

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 7 مارچ، 1995

انڈور ڈیولپمنٹ اتھارٹی

بنام

شریمتی سادھنا گروال ودیگراں

[جے ایس ورما اور این پی سنگھ، جسٹس صاحبان]

ہوسنگ ڈیولپمنٹ اتھارٹی- قسط دار کی بنیاد پر رہائشی اسکیم- فلیٹوں کی تفویض- ابتدائی لاگت کا ممکنہ طور پر اعلان- فلیٹوں کی قیمتوں میں اس کے بعد اضافہ- ڈیولپمنٹ اتھارٹی کو من مانی یا غیر منظم طریقے سے کام نہیں کرنا چاہیے۔- اس کا فرض ہے کہ وہ عدالت کو زیادہ اضافے کی وجوہات بتائے۔ مواد کی لاگت میں اضافے، فلیٹوں کے رقبے اور قانونی چارہ جوئی کی وجہ سے لاگت میں اضافہ جائز قرار دیا گیا۔

اپیل کنندہ- اتھارٹی نے قسط دار کی بنیاد پر ایل آئی جی اور ایم آئی جی فلیٹوں کی تفویض کے لیے درخواستیں طلب کیں۔ اشتہار میں کہا گیا ہے کہ فلیٹوں کی قیمت تخمینہ کی بنیاد پر تھی اور تفویض کے وقت مقررہ قیمت سے آگاہ کیا جائے گا۔ 5.11.1979 کے اپنے خط کے ذریعے اتھارٹی نے جواب دہندہ- مقسوم الیہ کو مطلع کیا کہ ایم آئی جی اور ایل آئی جی فلیٹوں کی ممکنہ قیمت بالترتیب 70,000 روپے اور 45,000 روپے ہونے کی توقع ہے۔ تاہم، اتھارٹی کے خط کی تاریخ 7.10.1980 کے مطابق جواب دہندگان کو نظر ثانی شدہ لاگت یعنی ایل آئی جی کے لیے 60,000 روپے اور ایم آئی جی فلیٹوں کے لیے 95,000 روپے سے آگاہ کیا گیا۔ مدعا علیہان وقتاً فوقتاً رقم ادا کرتے تھے۔ اگرچہ فلیٹ 1982 میں تفویض کے لیے تیار تھے، لیکن عدالت میں زیر التوا تنازعہ کی وجہ سے جواب دہندگان کو قبضہ نہیں دیا گیا جس کے نتیجے میں فلیٹوں کی قیمت میں بھی اضافہ ہوا۔

ایک بار پھر اتھارٹی کے خط کے ذریعے مدعا علیہ مقسوم الیہ کو مطلع کیا گیا کہ مختلف مواد کی قیمتوں میں اضافے اور فلیٹوں کے رقبے میں اضافے کی وجہ سے ایل آئی جی فلیٹ کی قیمت روپے 1,16,000 ہوگی جبکہ ایم آئی جی فلیٹ کی قیمت روپے 1,30,000 ہوگی۔ بقایا رقم ادا کرنے کے بجائے جواب دہندگان نے عدالت عالیہ کے سامنے فلیٹوں کی قیمت میں اضافے کو چیلنج کیا جس میں کہا گیا تھا کہ (i) اپیل کنندہ اتھارٹی نے من مانی اور آمرانہ انداز میں کام کیا تھا؛ (ii) مختلف مراحل میں اضافے کی عدالت کے اطمینان کے مطابق وضاحت نہیں کی گئی تھی؛ اور (iii) جواب دہندگان کو خط 1 کی تاریخ کی بنیاد پر فلیٹوں کا قبضہ دیا جائے یعنی 95,000 روپے کی شرح سے ایم آئی جی فلیٹ اور 60,000 روپے کی شرح سے ایل آئی جی فلیٹ۔ ترقیاتی اتھارٹی نے عدالت عالیہ کے فیصلے کو چیلنج کرتے ہوئے اس عدالت میں اپیل کو ترجیح دی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار پایا گیا کہ: 1. اگرچہ اس عدالت نے وقتاً فوقتاً خصوصی حقائق اور زیر بحث مقدمات کے حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے ترقیاتی حکام کی طرف سے وصول کی جانے والی اضافی رقم کو برقرار رکھا ہے، ابتدائی طور پر تخمینہ لاگت کے طور پر اعلان کردہ لاگت پر، یہ نہیں سمجھنا چاہیے کہ اس عدالت نے یہ فیصلہ دیا ہے کہ ایسے ترقیاتی حکام کو فلیٹوں کی لاگت میں اضافے کا مکمل حق ہے، جسے ابتدائی طور پر ایسے فلیٹوں کے لیے تخمینہ یا تخمینہ لاگت کے طور پر اعلان کیا گیا ہے۔ یہ اچھی طرح سے معلوم ہے کہ درمیانی اور کم آمدنی والے گروہ سے تعلق رکھنے والے افراد کو، اس طرح کے فلیٹوں کے لیے خود کا اندراج کرنے سے پہلے، اپنی مالی صلاحیت کو مد نظر رکھنا پڑتا ہے اور بعض صورتوں میں اس کے نتیجے میں بڑی مشکلات پیدا ہوتی ہیں جب ترقیاتی حکام تخمینہ یا اندازاً لاگت کا اعلان کرتے ہیں اور اسے دو گنا یا تین گنا مذکورہ رقم پر فراہم کرتے ہیں۔ حتمی لاگت پیشکشوں یا معاہدوں میں مذکور تخمینہ شدہ لاگت کے متناسب ہونی چاہیے۔ افراط زر کی اعلیٰ شرح، تعمیراتی مواد کی قیمتوں میں اضافے اور اجرت محنت کے ساتھ، اگر اسکیم مقررہ وقت کے اندر تیار نہیں ہے، تو اس طرح اعلان کردہ قیمت پر زیر بحث فلیٹ یا مکانات کی فراہمی ممکن نہیں ہے۔ یہ مشورہ دیا جائے گا کہ عوام کو فلیٹ پیش کرنے سے پہلے، اس طرح کے ترقیاتی حکام کو اسکیم مکمل ہونے کی مدت کے دوران لاگت میں اضافے کو مد نظر رکھتے ہوئے فلیٹوں کی تخمینہ لاگت طے کرنی چاہیے۔

2. فوری صورت میں اضافہ 100 فیصد سے زیادہ ہوتا ہے۔ عدالت عالیہ کو یہ کہتے ہوئے جائز قرار دیا گیا کہ ایسے حالات میں اتھارٹی کا فرض ہے کہ وہ عدالت کو اس طرح کے اضافے کی وجوہات کی وضاحت کرے اور انہیں مطمئن کرے۔ اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ عدالت عالیہ کو اس طرح کے تنازعات میں، رٹ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے، لاگت کے حوالے سے تعمیر کی ہر تفصیل کا جائزہ لینا پڑتا ہے۔ لیکن عدالت عالیہ کو ریکارڈ پر موجود مواد پر مطمئن ہونا پڑتا ہے کہ اتھارٹی نے من مانی یا غیر منظم انداز میں کام نہیں کیا ہے۔ تاہم، کیس کے حقائق اور حالات میں، عدالت عالیہ کی طرف سے کسی مداخلت کا مطالبہ نہیں کیا گیا۔

بریلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی بنام اے پال سنگھ، [1989] 2 ایس سی سی 166 اور دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی بنام پشپیندر کمار جین، جے ٹی (1994) 6 ایس سی 292 کا حوالہ دیا گیا۔

3. چونکہ جواب دہندگان 1984 سے فیلٹوں کے قبضے میں ہیں، اپیل کنندہ اتھارٹی کو کسی کرایہ کی ادائیگی کے بغیر، انہیں فلیٹ کا قبضہ حاصل کرنے کی تاریخ سے لے کر ادائیگی تک 6 فیصد سالانہ کی شرح سے **عمومی سود** کے ساتھ بقایا رقم کی ادائیگی کرنے میں کوئی شکایت نہیں ہونی چاہیے۔ [564-اے-بی]

اپیلیٹ دیوانی دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2734، سال 1985۔

متفرق پٹیشن نمبر 83، سال 1985 میں مدھیہ پردیش عدالت عالیہ کے 1.5.85 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے اے ایم سنگھوی، اے کے رائے، ایس ایس شراف اور مس مونیکا شرما۔
مدعا علیہ کی طرف سے سشیل کمار جین۔

ریاست مدھیہ پردیش کے لیے بی ایس بنتھیا۔

عدالت کا فیصلہ این پی سنگھ جسٹس نے سنایا۔

این پی سنگھ، جسٹس - اپیل کنندہ، اندور ڈیولپمنٹ اتھارٹی (جسے اس کے بعد 'ڈیولپمنٹ اتھارٹی' کہا گیا ہے) کی تشکیل ایم پی نگر ٹاٹھا گرام نوٹس ادھینیم، 1973 (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) کیتوضیعات کے تحت کی گئی ہے۔ رٹ درخواست گزار / جواب دہندگان (اس کے بعد

'جواب دہندگان' کے طور پر حوالہ دیا گیا ہے) قسط دار کی بنیاد پر اندر قصبے میں نو لکھا رہائشی کمپلیکس اسکیم نمبر 31 میں فلیٹوں کے مقسوم الیہ ہیں۔

ایسا معلوم ہوتا ہے کہ سال 1977 میں ڈویلپمنٹ اتھارٹی کی طرف سے ایک اشتہار جاری کیا گیا تھا، جس میں قسط دار کی بنیاد پر کثیر منزلہ عمارتوں میں فلیٹ خریدنے میں دلچسپی رکھنے والے افراد سے درخواستیں طلب کی گئی تھیں۔ مذکورہ اشتہار کے مطابق، کم آمدنی والے گروپ (جسے اس کے بعد 'ایل آئی جی' کہا گیا ہے) کے رہائشی فلیٹ کے لیے 1,000 روپے اور درمیانی آمدنی والے گروہ (جسے اس کے بعد 'ایم آئی جی' کہا گیا ہے) کے رہائشی فلیٹ کے لیے 2,000 روپے جمع کیے جانے تھے۔ یہ بھی کہا گیا کہ ایم آئی جی فلیٹ کے لیے ستون کا رقبہ 805 مربع فٹ اور ایل آئی جی فلیٹ کا 500 مربع فٹ ہوگا۔ مزید قرار پایا گیا کہ فلیٹ کی تفویض کے وقت ایم آئی جی فلیٹ کے لیے کرایہ دار خریدار کو 11,000 روپے اور ایل آئی جی فلیٹ کے لیے 7,500 روپے جمع کرنے تھے۔ باقی رقم قسطوں میں ادا کی جانی تھی۔ اس طرح کی قسطوں کی تفصیلات بیان کی گئی تھیں۔ آخر میں، یہ کہا گیا تھا کہ مذکورہ بالا فلیٹوں کی قیمت تخمینے پر مبنی ہے اور تفویض کے وقت قطعی لاگت سے آگاہ کیا جائے گا۔ مذکورہ اسکیم کی تکمیل کے لیے تخمینہ مدت دو سال بتائی گئی تھی۔

ڈویلپمنٹ اتھارٹی کی طرف سے کی گئی مذکورہ پیشکش کے مطابق، ایم آئی جی اور ایل آئی جی فلیٹوں کے سلسلے میں، جواب دہندگان و دیگر ان نے خود کو ممکنہ کرایہ خریداروں کے طور پر اندراج کیا اور فلیٹوں کی تفویض کے مقصد کے لیے مقررہ ڈپازٹ کیے۔ تقریباً دو سال کے وقفے کے بعد، ڈویلپمنٹ اتھارٹی نے اپنے 5 تاریخ کے خط کے ذریعے۔ 11.1979 مطلع کیا گیا کہ HUDCO (ایک مالیاتی ادارہ) کی طرف سے قرض کی پیشگی منظوری کے لیے منظور شدہ منصوبے کے مطابق 750 مربع فٹ کے احاطہ گرسی کے 162 فلیٹ، نو لکھا رہائشی اسکیم میں عمارت کی تیسری منزل سے ساتویں منزل تک چار بلاکوں میں 500 مربع فٹ کے احاطہ گرسی کے 12 ایل آئی جی فلیٹ تعمیر کیے جائیں گے۔ ایم آئی جی اور ایل آئی جی فلیٹوں کی ممکنہ اور تخمینہ لاگت بالترتیب 70,000 روپے اور 45,000 روپے بتائی گئی تھی۔ قسطوں کی ادائیگی کے حوالے سے بھی ترمیم کی گئی تھی، جہاں تک قسط دار پر فلیٹوں کی لاگت کا تعلق تھا۔ جمع کی جانے والی رجسٹریشن فیس میں بھی ایم آئی جی فلیٹ کے لیے 2,000 روپے کی جگہ 5,000 روپے اور ایل آئی جی فلیٹ کے سلسلے میں 1,000 روپے کی جگہ 3,000 روپے کے طور پر ترمیم کی گئی۔

ایک بار پھر 7.10.1980 اور 25.10.1980 کے خطوط کے ذریعے جواب دہندگان کو مطلع کیا گیا کہ مواد کی قیمتوں میں اضافے کی وجہ سے ایل آئی جی فلیٹوں کی تخمینہ لاگت 45,000 روپے کے بجائے 60,000 روپے ہوگی اور ایم آئی جی فلیٹوں کی لاگت 70,000 روپے کے بجائے 95,000 روپے ہوگی۔ مراسلے میں کہا گیا کہ یہ نظر ثانی تعمیراتی مواد کی موجودہ مارکیٹ کی شرحوں کی بنیاد پر کی گئی ہے۔ جواب دہندگان کے مطابق، ان کے پاس ترقیاتی اتھارٹی کی طرف سے کیے گئے مذکورہ بالا من مانی اور یکطرفہ مطالبے کو تسلیم کرنے کے سوا کوئی چارہ نہیں تھا۔ 26.1.1984 اور 26.12.1984 کے خطوط کے ذریعے، ترقیاتی اتھارٹی نے جواب دہندگان کو فلیٹوں کی قیمت میں مزید اضافے سے آگاہ کیا۔ یہ کہا گیا کہ ایل آئی جی فلیٹ کی قیمت بڑھا کر روپے 1,16,000 کر دی گئی ہے اور ایم آئی جی فلیٹ کی قیمت بڑھا کر روپے 1,30,000 کر دی گئی ہے۔ 26.1.1984 کے مذکورہ خط میں، جواب دہندگان کو بتایا گیا کہ ایل آئی جی فلیٹ کا رقبہ جو پہلے ہی تعمیر کیا جا چکا تھا، 500 مربع فٹ کی جگہ 714.94 مربع فٹ تھا جیسا کہ ابتدائی طور پر سال 1977 میں بتایا گیا تھا۔ ریکارڈ سے معلوم ہوتا ہے کہ عمارت کی تعمیر 1982 میں مکمل ہوئی تھی اور فلیٹ تفویض کے لیے تیار تھے۔ لیکن 56 فلیٹوں کی مبینہ بے قاعدہ تفویض کے سلسلے میں دائر رٹ پٹیشن کی وجہ سے قبضہ مدعا علیہان کو نہیں پہنچایا جا سکا۔

26.1.1984 تاریخ کے مراسلے کی وصولی کے بعد جواب دہندگان نے جواب دہندگان کی طرف سے رجسٹرڈ فلیٹوں کی قیمت میں اضافے کو چیلنج کرتے ہوئے ایک رٹ پٹیشن دائر کی۔ عدالت عالیہ کے سامنے ڈومپینٹ اتھارٹی کا موقف تھا کہ تعمیر کی لاگت میں اضافے کی وجہ سے فلیٹوں کی قیمت بڑھانی پڑی۔ ایل آئی جی فلیٹوں کے حوالے سے، ایک اور دفاع کیا گیا، یہ کہتے ہوئے کہ 500 مربع فٹ سے 714.94 مربع فٹ تک پلتھ کا رقبہ بھی اس طرح کے ایل آئی جی فلیٹوں کی قیمت میں اضافے کا ایک عنصر تھا۔ عدالت عالیہ نے مذکورہ رٹ پٹیشن کو اس نتیجے پر منظور کیا کہ اپیل کنندہ ڈومپینٹ اتھارٹی، جواب دہندگان کے ساتھ من مانی اور آمرانہ انداز میں معاملہ کر رہی تھی۔ مختلف مراحل پر لاگت میں اضافے کی رقم 100 فیصد سے زیادہ ہونے کی وضاحت عدالت کے اطمینان کے مطابق نہیں کی گئی تھی۔ اس نتیجے پر اپیل کنندہ کو ہدایت دی گئی کہ وہ اکتوبر 1980 میں جاری کردہ خطوط کے ذریعے جواب دہندگان و دیگران کو بتائی گئی تخمینہ لاگت کی بنیاد پر فلیٹوں کا قبضہ جواب دہندگان و دیگران درخواست دہندگان کو فراہم کرے، یعنی اب تک ایم آئی جی فلیٹ

95,000 روپے کی شرح سے اور ایل آئی جی فلیٹ 60,000 روپے کی شرح سے، حکم کی تاریخ سے ایک ماہ کے اندر۔

اپیل کنندہ کی جانب سے اس بات کی نشاندہی کی گئی کہ کسی بھی مرحلے پر اپیل کنندہ نے فلیٹوں کی حتمی قیمت کے حوالے سے کوئی وعدہ نہیں کیا تھا۔ شروع سے ہی، انہوں نے فلیٹوں کی صرف ایک تخمینہ شدہ اور ممکنہ قیمت بتائی تھی اور انہوں نے تعمیراتی مواد کی لاگت میں اضافے سمیت کئی درمیانی حالات کی وجہ سے وقتاً فوقتاً جواب دہندگان کو فلیٹوں کی قیمت میں اضافے کے بارے میں آگاہ کیا ہے۔ اس سلسلے میں ہماری توجہ اشتہار اور رجسٹریشن کی درخواست کی طرف مبذول کرائی گئی۔ مذکورہ بالا فلیٹوں کے حوالے سے جو تفصیلات جاری کی گئیں ان میں درمیانی والے گروہ اور کم آمدنی والے گروہ کے حوالے سے علاقے کی تفصیلات دی گئیں۔ مختلف قسطوں کی ادائیگی کے مقررہ وقت کے بعد، نوٹ (1) میں کہا گیا:

"مندرجہ بالا قیمت تخمینہ کی بنیاد پر ہے۔ تفویض کے وقت مقررہ قیمت سے آگاہ کیا جائے گا۔ فلیٹ وصول کرنے والے افراد کو مقررہ خرچہ خدمتکاری ادا کرنے ہوں گے۔ اسکیم کی تکمیل کی ممکنہ مدت 2 سال ہے۔"

جواب دہندگان کو مخاطب کیے گئے ایک مراسلے کا بھی حوالہ دیا گیا جس کی تاریخ 5.11.1979 تھی۔ مذکورہ مراسلے میں کہا گیا کہ اسکیم نمبر 31 نوکھارہا نشی کمپلیکس میں HUDCO سے قرض لے کر اعلیٰ/درمیانی/کم آمدنی والے گروہ کے مکانات بنانے کی تجویز پیش کی گئی تھی: "HUDCO کی طرف سے منظور شدہ اسکیم کے مطابق اب لفٹ کی فراہمی کے ساتھ تیسری منزل سے ساتویں منزل تک چار بلاکوں میں 750 مربع فٹ اور 500 مربع فٹ کے 162 اور 12 مکانات تعمیر کیے جائیں گے جن کی ممکنہ لاگت بالترتیب 70,000 روپے اور 45,000 روپے متوقع ہے۔ اس کے بعد، HUDCO کی طرف سے منظور شدہ اسکیم کے مطابق، فلیٹوں کی تفویض کے لیے خود کو اندراج کرنے والے افراد کی طرف سے کی جانے والی ادائیگی کی تفصیلات دی گئیں۔ اس مراسلے میں یہ بھی کہا گیا تھا کہ اگر کوئی شخص رجسٹریشن فیس کی واپسی چاہتا ہے تو پوری رقم بغیر سود کے واپس کر دی جائے گی۔ اس کے بعد اپیل کنندہ پر مقدمہ چلایا جاتا ہے کہ اس نے تمام جواب دہندگان کو اپنے سابقہ مراسلے کی تاریخ 5.11.1979 کے تسلسل میں مذکورہ بالا مراسلے کی تاریخ 7.10.1980 ہے:

"اتھارٹی نے اپنے پہلے کے خط نمبر 14039 مورخہ 5.11.1979 میں 45,000 روپے کے مذکورہ فلیٹ کی تخمینہ لاگت کی نشاندہی کی تھی۔ لیکن جیسا کہ آپ جانتے ہیں کہ بازار کی قیمتوں میں بہت زیادہ اضافہ ہوا ہے۔ خشک سالی کی وجہ سے سیمنٹ کی کمی کی وجہ سے اسکیم میں تاخیر ہوتی ہے۔ اب موجودہ مارکیٹ قیمت پر فلیٹ کی تخمینہ لاگت کا تخمینہ 60,000 روپے لگایا گیا ہے۔ (زور دیا گیا)

اس کے بعد، نظر ثانی شدہ قسطوں کی تفصیلات کا ذکر کیا گیا جو اب دہندگان کو ادا کرنے کی ضرورت تھی۔ اس بات پر کوئی تنازعہ نہیں ہے کہ مذکورہ مراسلے کے مطابق، جو اب دہندگان نے وقتاً فوقتاً ادائیگی کی ہے۔ تاہم، مذکورہ بالا 26.1.1984 کے مراسلے، جو تنازعہ کا موضوع بن گیا، نے کہا:

"مذکورہ نو لکھا کمپلیکس میں ایک ایم آئی جی فلیٹ آپ کے نام پر محفوظ تھا۔ اس سلسلے میں، آپ کو ممکنہ لاگت و دیگر شرائط کی بنیاد پر قسط کی رقم کے بارے میں خط نمبر 14039 مورخہ 5.11.79 کے ذریعے ابتدائی معلومات دی گئی تھیں۔ اس کے بعد، تسلسل میں، اتھارٹی نے خط نمبر 11969 مورخہ 7.10.1980 کے ذریعے آپ کو اس وقت متوقع لاگت کے بارے میں خط میں دی گئی وجوہات سے آگاہ کیا۔ اس وقفے کے دوران، تعمیر میں درکار مختلف مواد کی قیمت میں اضافہ، آرکیٹیکٹ کی تجویز اور زیر تعمیر علاقے کے استعمال سے ہر فلیٹ کا رقبہ بڑھ گیا اور ناگزیر وجوہات کی بنا پر فلیٹ کی اصل قیمت روپے 1,16,000 (الفاظ میں ایک لاکھ سولہ ہزار روپے) ہو گئی۔ مذکورہ بالا وجوہات کی بنا پر فلیٹ کا رقبہ 500 مربع فٹ کی جگہ 714.94 مربع فٹ ہو گیا ہے۔"

اس کے بعد درخواست گزار کی جانب سے مدعا علیہان سے بقیہ رقم جمع کرانے کی درخواست کی گئی۔ اسی طرح کا ایک خط ایم آئی جی فلیٹس کے لئے رجسٹرڈ افراد کو بھی بھیجا گیا تھا جس میں بتایا گیا تھا کہ فلیٹ کا رقبہ 808.12 مربع فٹ ہو گیا ہے اور فلیٹ کی اصل قیمت 1,30,000 روپے ہے۔

یہ بات قابل ذکر ہے کہ عدالت عالیہ کی طرف سے دی گئی ہدایت کی بنیاد پر جو اب دہندگان کو 1984 میں ہی فلیٹوں کا قبضہ دیا گیا تھا۔ تب سے وہ اس کے قبضے میں ہیں۔ اس وجہ سے اپیل کنندہ ڈیولپمنٹ اتھارٹی جو اب دہندگان سے 15 فیصد کی شرح سے سود کا دعویٰ کر رہی ہے، جس تاریخ سے انہوں نے فلیٹ پر قبضہ کر لیا ہے، اس رقم پر جو جو اب دہندگان کی طرف سے ابھی ادا نہیں کی گئی ہے۔

پچھلی دہائی کے دوران، یہ نہ صرف نجی بلڈروں کے ساتھ بلکہ بلڈروں کے ساتھ ایک عام خصوصیت بن گئی ہے، بشمول ترقیاتی حکام جنہیں آئین کے آرٹیکل 12 کے معنی میں ریاست قرار دیا جاسکتا ہے؛ (1) بک کیے گئے فلیٹوں کی قیمت میں اضافہ کرنا (2) درخواستیں طلب کرنے والے اشتہار میں مذکور مقرر کردہ وقت کے مطابق ایسے فلیٹوں کی فراہمی نہ کرنا۔ اس عمل میں یقینی طور پر متاثرین وہ شہری ہیں جنہوں نے پناہ کے لیے ایسے فلیٹ بک کیے ہیں۔ کم آمدنی والے گروپ سے تعلق رکھنے والے لوگ، کل رقم کا تخمینہ لگانے کے بعد، جو انہیں زیر بحث فلیٹوں کے لیے ادا کرنی پڑ سکتی ہے، کئی مواقع پر ایسے فلیٹوں کی قیمت میں ترمیم اور اضافے کی وجہ سے بہت زیادہ دباؤ اور تناؤ کا شکار ہوتے ہیں۔ لیکن ایسے فلیٹ بنانے والے ترقیاتی حکام کی اپنی منزلہ ہوتی ہے۔ ان کے مطابق، موجودہ حالات میں وقتاً فوقتاً عدالتوں میں زیر التواء قانونی چارہ جوئی سمیت متعدد مداخلت کرنے والے عوامل کی وجہ سے مقررہ وقت پر قائم رہنا اگر ناممکن نہیں تو بہت مشکل ہے۔ پھر تعمیراتی مواد کی بڑھتی ہوئی قیمت، اجرت محنت وغیرہ دیگر معاون عوامل ہیں۔

بریلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی بمقابلہ اے جے پال سنگھ، [1989] 2 ایس سی سی 116 کے معاملے میں اس عدالت کو بریلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی کے سلسلے میں اسی طرح کی صورت حال سے نمٹنا پڑا جس نے کم آمدنی گروہ، 'درمیانی آمدنی گروہ'، 'زیادہ آمدنی گروہ'، اور 'اقتصادی طور پر کمزور طبقات' کے طور پر مختلف آمدنی والے گروپوں سے تعلق رکھنے والے لوگوں کے لیے مدعا علیہ کے گواہوں کے یونٹوں کی تعمیر کا کام شروع کیا تھا۔ مذکورہ اپیل کے جواب دہندگان نے اتھارٹی کی طرف سے جاری کردہ اشتہاری تحریر میں موجود قیود و ضوابط کے مطابق فلیٹوں کی تفویض کے لیے خود کا اندراج کیا تھا۔ اس کے بعد، اس اپیل کے جواب دہندگان کو اتھارٹی کی طرف سے نوٹس موصول ہوئے جس میں مکانات / فلیٹوں کی نظر ثانی شدہ لاگت اور ماہانہ قسطوں کی شرحوں سے آگاہ کیا گیا جو عام جانکاری جدول میں ابتدائی طور پر بیان کردہ لاگت اور قسطوں کی شرح سے تقریباً دگنی تھیں۔ لیکن تمام حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے، اس عدالت نے کہا کہ یہ نہیں مانا جاسکتا کہ اتھارٹی کی طرف سے شائع کردہ اشتہاری تحریر میں کوئی غلط بیان یا غلط بیان یا کوئی دھوکہ دہی چھپائی گئی تھی۔ یہ بھی کہا گیا کہ جواب دہندگان کو یہ کہتے ہوئے نہیں سنا جاسکتا کہ اتھارٹی نے اشتہاری تحریر کے قیود و ضوابط کو من مانی اور غیر معقول طور پر جواب دہندگان کے جانبداری میں تبدیل کر دیا تھا۔ اس سلسلے میں، اس بات کی نشاندہی کی گئی کہ زیادہ تر جواب دہندگان نے تبدیل شدہ اور متنوع قیود کو قبول کیا ہے۔ اس کے بعد وہ اصل قیود و ضوابط پر ایسے فلیٹ تفویض کرنے کے لیے عدالت سے کوئی ہدایت

طلب کرنے میں جائز نہیں تھے۔ حال ہی میں اسی سوال کی جانچ دہلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی بنام پشپیندر کمار جین، جے ٹی (1994) 6 ایس سی 292 کے معاملے میں کی گئی ہے۔ فلیٹوں کی قیمتوں میں اضافے کے حوالے سے کہا گیا:-

"صرف مقسوم الیہ کے انتخاب یا شناخت سے منتخب کردہ شخص کو قرعہ اندازی کی تاریخ پر موجود قیمت پر تفویض کا قانونی حق نہیں ملتا ہے۔ اپیل کنندہ کی طرف سے تیار کردہ اسکیم واضح طور پر یا ضروری مضمرات سے ایسا نہیں کہتی ہے۔ اس کے برعکس، اس کی شق (14) میں کہا گیا ہے کہ "اشتہاری تحریر میں مذکور تخمینہ شدہ قیمتیں مثالی ہیں اور ترتیب، تعمیر کی لاگت وغیرہ کی ضروریات کے لحاظ سے نظر ثانی / ترمیم کے تابع ہیں۔"

اگرچہ، اس عدالت نے وقتاً فوقتاً خصوصی حقائق اور زیر بحث مقدمات کے حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے ترقیاتی حکام کی طرف سے وصول کی جانے والی اضافی رقم کو برقرار رکھا ہے، ابتدائی طور پر تخمینہ لاگت کے طور پر اعلان کردہ لاگت پر، لیکن یہ نہیں سمجھنا چاہیے کہ اس عدالت نے یہ فیصلہ دیا ہے کہ ایسے ترقیاتی حکام کو فلیٹوں کی لاگت میں اضافہ کرنے کا مکمل حق ہے، جسے ابتدائی طور پر ایسے فلیٹوں کے لیے تخمینہ یا تخمینہ لاگت کے طور پر اعلان کیا گیا تھا۔ یہ اچھی طرح سے معلوم ہے کہ متوسط اور کم آمدنی والے گروپوں سے تعلق رکھنے والے افراد کو، اس طرح کے فلیٹوں کے لیے خود کو رجسٹر کرنے سے پہلے، اپنی مالی صلاحیت کو مد نظر رکھنا پڑتا ہے اور بعض صورتوں میں اس کے نتیجے میں بڑی مشکلات پیدا ہوتی ہیں جب ترقیاتی حکام تخمینہ یا تخمینہ لاگت کا اعلان کرتے ہیں اور اسے مذکورہ رقم سے دوگنا یا تین گنا پر فراہم کرتے ہیں۔ حتمی لاگت پیشکشوں یا معاہدوں میں مذکور تخمینہ شدہ لاگت کے متناسب ہونی چاہیے۔ افراط زر کی اعلیٰ شرح، تعمیراتی مواد کی قیمتوں میں اضافے اور اجرت محنت کے ساتھ، اگر اسکیم مقررہ وقت کے اندر تیار نہیں ہے، تو اس طرح اعلان کردہ قیمت پر زیر بحث فلیٹ یا مکانات کی فراہمی ممکن نہیں ہے۔ یہ مشورہ دیا جائے گا کہ عوام کو فلیٹ پیش کرنے سے پہلے ایسے ترقیاتی حکام اس اسکیم کو مکمل کرنے کی مدت کے دوران لاگت میں اضافے کو مد نظر رکھتے ہوئے فلیٹوں کی تخمینہ لاگت طے کریں۔ فوری صورت میں، ایل آئی جی فلیٹ کی تخمینہ لاگت 45,000 روپے بتائی گئی تھی۔ لیکن اعتراض شدہ مراسلے کے ذریعے، اپیل کنندہ نے جواب دہندگان کو مطلع کیا کہ فلیٹ کی اصل قیمت روپے 1,16,000 یعنی اضافہ 100 فیصد سے زیادہ ہوگی۔ عدالت عالیہ کو یہ کہتے ہوئے جائز قرار دیا گیا کہ ایسے حالات میں اتھارٹی کا فرض ہے کہ وہ عدالت کو اس طرح کے اضافے کی وجوہات کی وضاحت کرے اور انہیں مطمئن کرے۔ ہم یہ بھی

شامل کر سکتے ہیں کہ اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ عدالت عالیہ کو اس طرح کے تنازعات میں، رٹ دائرہ اختیار کا استعمال کرتے ہوئے، ہونے والی لاگت کے حوالے سے تعمیر کی ہر تفصیل کا جائزہ لینا ہو گا۔ عدالت عالیہ کو ریکارڈ پر موجود مواد پر مطمئن ہونا پڑتا ہے کہ اتھارٹی نے من مانی یا غیر منظم انداز میں کام نہیں کیا ہے۔

جہاں تک موجودہ معاملے کے حقائق کا تعلق ہے، یہ ایک تسلیم شدہ موقف ہے کہ اندراج کے لیے درخواست کے ساتھ منسلک طرز پر، اپیل کنندہ نے کہا کہ ان کی طرف سے مذکور قیمت ممکنہ اور تخمینہ شدہ لاگت تھی، تفویض کے وقت قطعی قیمت سے آگاہ کیا جائے گا۔ اس کے بعد، اپیل کنندہ وقتاً فوقتاً فلیٹ کی قیمت میں اضافے کے بارے میں جواب دہندگان و دیگران افراد کو مطلع کر رہا تھا جنہوں نے خود کا اندراج کیا تھا۔ ایل آئی جی فلیٹ کی قیمت 60,000 روپے سے بڑھا کر 1,60,000 روپے کرنے کی وجوہات میں فلیٹ کا رقبہ 500 مربع فٹ سے بڑھ کر 714.94 مربع فٹ ہونا 1982 سے 1984 کے درمیان عدالت میں زیر التوا تنازعہ کی وجہ سے فلیٹوں کا قبضہ نہیں مل سکا جس کی وجہ سے فلیٹ کی قیمت میں بھی اضافہ ہوا۔ مانا جاتا ہے کہ جواب دہندگان نے 1984 میں فلیٹوں پر قبضہ کر لیا تھا۔ مقدمے کے حقائق اور حالات میں، ہم مطمئن ہیں کہ عدالت عالیہ کی طرف سے کسی مداخلت کا مطالبہ نہیں کیا گیا تھا۔

ہمیں مطلع کیا جاتا ہے کہ عدالت عالیہ کے سامنے رٹ کی درخواست زیر التواء ہونے اور اس عدالت کے سامنے اپیل کی وجہ سے جواب دہندگان نے بقایا رقم ادا نہیں کی ہے جیسا کہ اپیل کنندہ نے ان سے مطالبہ کیا تھا۔ اپیل کنندہ نے قبضہ کی فراہمی کی تاریخ سے لے کر بقایا رقم کی ادائیگی تک 15 فیصد کی شرح سے سود کے ساتھ مذکورہ رقم کا دعویٰ کیا ہے۔ چونکہ مدعا علیہان 1984 سے اپیل گزار کو کرایہ ادا کیے بغیر فلیٹوں کے قبضے میں ہیں، اس لیے انہیں سود کے ساتھ بقایا رقم کی ادائیگی میں کوئی شکایت نہیں ہونی چاہیے۔ پھر بھی تمام حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہم جواب دہندگان کو ہدایت دیتے ہیں کہ وہ فلیٹ کا قبضہ حاصل کرنے کی تاریخ سے لے کر ادائیگی تک سالانہ 6 فیصد کی شرح سے عمومی سود کے ساتھ بقایا رقم کی ادائیگی کریں۔

اس کے مطابق، اپیل منظور کی جاتی ہے۔ تاہم، مقدمے کے حقائق اور حالات میں، لاگت کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہو گا۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔

ٹی۔ این۔ اے۔