

از عدالتِ عظمیٰ

یونین ٹیریٹری، چندری گڑھ ایڈمن و دیگر اراں

بنام

میجنگ سوسائٹی، گوسوامی، جی ڈی ایس ڈی سی

تاریخ فیصلہ: 14 فروری 1996

[کلڈیپ سنگھ اور ایس صغیر احمد، جسٹس صاحبان]

پنجاب (ڈیولپمنٹ اینڈ ریگولیشن ایکٹ)، 1952 / چندری گڑھ لیز ہولڈ آف سائنس اینڈ بلڈنگ رولز، 1973: قاعدہ 13 سوسائٹی کوزمین کی فراہمی۔ قانونی قواعد کے تحت ادا کردہ اور قابل ادائیگی زمینی کرایہ میں فرق کا مطالبہ۔ عدالتِ عالیہ کا موقف ہے کہ طے شدہ سالانہ کرایہ پر نظر ثانی نہیں کی جاسکتی تھی۔ اپیل ہونے پر، قانون کی لازمی توضیحات کی خلاف ورزی کرنے والے معاہدے کو صرف قانون کے قیود سے پڑھا اور نافذ کیا جاسکتا ہے اور کسی اور طریقے سے نہیں۔ مساوی امر مانع تقریر مخالف نہیں اٹھایا جاسکتا کیونکہ قانون کے خلاف کوئی امر مانع تقریر مخالف نہیں ہو سکتا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 10419، سال 1995۔

پنجاب اور ہریانہ عدالتِ عالیہ کے دیوانی رٹ پٹیشن نمبر 6149، سال 1991 کے فیصلے اور حکم سے۔

"اپیل گزاروں کی طرف سے ایس اجاگر، دیویندر ورما اور نریش بکشی۔

جواب دہندگان کے لیے ڈی وی سیگل، اے وی پالی اور مس ریکھا پالی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

چندری گڑھ انتظامیہ نے 21 جون 1975 کے خط کے ذریعے میجنگ سوسائٹی، گوسوامی گنیش دت سناتن دھرم کالج، چندری گڑھ (سوسائٹی)، جو اس اپیل میں مدعا علیہ ہے، کو 10.5 ایکڑ زمین

الاٹ کی۔ اسٹیٹ آفیسر، چندی گڑھ انتظامیہ نے 15 مارچ 1991 کو سوسائٹی کو ہدایت کی کہ وہ سوسائٹی کی طرف سے پہلے سے ادا کیے گئے بنیادی کریہ اور قانونی قوانین کے تحت قابل ادائیگی کرایہ کے درمیان فرق کے طور پر روپے کی رقم ادا کرے۔ سوسائٹی نے پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے سامنے رٹ پٹیشن کے ذریعے نوٹس کو چیلنج کیا۔ عدالت عالیہ نے رٹ پٹیشن کی اجازت دی اور ڈیمانڈ نوٹس کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔ چندی گڑھ انتظامیہ کی یہ اپیل 22 اکتوبر 1991 کے عدالت عالیہ کے فیصلے کے خلاف ہے۔

یہ زمین سوسائٹی کو 99 سال کی مدت کے لیے 10 روپے فی مربع گز کی شرح سے زمین کے کرایہ کے ساتھ 100 روپے فی ایکڑ سالانہ کی شرح سے الاٹ کی گئی تھی۔ سوسائٹی کو فراہمی پنجاب کی دارالحکومت (ڈیولپمنٹ اینڈ ریگولیشن) ایکٹ، 1952 (ایکٹ) اور اس کے تحت بنائے گئے قواعد کی توضیحات کے تابع تھی۔ چندی گڑھ لیز ہولڈ آف سائٹس اینڈ بلڈنگز رولز، 1973 (قواعد)، جو ایکٹ کے تحت بنائے گئے تھے، 20 اگست 1973 سے نافذ کیے گئے تھے۔ قواعد کا قاعدہ 13 درج ذیل ہے:

"13. کرایہ اور عدم ادائیگی کے نتائج۔ پریمیم کے علاوہ، چاہے وہ جگہ یا عمارت کے حوالے سے ہو، کرایہ دار درج ذیل کرایہ ادا کرے گا:

(i) سالانہ پٹہ پہلے 33 سالوں کے لیے پریمیم کا 2% / 1-2 ہوگا جسے چندی گڑھ انتظامیہ اگلے 33 سالوں کے لیے پریمیم کا 4% / 3-3 اور پٹہ کی بقیہ مدت کے لیے پریمیم کا 5% تک بڑھا سکتی ہے۔

(ii) اسٹیٹ آفیسر سے کسی بھی مطالبے کے بغیر مقررہ تاریخ کو سالانہ کرایہ ادا کیا جائے گا۔

بشرطیکہ اسٹیٹ آفیسر مقررہ تاریخ سے اصل ادائیگی کی تاریخ تک 6 فیصد سالانہ سود کی مزید ادائیگی پر اچھی اور کافی وجوہات کی بنا پر کرایہ کی ادائیگی کے لیے وقت میں مجموعی طور پر چھ ماہ تک توسیع کر سکتا ہے۔

(iii) اگر مقررہ تاریخ تک کرایہ ادا نہیں کیا جاتا ہے، تو کرایہ دار اس رقم سے زیادہ جرمانہ ادا کرنے کا ذمہ دار ہوگا جو پنجاب کی دارالحکومت (ڈیولپمنٹ اینڈ ریگولیشن) ایکٹ، 1952 کے دفعہ 8

میں طے شدہ طریقے سے عائد اور وصول کی جاسکتی ہے، جیسا کہ ایکٹ نمبر 17، سال 1973 کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے۔

اوپر پیش کردہ قاعدہ 13 سے یہ واضح ہے کہ پریمیم کے علاوہ ایکٹ اور قواعد کے تحت کرایہ دار کو پہلے 33 سالوں کے لیے پریمیم کے $2\frac{1}{2}$ - 2 کی شرح سے سالانہ کرایہ ادا کرنا پڑتا ہے۔ سوسائٹی کے معاملے میں 100 روپے فی ایکڑ کی شرح سے پریمیم کا تعین قواعد کی خلاف ورزی تھی۔ چنڈی گڑھ انتظامیہ کے ساتھ قواعد کے تحت کوئی صوابدیدی اختیار نہیں ہے کہ وہ قواعد کے تحت فراہم کردہ شرح سے کم سالانہ کرایہ طے کرے۔ چنڈی گڑھ انتظامیہ کی طرف سے کہا گیا ہے کہ راجیہ سبھا کمیٹی کے سامنے چنڈی گڑھ ریگنیز ڈاسکولز مینجمنٹ ایسوسی ایشن کے چیئرمین ڈاکٹر ایم ایل سینی کی طرف سے دائر شکایت پر تبصرے تیار کرتے ہوئے انتظامیہ کے نوٹس میں آیا کہ سوسائٹی اور کسی دوسرے تعلیمی ادارے کو الاٹ کی گئی زمین کے سلسلے میں سالانہ کرایہ کا تعین قواعد کے قاعدہ 13 کی خلاف ورزی تھی۔ ان حالات میں ہی 1975 میں کی گئی غلطی کو 1991 میں درست کرنے کی کوشش کی گئی تھی۔ سوسائٹی نے اس کارروائی کو عدالت عالیہ کے سامنے اس بنیاد پر چیلنج کیا کہ ایکٹ اور قواعد کے تحت نظر ثانی کا کوئی اختیار نہیں ہے اور اس طرح چنڈی گڑھ انتظامیہ 16 سال کی مدت کے بعد اپنے حکم پر نظر ثانی نہیں کر سکی۔ یہ بھی دعویٰ کیا گیا کہ چنڈی گڑھ انتظامیہ کو سوسائٹی کے لیے متعصبانہ حکم منظور کرنے سے روک دیا گیا تھا، خاص طور پر جب سوسائٹی نے بھاری اخراجات برداشت کر کے الاٹ کی گئی زمین پر عمارتیں وغیرہ تعمیر کی ہیں۔ عدالت عالیہ نے منصفانہ امر مانع تقریر مخالف کے سوال پر غور نہیں کیا اور مختصر بنیاد پر رٹ پٹیشن کی اجازت دی کہ ایکٹ اور قواعد کے تحت جائزے کے کسی اختیار کی عدم موجودگی میں چنڈی گڑھ انتظامیہ 21 جون 1975 کے فراہمی لیٹر میں طے شدہ سالانہ کرایہ پر نظر ثانی نہیں کر سکتی تھی۔

ہمارا خیال ہے کہ عدالت عالیہ قواعد کی لازمی کی توضیحات بنیاد پر مطالبے اور نوٹس کو کالعدم قرار دینے میں پیٹنٹ کی غلطی کا شکار ہو گئی۔ اس مقدمے کے حقائق اور حالات پر نظر ثانی کا کوئی سوال ہی نہیں ہے۔ چنڈی گڑھ انتظامیہ نے فراہمی منسوخ نہیں کی۔ اس نے صرف ایک پیٹنٹ کی غلطی کو درست کیا جس کی اجازت نہیں دی جاسکتی تھی۔ ریکارڈ پر ایسا کچھ بھی نہیں ہے جو یہ ظاہر کرے کہ اسٹیٹ آفیسر یا کسی اور اتھارٹی نے اپنے دماغ کا استعمال کیا اور قواعد کے قاعدہ 13 کے تحت فراہم کردہ شرح سے کم شرح پر سالانہ کرایہ طے کرنے کا ایک شعوری حکم منظور کیا۔ ہمیں قانون یا قواعد کے تحت کوئی اختیار نہیں دکھایا گیا ہے جو قواعد کی لازمی توضیحات میں نرمی کی اجازت دیتا

ہے۔ قانون کی لازمی توضیحات خلاف ورزی کرنے والے معاہدے کو صرف قانون کے قیود سے پڑھا اور نافذ کیا جاسکتا ہے اور کسی اور طریقے سے نہیں۔ اس معاملے میں منصفانہ امر مانع تقریر مخالف کا سوال پیدا نہیں ہوتا کیونکہ کوئی امر مانع تقریر مخالف قانون نہیں ہو سکتا۔

لہذا ہم اپیل منظور کرتے ہیں، عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے کو کالعدم قرار دیتے ہیں۔ سوسائٹی کی طرف سے عدالت عالیہ میں دائر رٹ پٹیشن خارج ہو جائے گی۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل منظور کی گئی۔