

از عدالتِ عظمیٰ

شملہ ڈیولپمنٹ اتھارٹی

بنام

آشارانی

تاریخ فیصلہ: 26 فروری، 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹنائک، جسٹس صاحبان]

رہائش-شملہ ڈیولپمنٹ اتھارٹی نجی کفالتی نگ اسکیم کے تحت فلیٹ کی فراہمی-فلیٹوں کی تعمیر کے لیے حاصل کی گئی زمینوں کے لیے قابل ادائیگی معاوضے میں اضافے کی وجہ سے چار جز میں اضافے کا مطالبہ-عدالتِ عالیہ نے کشیدگی کے الزامات کی وصولی نہ کرنے کی ہدایت کی-اپیل پر قرار پایا کہ، مختص آلیہ نہ صرف تعمیراتی اخراجات میں اضافے کا بوجھ برداشت کرے گا بلکہ زمین کا بھی جب عدالت نے حصول اراضی کے قانون کی توضیحات کے تحت معاوضے میں اضافہ کیا۔

ڈی ڈی اے بنام پشیندر کمار جین، جے ٹی (1994) 6 ایس سی 292، قابل اطلاق قرار

دیا گیا۔

ایسلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 4388، سال 1996 وغیرہ۔

آر پی نمبر 88، سال 1995 میں ہماچل پردیش عدالت عالیہ کے 6.6.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے ایچ کے پوری، راجیش سریو استو، اجوال بنرجی اور ایس پی لنکا۔

ایس کے بگاسیر ان بگا، مس ایس بگا اور مس مونیکا بھانوت، جواب دہندگان کے لیے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے وکلاء کو سنا ہے۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ ایپلیں شملہ میں ہماچل پردیش کی عدالت عالیہ کے 6 جون 1995 کو رٹ پٹیشن نمبر 88/95 میں دیے گئے حکم سے پیدا ہوتی ہیں۔ تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ مدعا علیہ نے فلیٹوں کی فراہمی کے لیے 1986 میں نجی کفالتی اسکیم کے تحت درخواست دی تھی۔ مدعا علیہ نے 'A' قسم کے گھر کے لیے 13,800 روپے جمع کرائے تھے۔ 13 نومبر 1986 کو مدعا علیہ کو مطلع کیا گیا کہ اسے 1,44,000 روپے کی عارضی قیمت ادا کرنی ہے جس میں پہلے سے جمع شدہ 13,800 روپے کی بقایا زربعانہ شامل ہے۔ دوسرے لفظوں میں، اسے خط میں بیان کردہ قسطوں میں 1,30,200 روپے جمع کرنے کی ضرورت تھی۔ اس کے بعد، انہیں نومبر 1991 کے خط کے ذریعے مطلع کیا گیا کہ تعمیراتی لاگت، مواد کی قیمتوں میں اضافے کی وجہ سے، روپے 1,44,000 کے مقابلے میں روپے 2,73,332 تک بڑھادی گئی

ہے؛ اور انہیں خط میں بتائے گئے طرز پر بتایا رقم ادا کرنے کی ہدایت کی گئی۔ حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ضلعی جج نے اپنے 30 اپریل 1993 کے فیصلے اور ڈگری کے ذریعے نجی کفالتی اسکیم کے تحت فلیٹوں کی تعمیر کے لیے حاصل کی گئی زمین کو قابل ادائیگی معاوضے میں اضافہ کیا۔ نتیجتاً، 12 اپریل 1993 کے خط کے ذریعے مدعا علیہ کو بڑھے ہوئے قیمتوں کی ادائیگی کے لیے کہا گیا۔ جواب دہندہ، جیسا کہ پہلے بتایا گیا ہے، نے اس مطالبے کو چیلنج کرتے ہوئے عدالت عالیہ سے رجوع کیا۔ عدالت عالیہ نے رٹ پٹیشن کی اجازت دی اور اپیل کنندہ اتھارٹی کو مدعا علیہ سے رقم وصول نہ کرنے کی ہدایت کی۔ اپیل کنندہ کی طرف سے پہلے دو مواقع پر لکھے گئے خط کے پیش نظر، واحد سوال یہ ہے: کیا عدالت عالیہ مدعا علیہ سے رقم وصول نہ کرنے کی اپنی سمت میں درست ہے؟ تسلیم شدہ موقف، جیسا کہ پہلے بیان کیا گیا ہے، یہ ہے کہ ایک نجی مالک کی زمین نجی کفالتی اسکیم کے لیے حصول اراضی کے قانون کے تحت حاصل کی گئی تھی۔ درحقیقت، جب اسکیم مختص الیہوں کو مکانات کی تعمیر اور فراہمی کے لیے ہوتی ہے تو الاٹی حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 26 کے تحت فیصلہ اور ڈگری کے ذریعے یا اس کے بعد اگر اپیل دائر کی جاتی ہے اور قانون کی دفعہ 54 کے تحت مزید اضافہ کیا جاتا ہے تو سول کورٹ کی طرف سے مقرر کردہ قیمت کی لاگت برداشت کرنے کا پابند ہوتا ہے۔ اس معاملے میں، تسلیم شدہ طور پر، دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، عدالت نے 30 اپریل 1993 کو دفعہ 26 کے تحت دیے گئے فیصلے اور ڈگری کے ذریعے معاوضے کا تعین کیا تھا۔ لہذا، سول کورٹ کے ذریعے معاوضے کے تعین کے نتیجے میں زمین کی قیمت میں اضافے کے مطابق، پہلے کے مطالبے میں ترمیم کی ضرورت تھی۔

مدعا علیہ کے فاضل وکیل شری بگا نے ڈی ڈی اے بنام پشیندر کمار جین، جے ٹی (1994) 6 ایس سی 292 میں اس عدالت کے فیصلے پر انحصار کیا۔ اس میں ڈی ڈی اے کی

طرف سے قرعہ اندازی کی تاریخ اور مدعا علیہ سے رابطہ کی تاریخ کے درمیان ڈی ڈی اے کی طرف سے قیمت میں اضافہ کیا گیا اور مدعا علیہ کو رقم کا فرق ادا کرنے کے لیے کہا گیا۔ اس صورت میں قرعہ اندازی 12 اکتوبر 1990 کو کی گئی تھی اور مدعا علیہ کے حق میں کامیاب قرعہ اندازی اور فراہمی کی اطلاع 13 جنوری 1991 کو دی گئی تھی۔ اس دوران، زمین کی قیمت میں یکطرفہ طور پر ڈی ڈی اے نے اضافہ کیا تھا۔ ان حالات میں، اس عدالت نے فیصلہ دیا تھا کہ جب تک کہ اسکیم میں دوسری صورت میں فراہم نہ کیا جائے، مختص الیہ فراہمی کے خط کی اطلاع کی تاریخ تک قیمت کی ادائیگی کرنے کا ذمہ دار ہے۔ اس میں موجود تناسب اس معاملے میں حقائق پر لاگو نہیں ہوتا ہے۔ جیسا کہ پہلے کہا گیا تھا، مختص الیہ کو نہ صرف تعمیراتی اخراجات میں اضافے کا بوجھ برداشت کرنا ہے بلکہ زمین کی قیمت میں اضافے کا بھی بوجھ برداشت کرنا ہے جب عدالت نے مختلف مراحل پر حصول اراضی کے قانون کی توضیحات کے تحت معاوضے میں اضافہ کیا۔ ورنہ، زمین وغیرہ کی بڑھتی ہوئی لاگت کی قیمت کون ادا کرے گا۔ اپیل کنندہ منافع کے لیے نجی معمار نہیں ہے۔

اسی کے مطابق ایپلیس منظور کی جاتی ہے۔ عدالت عالیہ کے حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔ رٹ پٹیشن خارج کر دی گئی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

ایپلوں کو منظور کیا جاتا ہے۔