

از عدالتِ عظمیٰ

بی پی جین اینڈ ایسو سیٹس

بنام

سٹیٹ آف ہریانہ و دیگر

[کے این سنگھ، چیف جسٹس، آر ایم سہی اور ایس موہن، جسٹس صاحبان]

تاریخ فیصلہ: 12 دسمبر، 1991

ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ریگولیشن آف اربن ایریا ایکٹ، 1975- دفعہ 8(2) اور (3)- کا اطلاق ٹاؤن پلاننگ- گروپ ہاؤسنگ یا ہاؤسنگ کالونی- آئٹم۔

ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ضابطہ بندی آف اربن ایریا قواعد، 1976- قاعدہ 11- گروپ ہاؤسنگ اسکیم کے لیے لائسنس کے لیے درخواست- لائسنس دینے کی شرائط کو پورا کرنے کی ہدایت- شرائط کو پورا نہ کرنے کی بنیاد پر انکار- ضروریات کو پورا کرنے پر اتفاق کرنے والی نمائندگی- اتھارٹی کی طرف سے مسترد کیا گیا- آرڈر آف اتھارٹی کی از سر نو توثیق کے لیے گورنر کی ہدایت- قرار پایا کہ، شرائط کی تکمیل پر لائسنس/اجازت کی تجدید۔

درخواست گزار فرم، جو تعمیری سرگرمیاں انجام دے رہی تھی، کے پاس خالی زمین کا ایکڑ

24.25 تھا۔

ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ریگولیشن آف اربن ایریا ایکٹ، 1975 اور ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ریگولیشن آف اربن ایریا قواعد، 1976 کی توضیحات کے تحت، درخواست گزار فرم نے گروپ ہاؤسنگ اسکیم کے لیے لائسنس کی منظوری کے لیے درخواست دی۔ فرم کو 30 دن کی مدت کے اندر قواعد کے قاعدہ 11 میں طے شدہ شرائط کو پورا کرنے کے لیے دیکھا گیا۔

معاهدے پر عمل درآمد 3 روپے کے غیر عدالتی اسٹامپ پیپر پر ہونا ضروری تھا۔ درخواست گزار سے روپے 109.30 لاکھ کی بینک ضمانت پر عمل درآمد کو بھی کہا گیا۔ درخواست گزار کی بینک ضمانت پیش کرنے کی درخواست پر، دو مواقع پر وقت میں چار ہفتوں کی توسیع کی گئی۔

24.45 ایکڑ کے لیے ترقیاتی اور سروس پلان کے تخمینے واپس کرتے ہوئے دوسرے مدعا علیہ نے درخواست گزار کو ہدایت کی کہ وہ صرف 21.15 ایکڑ کے لیے تخمینہ پیش کرے جس پر درخواست گزار نے جواب دیا کہ بیرونی ترقیاتی چارجز جو علاقے میں کمی کے پیش نظر کم کرنے کا مطالبہ کیا گیا تھا۔

درخواست گزار کی درخواست کو قبول نہیں کیا گیا اور درخواست گزار سے کہا گیا کہ وہ بینک ضمانت کے تحت معاہدے عمل درآمد درآمد کرے جیسا کہ پہلے ہی کہا گیا تھا۔

کچھ وقت گزرنے کے بعد درخواست گزار نے ان حالات کی وضاحت کی جن کے تحت وہ پہلے 1 لاکھ روپے کی بینک ضمانت کا انتظام نہیں کر سکتا تھا اور یہ بھی کہا کہ وہ دوسرے مدعا علیہ کی طرف سے مقرر کردہ تمام ہدایات اور شرائط کی پابندی کرنے کو تیار ہے۔

دوسرے مدعا علیہ نے درخواست گزار کی لائنسنس دینے کی درخواست کو مسترد کر دیا کیونکہ وہ مقررہ/توسیمی مدت کے اندر قاعدہ 11 کے تحت مقرر کردہ شرائط کو پورا کرنے میں ناکام رہا تھا۔

درخواست گزار نے گورنر کو میمورنڈم دائر کیا۔

گورنر نے ایک تجویز پیش کی کہ فروری 1984 میں دیے گئے لائنسنس کی دوبارہ توثیق کی جا سکتی ہے اگر درخواست گزار بینک ریٹ پر 109.30 لاکھ روپے کی رقم پر سود ادا کرنے کے لیے تیار ہو، جس پر درخواست گزار نے رضامندی ظاہر کی۔ گورنر نے ایک رپورٹ پیش کرنے اور کل رقم کا حساب لگانے کی ہدایت کی۔ حکومت کی تبدیلی کے ساتھ، گورنر کی ہدایات پر عمل درآمد نہیں ہوا۔

درخواست گزار نے یہ رٹ پٹیشن دائر کرتے ہوئے دعویٰ کیا کہ اس یقین دہانی کے بعد امر مانع تقریر مخالف علیہ کے لیے اس یقین دہانی کو واپس لینا کھلا نہیں ہے اور اس طرح کے معاملے میں وعدہ روک کا اصول لاگو ہوگا؛ کہ چونکہ درخواست گزار گورنر کی طرف سے دی گئی ہدایات کی تعمیل کرنے کو تیار ہے، اس لیے لائنسنس دینے سے انکار کرنا من مانی اور غیر معقول انداز میں کام کرنے کے مترادف ہوگا؛ کہ امر مانع تقریر مخالف علیہ کو گروپ ہاؤسنگ کالونی کے قیام کو مایوس کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی کیونکہ یہ کمزور طبقات کی مدد کے لیے فراہم کی گئی تھی۔

جواب دہندگان نے پیش کیا کہ درخواست گزار نے ایکٹ دفعات 19 اور 20 کے تحت فراہم کردہ اپیل اور نظر ثانی کے متبادل دائر سائی کو ختم نہیں کیا؛ کہ رٹ پٹیشن میں تاخیر اور تکلیف کا سامنا

کرنا پڑا، کیونکہ حکم 25.9.89 پر منظور کیا گیا تھا، درخواست پر اس دیر سے مرحلے پر غور نہیں کیا جائے گا؛ کہ آئین کے آرٹیکل 32 کے تحت براہ راست اس عدالت سے رجوع کرنے کا کوئی جواز نہیں ہے، کیونکہ درخواست گزار آئین کے آرٹیکل 226 کے تحت عدالت عالیہ سے رجوع کر سکتا تھا۔

رٹ پٹیشن کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت،

قرار دیا گیا کہ: 1. دفعات 8(2) اور 8(3) موجودہ مقدمہ پر لاگو نہیں ہوتے ہیں، کیونکہ درخواست گزار کو کوئی لائننس نہیں دیا گیا تھا۔

2. اس ملک کے ہر شہری کی بنیادی ضرورت زندگی کے لیے مناسب رہائش کا ہونا ہے۔ گھر کی تعمیر کی سرگرمیوں کی حوصلہ افزائی کی جانی چاہیے۔ عدالت کو اے آئی آر 1987 ایس سی 2117 اور اے آئی آر 1990 ایس سی 630 میں عدالتی فیصلے کو قبول کرنے کے علاوہ، مسئلے کی شدت اور حل فراہم کرنے کی فوری ضرورت پر زور دینے کی ضرورت نہیں ہے۔

3. چونکہ اس کا مقصد ہاؤسنگ کالونی فراہم کرنا اور معاشرے کے کمزور طبقات کی مدد کرنا ہے، اس لیے یہ کہہ کر اس سے انکار نہیں کیا جاسکتا کہ مکانات یا فلیٹ، اگر تعمیر کیے جاتے ہیں تو وہ کمزور طبقات کی پہنچ سے باہر ہوں گے۔ اسی طرح، تنازعات غلط ہیں کہ درخواست گزار ایک بڑا صنعت کار ہے اور یہ توقع نہیں کی جاتی ہے کہ اسکیم میں کروڑوں روپے کی سرمایہ کاری کے بعد، یہ غریب لوگوں کو لاگت کی قیمت سے بھی زیادہ سستے مکانات فراہم کرے گا۔

4. درج ذیل شرائط کی تکمیل پر 21.12 ایکڑ تک کے رقبے کے لیے مدعا علیہ نمبر 2 کی طرف سے دیئے گئے لائننس/اجازت کی توثیق: کہ درخواست گزار ہریانہ ڈویلپمنٹ آف رورل اینڈ اربن ایریا قواعد، 1976 کے قاعدہ 11 میں طے شدہ تمام شرائط کی تعمیل کرے گا؛ کہ وہ 6 ہفتوں کے اندر ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ریگولیشنز آف اربن ایریا قواعد، 1976 کے قاعدہ 11 کے تحت طے شدہ فارم ایل سی-IV (a) میں معاہدے عمل درآمد درآمد کرے گا؛ کہ ابتدائی طور پر بینک ضمانت دوسرے مدعا علیہ کے اطمینان کے لیے 6 ہفتوں کے اندر 2.20 کروڑ روپے کی رقم کے لیے پیش کی جائے گی جس میں 1984 سے 1 لاکھ روپے پر سود بھی شامل ہے اور یہ کہ تعمیر شدہ مکان کا 15 فیصد صرف کمزور طبقات کے لیے مخصوص ہوگا۔

پر بھاگرن نائرو غیرہ بنام ریاست تامل ناڈو و دیگران، اے آئی آر 1987 ایس سی 2117؛
میسرز شانلستر بلڈرز بنام نارائن کھملال ٹوٹے و دیگران، اے آئی آر 1990 ایس سی 630، اس کے
بعد آئے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: رٹ پیشین (دیوانی) نمبر 981، سال 1991۔

(آئین ہند کے آرٹیکل 32 کے تحت)۔

درخواست گزاروں کے لیے گووند اکھوٹی، آر سی کوشک اور ڈی کے گرگ۔

جواب دہندگان کے لیے کے سی بجاج اور آئی ایس گوئل۔

عدالت کا فیصلہ موہن جسٹس نے سنایا۔

درخواست گزار ایک فرم ہے جو بلڈرز، نوآبادیات اور ٹھیکیداروں کے طور پر کاروبار کرتی
ہے۔ درخواست گزار ہریانہ ریاست کے ضلع فرید آباد کے سورج کنڈ کے قریب گاؤں لکھ پور میں
واقع خالی زمین کے 24.45 ایکڑ کا مالک ہے۔ تعمیراتی سرگرمیوں میں مصروف ہونے کی وجہ سے
اس نے گروپ ہاؤسنگ اسکیم کے لیے لائسنس کی منظوری کے لیے قواعد 1976 کے ساتھ پڑھے
گئے ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ضابطہ بندی آف اربن ایریا ایکٹ، سال 1975 (جسے اس کے بعد ایکٹ کہا
جاتا ہے) کی توضیحات کے تحت درخواست دی۔ یہ درخواست درخواست گزار کی طرف سے 21
جولائی 1983 کو بغیر ضروری دستاویزات کے جمع کرائی گئی تھی۔ کئی درخواستوں کے بعد محکمہ ٹاؤن
اینڈ کنٹری پلاننگ ہریانہ، چندری گڑھ کے ڈائریکٹر نے جواب دیا کہ درخواست گزار کو ضلع فرید آباد کے
گاؤں لکھ پور میں گروپ ہاؤسنگ کالونی کے قیام کے لیے لائسنس دینے کی تجویز ہے۔ درخواست گزار
سے کہا گیا کہ وہ ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ضابطہ بندی آف اربن قواعد، 1976 کے قاعدہ 11 میں دی گئی
شرائط کو اس نوٹس کی اجرائی کی تاریخ سے 30 دن کی مدت کے اندر پورا کرے۔ معاہدے کو 3 روپے
کے غیر عدالتی اسٹامپ پیپر پر نافذ کرنا ضروری تھا۔

درخواست گزار سے یہ بھی کہا گیا کہ وہ مذکورہ قواعد کے قاعدہ 11(1) کے تحت ضرورت
کے مطابق روپے 109.30 لاکھ کی بینک ضمانت عمل درآمد کرے۔ درخواست گزار کی
طرف سے بینک ضمانت پیش کرنے کے لیے وقت میں توسیع کی درخواست پر، وقت میں چار ہفتوں کی

توسیع (5.4.84 کے خط کے ذریعے) کی گئی۔ درخواست گزار کی طرف سے مزید توسیع کی درخواست کی گئی تھی جسے 5-7-84 پر بھی چار ہفتوں تک مزید توسیع دی گئی تھی۔

19-10-84 پر، دوسرے مدعا علیہ (ڈائریکٹر ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ، ہریانہ، چندی گڑھ) کے ترقیاتی اور سروس پلان کے تخمینے واپس کرتے ہوئے 24.45 ایکڑ کے لیے، درخواست گزار کو ہدایت کی گئی کہ وہ صرف 21.15 ایکڑ کے لیے تخمینہ پیش کرے۔ اس خط کی وصولی پر، درخواست گزار نے 14.11.84 پر لکھا کہ بیرونی ترقیاتی چار جزو دوسرے مدعا علیہ کی طرف سے طلب کیے گئے تھے، علاقے میں کمی کے پیش نظر کم کیے جاسکتے ہیں۔ درخواست گزار کی اس درخواست کو ڈائریکٹر نے قبول نہیں کیا۔ درخواست گزار سے کہا گیا کہ وہ بینک ضمانت کے تحت ایک معاہدے عمل درآمد درآمد کرے جیسا کہ پہلے ہی کہا جا چکا ہے۔

کچھ وقت گزرنے کے بعد، 12-12-87 پر، درخواست گزار نے ان حالات کی وضاحت کی جن کے تحت وہ پہلے روپے 109.30 لاکھ کی بینک ضمانت کا انتظام نہیں کر سکتا تھا۔ بینکر اس کے انہیں ایسا کرنے کی اطلاع دینے کے 30 دن کے اندر اندر روپے 109.30 لاکھ کی بینک ضمانت فراہم کرنے کے لیے تیار تھے۔ یہ بھی کہا گیا کہ وہ دوسرے مدعا علیہ کی طرف سے مقرر کردہ تمام ہدایات اور شرائط کی پابندی کرنے کے لیے تیار ہے۔ ایک بار پھر، 26-9-88، 11-10-88، 89-1-2 اور 7-1-89 پر، منظوری کی بحالی اور قواعد و ضوابط کی تعمیل پر اتفاق کرنے کی درخواست کو مسترد کر دیا گیا۔ 25.9.89 پر، درخواست گزار کو مطلع کیا گیا کہ یہ لائنسنس دینے کی درخواست ہے جسے مسترد کر دیا گیا تھا کیونکہ وہ مقررہ/توسیعی مدت کے اندر قاعدہ 11 کے تحت مقرر کردہ شرائط کو پورا کرنے میں ناکام رہا تھا۔

یہ خط موصول ہونے پر، درخواست گزار نے 4-5-91 پر ہریانہ کے گورنر کو ایک میمورنڈم دائر کیا کیونکہ ریاست ہریانہ میں صدر راج تھا۔ بیان حلفی سے ظاہر ہوتا ہے کہ گورنر نے ایک تجویز پیش کی تھی کہ فروری 1984 میں دیے گئے لائنسنس کی دوبارہ توثیق کی جاسکتی ہے اگر درخواست گزار بینک ریٹ پر روپے 109.30 لاکھ کی رقم پر سود ادا کرنے کے لیے تیار ہو جس کا مطالبہ ڈائریکٹر ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ، ہریانہ، چندی گڑھ نے 1984 سے سیکورٹی کے طور پر کیا تھا۔ اس کے بعد، درخواست گزار نے اس طرح کے کورس پر رضامندی ظاہر کی۔ بیان حلفی میں مزید کہا گیا ہے کہ گورنر نے درخواست گزار کا بیان ریکارڈ کرتے ہوئے ایک رپورٹ پیش کرنے اور کل رقم کا حساب لگانے کی ہدایت کی۔

حکومت کی تبدیلی کے ساتھ، گورنر کی ان ہدایات پر عمل درآمد نہیں ہوا۔ لہذا اس موجودہ عرضی میں، درخواست گزار مانڈمس کی نوعیت کے حکم کے لیے دعا کرتا ہے کہ وہ ریاست ہریانہ کو ہدایت دے کہ وہ ڈائریکٹر کی طرف سے اندر دا میمو نمبر DP-845-1823 کے اپنے خط کے ذریعے دی گئی لائسنس/اجازت کی از سر نو توثیق کرے جس میں درخواست گزار کو قاعدہ 11(a) کے تحت مدعا علیہ کے مطالبے کے مطابق سیکیورٹی/بینک ضمانت قبول کر کے قانون کے مطابق کثیر منزلہ مکانات اور فلیٹ تعمیر کرنے کی اجازت دی گئی ہے۔

مزید استدعا اجازت، منظوری یا منظوری کے لیے ہے تاکہ استدعا گزار کو سال 1984 میں دوسرے مدعا علیہ کی طرف سے دیئے گئے لائسنس کے مطابق کثیر منزلہ مکانات کی تعمیر کے قابل بنایا جاسکے۔

درخواست کی حمایت میں، بنیادیں درج ذیل ہیں:

(a) چونکہ درخواست گزار زمین کا مالک ہے اور قاعدہ 11 کی تعمیل کے تابع اجازت دی گئی ہے، ان شرائط کی تعمیل کے لیے وقت میں توسیع دے کر روپے کی بینک ضمانت پر مدعا علیہ کو کوئی جانبداری نہیں ہوتا ہے۔

(b) یقین دہانی کے بعد مدعا علیہ اس یقین دہانی کو واپس لینے کے لیے تیار نہیں ہے اور ایسی صورت میں وعدہ امر مانع تقریر مخالف کا اصول لاگو ہوگا۔ کسی بھی صورت میں، درخواست گزار گورنر کی طرف سے دی گئی ہدایات پر عمل کرنے کے لیے تیار تھا۔ ان حالات میں، لائسنس دینے سے انکار کرنا من مانی زائد غیر معقول انداز میں کام کرنے کے مترادف ہوگا، خاص طور پر جب دوسرا مدعا علیہ ایکٹ کی دفعات 8(2) زائد (3) کے تحت اختیارات کا استعمال کر رہا ہو۔ یقیناً پر مدعا علیہ کو گروپ ہاؤسنگ کالونی کے قیام کو مایوس کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی۔

جوابی حلف نامہ فریقین کی جانب سے داخل کیا گیا ہے، جس میں ابتدائی اعتراض اٹھایا گیا ہے کہ درخواست گزار نے قانون کی دفعہ 19 اور 20 کے تحت دستیاب اپیل اور نظر ثانی کے متبادل قانونی طریقے کو استعمال نہیں کیا ہے۔ ایسے متنازعہ حقائق جنہیں اٹھانے کی کوشش کی جا رہی ہے، ان کا فیصلہ آئین کے آرٹیکل 32 کے تحت دائر رٹ پٹیشن میں نہیں کیا جاسکتا۔ مزید برآں، یہ رٹ پٹیشن تاخیر اور غفلت کا شکار ہے کیونکہ چیلنج کیا گیا حکم 25-9-1989 کو جاری کیا گیا تھا، لہذا اب اس مرحلے پر درخواست پر غور نہیں کیا جاسکتا۔

آئین کے آرٹیکل 32 کے تحت براہ راست اس عدالت سے رجوع کرنے کا کوئی جواز نہیں ہے۔ درخواست گزار آئین کے آرٹیکل 226 کے تحت عدالت عالیہ سے رجوع کر سکتا ہے۔ خوبیوں پر یہ پیش کیا جاتا ہے کہ بنیادی حقوق کی کوئی خلاف ورزی نہیں ہے تاکہ درخواست گزار اس عدالت سے رجوع کر سکے۔

درخواست گزار کی اسکیم کثیر منزلہ عمارت تعمیر کرنے کی تھی لیکن یہ بتایا گیا ہے کہ اس کی اسکیم معاشرے کے کمزور طبقات کو جگہ دینے/پناہ دینے کی ہے۔ فلیٹ، اگر تعمیر کیے جاتے ہیں، تو صرف اعلیٰ/متوسط طبقے کے لوگ خرید سکتے ہیں کیونکہ وہ جگہ جہاں درخواست گزار اپنی کالونی بنانا چاہتا تھا، ایک ترقی یافتہ علاقے میں آتا ہے۔ لہذا ان کثیر منزلہ فلیٹوں کو خریدنا معاشرے کے کمزور طبقات کی پہنچ سے باہر ہوگا۔

جب درخواست گزار کو ضروری معاہدوں پر عمل درآمد اور بینک ضمانت پیش عمل درآمد کے لیے کہا گیا تو اس نے ایسا نہیں کیا۔ لہذا، الزام صرف درخواست گزار کے دروازے پر ہے۔ جب بار بار توسیع دی گئی تاکہ لائسنس دینے کے عارضی فیصلے کا بالآخر حکم دیا جاسکے، تو درخواست گزار نے ایسا نہیں کیا۔ اس بات سے انکار کیا جاتا ہے کہ درخواست گزار نے کبھی ہریانہ کے گورنر کو 4-5-91 پر خط جمع کرایا تھا۔ کسی بھی صورت میں، اسے ایکٹ کی دفعہ 19 کے تحت اپیل سمجھا جاسکتا ہے۔

دفعہ 8(2) اور (3) موجودہ مقدمے پر لاگو نہیں ہوتے ہیں، کیونکہ درخواست گزار کو کوئی لائسنس نہیں دیا گیا تھا۔

درخواست گزار کے فاضل وکیل نے ہمارے سامنے پیش کیا کہ واحد شرط جس پر لائسنس دینے کے عارضی فیصلے کو حتمی شکل نہیں دی جاسکی وہ درخواست گزار کی طرف سے معاہدے پر عمل درآمد نہ کرنے کے ساتھ ساتھ سیکیورٹی کے ذریعے بینک ضمانت پیش نہ کرنے کی وجہ سے تھی۔ آج تک، درخواست گزار اصول کے تحت مقرر کردہ تمام شرائط کی تعمیل کرنے کے لیے تیار ہے اور اس طرح کی رقم جمع کرے گا جس کی ضرورت ہے۔ درحقیقت، گورنر کی تجویز کی بنیاد پر، 1984 امر متعلقہ واقعہ سمیت یہ 2.20 کروڑ پر آگیا ہے، جسے درخواست گزار جمع کرنے کو تیار ہے۔ چونکہ بنیادی طور پر ہاؤسنگ اسکیم کا مقصد کمزور طبقات کو فائدہ پہنچانا ہے، اس لیے 15 فیصد مکانات صرف کمزور طبقات کے لیے مخصوص کیے جائیں گے۔

ان شرائط کے تابع، اگر لائسنس دیا جاتا ہے، تو مدعا علیہ کو کوئی جانبداری نہیں ہوتا ہے۔ مدعا علیہ کو من مانی اور غیر معقول طریقے سے کام کرنے کی اجازت نہیں دی جاسکتی، صرف اس وجہ سے کہ اس وقت جب درخواست گزار کو بینک ضمانت پیش کرنے کے لیے کہا گیا تھا، وہ مشکل حالات میں تھا۔

جواب دہندگان کا فاضل وکیل جوابی بیان حلفی میں بیان کا اعادہ کرے گا اور ہم پر زور دے گا کہ درخواست گزار نے متبادل دادر سائی ختم نہیں کیا ہے۔ کسی بھی چیز نے اسے عدالت عالیہ جانے سے نہیں روکا کیونکہ آئین کے آرٹیکل 14، 19 یا 21 کے تحت کسی بھی بنیادی حق کی خلاف ورزی نہیں ہوئی ہے۔

جب درخواست گزار خود معاہدے پر عمل درآمد اور بینک ضمانت پیش کرنے کی شرائط پر عمل کرنے میں ناکام رہا تو وہ اتنے سالوں کے بعد یہ نہیں کہہ سکتا کہ وقت گزرنے کے باوجود اب وہ تیار ہے۔ مزید توسیع نہ دینے میں مدعا علیہ کے عمل میں کوئی من مانی یا غیر معقولیت نہیں ہے، خاص طور پر جب دو توسیع دی گئی تھی۔

اب ہم مندرجہ بالا پیشکشوں پر غور کرنے کے لیے آگے بڑھیں گے۔ ہمارے سامنے یہ تنازعہ نہیں ہے کہ ریاست میں رہائش کا شدید مسئلہ ہے۔ درحقیقت، جواب میں مدعا علیہ اعتراف کرتا ہے اور اس طرح بیان کرتا ہے:

"یہ متدعو یہ نہیں ہے کہ کچھ علاقوں میں رہائش کا مسئلہ ہے لیکن یہ عام مسئلہ ہے۔"

ہمارے ملک میں رہائش کی شدید قلت پر قابو پانے کے لیے قومی ہاؤسنگ حکمت عملی کو فروغ دینے کی ضرورت کے بارے میں، اس عدالت کے پاس پر بھاکرن نائرو غیرہ بنام ریاست تامل ناڈو و دیگران، اے آئی آر 1987 ایس سی 2117 پیرا گراف 38 میں غور کرنے کا موقع ہے، یہ درج ذیل بیان کیا گیا تھا:

"یہ عام علم ہے کہ رہائش کی شدید قلت ہے، مختلف عوامل اس مسئلے کا باعث بنے ہیں۔ مختلف ریاستوں میں مکان مالک اور کرایہ دار کو کرایہ دینے سے متعلق قوانین نے مختلف ریاستوں کے زاویوں سے اس مسئلے کو حل کرنے کی کوشش کی ہے۔ پھر بھی مسئلے کی شدت کے پیش نظر، مسئلہ حل نہ ہونے والا ہو گیا ہے اور قانونی چارہ جوئی بہت زیادہ ہے اور لوگوں کو تکلیف اٹھانی پڑ رہی ہے۔ اس لیے مزید مکانات تعمیر کیے جانے چاہئیں، زائد رہائش اور لوگوں کے رہنے کے لیے مزید جگہیں

دستیاب کرائی جانی چاہئیں۔..... پیسے والے مردوں کو مناسب اور با معنی مراعات دی جانی چاہئیں کیونکہ کچھ یورپی ممالک میں مکانات بنانے کے لیے، نئے مکانات کے لیے ٹیکس کی تعطیلات کی حوصلہ افزائی کی جاسکتی ہے۔ کرایہ داروں کو تحفظ اور تحفظ بھی دیا جانا چاہیے اور کرایہ میں ایک خاص مقدار میں معقولیت بھی ہونی چاہیے۔ شہری املاک، زمین، سامان اور مکانات کی قیمتوں میں اضافے کو معقول طور پر روکا جانا چاہیے۔ اگر ہم امن وامان کی بڑی خرابی اور لوگوں کے بتدریج مایوسی کو روکنا چاہتے ہیں تو اس ملک کو بہت ضروری اور بہت فوری طور پر قومی ہاؤسنگ حکمت عملی کی ضرورت ہے۔ آخر پناہ ہمارے بنیادی حقوق میں سے ایک ہے۔ نئی قومی ہاؤسنگ حکمت عملی کو نئی عمارتوں کو راغب کرنا چاہیے، نئی عمارتوں کی حوصلہ افزائی کرنی چاہیے، نئی جگہیں دستیاب کرنی چاہیے، کرایے کے ڈھانچے کو معقول بنانا چاہیے اور کرایے کی توضیحات کو معقول بنانا چاہیے اور کچھ حد تک یکسانیت لانا چاہیے حالانکہ ریاستوں کے درمیان اس طرح کی قانون سازی کو اس کی ضروریات کے مطابق ایڈجسٹ کرنے کے لیے کافی لچک کی گنجائش ہونی چاہیے۔"

ایک بار پھر، میسرز شانلستر بلڈرز بنام نارائن کھملال ٹوٹے ودیگران، اے آئی آر 1990 ایس سی 630 میں، اس معاملے سے نمٹنے کے لیے، یہ مشاہدہ کیا گیا:

"انسان کی بنیادی ضروریات کو روایتی طور پر تین کھانے، لباس اور پناہ گاہ کے طور پر قبول کیا گیا ہے۔ کسی بھی مہذب معاشرے میں زندگی کے حق کی ضمانت دی جاتی ہے۔ اس سے کھانے کا حق، لباس کا حق، مہذب ماحول کا حق اور رہنے کے لیے معقول رہائش کا حق حاصل ہو جائے گا۔ پناہ کے لیے جانور اور انسان کی ضرورت کے درمیان فرق کو مد نظر رکھنا ہو گا۔ جانور کے لیے یہ جسم کی کھلی حفاظت ہے؛ انسان کے لیے یہ ایک مناسب رہائش ہونی چاہیے جو اسے جسمانی، ذہنی اور فکری ہر پہلو میں ترقی کرنے کا موقع فراہم کرے۔ آئین کا مقصد ہر بچے کی مکمل نشوونما کو یقینی بنانا ہے۔ یہ تب ہی ممکن ہو گا جب بچہ مناسب گھر میں ہو۔ یہ ضروری نہیں ہے کہ کسی بھی شہری کو اچھی طرح سے تعمیر شدہ آرام دہ گھر میں رہنے کو یقینی بنایا جائے لیکن خاص طور پر ہندوستان میں لوگوں کے لیے ایک معقول گھر مٹی سے بنا ہوا جھاڑی والا گھر یا مٹی سے بنا ہوا آتش گیر رہائش بھی ہو سکتا ہے۔"

آبادی میں اضافے اور دہائیوں کے دوران دیہی عوام کی شہری علاقوں میں منتقلی کے ساتھ شہری علاقوں میں گھر کے بغیر غریب لوگوں کا تناسب تیزی سے بڑھ گیا

ہے۔ یہ ایک ایسی خصوصیت ہے جو آزادی کے بعد زائد قابل فہم ہو گئی ہے۔ اس حقیقت کے علاوہ کہ کام کی تلاش میں لوگ شہری علاقوں کی طرف منتقل ہوتے ہیں، سہولیات اور رہائشی سہولیات کی دستیابی بھی لوگوں کو دیہی علاقوں سے شہروں کی طرف راغب کرتی ہے۔ صنعت کاری صنعتوں کے ارد گرد آبادی کے ارتکاز کے لیے یکساں طور پر ذمہ دار ہے۔ یہ وہ خصوصیات ہیں جو بنیادی طور پر بے گھر شہری آبادی میں اضافے کے لیے ذمہ دار ہیں۔ آج لاکھوں لوگ ہندوستان کے مختلف شہروں کے فٹ پاتھوں پر رہتے ہیں اور جھوگیوں میں جانوروں کی طرح زیادہ تعداد موجود ہے۔"

اس طرح یہ واضح ہو جائے گا کہ دونوں فیصلے واضح طور پر اس ملک کے ہر شہری کی زندگی کے لیے معقول رہائش کی بنیادی ضرورت پر زور دیتے ہیں۔ وہ گھر کی تعمیر کی سرگرمیوں کی حوصلہ افزائی کی ضرورت پر بھی زور دیتے ہیں۔ ہمیں مسئلے کی شدت اور حل فراہم کرنے کی فوری ضرورت پر زور دینے کی ضرورت نہیں ہے سوائے اس کے کہ مذکورہ عدالتی فیصلوں کو قبول کیا جائے۔

یہاں، درخواست گزار اپنی زمین پر مکان بنانا چاہتا ہے۔ اس بات سے انکار نہیں کیا جاسکتا اور ہمارے سامنے اس بات سے انکار نہیں کیا جاسکتا کہ اس کی درخواست تاریخ 21.7.83 پر، ڈائریکٹر ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ، ہریانہ، چندی گڑھ نے واضح طور پر کہا، "اب آپ کو گاؤں لکھ پور، ضلع فرید آباد میں گروپ ہاؤسنگ کالونی قائم کرنے کے لیے لائسنس دینے کی تجویز ہے۔"

یقیناً یہ تجویز درج ذیل شرائط سے مشروط تھی:

(i) قاعدہ 11 میں دی گئی شرائط کی تکمیل،

(ii) قاعدہ 11(a) کے تحت ضرورت کے مطابق روپے 109.30 لاکھ کی بینک ضمانت پر

عمل درآمد؛ اور

(iii) اس اثر کا عہد نامہ دینا کہ درخواست گزار ڈائریکٹر کے ذریعہ مقرر کردہ مجوزہ ترقیاتی

اخراجات ادا کرے گا۔

اس میں کوئی شک نہیں کہ وہ دو توسیعات کے باوجود ان شرائط کی تعمیل نہیں کر سکے ایک 5-

84-4 پر اور دوسرا 5-7-84 پر بالترتیب چار ہفتوں تک۔ تاہم، 12-12-87 پر؛ درخواست گزار

نے واضح کیا کہ وہ تمام شرائط کی پابندی کرنے کو تیار ہے۔ درخواست گزار کی طرف سے کئی مراسلے میں بار بار درخواستوں کے باوجود مدعا علیہ کے خاموش رہنے کا کوئی جواز نہیں ہے۔ صرف 25-9-89 پر، درخواست گزار کو مطلع کیا گیا کہ اس کی تجدید کی درخواستوں پر غور نہیں کیا جاسکتا کیونکہ وہ مقررہ شرائط کو پورا کرنے میں ناکام رہا ہے۔ لیکن معاملہ وہیں ختم نہیں ہوا، کیونکہ درخواست گزار نے گورنر سے رابطہ کیا تھا۔ یہ تجویز کیا گیا تھا کہ لائسنس کی دوبارہ توثیق کی جاسکتی ہے اگر درخواست گزار 1984 سے بینک ریٹ پر روپے 109.30 لاکھ پر سود ادا کرنے کے لیے تیار اور تیار ہو۔ اگرچہ مدعا علیہ گورنر کو 4-5-91 کا یہ خط پیش کرنے سے انکار کرتا ہے، لیکن ہم مدعا علیہ سے اس طرح متفق نہیں ہو سکتے جیسے کہ دستاویز اس معاملے کے مقصد کے لیے پیش کی گئی ہو۔ دوسری صورت میں بھی، جیسا کہ درخواست گزار نے صحیح طور پر دعویٰ کیا ہے کہ مدعا علیہ کو اس وقت تک کیا جانبداری لاحق ہے جب تک کہ درخواست گزار ہر شرط کی تعمیل کرنے کو تیار ہے؟ جیسا کہ فاضل وکیل نے کہا، آخر کار، مقصد ہاؤسنگ کالونی فراہم کرنا اور معاشرے کے کمزور طبقات کی مدد کرنا ہے۔ اس بات سے انکار نہیں کیا جاسکتا کہ مکانات یا فلیٹ، اگر تعمیر کیے جاتے ہیں، تو وہ کمزور طبقات کی پہنچ سے باہر ہوں گے۔ اسی طرح، تنازعات غلط ہیں کہ درخواست گزار ایک بڑا صنعت کار ہے اور یہ توقع نہیں کی جاتی ہے کہ اسکیم میں کروڑوں روپے کی سرمایہ کاری کے بعد، یہ غریب لوگوں کو لاگت کی قیمت سے بھی زیادہ سستے مکانات فراہم کرے گا۔ یہ دلائل فرضی خطوط پر آگے بڑھے۔ لہذا ہم انہیں مسترد کرتے ہیں۔ ہمارا پختہ خیال ہے کہ درخواست گزار کے وکیل کی طرف سے دی گئی ضمانت کو مد نظر رکھتے ہوئے جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے، یہ ایک ایسا معاملہ ہے جس میں درخواست گزار کامیاب ہونے کا حقدار ہے۔ اس کے مطابق، ہم مندرجہ ذیل شرائط کے ساتھ اس رٹ پٹیشن کی اجازت دیتے ہیں:

(i) درخواست گزار ہریانہ ڈویلپمنٹ آف رورل اینڈ اربن ایریا ایکٹ، 1976 کے قاعدہ 11 میں طے شدہ تمام شرائط کی تعمیل کرے گا۔

(ii) وہ آج سے 6 ہفتوں کے اندر ہریانہ ڈویلپمنٹ اینڈ ریگولیشنز آف اربن ایکٹ 1976 کے قاعدہ 11 کے تحت طے شدہ ایل سی-IV (a) سے معاہدے عمل درآمد درآمد کرے گا۔

(iii) ابتدائی طور پر دوسرے مدعا علیہ کے اطمینان کے لیے 6 ہفتوں کے اندر 2.20 کروڑ روپے کی بینک ضمانت پیش کی جائے گی جس میں 1984 سے 1 لاکھ روپے پر سود بھی شامل ہے۔

(iv) تعمیر شدہ مکان کا 15 فیصد صرف کمزور طبقات کے لیے مختص کیا جائے گا۔

کنزور طبقات کے بارے میں فیصلہ پسماندہ طبقات کے ڈائریکٹر یا ڈائریکٹر، سماجی ملازمت، حکومت ہریانہ کے ذریعے کیا جائے گا۔ مذکورہ بالا شرائط کی تکمیل پر مدعا علیہ نمبر 2 کی طرف سے میمو نمبر DP-845-1823 کے ذریعے اندر دے کے اپنے خط میں دیئے گئے لائسنس/اجازت کی دوبارہ توثیق ہوگی۔

ہم یہ واضح کرتے ہیں کہ یہ اجازت صرف 21.15 ایکڑ کے رقبے کے لیے دی جانی چاہیے۔

اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

رٹ پٹیشن منظور کی گئی۔