

سپریم کورٹ رپورٹس (1996) SUPP. 8 ایس سی آر

میسرز موٹرس اینڈ انویسٹمنٹ لمیٹڈ

بنام

نیوبینک آف انڈیا اور دیگران

29 اکتوبر 1996

(کے۔ راماسوامی اور جی۔ بی۔ پیٹناک، جسٹسز)

عدالت کی نیلامی۔ عدالت کی نیلامی میں فروخت ہونے والی جائیداد اور عدالت کی طرف سے تصدیق۔ قیمت معمولی اور ناکافی ہے، ہائی کورٹ نے جائیداد کی دوبارہ نیلامی کی ہدایت کی۔ اپیل پر کوئی مداخلت نہیں کی گئی۔ اپیل کنندہ کو معاوضہ دیا گیا جس نے عدالت کی نیلامی کے نتیجے میں رقم جمع کرائی ہے۔ اگر رقم سود کمانے کی ضمانت میں رکھی گئی ہے، درخواست گزار کو سود کے ساتھ رقم واپس کی جائے گی۔ بصورت دیگر اپیل کنندہ درخواست گزار کو رقم جمع کرانے کی تاریخ سے لے کر ادائیگی کی تاریخ تک رقم پر سالانہ 18 فیصد سود کا حقدار ہے۔ سود کی ذمہ داری کو مدنظر رکھتے ہوئے فروخت کی جائے گی۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 14818 آف 1996۔

1982 کے او ایس اے نمبر 148 میں مدراس ہائی کورٹ کے 24.10.90 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے اے کے گنگولی اور وی بالا چندرن۔

جواب دہندگان کے لئے اے ٹی ایم سمپت، پرمانند گور اور ایم اے چناسامی۔

عدالت کا فیصلہ مندرجہ ذیل سنایا گیا:

درخواست دینے کا حکم

اجازت دے دی گئی۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل مدراس ہائی کورٹ کی ڈویژن بیچ کے 24 اکتوبر 1990 کو اس میں اے نمبر 148/82 میں دیے گئے فیصلے اور فرمان سے اخذ کی گئی ہے۔ پہلے مدعا علیہ بینک نے اس اپیل میں مدعا علیہان 2، 3 اور 7 کی 80 ایکڑ اراضی میں سے 44 ایکڑ زمین فروخت کر کے رہن کی رقم کی وصولی کا مقدمہ دائر کیا۔ زیر التوا مقدمہ، جواب دہندگان 2 اور 3 کو اپیل پی میں دیوالیہ قرار دیا گیا تھا۔ نمبر 15/1978 نتیجتاً، زمین میں ان کا حق، مالکانہ حق اور مفادات اس عدالت کے چوتھے مدعا علیہ، سرکاری تفویض کنندہ کے پاس تھے۔ دیوالیہ ہونے کی کارروائی میں ہائی کورٹ نے 18 جولائی 1979 کے حکم کے ذریعے سرکاری تفویض کنندہ کو ہدایت دی کہ وہ 44 ایکڑ زمین میں اپنی دلچسپی عوامی نیلامی کے ذریعے فروخت کرے۔ چونکہ نیلامی میں زمین خریدنے کے لیے کوئی آگے نہیں آ رہا تھا، اس لیے درخواست گزار نے 67,500 روپے کی پیش کش کی تھی اور 26 جولائی، 1982 کے عدالتی حکم کے ذریعے عدالت نے اپیل گزار کی 77,500 روپے کی پیش کش قبول کر لی تھی۔ 18 اگست، 1982 کی کارروائی کے ذریعے فاضل سنگل جج نے فروخت کی تصدیق کی۔ اپیل پر ناراضی محسوس کرتے ہوئے ساتویں مدعا علیہ نے اس عدالت کے مدعا علیہ نمبر 9 میں 16,28,000 روپے اور مدعا علیہ نمبر 8 نے 1,50,000 روپے کی پیشکش کی تھی جسے بعد میں بڑھا کر بالترتیب 2,50,000 روپے کر دیا گیا۔ ڈویژن بیچ نے اسے پیشکش کے طور پر لیتے ہوئے نویں مدعا علیہ کو پریشان کن قیمت کا 10 فیصد جمع کرانے کی ہدایت کی لیکن انہوں نے اسے جمع نہیں کرایا۔ سرکاری تفویض کنندہ کو یہ بھی کہا گیا تھا کہ وہ پڑوس میں موجود زمین کی قیمت کے بارے میں ڈویژن بیچ کے سامنے ایک رپورٹ داخل کرے۔ عہدیدار نے اطلاع دی ہے کہ پڑوس کی زمینوں کی قیمت 4000 روپے سے 50 روپے فی ایکڑ کے درمیان ہے اور مذکورہ زمینوں کو 10 دسمبر 1990 کو 3350

روپے ملتے تھے، جس پر 7400 روپے فی ایکڑ کے حساب سے کام کیا گیا تھا۔ ہائی کورٹ نے فروخت کو کالعدم قرار دیتے ہوئے زمین کی دوبارہ نیلامی کا حکم دیتے ہوئے آٹھویں مدعا علیہ کی جانب سے پیش کی گئی پریشان کن قیمت کا تعین کیا اور اس کے مطابق کھلی نیلامی میں فروخت کی ہدایت کی۔

اس عدالت میں کارروائی زیر التوا تھی، ساتویں مدعا علیہ نے 20 لاکھ روپے جمع کرانے کی بھی پیش کش کی تھی اور اس عدالت کی ہدایت کے مطابق اس حکم کو منسوخ کر دیا گیا تھا۔ جب درخواست کو ایک مختصر حکم کے ذریعے خارج کر دیا گیا تو مدعا علیہان کے وکیل کی جانب سے میرٹ کی بنیاد پر معاملے کی سماعت کا ذکر کیے جانے پر 24 جولائی 1995 کو حکم جاری کیا گیا اور 17 جولائی 1995 کے حکم کو واپس لے لیا گیا اور معاملے کو نمٹانے کے لیے مقرر کیا گیا۔ لہذا خصوصی اجازت کے ذریعے کی جانے والی اس اپیل پر سماعت ہو رہی ہے۔

درخواست گزار کے سینئر وکیل شری گنگولی نے دلیل دی کہ اپیل کنندہ نے 67,500 روپے کی مجموعی رقم کی پیش کش کی تھی کیونکہ کوئی بھی زیادہ رقم پر بولی لگانے کے لئے آگے نہیں آ رہا تھا، درخواست گزار نے سب سے زیادہ 77,500 روپے کی بولی کی پیش کش کی تھی۔ فاضل سنگل جج نے اس حقیقت کے پیش نظر کہ فروخت کو ایک سے زیادہ مواقع پر ملتوی کیا گیا تھا، فروخت کی تصدیق کرنا مناسب سمجھا۔ ڈویژن بنچ نے یہ نوٹ کیا کہ مدعا علیہ نمبر 9 اپنی پیشکش کا 10 فیصد جمع کرانے میں ناکام رہا ہے، اس لئے جائیداد کی فروخت کو منسوخ کرنے اور دوبارہ فروخت کی ہدایت دینے کا جواز نہیں تھا۔ یہاں تک کہ اس عدالت میں بھی مدعا علیہان نے مقررہ وقت کے اندر رقم جمع کرانے کی پیشکش پر عمل نہیں کیا اور اس سے ظاہر ہوتا ہے کہ مدعا علیہان صرف فروخت کو طول دینے کا ارادہ رکھتے ہیں لیکن وہ اپیل کنندہ کی پیش کردہ سب سے زیادہ قیمت کی بولی لگانے کے لئے سنجیدہ نہیں تھے۔ مدعا علیہان کے وکیل جناب سمپت نے دلیل دی کہ سرکاری مقررہ کی رپورٹ خود واضح ہے کہ پڑوس کی زمینوں کی قیمت 40 روپے سے 50 روپے فی ایکڑ کے درمیان ہے۔ اس لیے، 44 ایکڑ زمین یعنی 77500 روپے کی فروخت سے جو قیمت ملتی ہے، وہ بہت کم اور ناکافی ہے۔ اس کے مطابق ڈویژن بنچ نے آٹھویں مدعا علیہ کی جانب سے پیش کردہ پراپرٹی کی دوبارہ نیلامی کا حکم دیا۔ اگرچہ ساتویں مدعا علیہ کا طرز عمل قابل اعتبار نہیں ہے لیکن حقیقت یہ ہے کہ 44 ایکڑ زمین کافی غور و خوض کے لئے فروخت کی گئی تھی۔ لہذا، یہ عدالت ڈویژن بنچ کے ذریعے جاری کردہ حکم میں مداخلت کرنے کے لئے تیار نہیں ہے۔

کیس کے حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے سوال یہ ہے کہ کیا فاضل سنگل جج کی جانب سے فروخت کی تصدیق شدہ کارروائی قانون میں درست ہے۔ اب یہ اچھی طرح سے طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ جب عدالت جائیداد کو فروخت کے لئے لانے کی خواہش مند تھی تو عدالت کی کوشش یہ ہونی چاہئے کہ عدالت کی فروخت کو برقرار رکھا جائے۔ اسی طرح، اگرچہ عدالت کی فروخت لازمی فروخت ہے، لیکن فروخت کی گئی جائیداد کے لئے مناسب قیمت حاصل کرنے کی مساوی کوشش کی جانی چاہئے تاکہ حکم نامے کا قرض پورا ہو جائے اور اضافی رقم، اگر کوئی ہو، فیصلے کے مقروض کو ادا کی جاسکے۔ اس معاملے میں، رہن کی چھڑائی کے مقدمے میں، حکم نامہ پاس ہونا بھی باقی ہے۔ چونکہ مدعا علیہ نمبر 3 اور 4 کو دیوالیہ قرار دیا گیا ہے، لہذا جائیداد میں ان کا حق، ملکیت اور مفاد سرکاری تفویض کنندہ کے پاس تھا اور سرکاری تفویض کنندہ کو ہدایت کی گئی تھی کہ وہ جائیداد کو فروخت کے لئے رکھے۔ نتیجتاً، جائیدادوں کو فروخت کے لئے لایا گیا ہے۔ شری سمپت کا کہنا ہے کہ دیوالیہ ہونے کے حکم کو رد کر دیا گیا تھا لیکن شری گنگولی نے اس پر اختلاف کیا تھا۔ ایسا لگتا ہے کہ چنئی کے قریب چھنگل پٹ ضلع کے وڈا کو پٹو میں واقع ۴۴ ایکڑ زمین ۷۷۵۰۰ روپے کی قیمت پر فروخت کے لیے لائی گئی تھی۔ ایسا لگتا ہے کہ یہ انتہائی ناکافی ہے اور اس لیے فاضل واحد جج نے اس کی تصدیق کرنا درست نہیں تھا۔ ڈویژن بنچ نے آٹھویں مدعا علیہ کی جانب سے 1,50,000 روپے کی پیش کش کا نوٹس لیا جسے بعد میں بڑھا کر 2,50,000 روپے کر دیا گیا اور کھلی نیلامی کرنے کی ہدایت دی گئی۔ ڈویژن بنچ نے سرکاری ملازم کی جانب سے پیش کی گئی رپورٹ پر بھی غور کیا جس میں کہا گیا تھا کہ پڑوس کی زمینوں کی مارکیٹ ویلیو 4000 سے 15000 روپے فی ایکڑ کے درمیان ہے اور زیر بحث زمینوں پر 1990 کی طرح 7600 روپے فی ایکڑ کے حساب سے کام کیا جائے گا۔ یہ صورت حال اس بات کی بھی نشاندہی کرے گی کہ 1982 میں بنائی گئی زمین کی فروخت بہت ناکافی تھی۔ لہذا فاضل جج کو کوشش کرنی چاہیے تھی کہ ٹینڈر طلب کر کے یا کھلی نیلامی کے ذریعے جائیداد کو عوامی نیلامی کے ذریعے فروخت کیا جائے۔ لہذا ڈویژن بنچ نے اس فروخت کو کالعدم قرار دینے کا فیصلہ درست کیا۔

شری گنگولی کی یہ دلیل درست ہو سکتی ہے کہ رقم جمع کرانے والے اپیل کنندہ کو مناسب معاوضہ دیا جانا چاہیے اور اس سلسلے میں ڈویژن بنچ نے کوئی ہدایت نہیں دی ہے۔ جواب دہندگان 2 اور 3 کی جائیداد کے خلاف کسی بھی بقا کی ذمہ داری کی صورت میں، کسی بھی قرض کی ادائیگی کے لئے، سرکاری تفویض کنندہ کے لئے یہ کھلا ہو سکتا ہے کہ وہ جائیداد کا ایسا حصہ لائے جو ذمہ داری ادا کرنے کے لئے کافی ہو، ٹینڈر طلب کر کے یا سی پی

سی کے آرڈر XXI کے تحت مناسب طریقہ کار کے ذریعہ عوامی نیلامی کے ذریعہ فروخت کرے اور پھر اس کے مطابق فروخت کرے۔ اگر سرکاری تفویض کنندہ نے 77,500 روپے سود کمانے والی سیکورٹی میں رکھے ہیں تو، سود کے ساتھ اصل رقم اپیل کنندہ کو واپس کرنے کی ہدایت کی جاتی ہے۔ اگر رقم کسی ڈپازٹ میں نہیں رکھی گئی تھی اور مدعا علیہ نمبر 2 اور 3 کی جانب سے واجب الادا قرض کی ادائیگی کے لئے استعمال کی گئی تھی تو اپیل کنندہ اپیل کنندہ کی طرف سے جمع کرائی گئی رقم پر سالانہ 18 فیصد سود حاصل کرنے کا حقدار ہے اور سود کی ذمہ داری کو مد نظر رکھتے ہوئے فروخت کی جانی چاہئے۔ فروخت کے ذریعے حاصل کی گئی رقم سے، زمینوں پر عائد واجبات کی ادائیگی کے علاوہ، درخواست گزار کو ڈپازٹ کی تاریخ سے لے کر اپیل کنندہ کو ادائیگی کی تاریخ تک سود بھی ادا کیا جانا چاہئے۔

اس کے مطابق اپیل نمٹادی جاتی ہے لیکن بغیر کسی لاگت کے حالات میں۔ یہ درخواست گزار کے لئے نیلامی میں حصہ لینے کے لئے کھلا ہو سکتا ہے جو سرکاری اشارے کے ذریعہ منعقد کیا جاسکتا ہے۔ اس صورت میں، درخواست گزار کے لئے رقم واپس لینے کا راستہ کھلا ہو سکتا ہے۔

جی۔ این۔

اپیل نمٹادی گئی۔