

از عدالتِ عظمیٰ

اوکھلا انکلیو جوائنٹ ایکشن کمیٹی وغیرہ

بنام

یونین آف انڈیا و دیگران

تاریخ فیصلہ: 7 اپریل، 1997

[کے راماسوامی اور ڈی پی وادھوا، جسٹس صاحبان]

آئین ہند 1950 آرٹیکل 32۔

درخواست گزاروں کی طرف سے دائر رٹ — الزام کہ بلڈر، مدعا علیہ نمبر 6، درخواست گزاروں کو پلاٹوں کی فراہمی میں مخلص نہیں تھا۔ نو آبادیاتی منصوبہ ساز کے وکیل کو عدالت کی طرف سے ہدایت کی گئی ہے کہ وہ معاملے کو دیکھیں اور مسئلے کو حل کرنے میں عدالت کی مدد کریں۔ وکیل نے مسئلے کا باریکی سے تجزیہ کیا اور اپنی رپورٹ پیش کی۔ حل کیے جانے والے مسائل — موجودہ اسکیم میں پلاٹوں کی فراہمی یا ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ ڈپارٹمنٹ سے منظوری کے زیر التواء اسکیم — محکمہ کو ہدایت دی گئی ہے کہ وہ پہلے یہ معلوم کرے کہ کیا پلاٹوں کی کثافت میں اضافہ ممکن ہے تاکہ درخواست گزاروں کو ایڈجسٹ کیا جاسکے، اس طرح اسکیم کی منظوری سے متعلق موجودہ قواعد کے مطابق پلاٹوں کو چھوٹے سائز میں کم کیا جائے۔ اگر کوئی دشواری ہو تو محکمہ ضروری احکامات کے لیے اس عدالت سے رجوع کرنے کے لیے آزاد ہے۔ اگر کثافت میں اضافہ نہیں کیا جاتا ہے اور اس طرح پلاٹوں کو چھوٹے پلاٹوں میں تبدیل نہیں کیا جاسکتا ہے، تو یہ واضح ہے کہ نو آبادیاتی منصوبہ ساز زیر التواء اسکیم میں تمام درخواست گزاروں کو ضروری پلاٹ فراہم کرے۔ اس دوران نو آبادیاتی منصوبہ ساز کے پاس موجود لائسنس شرائط کی عدم تعمیل کی وجہ سے ختم ہو گئے تھے۔ زیر التواء رٹ درخواستوں پر نو آبادیاتی منصوبہ ساز نے 3 کروڑ روپے جمع کرائے اور اس بات پر اتفاق کیا کہ رٹ درخواستوں کے نمٹارے کے فوراً بعد بقایا رقم جمع کر دی جائے گی۔ ان حالات میں عدالت نے ہدایت دی کہ قواعد کے مطابق متعلقہ اتھارٹی کے ذریعے ضروری لائسنس یا اس کی تجدید دی جانی چاہیے۔

اصل دیوانی دائرہ اختیار: رٹ پٹیشن (C) نمبر 113، سال 1996 وغیرہ۔

(آئین ہند کے آرٹیکل 32 کے تحت۔)

جتندر شرما، راجیو دھون، ارون جیٹلی، ایچ این سالوی، منو مردل، سوریا کانت، اے کے سیکری، وی کے راؤ، مس مدھو سیکری، آر ایس دیوان، راجیش سریو استو، ایچ کے پوری، اجوال بنرجی، پریم ملھو ترا، پونیت بالی، ایم ٹی جارج، اتار سنگھ، دیویندر سنگھ اور بلراج دیوان حاضر فریقین کے لیے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

مداخلت کے لیے درخواستوں کی اجازت ہے۔ تمام اپیل کنندگان کو درخواست گزار سمجھا جائے۔

یہ رٹ پٹیشن وقتاً فوقتاً آئین ہند کے آرٹیکل 32 کے تحت اس بنیاد پر دائر کی گئی کہ نوآبادیاتی منصوبہ ساز، میسرز درگا بلڈرز (پی) لمیٹڈ، مدعا علیہ نمبر 6 درخواست گزاروں کو پلاٹ فراہم کرنے میں مخلص نہیں رہا ہے، جنہوں نے اعتراف طور پر نوآبادیاتی منصوبہ ساز کے پاس اپنے پلاٹ بک کروائے تھے۔ نوٹس جاری ہونے اور اس عدالت میں جواب دائر ہونے کے بعد، ہم نے نوآبادیاتی منصوبہ ساز کے سینئر وکیل، مسٹر ہریش این سالوے سے درخواست کی کہ وہ ذاتی طور پر اس معاملے کو دیکھیں اور مسئلے کو حل کرنے میں اس عدالت کی مدد کریں۔ ہم مسٹر سالوے کی طرف سے اس سلسلے میں کیے گئے قابل ستائش کام کے لیے کی گئی کوششوں کی دل کی گہرائیوں سے تعریف کرتے ہیں اور ان کی ستائش کرتے ہیں۔ فریقین کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل سے مشورہ کرنے اور معاملے کو ذاتی طور پر دیکھنے کے بعد، انہوں نے ذیل میں بیان کیا ہے:

"1. درخواست گزاروں کے وکیلوں اور جواب دہندگان کے وکیلوں کے درمیان مختلف ملاقاتیں ہوئی ہیں۔ جو صورت حال پیدا ہوتی ہے وہ اس طرح ظاہر ہوتی ہے:

(i) ایسے درخواست گزار ہیں جنہوں نے پوری ادائیگی کی ہے اور کوئی کوتاہی نہیں کیا ہے۔ یہ مدعا علیہ کا معاملہ ہے کہ ان لوگوں کو واجب الادا فراہمی کی گئی ہے، جن میں سے کچھ کو قبضے میں بھی رکھا گیا ہے؛ رجسٹریشن

وغیرہ مکمل ہو چکے ہیں۔ اس طرح کے کچھ نام درخواست گزار کی فہرست میں شامل ہیں۔ تاہم مدعا علیہ کا اصرار ہے کہ ان درخواست گزاروں کو قبضہ دے دیا گیا ہے۔

(ii) دلیل کی اصل وجہ نادرہندہ تصور رہا ہے۔ چندہ دہندگان کی طرف سے مختصر ادائیگیاں تین پہلوؤں پر پیدا ہوئی ہیں، یعنی؛

(a) حکومت، ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ اتھارٹی کی طرف سے 'کوئی منافع نہیں، کوئی نقصان نہیں' کے تعین کے ساتھ پلاٹ کی قیمت میں اضافہ۔

(b) پلاٹ کے حجم میں دوبارہ ایڈجسٹمنٹ کی وجہ سے فی پلاٹ قابل ادائیگی رقم میں اضافہ (اصل میں پلاٹوں کے مجوزہ حجم کو 100 مربع گز سے 121 مربع گز اور 200 مربع گز سے 239 مربع گز پر نظر ثانی کی گئی تھی) جیسا کہ حکومت ہریانہ کی طرف سے منظوری دی گئی تھی۔

(c) عام عدم ادائیگی۔

2. مکمل ادائیگی کرنے والے درخواست گزاروں کی شناخت کے حوالے سے کوئی بڑا تنازعہ نظر نہیں آتا۔ جہاں تک درخواست گزاروں کا تعلق ہے جنہوں نے حکومت ہریانہ کی طرف سے مقرر کردہ نظر ثانی شدہ نرخوں کی ادائیگی سے انکار کر دیا ہے، مدعا علیہ نے ایک پیشکش کی تھی کہ 550 روپے (زمین کی اصل متفقہ قیمت سے زیادہ اور اس سے زیادہ) کی ادائیگی کو مناسب ادائیگی کے طور پر سمجھا جائے گا اگر 15.9.1995 پر یا اس سے پہلے ادائیگی کی جائے۔ یہ مدعا علیہ کا معاملہ ہے کہ تمام درخواست گزار جنہوں نے واجب الادا رقم ادا کی ہے انہیں مکمل ادائیگی کے طور پر سمجھا گیا ہے نہ کہ کوتاہی میں اور اس لیے واجب الادا فراہمی دی گئی ہے۔

3. کچھ درخواست گزاروں کا معاملہ یہ ہے کہ انہیں نظر ثانی شدہ ڈیمانڈ چار جز، ڈیمانڈ کی بنیاد، یازمین کی نظر ثانی شدہ قیمت (زمین کے رقبے میں اضافے کی وجہ سے) کے بارے میں مناسب مشورے کا نوٹس نہیں دیا گیا اور یہی وجہ ہے کہ انہوں نے ادائیگی نہیں کی۔ مدعا علیہ کا دعویٰ ہے کہ ہر درخواست گزار کو نوٹس بھیجے گئے ہیں۔

4. یہ قابل فہم ہے کہ درخواست گزاروں کی بڑی تعداد ہونے کی وجہ سے ان میں سے کچھ، منتقلی، جن کے نام مناسب وقت پر ریکارڈ پر ہو سکتے ہیں یا نہیں، نوٹس بھیجے گئے تھے لیکن موصول نہیں ہوئے۔ اس لحاظ سے کسی بھی فریق پر یقین کرنا یا اس پر یقین نہ کرنا انتہائی مشکل ہے۔ مدعا علیہ نے خطوط کی کاپیاں بھیجی ہیں / ان میں سے کچھ درخواست گزار اسے موصول ہونے سے انکار کرتے ہیں۔

5. لہذا، مدعا علیہ کو یہ تجویز کیا گیا کہ اس مسئلے کو حل کرنے کا ایک طریقہ یہ ہے کہ وہ تمام لوگ جو ترقیاتی چار جز کی عدم ادائیگی کی وجہ سے نادہندہ ہیں یا زمین کے رقبے میں فرق کی ادائیگی کو کم و بیش ان کی کچھ اضافی ادائیگی کے برزائر سمجھا جاسکتا ہے۔ جواب دہندگان، مجموعی طور پر، اس تجویز سے متفق ہیں بشرطیکہ درج ذیل کا تحفظ کیا جاسکے۔

(a) واجب الادا اصل رقم اب ہریانہ حکومت کی طرف سے مقرر کردہ نرخوں پر ادا کی جانی چاہیے۔ مدعا علیہ کو نقصان اٹھانا پڑا ہے کیونکہ درخواست گزاروں کو واجب الادا ادائیگی کیے بغیر انہیں پوری رقم حکومت کو ادا کرنی پڑی ہے۔ ایسا نہیں ہے کہ مدعا علیہ نے پیسے جیب میں ڈال دیے ہوں اور ادائیگی نہیں کی ہو۔ صورتحال اس کے برعکس ہے۔ پلاٹوں کی فراہمی زیر التواء اسکیم کے دفعہ کی منظوری پر کی جائے گی (مدعا علیہ نے ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ اتھارٹی کو ایک ایسے علاقے کے لیے اسکیم کی منظوری کے لیے درخواست دی ہے جو کافی ہے کہ زمین مدعا علیہ کے قبضے میں ہے زائد مدعا علیہ کی ملکیت ہے)۔ فراہمی میں واحد مسئلہ سورج کنڈ علاقے سے 5 کلومیٹر کے اندر تعمیر پر پابندی عائد کرنے کے حکم کی وجہ سے ہریانہ حکومت کی طرف سے اسکیم کی منظوری ہے۔ اب بار کو کم کر کے ایک کلومیٹر کر دیا گیا

ہے۔ لہذا، جہاں تک اس معزز عدالت کا تعلق ہے، یہ زمین واضح ہے۔ تاہم، کچھ اضافی حفاظتی انتظامات فراہم کیے گئے ہیں۔

(b) موجودہ منظور شدہ اسکیم میں، بڑی تعداد میں پلاٹ دستیاب ہیں لیکن وہ کافی بڑے حجم کے ہیں۔ مدعا علیہ نے پہلے ہی چھوٹے پلاٹ فراہم کر دیے ہیں۔ بڑے پلاٹ غیر فروخت شدہ ہیں اور مدعا علیہ کے قبضے میں ہیں۔ چھوٹے پلاٹ بکنگ ہولڈرز کو فراہم کیے گئے ہیں اور جزوی طور پر ای ڈیپو ایس اسکیم سے وابستگی کے تحت دیے گئے ہیں۔

6. چونکہ درخواست گزار موجودہ منظور شدہ اسکیم میں فراہمی پر اصرار کر رہے ہیں، اس لیے تجویز دی گئی تھی کہ مدعا علیہ اور موجودہ درخواست گزاروں کی طرف سے ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ اتھارٹی کو مشترکہ درخواست دی جائے تاکہ کثافت کے اصولوں میں مناسب اضافہ کر کے پلاٹ کے رقبے میں کمی کی ہماری درخواست پر غور کیا جائے۔

7. دوسرے لفظوں میں، درخواست یہ ہے کہ زمین دستیاب ہے۔ جواب دہندہ حکومت کی طرف سے مانگی گئی اضافی اصل رقم کی ادائیگی پر اصل وعدے کی قیمت (حالانکہ قیمتیں کافی بڑھ گئی ہیں) پر زمین پر قبضہ کرنے کو تیار ہے۔ تاہم، پلاٹ کا صحیح قبضہ صرف ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ اتھارٹی کی طرف سے اسکیم کی منظوری پر دیا جائے گا۔

6. خلاصہ یہ ہے کہ حیثیت درج ذیل ہے:

(i) یہ مدعا علیہ کا معاملہ ہے کہ اس کے قبضے میں کافی زمین ہے۔ مدعا علیہ اس طرح کے ترقیاتی اخراجات کے ساتھ زمین کی اصل قیمت کی پابندی کرنے کے لیے بھی تیار ہے جس کی اسے حکومت ہریانہ کی طرف سے اجازت ہے۔

(ii) زمین کا اصل قبضہ صرف ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ اتھارٹی کے ذریعے کثافت کے اصولوں پر نظر ثانی کی منظوری پر دیا جاسکتا ہے۔

(iii) مدعا علیہ، کسی بھی طرح سے، سود کے ساتھ رقم واپس کرنے کی اپنی اصل پیشکش پر پابند ہے کیونکہ یہ عدالت منصفانہ اور مناسب سمجھے گی۔

مذکورہ بالا کو پڑھنے سے واضح طور پر پتہ چلتا ہے کہ مسئلے کا کتنا باریکی سے تجزیہ کیا گیا ہے۔ دو وسیع مسائل کو حل کرنا باقی ہے۔ سب سے پہلے، موجودہ اسکیم میں پلاٹوں کی فراہمی یا ہریانہ ٹاؤن اینڈ کنٹری پلاننگ ڈیپارٹمنٹ، مدعا علیہ نمبر 5 (مختصر طور پر 'محکمہ') کے ساتھ منظوری زیر التواء اسکیم۔ ایک تجویز آئی کہ اگر محکمہ رقبے کی کثافت بڑھانے پر راضی ہو جائے اور اس طرح موجودہ پلاٹوں کو چھوٹے پلاٹوں میں تبدیل کر دیا جائے تو ان رٹ درخواستوں میں شامل تمام درخواست گزاروں کو موجودہ اسکیم میں شامل کیا جاسکتا ہے۔ اگر مذکورہ اتھارٹی کو پلاٹ کے رقبے کو کم کرنا مشکل لگتا ہے، تو اسکیم میں منظوری زیر التواء ہے، درخواست گزاروں کو اس میں ایڈجسٹ کیا جاسکتا ہے۔ اس سلسلے میں، ہم دیکھتے ہیں کہ مسئلے کو حل کرنے میں کوئی ناقابل تلافی مشکل نہیں ہے۔ محکمہ کو ہدایت دی گئی ہے کہ وہ پہلے یہ معلوم کرے کہ کیا پلاٹوں کی کثافت میں اضافہ ممکن ہے، اس طرح اسکیم کی منظوری سے متعلق موجودہ قواعد کے مطابق پلاٹوں کو چھوٹے سائز میں کم کیا جائے۔ اگر کوئی مشکل پیش آتی ہے تو محکمہ ضروری احکامات کے لیے اس عدالت سے رجوع کرنے کے لیے آزاد ہے۔

اگر اس کی ایڈجسٹمنٹ میں کوئی ناقابل تلافی دشواری ہو تو زیر التواء اسکیم کو ضروری منظوری ملنے پر تمام درخواست گزاروں کو زیر التواء اسکیم میں ایڈجسٹ کیا جانا چاہیے۔

تنازعہ کا اگلا علاقہ زمین کی قیمت سے متعلق ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ حکومت ہریانہ نے داخلی ترقی اور بیرونی ترقی کے لیے پے چارجز کا فیصلہ کیا ہے۔ جہاں تک زمین کی قیمت کا تعلق ہے، نوآبادیاتی منصوبہ ساز نے اس شرح کی پابندی کرنے پر اتفاق کیا ہے جس کے لیے اس نے معاہدہ کیا تھا، یعنی پلاٹوں کے حجم کے لحاظ سے 100 روپے سے 200 روپے فی مربع گز۔ جہاں تک ترقیاتی چارجز کا تعلق ہے وہ اب محکمہ کے احکامات کے تحت چلتے ہیں۔ جہاں تک داخلی ترقی کا تعلق ہے، حکومت نے حجم کے پلاٹوں کے لیے 878 روپے، 135 مربع گز سے 170 مربع گز کے درمیان اور 171 سے 220 مربع گز کے پلاٹوں کے لیے 975 روپے مقرر کیے ہیں۔ عملی طور پر اس سلسلے میں کوئی دشواری نہیں ہو سکتی کیونکہ اس معاملے کی تصدیق ہریانہ حکومت کے مناسب محکمے کے ریکارڈ سے آسانی سے کی جاسکتی ہے۔ اس سلسلے میں ہمارے سامنے ایک خطر رکھا گیا ہے۔ پہلی نظر میں ہم مذکورہ

خط کی شرائط پر آگے بڑھتے ہیں۔ اگر کوئی فرق ہے تو اسے حکومت کے غیر متنازعہ ریکارڈ کے حوالے سے حل کیا جاسکتا ہے۔ جہاں تک بیرونی پیش رفت کا تعلق ہے، اس کا تخمینہ 4.7 لاکھ روپے فی ایکڑ لگایا گیا ہے جو واضح طور پر مقسوم البیان داشت کریں گے۔

سینئر وکیل، مسٹر دھون نے نشاندہی کی ہے کہ نوآبادیاتی منصوبہ ساز کے پاس موجود لائسنس شرائط کی عدم تعمیل کی وجہ سے ختم ہو گئے تھے۔ سینئر وکیل، مسٹر سالوے نے ہمارے نوٹس میں لایا ہے کہ نوآبادیاتی منصوبہ ساز نے زیر التواء رٹ درخواستوں کے لیے پہلے ہی 3 کروڑ روپے جمع کر دیے ہیں اور رٹ درخواستوں کے نمٹارے کے فوراً بعد بقایا رقم جمع کر دی جائے گی۔ ان حالات میں، ضروری لائسنس یا اس کی تجدید قواعد کے مطابق متعلقہ اتھارٹی کے ذریعے دی جائے گی۔ اس کے بعد، مندرجہ بالا مشق کی جائے گی۔ یہ اس حکم کی وصولی کی تاریخ سے چھ ہفتوں کی مدت کے اندر کیا جائے گا۔

اس کے بعد یہ ہمارے نوٹس میں لایا جاتا ہے کہ اگر کثافت میں اضافہ نہیں کیا جاتا ہے اور اس طرح پلاٹوں کو چھوٹے پلاٹوں میں تبدیل نہیں کیا جاسکتا ہے، تو یہ واضح ہے کہ نوآبادیاتی منصوبہ ساز کو زیر التواء اسکیم میں تمام درخواست گزاروں کو ضروری پلاٹ فراہم کرنے چاہئیں۔ سینئر وکیل، مسٹر سالوے نے مشورہ دیا ہے کہ نوآبادیاتی کاریکارڈ جانچ پڑتال کے لیے کھلا ہے اور اگر درخواست گزاروں کو یہ محسوس ہوتا ہے کہ نوآبادیاتی پلاٹ کی فراہمی سے گریز کر رہا ہے، تو چوتھا مدعا علیہ اس معاملے کو دیکھنے کے لیے آزاد ہے اور وہ براہ راست مقسوم البیہ زکو پلاٹ فراہم کر سکتا ہے جن کی فہرست کالونی کے ذریعے اسے فراہم کی جائے گی۔ نوآبادیاتی منصوبہ ساز کے اس منصفانہ موقف کے ساتھ، ہم پہلی نظر میں اسے جائز تسلیم کرتے ہیں۔ فریقین کو مزید ہدایات کے لیے کسی بھی مشکل کی صورت میں اس عدالت سے رجوع کرنے کی آزادی ہے۔

معاملے کے اس تناظر میں رٹ درخواستوں کو نمٹا دیا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

درخواستیں نمٹادی گئیں۔