

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

اکھلیشور کمسار اور دیگران

بنام
مستقیم اور دیگران

12 دسمبر، 2002

[آر سی۔ لاہوٹی اور برجیش کمسار، جسٹسز]

کرایہ کنٹرول اور بے دخلی:

بہار عمارت (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی کنٹرول) ایکٹ، 1882- دفعہ 11 (1) (سی) اور 14 (8)- بے دخلی کی درخواست- حقیقی ضرورت کی بنیاد پر- مکان مالک کے حق میں فیصلہ- تاہم، عدالت عالیہ نے یہ رائے دی کہ مالک کی طرف سے پیش کردہ ضرورت حقیقی نہیں ہے، اور فیصلے کو منسوخ کر دیا۔ اپیل پر، فیصلہ: ٹرائل کورٹ نے متعلقہ حالات اور دستیاب شہادتوں کو مد نظر رکھا تھا۔ اس لیے عدالت عالیہ کے لیے یہ فیصلہ اپنے نظر ثانی کے دائرہ اختیار میں تبدیل کرنا ممکن نہیں تھا۔

اپیل کنندگان، تعلیم یافتہ بے روزگار، نے کاروبار چلانے کے اپیل کنندہ نمبر 1 کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے جائیداد متدعو یہ خریدا۔ مقدمے کا احاطہ مدعا علیہ کو اپیل کے پیشرو نے عنوان میں دیا تھا۔ اپیل کنندگان نے مدعا علیہ ان کرایہ دار کے خلاف بہار عمارت (پٹہ، کرایہ اور بے دخلی کنٹرول) ایکٹ 1882 کی دفعہ 11 (1) (سی) کے تحت بے دخلی کی درخواست دائر کی۔ ٹرائل کورٹ نے جزوی بے دخلی کا ڈگری نامہ منظور کیا۔ مدعا دار کرایہ دار نے نظر ثانی دائر کی۔ عدالت عالیہ نے نظر ثانی کی اجازت دی اور اس ڈگری نامے کو کالعدم قرار دیا جس میں کہا گیا تھا کہ اپیل کنندگان اپنے والد کے دوسرے احاطے میں چلائے جانے والے

کاروبار میں مدد کرنے میں مصروف تھے اور یہ بھی کہ اپیل کنندگان کے لیے دودھ گر دکانیں دستیاب ہیں۔ اس لیے موجودہ اپیل۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے عدالت نے:

فیصلہ 1.1۔ عدالت عالیہ کی طرف سے اپنائے گئے نقطہ نظر کو قبول نہیں کیا جاسکتا اور اس نے انصاف کی ناکامی کو جنم دیا ہے۔ اس کا مشاہدہ کہ اپیل کنندگان کی طرف سے درخواست کی گئی ضرورت محسوس کی گئی ضرورت سے کم ہے اور محض ایک خواہش ہے، غیر مستحکم ہے۔ ٹرائل کورٹ کا فیصلہ ایک تفصیلی اور مکمل فیصلہ ہے جس میں قانون کے متعلقہ اصولوں کے مطابق معروضیت کے ساتھ مشخصہ ہر دستیاب ثبوت اور متعلقہ حالات کو مد نظر رکھا گیا ہے اور اس لیے یہ نتیجہ ایسا ہے جسے عدالت عالیہ اپنے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے پریشان نہیں کر سکتی تھی۔ مزید برآں، جس طریقے سے عدالت ٹرائل کورٹ کے نتائج سے متصادم رائے بنانے کے لیے آگے بڑھی ہے وہ مکمل طور پر غیر مستحکم ہے۔ [B-C-61؛ B-60]

1.2۔ یہ ظاہر کرنے کے لیے زبردست ثبوت دستیاب ہیں کہ اپیل کنندہ نمبر 1 بغیر کسی مناسب تجارتی سرگرمی کے خالی بیٹھا ہوا ہے تاکہ اسے فائدہ مند طریقے سے ملازمت دی جاسکے۔ اپیل کنندہ نمبر 1 اپنے والد کو ان کے موروثی کاروبار میں عارضی طور پر مدد کر رہا ہے جس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ اسے کبھی بھی اپنا آزاد کاروبار شروع نہیں کرنا چاہیے۔ عدالت عالیہ نے اس اثر کے شواہد کو نظر انداز کر دیا، ٹرائل کورٹ نے بھی اس بات پر بھروسہ کیا کہ اپیل کنندہ نمبر 1 کے والد کا داماد موخر الذکر کو اس کے کاروبار میں مدد کر رہا تھا اور اس کے بیٹوں کے پاس کرنے کے لیے بہت کم بچا تھا۔ [60-بی-ڈی]

1.3۔ ایک بار جب مکان مالک کے ذریعہ یہ ثابت ہو جاتا ہے متدعو یہ رہائش اس کے اپنے مقصد کے لیے مخلصانہ طور پر درکار ہے اور اس طرح کا اطمینان حقائق کی عدالت کے ذریعہ معروضی تخمینہ کاری کے امتحان کو برداشت کرتا ہے تو رہائش کا انتخاب جو اس طرح کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے معقول ہوگا اسے ضرورت مندوں کے ذاتی پسند پر چھوڑنا ہوگا۔ عدالت ضرورت مندوں پر اپنی پسند پر زور نہیں دے سکتی۔ انتخاب کا استعمال معقول طریقے سے کیا جانا چاہیے نہ کہ سبکی انداز میں۔ عدالت عالیہ کے پاس جو متبادل

رہائش موجود تھی وہ یا تو اپیل کنندہ نمبر 1 کے لیے دستیاب نہیں ہے یا ہر لحاظ سے موزوں نہیں ہے جیسا کہ متدعو یہ رہائش ہے۔ عدالت عالیہ کا نقطہ نظر کہ اپیل کنندہ نمبر 2، جو بھی ایک تعلیم یافتہ بے روزگار ہے، کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے رہائش خالی کر دی گئی ہے، کو موڑ دیا جانا چاہیے یا اپیل کنندہ نمبر 1، ایک اور تعلیم یافتہ بے روزگار بھائی کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے متعلقہ متبادل رہائش کے طور پر سمجھا جاسکتا ہے، قبول نہیں کیا جاسکتا۔ لہذا سپینک ٹینک کے اوپر واقع اور دکان کے سامنے کھائی کی وجہ سے ناقابل رسائی اور اس وجہ سے خالی پڑی دکان کو بھی متدعو یہ دکان کا مناسب متبادل نہیں سمجھا جاسکتا جو کاروباری عمارت میں واقع ہے، آسانی سے قابل رسائی ہے اور اپیل کنندگان نے ان میں سے کسی ایک کی محسوس کردہ ضرورت کو پورا کرنے کے لیے خریدا ہے۔

[A-61؛F-H-60]

دیوانی اپیلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ : 1999 کی دیوانی اپیل نمبر 3226۔

1997 کے سی آر نمبر 449 میں پٹنہ عدالت عالیہ کے مورخہ 2.11.1998 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندگان کی طرف سے ایس بی سنیل، محترمہ منیلا ورمہ، دیوا شیش بھروکا اور رنجن مکھرجی۔

جواب دہندگان کے لیے سوچیت کے سنگھ، تاتا گٹ ایچ وفدھن اور ششی بی اپادھیائے۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا:

جسٹس آر سی لاہوٹی۔ بہار عمارات (پٹنہ، کرایہ اور بے دخلی) کنٹرول ایکٹ، 1982 (اس کے بعد 'ایکٹ' مختصر طور پر) کی دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (ج) کے تحت زمین کی دستیابی کو برقرار رکھنے کا ڈگری نامہ اپیل کنندہ۔ مالک مکان کے حق میں اور کرایہ دار۔ جواب دہندگان کے خلاف معروف منشی، بہار شریف کے ذریعے منظور کیا گیا۔ ایکٹ کی دفعہ 14 (8) کے تحت پیش کردہ نظر ثانی کی اجازت عدالت عالیہ

نے دی ہے اور ٹرائل کورٹ کے ڈگری کو کالعدم قرار دیا گیا ہے۔ متاثرہ مالکان خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل میں ہیں۔

یہ مختصر طور پر خلاصہ کرنے اور حقائق کا نوٹس لینے کے لیے کافی ہوگا، جیسا کہ ٹرائل کورٹ نے الزام لگایا اور ثابت کیا۔ چار مدعی اپیل کنندگان میں سے تین بھائی ہیں اور چوتھی بہن ہے۔ وہ سب رام چندر ساو کے بیٹے اور بیٹی ہیں۔ رام چندر ساو پیاز اور آلو کا کاروبار چلا رہے ہیں۔ اپنے تین بیٹوں میں سے مدعی نمبر 1 نے 1984 میں بی ایس سی، مدعی نمبر 2 نے 1994 میں بی اے آنرز اور مدعی نمبر 3 نے 1988 میں میٹرک پاس کی۔ تینوں بیٹے تعلیم یافتہ بے روزگار ہیں۔ تینوں بھائیوں کو کاروبار چلانے کے لیے غیر رہائشی احاطے کی ضرورت ہے، ہر ایک کا اپنا اور ایک دوسرے سے الگ۔ جائیداد متدعو یہ دودکانوں پر مشتمل ہے جو ایک ساتھ مل کر مدعی کے عنوان سے پیشروڈاکٹر بھونیش کمار کے ذریعے مدعا علیہ کرایہ داروں کو دیے گئے تھے۔ مدعیوں نے مدعی نمبر 1، کھلیش کمار کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے فروخت کے رجسٹرڈ دتاویز کے بذریعے جائیداد متدعو یہ خریدا ہے، جو والد کی مالی مدد سے دستیاب سرمائے سے کپڑوں کا اپنا خوردہ کاروبار شروع کرنا چاہتا ہے۔ ٹرائل کورٹ نے اس تقاضے کو معقول اور نیک نیتی سے پایا۔ تاہم، ٹرائل کورٹ نے ایک رائے قائم کی کہ جزوی بے دلی سے کھلیش کمار کی ضرورت پوری ہوگی اور اس لیے، 21.12.96 کے ڈگری نامے کے ذریعے مقدمے کے احاطے کے کچھ حصے کو خالی کرنے کی ہدایت کی گئی، جیسا کہ ٹرائل کورٹ کے ڈگری نامے میں بتایا گیا ہے۔ مدعا دار کرایہ داروں نے نظر ثانی کو ترجیح دی۔ عدالت عالیہ نے ٹرائل کورٹ کے اس ضروری نتائج کو خارج نہیں کیا کہ کھلیش کمار ایک تعلیم یافتہ بے روزگار ہے اور اسے کاروبار میں خود کو آزادانہ طور پر آباد کرنے کی ضرورت ہے۔ تاہم، ٹرائل کورٹ کے ڈگری نامے کو تبدیل کرنے میں عدالت عالیہ کے ساتھ جو غالب رہا ہے اس پر غور کیا جاسکتا ہے۔ عدالت عالیہ کا قف ہے کہ مدعی آلو اور پیاز کے کاروبار میں والد کی مدد کرنے میں مصروف ہیں جو دوسرے احاطے میں چل رہا ہے اور اس لیے یہ یقین کرنا مشکل ہے کہ مدعی نمبر 1 اپنا کوئی کاروبار شروع کرنا چاہتا ہے۔ دوسرا، مدعیوں کے لیے دو وارد کائیں دستیاب ہیں جن میں مدعی نمبر 1 کاروبار شروع کر سکتا تھا اگر وہ ایسا کرنے کا ارادہ رکھتا۔ لیکن ایسا نہیں کیا گیا۔ عدالت عالیہ نے اپنے نتیجے کا خلاصہ یہ مشاہدہ کرتے ہوئے کیا کہ مدعیوں کی طرف سے درخواست کی گئی ضرورت حقیقی نہیں تھی بلکہ یہ محض خواہش تھی، ضرورت کا عنصر غیر حاضر تھا۔

ہماری رائے میں، عدالت عالیہ کی طرف سے اپنائے گئے نقطہ نظر کو قبول نہیں کیا جاسکتا اور اس نے انصاف کی ناکامی کو جنم دیا ہے۔ یہ ظاہر کرنے کے لیے زبردست ثبوت دستیاب ہیں کہ مدعی نمبر 1 بغیر کسی مناسب تجارتی سرگرمی کے خالی بیٹھا ہوا ہے تاکہ اسے فائدہ مند طریقے سے ملازمت دی جاسکے۔ مدعی نمبر 1 اور اس کے والد دونوں نے اس حقیقت کو بیان کیا ہے۔ صرف اس وجہ سے کہ مدعی نمبر 1 اپنے والد کو ان کے موروثی کاروبار میں عارضی طور پر مدد کر رہا ہے، اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ اسے کبھی بھی اپنا آزاد کاروبار شروع نہیں کرنا چاہیے۔ عدالت عالیہ نے جس چیز کو نظر انداز کیا ہے وہ اس کا ثبوت ہے، جس پر ٹرائل کورٹ نے بھی بھروسہ کیا کہ مدعی نمبر 4 کا شوہر، یعنی رام چندر ساو کا داماد، موخر الذکر کو اس کے کاروبار میں مدد کر رہا تھا اور تینوں بیٹوں کے پاس کرنے کے لیے بہت کم بچا تھا۔

جیسا کہ عدالت عالیہ کی رائے ہے، متبادل رہائش کی دستیابی کا معاملہ بھی ایسا ہی ہے۔ ایک دکان ہے جس کے سلسلے میں مدعی نمبر 2 کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے بے دخلی کا مقدمہ دائر کیا گیا تھا۔ سوٹ سے سمجھوتہ کیا گیا اور دکان خالی کر دی گئی۔ یہ دکان مدعی نمبر 2 کے کاروبار کے لیے ہے۔ مدعی کے والد کی طرف سے تعمیر کی گئی ایک اور دکان ہے جو سپینک ٹینک کے اوپر واقع ہے لیکن وہ تقریباً قابل رسائی ہے کیونکہ دکان کے سامنے ایک گہری کھائی ہے اور اسی وجہ سے یہ خالی اور غیر استعمال شدہ پڑی ہے۔ ایک بار جب مکان مالک کے ذریعہ یہ ثابت ہو جاتا ہے کہ متدعو یہ رہائش اس کے اپنے مقصد کے لیے مخلصانہ طور پر درکار ہے اور اس طرح کا اطمینان حقائق کی عدالت کے ذریعہ معروضی تخمینہ کاری کے امتحان کو برداشت کرتا ہے تو رہائش کا انتخاب جو اس طرح کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے معقول ہوگا اسے ضرورت مندوں کے من پسند انتخاب پر چھوڑنا ہوگا۔ عدالت ضرورت مندوں پر اپنے انتخاب پر زور نہیں دے سکتی۔ یقیناً انتخاب کا استعمال معقول طریقے سے کیا جانا چاہیے نہ کہ سبکی انداز میں۔ عدالت عالیہ کے پاس جو متبادل رہائش موجود ہے وہ یا تو مدعی نمبر 1 کے لیے دستیاب نہیں ہے یا ہر لحاظ سے موزوں نہیں ہے جیسا کہ متدعو یہ رہائش ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ نقطہ نظر کہ مدعی نمبر 2، جو بھی ایک تعلیم یافتہ بے روزگار ہے، کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے رہائش خالی کر دی گئی ہے، کو موڑ دیا جانا چاہیے یا مدعی نمبر 1، ایک اور تعلیم یافتہ بے روزگار بھائی کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے متعلقہ متبادل رہائش کے طور پر سمجھا جاسکتا ہے، قبول نہیں کیا جاسکتا۔ لہذا سپینک ٹینک کے اوپر واقع اور دکان کے سامنے کھائی کی وجہ سے ناقابل رسائی اور اس وجہ سے خالی پڑی دکان کو بھی متدعو یہ دکان کا مناسب متبادل نہیں سمجھا جاسکتا جو کاروباری عمارت میں واقع ہے، آسانی سے قابل رسائی ہے اور مدعی

کے ذریعہ خرید اگیا ہے تاکہ ان میں سے کسی ایک کی محسوس کردہ ضرورت کو پورا کیا جاسکے۔

ہمیں عدالت عالیہ کے اس مشاہدے کو برقرار رکھنا مشکل لگتا ہے کہ مدعیوں کی طرف سے درخواست کی گئی ضرورت محسوس شدہ ضرورت سے کم ہے اور محض ایک خواہش ہے۔ ٹرائل کورٹ کا فیصلہ ایک تفصیلی اور مکمل فیصلہ ہے جس میں ہر دستیاب ثبوت اور متعلقہ حالات کو مد نظر رکھا گیا ہے، جس کا مشخصہ معروضیت کے ساتھ لیا گیا ہے، قانون کے متعلقہ اصولوں کے مطابق ہے اور اس لیے یہ نتیجہ ایسا ہے جسے عدالت عالیہ اپنے نظر ثانی شدہ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے پریشان نہیں کر سکتی تھی۔ مزید برآں، جیسا کہ ہم نے نشاندہی کی ہے، جس طریقے سے عدالت عالیہ نے ٹرائل کورٹ کے نتائج سے متصادم رائے قائم کرنے کے لیے آگے بڑھا ہے وہ مکمل طور پر غیر مستحکم ہے۔

اپیل کی منظوری ہے۔ عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔ اس کے بجائے، ٹرائل کورٹ کی طرف سے منظور کردہ ڈگری کو پورے اخراجات کے ساتھ بحال کیا جاتا ہے۔ کرایہ دار۔ جواب دہندگان کو آج سے چار ماہ کا وقت دیا جاتا ہے تاکہ وہ مکان مالک۔ اپیل کنندگان کو خالی اور پرامن قبضہ فراہم کر سکیں اور کرایہ کے بقایا جات کو صاف کرنے اور جاری رکھنے کے درمیان لیکن آج سے تین ہفتوں کی مدت کے اندر معمول کا اقرار نامہ دائر کرنے کے تابع ہوں۔

این جے۔

اپیل کی منظوری دی گئی۔

