ازعدالتِ عظمیٰ

دہلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی

بنام

شلپا کوآپریٹو گروپ ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ وغیرہ۔

تاریخ فیصلہ: 27 فروری، 1996

[جی این رے اور بی ایل ہنسریا، جسٹس صاحبان]

رہائش

ہاؤسنگ سوسائٹی-ترقیاتی اتھارٹی کے ذریعے زمین کی فراہمی-اضافہ-فراہمی قبول کرنے سے انکار—فراہمی منسوخ کرنا-بقایا زربیعانہ ضبطی-کی حد-حقائق کے مطابق اصل کل جمع شدہ کا 50 فیصد ضبط کیا جانا چاہیے۔

مدعاعلیہان کی انجمنوں کو اپیل کنندہ اتھارٹی کے ذریعے زمین فراہم کی گئی تھی۔ پریمیم میں اضافے کے پیش نظر انہوں نے فراہمی قبول کرنے سے انکار کر دیا اور اس کے نتیجے میں اسے منسوخ کر دیا گیا۔ اس سوال پر کہ مدعاعلیہ سوسائٹیوں کی طرف سے جمع کی گئی رقم میں سے کتنی رقم کو اتھارٹی کے ذریعے ضبط کرنے کی اجازت دی جانی چاہیے، عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ

Ilyas Ahmed Pandit
2025.04.15 12:00
I attest to the accuracy and integrity of this document

دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی بنام گرہستھ پانا کوآپریٹو گروپ ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ میں اس عدالت کے فیصلے کے پیش نظر اسے صرف 5 لاکھ روپے کی زر بیعانہ چاہیے تھی۔ اس عدالت میں اپیل میں ڈویلپمنٹ اتھارٹی کے لیے یہ دلیل دی گئی کہ گرہ استھاپنا مقدمہ موجودہ اپیلوں کے حقائق پر لاگو نہیں تھا کیونکہ اس معاملے میں کوآپریٹو سوسائٹی نے 10.5.1993 کے بعد کوئی جمع شدہ نہیں کیا تھا، یعنی جس تاریخ کو اس عدالت نے ہاؤسنگ سوسائٹی کی قیادت میں درخواست نمٹائی تھی جبکہ موجودہ اپیلوں میں مدعا علیہ نے 10.5.1993 کے بعد مزید رقم ادا کی تھی۔

اپیلوں کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1. گرہستھپنا کے معاملے میں فیصلہ اس حقیقت پر مبنی تھا کہ اپیل کنندہ کی طرف سے 3.11.1992 پر دی گئی پیشکش کو بڑھا ہوا پریمیم پر قبول نہیں کیا گیا تھا، جبکہ 10.5.1993 کے فیصلے کے بعد موجود معاملات میں جمع شدہ رقم واضح طور پر ظاہر کرتی ہے کہ 3.11.1992 کی پیشکش قبول کر لی گئی تھی۔ گرہستھاپنا کے معاملے میں تناسب لاگو نہیں ہو سکتا۔ اتھارٹی کے لیے یہ جائز ہوتا کہ وہ گرہستھافہ کیس میں طے شدہ قانون کے پیش نظر جواب دہندگان کی تمام واجب الادا زر بیعانہ ضبط کر لے۔ اگر اتھارٹی کو ایسا کرنے کی اجازت دی جاتی ہے تو ضبط کی جانے والی رقم بہت زیادہ ہو گی۔ قانونی چارہ جوئی کے کئی دوروں اور فریقین کو درپیش مشکلات کو مدنظر رکھتے ہوئے، انصاف کا مطالبہ ہے کہ مدعا علیہان کی انجمنوں پر اس سلسلے میں بھاری رقوم کا بوجھ نہ ڈالا جائے۔ اس کے مطابق، یہ ہدایت دی جاتی ہے کہ اتھارٹی کو اس رقم کا 50 فیصد ضبط کرنے کی اجازت دی جا سکتی ہے جو کل رقم پر نہیں جو جواب دہندگان کو 3.11.1992 کے فراہمی فیصلے کے مطابق جمع کرنے کی ضرورت تھی بلکہ اصل کل جمع شدہ میں سے بقایا زر بیعانہ جز و پر۔

Ilyas Ahmed Pandit
2025.04.15 12:00
I attest to the accuracy and integrity of this document

دہلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی بنام گرہستھاپنا کوآپریٹو گروپ ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ، جے ٹی (1995)2ایس سی 530نے وضاحت کی اور اسے ناقابل اطلاق قرار دیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 64-3962، سال 1996۔

دیوانی رٹ پٹیشن نمبر 94/3562، 93/5662 اور 4664، سال 1994 میں دہلی عدالت عالیہ کے مورخہ 17.9.94، 14.12.93 اور 10-11-94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے سہاریہ اینڈ کمپنی کے لیے ارون جیٹلی، وی بی سہاریا۔

جواب دہندگان کے لیے بشوجیت بھٹاچارجیت اور اے بھٹاچارجیت۔

سی۔اے نمبر 96/3963 میں راجیو، راکیش شرما کے لیے مدعا علیہ کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ ہنسریا جسٹس نے سنایا۔

اجازت دی گئی۔

2. ان اپیلوں میں جس مختصر نکتے کا تعین کرنے کی ضرورت ہے وہ یہ ہے: مدعا علیہان کی طرف سے جمع کی گئی بقایا زر بیعانہ سے کتنی رقم اپیل گزار کو ضبط کرنے کی اجازت ہونی چاہیے؟ جمع شدہ بذریعے تعلق اپیل گزار کی طرف سے جواب دہندگان کے حق میں کی گئی زمین کی فراہمی سے تھا، جو تجویز بالآخر پریمیم میں اضافے کی وجہ سے نہیں آئی، جس کی وجہ سے مختص الیہوں نے فراہمی قبول کرنے سے انکار کر دیا، جس کے نتیجے میں اسے منسوخ کر دیا گیا۔

Ilyas Ahmed Pandit
2025.04.15 12:00
I attest to the accuracy and
integrity of this document

3. اس عدالت کو دہلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی بنام گرہستھاپنا کو آپریٹو گروپ ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ جے ٹی (1995) 2 ایس سی 530 میں اسی سوال کی جانچ کرنے کا موقع ملا۔ اس فیصلے کا حوالہ دیتے ہوئے ہی عدالت عالیہ نے متنازعہ فیصلے میں فیصلہ دیا ہے کہ اپیل کنندہ صرف 5 لاکھ روپے کی رقم ضبط کر سکتا تھا۔ اپیل کنندہ کا معاملہ یہ ہے کہ گرہستھاپنا کے معاملے میں حقائق مختلف تھے؛ اور اس لیے، اس میں جو فیصلہ کیا گیا تھا وہ قابل اطلاق نہیں ہے۔ دوسری طرف مدعاعلیہ کا موقف یہ ہے کہ ان کے مقدمات مذکورہ فیصلے کے تحت آتے ہیں۔

4. اپیل کنندہ کی طرف سے پیش ہوئے جناب جیٹلی نے دلیل دی ہے کہ فرق اس حقیقت میں ہے کہ گرہستھ پانا کے معاملے میں کوآپریٹو سوسائٹی نے 10.5.1993 کے بعد کوئی جمع شدہ نہیں کیا تھا جس تاریخ کو اس عدالت نے گرین ویلی کوآپریٹو گروپ ہاؤسنگ سوسائٹی کی طرف سے پریمیم کی شرح میں اضافے کے بارے میں شکایت کرتے ہوئے دائر خصوصی اجازت کی درخواستوں کو نمٹا دیا تھا۔ اس حکم کے ذریعے اس عدالت نے بڑھے ہوئے نرخ پر قسطوں کی ادائیگی کے لیے صرف 31 مئی 1993 تک بغیر سود کے اور اس کے بعد 31.7.1993 تک سود کے ساتھ وقت بڑھایا ہے۔ یہ ایک تسلیم شدہ موقف ہے کہ موجودہ اپیلوں میں مدعاعلیہان نے اس عدالت کے مورخہ 10.5.1993 کے حکم کے بعد مزید رقم ادا کی تھی، جو کہ پہلے کے معاملے میں حقیقت غائب تھی۔

5. جناب بھٹاچارجی نے ایس ایل پی (سی) نمبر 24713 اور 24721، سال 1995 سے پیدا ہونے والی اپیلوں میں جواب دہندگان کی طرف سے پیش ہوتے ہوئے زور دیا ہے کہ 10.5.1993 کے بعد جمع کی حقیقت گرہستھاپنے کے معاملے میں تناسب کو لاگو نہیں کر سکتی۔ ہمیں ڈر ہے، ہم متفق نہیں ہو سکتے کیونکہ اس معاملے میں فیصلہ اس حقیقت پر مبنی تھا کہ اپیل کنندہ کی طرف سے 3.11.1992 پر دی گئی پیشکش کو بڑھا ہوا پریمیم پر قبول نہیں کیا گیا

Ilyas Ahmed Pandit
2025.04.15 12:00
I attest to the accuracy and
integrity of this document

تھا، جبکہ 10.5.1993 کے فیصلے کے بعد پاس موجود معاملات میں جمع شدہ رقم واضح طور پر ظاہر کرتی ہے کہ 3.11.1992 کی پیشکش قبول کر لی گئی تھی۔ ایس ایل پی (سی) نمبر سے متعلق اپیل میں مدعاعلیہ کی جانب سے یہ عرض کرنا کہ کوآپریٹو سوسائٹی کی رکنیت 135 کے مقابلے کم کر کے 76 کر دی گئی تھی، اور اس لیے، 10.5.1993 کے بعد کی گئی جمع رقم کو تمام اراکین کی جانب سے جمع رقم نہیں سمجھا جانا چاہیے، اس سے کوئی فرق نہیں پڑا کیونکہ جب جمع رقم 31.5.1993 پر کی گئی تھی تو یہ 135 اراکین کی جانب سے تھی۔

6. شری بھٹاچارجی نے بھرپور کوشش کرتے ہوئے یہ دلیل پیش کی اگرچہ گرہستھاپنا کے مقدمے کے حقائق زیر بحث مقدمات سے ہر لحاظ سے مماثل نہیں تھے۔ دیوانی اپیل نمبر 930/95 اہلووالیہ کوآپریٹو گروپ ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ سے متعلق ہے، جو مذکورہ فیصلے کے ذریعے نمٹائے گئے گروپ کی اپیلوں میں سے ایک تھی، جس میں 10.5.1993 کے بعد کچھ رقم جمع کرائی گئی تھی۔ لہٰذا اہلووالیہ کی اپیل میں جو فیصلہ کیا گیا ہے وہ کسی بھی صورت میں لاگو ہوگا۔ اس سلسلے میں، شری جیٹلی نے دلیل دی ہے کہ جب پہلے کی دیوانی اپیلوں کو بیچ میں لیا گیا تھا، اہلوو الیا کے حقائق کو خاص طور پر عدالت کے نوٹس میں نہیں لایا گیا تھا؛ اور اسی وجہ سے گرہستھ پانا کے حقائق میں جو فیصلہ کیا گیا تھا اس کا فائدہ اہلوو الیا کو فراہم کیا گیا تھا۔ چونکہ اس معاملے میں فیصلہ گرہستھپنا کے معاملے کے حقائق پر مبنی ہے، اس لیے ہمیں یہ بتانے میں کوئی دشواری نہیں لگتی کہ اہلوو الیا کو جو فائدہ فراہم کیا گیا تھا وہ نادانستہ تھا اور اسے یہاں جواب دہندگان تک نہیں بڑھایا جا سکتا۔

7. مذکورہ بالا سے پتہ چلتا ہے کہ گرہستھ پانا مقدمہ میں تناسب لاگو نہیں ہو سکتا اور گرہستھ پانا مقدمہ میں طے شدہ قانون کے پیش نظر اپیل کنندہ کے لیے جواب دہندگان سے واجب الادا پوری زر بیعانہ جائز ہوتا۔ اگر ہم اپیل کنندہ کو ایسا کرنے کی اجازت دیتے ہیں تو ہمیں

Ilyas Ahmed Pandit
2025.04.15 12:00
I attest to the accuracy and integrity of this document

معلوم ہوتا ہے کہ ضبط کی جانے والی رقم بہت زیادہ ہو گی کیونکہ شلپا کو آپریٹو مدعا علیہ کے معاملے میں ایس ایل پی (سی) نمبر سے پیدا ہونے والی اپیل میں یہ رقم 22 لاکھ روپے کے آس پاس ہو گی، چاہے ہم اس زر بیعانہ حساب لگائیں جو اصل میں جمع کی گئی تھی، نہ کہ جو جمع کرنے کی ضرورت تھی۔ ہم سوچیں گے کہ قانونی چارہ جوئی کے کئی دور اور جواب دہندگان کو درپیش مشکلات کو مد نظر رکھتے ہوئے، امصاف کا تقاضہ ہے کہ ہم اس سلسلے میں جواب دہندگان پر بھاری رقوم کا بوجھ نہ ڈالیں۔ جناب جیٹلی نے زور دے کر کہا ہے کہ اپیل کنندہ کی کوئی غلطی نہیں ہے اور در حقیقت اسے جواب دہندگان کی غلطی کی وجہ سے نقصان اٹھانا پڑا ہے، اس کے ذریعے قرض پر لی گئی رقم پر سود ادا کرنے کی ضرورت ہے؛ اور اس لیے، اگر ہم جواب دہندگان کو کچھ راحت دینا چاہتے ہیں، تو اپیل کنندہ کی مشکلات کو بھی ذہن میں رکھا جا سکتا ہے۔

8. دونوں فریقوں کے مقدمات اور اپیلوں کے حقائق اور حالات پر غور کرنے کے بعد، ہمارا خیال ہے کہ اپیل کنندہ کے واجب الادا رقم کا 50 فیصد ضبط کرنے کی اجازت دی جانی چاہیے۔ ہم یہ واضح کرتے ہیں کہ 50 فیصد کا حساب اس کل رقم پر نہیں لگایا جائے گا جو ان جواب دہندگان کو 3.11.1992 کے فراہمی فیصلے کے مطابق جمع کرنے کی ضرورت تھی، بلکہ اصل کل جمع شدہ میں سے بقایا زر بیعانہ جز و پر لگایا جائے گا۔ اپیل کنندہ آج سے چھ ہفتوں کی مدت کے اندر جواب دہندگان کو بقیہ رقم واپس کر دے گا، جس میں ناکام ہونے پر جواب دہندگان آج سے ادائیگی تک 18 فیصد سالانہ سود کے حقدار ہوں گے۔

9. اپیلوں کو اسی کے مطابق اجازت دی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں منظور کی گئی۔

Ilyas Ahmed Pandit
2025.04.15 12:00
I attest to the accuracy and integrity of this document