

ازعدالتِ عظمیٰ

لکشمی کانت و دیگر اراں

بنام

ستیه وان و دیگر اراں

تاریخ فیصلہ: 19 مارچ 1996

[این پی سنگھ اور ایس سی سین، جسٹس صاحبان]

ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ لینڈ ڈسپوزل قواعد، 1955:

قاعدہ 4(3)، ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ کے زیر انتظام فقرہ-پٹہ پر پلاٹ کی فراہمی-مقررہ مدت کے اندر تعمیر کرنے میں مقسوم الیہ کی ناکامی پر پٹہ پر منسوخی-پلاٹ نیلامی کے لیے رکھا گیا-نیلامی کی شرائط کے تحت سب سے زیادہ بولی دہندہ کو حق حاصل ہونا منظوری کے خط سے مشروط ہے۔ عدالت حکم التوا کی وجہ سے بولی کا تیسرا دور نہیں ہو رہا ہے-نیلامی مکمل نہیں ہوئی-پٹہ دہندہ کو فراہمی بحال کرنے کے لیے ٹرسٹ کا پٹہ منظور-سب سے زیادہ بولی لگانے والے کی طرف سے چیلنج کردہ پٹہ-عدالت عالیہ سب سے زیادہ بولی لگانے والے کے حق میں فیصلہ سناتے ہوئے-قرار پایا کہ، عدالت عالیہ ٹرسٹ کی منظور شدہ قرارداد کو کالعدم قرار دینے میں جائز نہیں تھا۔ ٹرسٹ کے ذریعے منظور کردہ پٹہ-نیلامی مکمل نہیں ہو رہی ہے، اور سب سے زیادہ بولی لگانے والے کو تصدیق نامہ جاری نہیں کیا جا رہا ہے۔

نیلامی فروخت۔

ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ-ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے پلاٹ کی نیلامی-لینڈ ڈسپوزل قواعد جو ٹرسٹ کو سب سے زیادہ یا کسی بھی بولی کو خارج کرنے کا حق محفوظ رکھنے کا اختیار دیتے ہیں-نیلامی کی شرائط کے تحت سب سے زیادہ بولی دہندہ کو حق حاصل ہونا منظوری کے خط سے مشروط ہے-بولی کا تیسرا دور، عدالت کے ذریعے منظور کیے حکم التوا کی وجہ سے منعقد نہیں ہوا-نیلامی مکمل نہیں ہوئی-کوئی تصدیقی خط جاری نہیں کیا گیا۔ دوسری نیلامی تک اعلیٰ ترین بولی دہندہ کے دعوے کا جواز-قرار پایا کہ ناقابل سماعت۔

اپیل کنندہ متنازعہ پلاٹ کا منتقلی تھا جو اصل میں ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعے منتقلی کرنے والے کو پٹہ پر دیا گیا تھا۔ چونکہ اپیل کنندہ نے پٹہ کی اس شرط کی تعمیل نہیں کی جس کے تحت پٹہ دار کو پٹہ کے قرارداد کی تاریخ سے چار سال کے اندر مذکورہ پلاٹ پر تعمیر شروع کرنے اور اس کے بعد تین سال کے اندر تعمیر مکمل کرنے کی ضرورت تھی، ٹرسٹ نے فراہمی منسوخ کر دی اور پلاٹ کو نیلامی کے لیے رکھ دیا، جسے اپیل کنندہ نے عدالت عالیہ کے سامنے ایک رٹ پٹیشن میں چیلنج کیا تھا۔ نیلامی میں، مدعا علیہ بولی کے دوسرے دور تک سب سے زیادہ بولی لگانے والا تھا؛ لیکن بولی کے تیسرے دور کے انعقاد سے پہلے، بولی پر روک لگانے کا حکم موصول ہوا اور نیلامی کی کارروائی آگے نہیں بڑھی۔

اپیل کنندہ کی طرف سے دائر رٹ پٹیشن کے زیر التواء ہونے کے دوران ٹرسٹ نے فراہمی کو بحال کرنے کا فیصلہ کیا جو تعمیر مکمل نہ ہونے کی وجہ سے منسوخ کر دی گئی تھی۔ اپیل کنندہ نے رٹ پٹیشن واپس لے لی اور ٹرسٹ نے مدعا علیہ کی بولی کو خارج کرتے ہوئے ایک قرارداد منظور کی اور اپیل کنندہ کے حق میں پلاٹ کو بحال کیا۔

مدعا علیہ نے اپنی بولی کے خارج ہونے کو چیلنج کرتے ہوئے عدالت عالیہ میں رٹ پٹیشن دائر کی۔ اگرچہ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ روک کے حکم کی وجہ سے بولی کا تیسرا دور نہیں ہو سکا اور اس طرح کوئی مکمل معاہدہ نہیں تھا جسے عدالت میں نافذ کیا جاسکے، پھر بھی اس نے ٹرسٹ کو زمین مدعا علیہ کو منتقل کرنے کی ہدایت کی جو نیلامی میں سب سے زیادہ بولی لگانے والا تھا۔

نالوں ہو کر، اپیل کنندہ نے اپیل دائر کی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار پایا کہ:

1.1 چونکہ بولی کا تیسرا دور منعقد نہیں ہو سکا تھا اور عوامی نیلامی اپنے منطقی انجام تک

نہیں پہنچ سکی تھی، اس لیے عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی کہ

مدعا علیہ نے متنازعہ پلاٹ کے سلسلے میں حق حاصل کر لیا ہے۔

1.2 سب سے زیادہ بولی کی قبولیت عوامی نیلامی کے انعقاد کی شرائط سے مشروط ہے اور

سب سے زیادہ بولی لگانے والے کے حق کی جانچ ان مختلف شرائط کے تناظر میں

کی جانی چاہیے جن کے تحت اس طرح کی نیلامی کی گئی ہے۔ موجودہ معاملے میں

مدعا علیہ کو کوئی حق حاصل نہیں ہوا تھا یا تو قاعدہ 4(3) کے تحت قانونی توضیح بنیاد پر یا فروخت کی شرائط کے تحت عوامی نیلامی کے انعقاد سے پہلے مطلع کیا گیا تھا۔

1.3 نیلامی کی شرائط کے محض حوالے سے یہ واضح اور واضح ہے کہ اگرچہ عوامی نیلامی مکمل ہو چکی تھی اور مدعا علیہ سب سے زیادہ بولی لگانے والا تھا، اس وقت تک اسے کوئی حق حاصل نہیں ہوا تھا جب تک کہ تصدیق نامہ، جیسا کہ شرط نمبر 3 کے ذریعے تصور کیا گیا تھا، اسے جاری نہیں کیا گیا تھا۔ مدعا علیہ کو ایسا کوئی تصدیق نامہ جاری نہیں کیا گیا تھا۔ نیلامی کی شرائط میں واضح طور پر تصور کیا گیا اور اس پر غور کیا گیا کہ بورڈ آف ٹرسٹیز کی طرف سے سب سے زیادہ بولی کی قبولیت لازمی تھی اور ٹرسٹ نے سب سے زیادہ یا کسی بھی بولی کو خارج کرنے کا حق اپنے پاس محفوظ رکھا۔

1.4 عدالت عالیہ، اپیل گزاروں کے حق میں پلاٹ کو بحال کرنے کے لیے ٹرسٹ کی 27.2.1981 کی قرارداد کو کالعدم قرار دینے میں جائز نہیں تھی۔ یہ فیصلہ بورڈ آف ٹرسٹیز نے لیا تھا جسے نہ تو چیلنج کیا گیا تھا اور نہ ہی چیلنج کیا جاسکتا تھا۔ اس طرح مدعا علیہ کو کوئی حق حاصل نہیں ہوا تھا جسے عدالت عالیہ رٹ کے دائرہ اختیار میں نافذ کر سکتی تھی۔

ترلوچن مشرا وغیرہ بنام ریاست اڑیسہ ودیگراں، [1911] 3 ایس سی سی 153، ریاست اڑیسہ ودیگراں بنام ہری نارائن جیسوال ودیگراں، [1972] 2 ایس سی سی 36، یونین آف انڈیا ودیگراں بنام میسرز بھیم سین والیتی رانی، [1970] 2 ایس سی آر 594 اور ریاست اتر پردیش ودیگراں بنام وجے بہادر سنگھ ودیگراں، [1982] 2 ایس سی سی 365 کا حوالہ دیا گیا ہے۔

سی ایل وی ایل ایل ایل ایل عدالتی فیصلہ: دیوانی اپیل نمبر 1683، سال 1982۔ رٹ پٹیشن نمبر 843، سال 1981 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 15.12.81 کے فیصلے اور حکم سے۔ وی اے۔ بوڈے اور اے کے سنگھی اپیل گزاروں کے لیے۔

جواب دہندگان کے لیے وی۔ این۔ گنپولی، ایس۔ کے۔ اگنیہوتری اور پی۔ وی۔ ہوری۔ جواب دہندہ کے لیے اے ایس بھسمے کے لیے ایس ایم جادھو۔

جواب دہندہ نمبر 2 کے لیے ایم این شراف، ایس کے مشرا اور مس ریما بھنڈاری۔ عدالت کا فیصلہ این پی سنگھ جسٹس نے سنایا۔

یہ اپیل عدالت عالیہ کے فیصلے مورخہ 27.2.1981 کو کالعدم قرار دینے کے لیے دائر کی گئی ہے جس میں مدعا علیہ - ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ (جسے اس کے بعد ٹرسٹ کہا گیا ہے) کی قرارداد کو کالعدم قرار دیا گیا ہے اور ٹرسٹ کو ہدایت کی گئی ہے کہ وہ زیر بحث زمین کورٹ درخواست گزار / مدعا علیہ (جسے اس کے بعد مدعا علیہ کہا گیا ہے) کو منتقل کرے جو کہ سب سے زیادہ بولی لگانے والا ہے۔

مذکورہ ٹرسٹ نے "سنٹرل ایونیو اسکیم" کے نام سے ایک اسکیم تیار کی تھی اور سرکل نمبر 7/12 میں پلاٹ نمبر 57 سی پی سنڈیکیٹ، ناگپور کو پٹے پر دیا گیا تھا۔ تاہم، مذکورہ سی پی سنڈیکیٹ نے 30.10.1957 پر پٹے میں اپنا حق، تعلق اور مفاد اپیل کنندہ نمبر 1، لکشی کانت کو منتقل کر دیا۔ دیگر اپیل کنندگان اپیل نمبر 1 کے بھائی ہیں۔ مذکورہ بالا پٹے کے سلسلے میں ٹرسٹ کی طرف سے عائد کردہ شرائط میں سے ایک یہ تھی کہ تعمیر پٹے کے قرارداد کی تاریخ سے چار سال کے اندر شروع ہونی چاہیے اور اس کے بعد اسے تین سال کے اندر مکمل کیا جانا چاہیے۔ چونکہ اس شرط کی تعمیل نہیں کی گئی تھی، اس لیے دیگر کوتاہی کرنے والوں کے ساتھ اپیل گزاروں کو نوٹس جاری کیا گیا کہ پٹے منسوخ نہیں کی جائے۔ اپیل گزاروں کی جانب سے وجہ بتاؤ دائر کیا گیا تھا جسے ٹرسٹ نے اس شرط پر قبول کر لیا تھا کہ اپیل گزار 30.6.1971 پر یا اس سے پہلے پلاٹ پر تعمیر کریں۔ چونکہ اپیل گزاروں کی طرف سے کوتاہی ہوئی تھی، اس لیے 11.1.1972 پر پلاٹ کی فراہمی منسوخ کر دی گئی۔ ٹرسٹ کے سامنے دوبارہ نمائندگیاں دائر کی گئیں لیکن زیر بحث پلاٹ کو 21.1.1974 پر نیلامی کے لیے رکھا گیا۔ مدعا علیہ نے مذکورہ نیلامی میں حصہ لیا اور روپے 3,12,000 کی پیشکش کی، اور وہ بولی کے دوسرے دور تک سب سے زیادہ بولی لگانے والا تھا۔ لیکن بولی کا تیسرا دور منعقد ہونے سے پہلے نیلامی پر روک لگانے کا حکم موصول ہوا۔ اس بات پر کوئی اختلاف نہیں ہے کہ بولی کا تیسرا دور نہیں ہو سکا۔ تاہم، مدعا علیہ نے نیلامی کی شرائط کے مطابق 31,200 زر بیعانہ بطور بقایا رقم جمع کروائی۔

رٹ پٹیشن (رٹ پٹیشن نمبر 102، سال 1974) جو درخواست گزاران کی جانب سے دائر کی گئی تھی، 11.3.1974 کو قابل سماعت قرار دی گئی۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ اس دوران ٹرسٹ نے فراہمی کو بحال کرنے کا فیصلہ کیا جو مختلف کرایہ داروں کے پلاٹوں پر تعمیر مکمل نہ ہونے کی وجہ سے منسوخ کر دی گئی تھی۔ ہمیں بتایا گیا کہ اپیل گزاروں سمیت 17 کرایہ دار تھے۔ یہ ایک تسلیم شدہ موقف ہے کہ 16 کرایہ داروں کے سلسلے میں منسوخی کا حکم واپس لے لیا گیا ہے اور ان کے حق میں مختص مختلف پلاٹوں کے حوالے سے ان کی فراہمی کو بحال کر دیا گیا ہے۔ اپیل گزاروں کی جانب سے یہ کہا گیا کہ چونکہ ان کی جانب سے رٹ پٹیشن زیر التوا ہے، اس لیے انہیں رٹ پٹیشن واپس لینے کی ضرورت

عدالت عالیہ کے مطابق، جیسا کہ مذکورہ قاعدہ 4 کے ذیلی قاعدہ (3) میں کہا گیا ہے کہ ایک بار نیلامی کے ذریعے زمین کو ضبط کرنے کا فیصلہ لینے کے بعد، زمین کی نیلامی کے بعد اسے "سب سے زیادہ بولی

لگانے والے" کو منتقل کرنا پڑتا ہے، ٹرسٹ کے پاس اس طرح کی منتقلی سے انکار کرنے کا کوئی صوابدیدی اختیار نہیں بچا تھا۔ قاعدہ 4 کے مذکورہ ذیلی قاعدہ (3) فقرہ میں کہا گیا ہے کہ اس میں مقرر کردہ شرائط کے تحت کم بولی قبول کی جاسکتی ہے یا زیر بحث زمین کو نیلامی سے واپس لیا جاسکتا ہے۔ اس طرح کی گئی نیلامی کے سلسلے میں عدالت عالیہ کے نتائج کا حوالہ دینا مناسب ہو گا:

"یہ بھی واضح ہے کہ جب تک تیسری بولی قبول نہیں کی جاتی، کوئی مکمل معاہدہ نہیں ہوتا اور موجودہ معاملے میں معاہدے کے تحت کسی بھی حقوق کے نفاذ کا سوال پیدا نہیں ہوتا۔ اگر یہ اس عدالت کے نوٹس میں لایا جاتا ہے کہ ناگپور امپروومنٹ ٹرسٹ جیسی قانونی باڈی اپنی قانونی ذمہ داری پوری کرنے سے انکار کر رہی ہے، تو یقیناً پر یہ عدالت یہ معلوم کرنے کے لیے درخواست پر غور کر سکتی ہے کہ آیا اس شکایت کا ازالہ کیا جائے یا نہیں۔ لہذا، مئی کی رائے میں، اس معاملے میں کسی معاہدے یا اس کے تحت حقوق کے نفاذ کا کوئی سوال پیدا نہیں ہوتا ہے۔"

عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ حکم امتناع کی وجہ سے بولی کا تیسرا دور منعقد نہیں کیا جاسکا اور اس طرح کوئی مکمل معاہدہ نہیں تھا جسے عدالت میں نافذ کیا جاسکے، متنازعہ ہدایت جاری کرتے ہوئے ٹرسٹ کو ہدایت کی کہ وہ زیر بحث زمین مدعا علیہ کو منتقل کرے، جو مذکورہ نیلامی میں سب سے زیادہ بولی لگانے والا تھا۔ ہم عدالت عالیہ کے نتائج کو ہم آہنگ کرنے کے قابل نہیں ہیں۔ اگر عوامی نیلامی اپنے منطقی انجام تک نہیں پہنچی تھی کیونکہ بولی کا تیسرا دور لازمی تھا، تو پھر عدالت عالیہ اس نتیجے پر کیسے پہنچی کہ مدعا علیہ نے زیر بحث پلاٹ کے سلسلے میں کوئی حق حاصل کر لیا ہے؟ جب مذکورہ قاعدہ 4 کا ذیلی قاعدہ (3) ٹرسٹ سے نیلامی کے بعد زیر بحث زمین کو منتقل کرنے کا مطالبہ کرتا ہے تو یہ فرض کرتا ہے کہ بولی لگانے والے کو ایک درست حق حاصل ہو گیا ہے جسے ٹرسٹ نے قبول کر لیا ہے۔ قاعدہ 4 کے ذیلی اصول (3) کو اس فقرہ ساتھ پڑھنا ہو گا جس کا اوپر حوالہ دیا گیا ہے جس میں کسی بھی شخص کی طرف سے سب سے زیادہ پیشکش کیے جانے کے باوجود کم بولی قبول کرنے یا زمین کو نیلامی سے واپس لینے کا اختیار ہے۔

اس کے علاوہ عدالت عالیہ نے نیلامی کی ان شرائط کو نظر انداز کر دیا جنہیں مطلع کیا گیا تھا اور جس کی بنیاد پر مذکورہ بالا عوامی نیلامی کی گئی تھی۔ شرط نمبر 3 میں واضح طور پر کہا گیا ہے کہ پلاٹ کی نیلامی ختم ہونے کے بعد، سب سے زیادہ بولی لگانے والے کو سب سے زیادہ بولی کی رقم کا 1/10 بھیجنا تھا اور پرمیم کی رقم کا بقایا حصہ متعلقہ شخص کے نام پر نیلامی کی بولی کی تصدیق سے متعلق خط کی تاریخ سے

تیس دن کے اندر ٹرسٹ آفس کو بھیجنا تھا۔ مانا جاتا ہے کہ مدعا علیہ کو ایسا کوئی تصدیق نامہ جاری نہیں کیا گیا تھا۔ شرائط نمبر 5، 6 اور 7 متعلقہ ہیں:

"5. سب سے زیادہ بولی کی قبولیت کا انحصار بورڈ آف ٹرسٹیز پر ہو گا۔

6. ٹرسٹ اپنے پاس سب سے زیادہ یا کسی بھی بولی کو خارج کرنے کا حق محفوظ رکھے گا۔

7. سب سے زیادہ بولی لگانے والے شخص کو اپنی بولی واپس لینے کا کوئی حق نہیں ہو گا۔ بولی کی قبولیت یا خارج ہونے کے حوالے سے بورڈ آف ٹرسٹیز کے چیئرمین کا فیصلہ مذکورہ شخص پر پابند ہو گا۔ مذکورہ بالا فیصلہ لینے اور متعلقہ فرد کو مطلع کرنے سے پہلے، اگر مذکورہ ایجنٹ اپنی بولی واپس لے لیتا ہے، تو بولی کی رقم کے لیے جمع کی گئی پوری رقم ٹرسٹ کے ذریعے ضبط کر لی جائے گی۔"

مذکورہ بالا شرائط کے محض حوالے سے، یہ واضح اور واضح ہے کہ اگرچہ عوامی نیلامی مکمل ہو چکی تھی اور مدعا علیہ سب سے زیادہ بولی لگانے والا تھا، تب تک اسے کوئی حق حاصل نہیں ہوا تھا جب تک کہ اسے تصدیق نامہ جاری نہیں کیا گیا تھا۔ نیلامی کی شرائط میں واضح طور پر تصور کیا گیا اور اس پر غور کیا گیا کہ بورڈ آف ٹرسٹیز کی طرف سے سب سے زیادہ بولی کی قبولیت ضروری تھی اور ٹرسٹ نے سب سے زیادہ یا کسی بھی بولی کو خارج کرنے کا حق اپنے پاس محفوظ رکھا۔ اس عدالت نے تریلوچن مشرا وغیرہ بنام ریاست اڑیسہ و دیگران، [319711 ایس سی سی 153، ریاست اڑیسہ و دیگران بنام ہنارائن جیسوال و دیگران، [21972 ایس سی سی 36، یونین آف انڈیا و دیگران بنام میسرز بھیم سین والیتی رام، [219701 ایس سی آر 594 اور ریاست اتر پردیش و دیگران بنام وجے بہادر سنگھ و دیگران، [219821 ایس سی سی 365] کے معاملات میں عوامی نیلامی میں سب سے زیادہ بولی لگانے والے کے حق کا جائزہ لیا ہے۔ اس بات کی بار بار نشاندہی کی گئی ہے کہ ریاست یا اختیار جسے آئین کے آرٹیکل 12 کے معنی میں ریاست قرار دیا جاسکتا ہے، اعلیٰ ترین ٹینڈریا بولی کو قبول کرنے کا پابند نہیں ہے۔ سب سے زیادہ بولی کی قبولیت عوامی نیلامی کے انعقاد کی شرائط سے مشروط ہے اور سب سے زیادہ بولی لگانے والے کے حق کی جانچ ان مختلف شرائط کے تناظر میں کی جانی چاہیے جن کے تحت اس طرح کی نیلامی کی گئی ہے۔ موجودہ معاملے میں مدعا علیہ کو قاعدہ 4(3) کے تحت قانونی توضیح بنیاد پر یا فروخت کی شرائط کے تحت کوئی حق حاصل نہیں ہوا تھا جسے عوامی نیلامی کے انعقاد سے پہلے مطلع کیا گیا تھا۔

مدعا علیہ کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل نے زور دے کر کہا کہ قاعدہ 4(3) کی قانونی توضیح کے پیش نظر ٹرسٹ کے لیے اوپر توضیح کردہ نیلامی کی شرائط تجویز کرنے کا اختیار نہیں ہے۔ مدعا علیہ

نے مذکورہ عوامی نیلامی میں ان شرائط کی بنیاد پر حصہ لیا جو نیلامی کے انعقاد کے لیے اضافی دفعات کی نوعیت کی تھیں، مدعا علیہ کے ذریعے اس پر سوال نہیں اٹھایا جاسکا۔ عدالت عالیہ، مذکورہ قرارداد میں مذکور شرائط پر اپیل گزاروں کے حق میں زیر بحث پلاٹ کو بحال کرنے کے لیے ٹرسٹ کی تاریخ 27.2.1981 کی قرارداد کو کالعدم قرار دینے میں جائز نہیں تھی۔ یہ فیصلہ بورڈ آف ٹرسٹیز نے لیا تھا جسے نہ تو چیلنج کیا گیا تھا اور نہ ہی چیلنج کیا جاسکتا تھا۔ اس طرح مدعا علیہ کو کوئی حق حاصل نہیں ہوا تھا جسے عدالت عالیہ رٹ کے دائرہ اختیار میں نافذ کر سکتی تھی۔ اس کے مطابق، اپیل کی اجازت ہے۔ عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔ مقدمے کے حقائق اور حالات میں، اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔