

از عدالتِ عظمیٰ

سام ہائرنگ کمپنی۔

بنام

اے آر بھج بل و دیگر اراں

تاریخ فیصلہ: 12 جنوری 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹنا ناک، جسٹس صاحبان۔]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

دفعات 2(7)، 2(9)، 5-A اے۔ دفعہ 5-اے کے تحت نوٹس۔ عرضی کہ وہ مکان جس میں کاروبار کیا جاتا تھا، اس سروے نمبر کا حصہ نہیں تھا جو حاصل کیا گیا تھا۔ اس سے آزاد اور ایک غیر رعایتی قابل ادائیگی عمارت۔ لہذا حصول کے لیے مسمار کیے جانے کا ذمہ دار نہیں ہے۔ صرف کرایہ دار اور شیڈ عمارت کا حصہ تھا۔ قرار پایا کہ، یہ حقیقت کی تلاش ہونے کی وجہ سے کسی مداخلت کا مطالبہ نہیں کیا گیا۔ ایگزیکٹو انجینئر کی رپورٹ کے بعد مزید موقع دینے کی ضرورت ہے۔ اٹھتا نہیں ہے۔ جرح کے لیے ایگزیکٹو انجینئر کو طلب کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ حصول اراضی کا افسر جو عدالتی یا نیم عدالتی اختیار نہیں رکھتا ہے۔ اس لیے ہر اعتراض سے تفصیل سے نمٹنے اور اپنی رپورٹ پیش کرنے کے لیے دوبارہ طلب نہیں کیا گیا۔ چونکہ سماعت کا موقع دیا گیا تھا، اس لیے حصول قدرتی انصاف کی تعمیل کی گئی۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2503، سال 1996۔

ڈیلیوپی نمبر 2745، سال 1987 میں بمبئی عدالت عالیہ کے مورخہ 3.2.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایس کے ڈھولکلیا، مسٹر منوج وڈ، مس اوشاریڈی اور مس بے ایس وڈ۔

مد عالیہ نمبر 10 کے لیے ایم ایل ورماء ڈی این مشرا اور سکومارن۔

جواب دہندگان کے لیے ایم این شراف، سنجہ پارک، مس اینٹاشنوئی اور ڈی ایم نرگو لکر۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف سے فاضل وکلاء کو سنا ہے۔ یہ اپیل بمبئی عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ کے اپیل نمبر 92/893 میں دیے گئے حکم سے پیدا ہوتی ہے۔ مختصر دائرے میں پڑے حقائق کو ذیل میں بیان کیا گیا ہے:

اپیل کنندہ اس زمین کا کرایہ دار ہے جو سٹی خسرہ نمبر 56 کا حصہ ہے، جسے مہاراشٹر ہاؤس اینڈ ایریا ڈیولپمنٹ ایکٹ کے تحت حاصل کرنے کی کوشش کی گئی تھی۔ 1976، (مختصر طور پر، ایکٹ)۔ سٹی خسرہ نمبر 56 میں سپر اسٹرکچر خستہ حالت میں تھا۔ لہذا، بمبئی ہاؤسنگ اینڈ ایریا ڈیولپمنٹ بورڈ نے حیثیت کا جائزہ لیا اور فیصلہ کیا کہ ایکٹ کے تحت تعمیر نو اور اس کے بعد قبضے میں موجود افراد کو الاٹ کرنے کے لیے ایک اسکیم تیار کرنے کی ضرورت ہے۔ جب اسکیم کو حتمی شکل دینے کے بعد حصول کی کارروائی شروع کی گئی تو اپیل کنندہ سمیت دلچسپی رکھنے والے افراد کو دفعہ 5-اے کے تحت نوٹس دیے گئے۔ اپیل کنندہ نے یہ دلیل پیش کی تھی کہ جس مکان میں وہ کاروبار کر رہا تھا وہ سٹی خسرہ نمبر 56 کا حصہ نہیں تھا۔ یہ ایک آزاد عمارت ہے اور اس لیے اسے حصول کے لیے منہدم کرنے کا ذمہ دار نہیں ہے۔ اس اعتراض کی بنیاد پر، ایگزیکٹو انجینئر سے ایک رپورٹ طلب کی گئی جس نے اس پر زمین کے حصول کے افسر کو رپورٹ پیش کی۔ رپورٹ پر غور کرنے کے بعد، اس نے حصول کے ساتھ آگے بڑھنے کے لیے ایک تجویز پیش کی۔ یہ تنازعہ میں نہیں ہے کہ اس ڈھانچے کے علاوہ، دیگر تمام ڈھانچے 1981 میں منہدم کر دیے گئے ہیں اور تعمیر ابھی شروع ہونا باقی ہے۔ جب سے باقی سب، بد قسمتی سے، عارضی قیام گاہ میں ہیں۔

اپیل کنندہ کے سینئر وکیل شری ایس کے ڈھولکلیا نے دلیل دی ہے کہ دفعہ 2(9) کے ساتھ پڑھنے والی دفعہ 2(7) کی توضیحات پر عمل کرتے ہوئے، اپیل کنندہ کے قبضے میں موجود عمارت غیر رعایتی قابل ادائیگی عمارت ہے۔ نتیجتاً، وہ عمارت جو باب VIII میں خصوصی قبضے میں ہے، آگے بڑھنے کے لیے ذمہ دار نہیں ہے، اگر تعمیر نو کی قیمت 500 روپے فی مربع میٹر یا اس سے کم

ہے۔ چونکہ اس حوالے سے سرٹیفکیٹ پہلے ہی اس کی حمایت میں جاری کیا جا چکا ہے اس لیے انہدام اور حصول کے لیے کی گئی کارروائی قانون کے مطابق نہیں ہے۔ ایگزیکٹو انجینئر کی طرف سے پیش کردہ رپورٹ کے بعد، حصول اراضی کے افسر نے کوئی آزاد سماعت نہیں کی تھی اور نہ ہی ایگزیکٹو انجینئر کو جرح کے لیے بلایا تھا۔ اس لیے یہ فطری انصاف کے اصول کی خلاف ورزی ہے۔ تیسری دلیل ہے کہ حصول اراضی کے افسر کو مزید کارروائی کے لیے اپنی تجویز پیش کرنے سے پہلے تمام اعتراضات پر غور کرنا چاہیے تھا اور ہر اعتراض پر نتیجہ اخذ کرنا چاہیے تھا۔ سینئر وکیل، شری ایم ایل ورمانے ان تمام تنازعات کی مزاحمت کی۔

متعلقہ تنازعات پر غور کرنے کے بعد، سوال یہ پیدا ہوتا ہے کہ کیا وہ ڈھانچہ جس پر اپیل کنندہ کرایہ دار ہے، سٹی خسرہ نمبر 56 میں ایک الگ عمارت ہے؟ عدالت عالیہ کی ڈویژن بنچ کے سامنے، شری ایس کے ڈھولکلیا کے ہم منصب نے تسلیم کیا تھا کہ جو بنیادی دلیل اٹھائی گئی تھی وہ یہ تھی کہ "صرف شیڈ حاصل کرنے کے قابل نہیں ہے حالانکہ شیڈ پلاٹ، سٹی خسرہ نمبر 56 کا حصہ ہے"۔ شکایت کی سنگینی یہ ہے کہ بورڈ حکومت کو صرف ایکٹ کی دفعہ 76 (ڈی) کے تحت طاقت کا استعمال کرتے ہوئے تعمیر نو کے مقصد سے عمارت حاصل کرنے کے لیے منتقل کر سکتا ہے۔ ڈویژن بنچ نے فیصلہ دیا ہے کہ 'عمارت' کی تعریف کے دفعہ 2 (7) کے سادہ پڑھنے سے یہ واضح ہوتا ہے کہ اس میں ایک کرایہ دار مکان یا علیحدہ کرایہ یا قبضہ کرنے کا ارادہ ہے اور ایک مکان، ملحقہ مکان، اصطبل، شیڈ، جھونپڑی اور اس طرح کا ہر دوسرا ڈھانچہ شامل ہے۔ اس نتیجے کی وجہ سے، یہ قرار دیا گیا کہ جس ڈھانچے میں اپیل کنندہ کاروبار 1 کر رہا ہے وہ سٹی خسرہ نمبر 56 کا حصہ ہے جیسا کہ عدالت عالیہ میں اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے تسلیم کیا ہے اور اس طرح حاصل کرنے کے قابل ہے۔ ایک بار جب یہ نتیجہ اخذ کیا جاتا ہے کہ وہ کرایہ دار ہے یا اس کا شیڈ عمارت کا حصہ ہے، تو یہ سوال کہ آیا کرایہ دار دفعہ 2 (9) کے تحت بیان کردہ ایکٹ کے تحت آزادانہ طور پر سب سے ادا کر رہا ہے، زیادہ مطابقت نہیں رکھتا ہے۔ اس لیے یہ نتیجہ اخذ کرنا ضروری ہے کہ جس ڈھانچے میں اپیل کنندہ اپنا کاروبار کر رہا ہے وہ سٹی خسرہ نمبر 56 کا حصہ ہے۔ حکام کے نتائج سے اختلاف نہیں کیا جا سکتا کہ ڈھانچے خستہ حالت میں ہیں اور تعمیر نو کے لیے انہدام کی ضرورت ہے۔ یہ حقیقت کی تلاش ہونے کی وجہ سے، ضروری نتیجہ یہ ہے کہ تنظیم نو کو قانون کے مطابق کرنے کی ضرورت ہے۔

پھر سوال یہ ہے: کیا اپیل کنندہ مزید سماعت کا حقدار ہے؟ اپیل کنندہ کی طرف سے اٹھائے گئے اعتراضات کے حوالے سے ایگزیکٹو انجینئر کی طرف سے رپورٹ پیش کیے جانے کے بعد، عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے نشاندہی کی ہے کہ حصول اراضی کے افسر نے اسے سننے کے بعد اعتراضات پر غور کیا تھا اور خود کو مطمئن کرنے کے لیے کہ آیا اپیل کنندہ کی طرف سے اٹھائے گئے اعتراضات قابل قبول تھے، اسے حقائق پر مبنی مواد کی ضرورت تھی اور اس لیے اس نے ایگزیکٹو انجینئر سے رپورٹ طلب کی۔ ایگزیکٹو انجینئر کی رپورٹ حیثیت کو صاف کرتے ہوئے پیش کی گئی تھی اور یہ نتیجہ اپیل کنندہ کے لیے منفی نہیں بلکہ اس کے لیے فائدہ مند ہے۔ اس لیے مزید موقع دینے کی ضرورت پیدا نہیں ہوتی اور نہ ہی ایگزیکٹو انجینئر کو جرح کے لیے بلانے کی ضرورت ہے۔ اس کے مطابق، قدرتی انصاف کے اصول کی خلاف ورزی نہیں کی گئی ہے۔

حصول اراضی کا افسر عدالتی اختیار یا نیم عدالتی اختیار نہیں ہے۔ انہوں نے ایک انتظامی اتھارٹی کے طور پر دفعہ 5-اے کے تحت اختیارات کا استعمال کیا۔ لیکن ایکٹ کا مطالبہ ہے کہ وہ اعتراضات پر غور کرے اور اگر کہا جائے تو اسے سماعت کا موقع فراہم کرے۔ اس معاملے میں سماعت کا موقع دیا گیا اور اٹھائے گئے اعتراضات پر غور کیا گیا۔ قدرتی انصاف کے اصول کی تعمیل کی گئی ہے۔ انہیں ہر اعتراض کو تفصیل سے نمٹانے اور رپورٹ پیش کرنے کی ضرورت نہیں تھی۔ اس نقطہ نظر سے، ہم نہیں سمجھتے کہ مداخلت کی ضمانت دینے والے قانون کی کوئی غلطی ہے۔

اس کے مطابق اپیل خارج کر دی جاتی ہے۔ خرچے کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل خارج کر دی گئی۔