔ بعد کے واقعات کانوٹس لینے کا عدالت کا اختیار اچھی طرح سے طے شدہ اور بلاشبہ ہے۔ تاہم، اس کے ساتھ تین سواریاں ہوتے ہیں: سب سے پہلے، بعد کے واقعے کو فوری طور پر عدالت کے نوٹس میں لایا جانا چاہیے؛ دوسرا، اسے عدالت کے نوٹس میں مستقل طور پر لایا جانا چاہیے، طریقہ کار کے قواعد جو عدالت کو اس طرح کے واقعات کانوٹس لینے کے قابل بناتے ہیں اور مخالف فریق کو اجلاس یا اس طرح کے واقعات کی وضاحت کا موقع فراہم کرتے ہیں؛ اور تیسرا، اس کے بعد کے واقعے میں کسی بھی فریق کے راحت کے حق سے متعلق مواد ہونا چاہیے۔ ہم نے کرایہ دار کے وکیل کے ذریعے عدالت عالیہ اور اس عدالت کے نوٹس میں لائے گئے نام نہاد بعد کے واقعات میں سے ہر ایک سے نمٹا ہے۔ ان میں سے کوئی بھی نیک نیتی اور ضرورت کے معاملے میں رکاوٹ کا باعث نہیں بنتا جیسا کہ عدالت عالیہ کے ماتحت حکام نے ثابت کیا تھا۔ عام انسانی فطرت اور رویے کی روشنی میں دیکھے جانے والے واقعات ہلکے ہلکے ہوتے ہیں بلکہ ضرورت کی شدت کو تقویت دیتے ہیں۔ ہمیں صرف اپنے آپ کو پر تیوادیوی کے معاملے (اوپر) میں اس عدالت کے تین ججوں کی بیچ کے مشاہدات کی یاد دلانے کی ضرورت ہے "مکان مالک اپنی رہائشی ضروریات کا بہترین جج ہوتا ہے۔ اسے اس معاملے میں مکمل آزادی حاصل ہے۔ عدالتوں کو یہ فکر نہیں ہے کہ وہ زمیندار کو یہ حکم دیں کہ اسے کیسے اور کس انداز میں رہنا چاہیے یا اس کے لیے اپنا رہائشی معیار مقرر کریں۔" عدالت عالیہ کو یہ تجویز کرنے کی ضرورت نہیں ہے کہ مکان مالک کے لیے کیا کرنا زائد مناسب ہوگا۔" یہ اپیل کنندہ کی نظر تھی نہ کہ

عدالت عالیہ کی۔ عدالت عالیہ کی طرف سے دیا گیا بلا جواز مشورہ غیر ضروری تھا۔ ایسا کوئی قانون نہیں ہے جو مکان مالک کو اس کی جائیداد کے فائدہ مند لطف سے محروم رکھے۔ ”موجودہ مقدمہ، ہماری رائے میں، ایک مناسب مقدمہ ہے جہاں عدالت عالیہ کو اپنے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے، نیچے دیے گئے دو حکام کی طرف سے اور وہ بھی بیک وقت حاصل کردہ حقائق کے نتائج میں مداخلت نہیں کرنی چاہیے تھی، صرف اس وجہ سے کہ وہ ایک مختلف رائے رکھنے کی طرف مائل تھا۔

اپیل کی منظوری پورے اخراجات کے ساتھ دی جاتی ہے۔ عدالت عالیہ کے فیصلے کو کالعدم قرار دے دیا جاتا ہے اور رینٹ کنٹرولر اور اپیلٹ اتھارٹی کا فیصلہ بحال کر دیا جاتا ہے۔ مکان مالک کے حق میں اور کرایہ دار کے خلاف مقدمہ کے احاطے پر قبضہ کی وصولی کا حکم جاری کیا جائے گا۔ کرایہ دار مدعا علیہ کو چار ماہ کا وقت دیا جاتا ہے کہ وہ دعویٰ احاطہ خالی کرے اور خالی اور پر امن قبضہ اپیل کنندہ۔ مکان مالک کو فراہم کرے اور اس کے درمیان صاف کرنا اور کرایہ کے تمام بقایا جات کو صاف کرنے کے لیے جاری رکھے، بشرطیکہ وہ آج سے تین ہفتوں کی مدت کے اندر اپنا معمول کا اقرار نامہ دائر کرے۔

این جے۔

اپیل کی منظوری دی گئی۔