

عدالت عظمیٰ رپوٹس 1996 ایس یو پی پی 6 ایس سی آر

دہلی ترقیاتی اتھارٹی

بنام۔

کنور کمار مہتا اور دیگران، وغیرہ

16 ستمبر 1996

کے۔ رامسوامی اور جی۔ بی۔ پٹناک، جسٹسز

شہری ترقی:

دہلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی کی طرف سے الاٹ کی گئی زمین۔ اراضی کے حصول پر عدالت عالیہ کے حکم امتناع کی وجہ سے زمینوں کی ترقی میں تاخیر۔ ایکویٹی پر ڈی ڈی اے سالانہ %16.62 فیصد سے زیادہ چارج کرنے پر۔ عدالت عالیہ نے اسی 7 فیصد پر اضافہ کرنے کا حکم دیا سود کی شرح جو ڈی ڈی اے ناکام درخواست دہندگان کو ادا کرتا ہے۔ اپریل پر، %16.62 فیصد سے زیادہ سالانہ پر اضافہ کرنا جائز قرار دیا گیا، ڈی ڈی اے نے اصل ڈرا کی تاریخ سے الاٹمنٹ کے خطوط کی ترسیل تک ذخائر پر 7 فیصد سے زیادہ سود کو ایڈجسٹ کیا۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1996 کے دیوانی اپیل نمبر 13053 وغیرہ۔

1993 کے سی ڈبلیو پی نمبر 5329 میں دہلی عدالت عالیہ کے %26.5.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ارون جیٹلی اور وی۔ بی۔ سہاریا۔

جواب دہندگان کے لیے ایم۔ شیکھر، بممل رائے جاد، دیویندر سنگھ، ایس۔ ایم۔ گرگ، این

۔ شیکھر، محترمہ امیتا گپتا اور محترمہ چندر کماری۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

تاخیر معاف کر دی گئی۔

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں فریقوں کے فاضل وکلاء کو سنا۔

ان اپیلوں میں زیر غور قانون کا سوال یہ ہے: کیا عدالت عالیہ نے ایکویٹی کے اصول پر اضافی

چار جز کے 7 فیصد پر سود کا حساب لگانے کی ہدایت دینا درست تھا؟

کیس کے حقائق متنازعہ نہیں ہیں۔ 27 مارچ 1991 کو دہلی میں روہنی اسکیم کے سیکٹر 23 اور 24 میں 5000 پلاٹوں کی الاٹمنٹ کے لیے پلاٹوں کی قرعہ اندازی کی گئی۔ 6 اپریل 1991 اور 27 مارچ 1991 کے درمیان الاٹمنٹ کے تقریباً 3000 آرڈر جاری کیے گئے۔ الاٹمنٹ لیٹرز میں سے صرف 2000 افراد کو جاری کیا جانا باقی ہے۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ پلاٹ کی شرح وہی ہے جو الاٹمنٹ لیٹر کی ترسیل کی تاریخ پر رائج ہے۔ الاٹمنٹ کے خطوط باقی کامیاب درخواست گزار کو بھیجنے سے پہلے، دفعہ (1) 4 کے تحت جاری کردہ نوٹیفکیشن کے تحت حاصل کی گئی زمینوں کے مالکان نے عدالت عالیہ سے رجوع کیا تھا اور مزید کارروائی پر روک لگا دی تھی۔ نتیجتاً الاٹمنٹ کے خطوط کا اجرا روک دیا گیا۔ اس کے بعد 4 اگست 1992 کو روک کو خالی کر دیا گیا اور جوابی حلف نامے میں کہا گیا ہے کہ مالکان نے اپیل کے ذریعے اس عدالت سے رجوع کیا تھا اور ستمبر 1992 میں اس عدالت نے خصوصی اجازت کی درخواستوں کو خارج کر دیا تھا۔ دریں اثنا، حکومت بھارت نے 1 اپریل 1993 سے 31 مارچ 1994 تک مؤثر سال 1993-94 کے لیے حاصل شدہ زمین کی الاٹمنٹ کے لیے زمین کی قیمت 2675.29 روپے فی مربع میٹر پر پہلے سے طے کر لی ہے۔ ڈی ڈی اے نے ترقیاتی اخراجات کی لاگت کا حساب لاگت آف لیونگ انڈیکس کی شرح کے برابر کرنے کا اصول تیار کیا جو تسلیم شدہ طور پر سالانہ 16.62 فیصد تک پہنچ گیا۔ اس بنیاد پر، اس نے پلاٹ کی قیمت روپے 1579.71 فی مربع میٹر کی شرح سے طے کی تھی۔ اس کی بنیاد پر، انہوں نے الاٹمنٹ کی لاگت کا دوبارہ حساب لگایا اور جواب دہندگان کو الاٹمنٹ کا خط جاری کیا۔ جواب دہندگان اس حکم کو عدالت عالیہ میں چیلنج کرنے آئے تھے۔ 11 اگست 1995 کو سی ڈبلیو پی نمبر 94/196 میں دیے گئے متنازعہ فیصلے کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔ عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے بالآخر فیصلہ دیا ہے کہ جب ڈی ڈی اے ایکویٹی چاہتا ہے تو اسے بھی ایکویٹی کرنی چاہیے۔ جب دعویداروں کو ہدایت کی گئی ہو کہ وہ کامیاب بولی دہندگان کی ایڈجسٹ کی جانے والی پیشگی ادائیگی کے لیے ان کی طرف سے جمع کی گئی رقم پر صرف 7 فیصد سالانہ کی شرح سے سود برداشت کریں اور ناکام درخواست دہندگان کو اسی شرح سود کے ساتھ رقم کی واپسی کی جائے تو ڈی ڈی اے کو یکساں طور پر 7 فیصد سالانہ کی شرح سے اضافے کے چارجز وصول کرنے چاہئیں۔ لہذا پلاٹ کی لاگت کو سالانہ 16.62 فیصد پر اضافے کی لاگت کے طور پر جمع کرنے کی ہدایات قانون میں غیر منصفانہ ہے۔

ڈی ڈی اے کی طرف سے پیش فاضل سینئر وکیل، مسٹر ارون جیٹلی نے دلیل دی ہے کہ ڈی ڈی اے

نے دعویٰ داروں کے ساتھ انصاف کرنے کے لیے، حکومت بھارت کی طرف سے الاٹمنٹ کی تاریخ پر موجودہ چارجز کی شرح یعنی روپے 2675.79 فی مربع میٹر کا مطالبہ نہیں کیا ہے اور اس کے بجائے لاگت کے حساب سے سالانہ 16.62 فیصد پراضافی چارجز کی لاگت میں اضافہ کر کے خصوصی ایکویٹی پر کام کیا ہے۔ عدالت عالیہ نے صرف 7 فیصد سالانہ کی شرح سے اضافہ کرنے کی ہدایت دینا جائز نہیں تھا۔ ہمیں دلیل میں طاقت ملتی ہے۔ اگرچہ جواب دہندگان کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل شری ایم شیکھر اور شری ہمل رائے جاد نے دلیل دی ہے کہ ڈی ڈی اے نے یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی مواد پیش نہیں کیا ہے کہ اضافے کی لاگت 16.62 کی شرح پر ہوگی اور یہ کہ یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت نہیں ہے کہ عدالت عالیہ کی طرف سے روک کی تاریخ اور مطالبے کی تاریخ کے درمیان، یہ رقم ڈی ڈی اے کی طرف سے ترقیاتی اخراجات کے لیے خرچ کی قابل ہے۔ یہ نقطہ عدالت عالیہ کے سامنے نہیں اٹھایا گیا تھا، اپیل کنندہ دلیل اٹھانے کا حقدار نہیں ہے۔ ہمیں دلیل میں کوئی طاقت نہیں ملتی ہے۔ یہ وہی بنیاد ہے جس پر اپیل کنندہ نے عدالت عالیہ میں اپنے مطالبے کو جائز قرار دیا ہے جسے عدالت عالیہ نے بھی قبول کر لیا تھا، جس کی بنیاد پر یہ پیش رفت ہوئی کہ عدالت عالیہ کی طرف سے روک کی منظوری کی وجہ سے بہتری کے لیے اضافی چارجز میں اضافہ ہوا ہے۔ نچٹا انہوں نے خصوصی ایکویٹی یعنی انڈیکس کے رہائشی اخراجات کی بنیاد کو لاگو کرتے ہوئے اضافی چارجز پر کام کیا جو تسلیم شدہ طور پر 16.62% سالانہ تھا۔

ان حالات میں، ہمارا خیال ہے کہ جس بنیاد پر تمام فریقین نے پیش قدمی کی ہے اور عدالت عالیہ نے اسے قبول کیا ہے وہ یہ ہے کہ بہتری کے لیے اضافی چارجز سالانہ 16.2% پر طے کیے گئے ہیں۔ اس بنیاد پر دوبارہ حساب کتاب کیا گیا اور پہلے سے طے شدہ شرح کی قیمت کا تعین روپے 1579.71 فی مربع گز کی شرح سے کیا گیا۔ عدالت عالیہ کی ہدایت، کہ انہیں 7 فیصد پر ایکویٹی کا تعین کرتے ہوئے ادائیگی کرنی ہے، کسی عقلی اصول پر مبنی نہیں ہے۔ عدالت عالیہ نے اس حقیقت کو نظر انداز کر دیا کہ اپیل کنندہ نے پلاٹوں کی ترقی کے لیے رقم خرچ کی تھی اور الاٹمنٹ لیٹرز میں لاگت کے مطالبے کو پورا کرنے کے لیے کم شرح پر کیا گیا تھا۔ یہ بھی کہا گیا ہے کہ 1991 میں کم ترجیحی فہرست میں شامل دو الاٹیز کو 1991 سے پہلے کی شرحوں کا یکساں فائدہ حاصل تھا اور اسے جواب دہندگان تک بڑھایا جائے۔ اگرچہ یہ دلیل عدالت عالیہ میں نہیں اٹھائی گئی تھی، اور نہ ہی عدالت عالیہ کو اس کا فائدہ ہوا تھا، لیکن ہمارا خیال ہے کہ اس کی کوئی قانونی بنیاد نہیں ہے، 1991 میں انہیں غلط الاٹمنٹ کرنا مدعا علیہ کو اسی شرح پر الاٹ کرنے کی کوئی بنیاد نہیں ہے۔

تاہم، اپیل گزاروں کو ہدایت دی جاتی ہے کہ وہ الاٹمنٹ کے خط کی تاریخ تک جواب دہندگان کی

طرف سے جمع کردہ رقم پر 7 فیصد کی شرح سود وصول کریں۔ روپے 1579.71 فی مربع میٹر کی شرح سے رقم کی ادائیگی کا وقت چھ ماہ کے لیے بڑھا دیا گیا ہے اور اپیل کنندہ کو ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ اصل ڈرا کی تاریخ سے الاٹمنٹ کے خطوط کی ترسیل کی تاریخ تک ڈپازٹ کی رقم پر سود کی شرح کے فرق کو 7 فیصد پر کاٹ لے۔

اسی کے مطابق اپیلوں کی اجازت ہے۔ عدالت عالیہ 1 کے حکم کو الگ کر دیا گیا ہے، لیکن حالات میں، بغیر کسی قیمت کے۔

جی۔ این۔

اپیلوں کو منظور کیا جاتا ہے۔