

سپریم کورٹ رپورٹس۔ [2003]۔ ایس۔ یو۔ پی۔ پی۔ 2۔ ایس۔ سی۔ آر

دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی بنام محترمہ وجیا سی۔ گورشنے اور دیگر

26 اگست 2003

[ایس۔ این۔ ویو اور ایچ۔ کے۔ سیما، جسٹسز]

جائینی ایکٹ، 1925-انتظامہ اصول-تحریری عدالت کی طرف سے گرانٹ-دائرہ کار-منعقد: انتظامیہ اصول کی منظوری جائیداد کو حق نہیں دیتی بلکہ محض متوفی کی جائیداد کے انتظام کو قابل بناتی ہے۔ مزید عہد نامہ عدالت کا تعلق صرف اس سوال سے ہے کہ آیا وصیت کرنے والا اپنی آزاد مرضی کے عہد نامہ پر عمل درآمد کرتا ہے۔

دہلی ڈیولپمنٹ ایکٹ، 1975-غیر خون کے رشتے دار کے حق میں پٹہ دار کے حقوق منتقل کرنے والے پلاٹ کی مقسوم الیہ-منتقلی کو انتظامہ اصول کی منظوری-ڈی ڈی اے نے پٹہ نامہ کے لحاظ سے جائیداد کی قیمت میں 50 فیصد غیر حاصل شدہ اضافے کا مطالبہ کیا-منتقلی کی طرف سے عرضی درخواست-عدالت عالیہ کی طرف سے مسترد-اپیل ہونے پر، جائیداد کی قیمت میں 50 فیصد غیر حاصل شدہ اضافے کی ادائیگی کے حوالے سے حکمت عملی ان افراد کے حق میں غیر قانونی لین دین کو روکنا ہے جو مقسوم الیہ کے خون کے رشتہ دار نہیں ہیں-انتظامیہ اصول ڈی ڈی اے کو یہ پوچھنے سے نہیں روکتا ہے کہ آیا اصل میں مرضی ہے۔ پٹہ کی آڑ میں فروخت کیونکہ عہد نامہ عدالت یہ معلوم کر سکتی ہے کہ آیا پٹہ مقسوم الیہ نے اسے اپنی آزاد مرضی سے انجام دیا ہے-نیز پٹہ کے معاہدے میں طے شدہ شرائط کی تعمیل نہ کرنا-لہذا ڈی ڈی اے جائیداد کی قیمت میں 50 فیصد غیر حاصل شدہ اضافہ وصول کرنے کا اہل ہے۔

ایک پلاٹ کا مقسوم الیہ اس پر کوئی تعمیر کیے بغیر ہی مر گیا۔ اس نے اپنی وصیت کے مطابق پلاٹ کے پٹہ دار

حقوق مدعا علیہ کے حق میں ایک غیر خون کے رشتے دار کو منتقل کر دیے تھے۔ مدعا علیہ نے انتظامہ اصول کی منظوری کے لیے درخواست دی۔ ضلعی جج نے اسے وصیت کی بنیاد پر منظور کیا۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے متوفی کی جگہ اپنا نام تبدیل کرنے کے لیے ڈی ڈی اے میں درخواست دی۔ ڈی ڈی اے نے مدعا علیہ کو خط جاری کیا جس میں کہا گیا ہے کہ وہ مستقل پٹہ نامہ میں طے شدہ شرائط و ضوابط کے مطابق جائیداد کی قیمت میں 50 فیصد غیر حاصل شدہ اضافہ ادا کرے کیونکہ منتقلی مختص کنندہ کے رشتہ مقسوم الیہ خون کے حق میں نہیں تھی۔ اس نے دوبارہ یہ کہتے ہوئے ادائیگی کا مطالبہ کیا کہ ادائیگی نہ کرنے کے نتیجے میں پٹہ منسوخ ہو جائے گی۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے ایک عرضی درخواست دائر کی۔ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ جس لمحے انتظامہ اصول وصیت کی بنیاد پر دیا جاتا ہے، مدعا علیہ ان تمام حقوق کا حقدار ہوتا ہے جو متوفی نے اپنی موت کے وقت اسے دیے تھے۔ لہذا موجودہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے عدالت نے۔

منعقد: 1.1۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ عہد نامہ عدالت، جب کہ پروبیٹ یا انتظامہ اصول عطا کرتی ہے، خاص طور پر غیر متنازعہ معاملات میں، عہد نامہ پر عمل درآمد کے پیچھے محرک پر بھی غور نہیں کرتی ہے۔ عہد نامہ عدالت کا تعلق صرف یہ معلوم کرنے سے ہوتا ہے کہ آیا وصیت کرنے والے نے اپنی آزاد مرضی کے عہد نامہ پر عمل درآمد کیا یا نہیں۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ پروبیٹ یا لیٹرز آف ایڈمنسٹریشن کی گرانٹ جائیداد کو حق نہیں دیتی ہے۔ وہ صرف متوفی کی جائیداد کے انتظام کو قابل بناتے ہیں۔ اس طرح، کسی شخص کے لیے عنوان پر تنازعہ کرنا ہمیشہ کھلا رہتا ہے حالانکہ پروبیٹ یا انتظامہ اصول کی منظوری دی گئی ہے۔ [E-D-1017]

1.2۔ ڈی ڈی اے قانون کی تخلیق ہے اور اس طرح کے اختیار کے ذریعہ وضع کردہ کسی بھی حکمت عملی فیصلے یا رہنما خطوط کا فریقین پر پابند اثر پڑے گا، اس کے برعکس قواعد کی عدم موجودگی میں۔ ڈی ڈی اے کی طرف سے جاری کردہ حکمت عملیوں اور رہنما خطوط کی تشکیل کے پیچھے استدلال ان افراد کے حق میں غیر قانونی لین دین کو روکنا ہے جو مختص کنندہ کے خون کے رشتہ مقسوم الیہ نہیں ہیں، جس پر بڑے پیمانے پر عمل کیا جا رہا ہے اور جائیداد کو دل اور محتاد نامہ وغیرہ کے قبضے میں زیر فروخت فروخت کے ذریعے منتقل کیا جا رہا ہے۔ ڈی ڈی اے نے ایک حکمت عملی وضع کی ہے کہ ایسے معاملات میں محکمہ جائیداد کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد مانگے گا۔ ڈی ڈی اے کے لیے یہ پوچھ گچھ کرنا ہمیشہ کھلا رہتا ہے کہ آیا کوئی مبینہ وصیت حقیقت میں اتھارٹی کے حکمت عملی فیصلے کو مکمل طور پر نظر انداز کرتے ہوئے وصیت کی آڑ میں فروخت ہے، صرف اس وجہ سے کہ پروبیٹ/انتظامہ اصول دی

گئی ہے، ڈی ڈی اے کو اس طرح کی تفتیش سے نہیں روکے گی۔ اس طرح، عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی کہ صرف اس وجہ سے کہ انتظامیہ کے خطوط دیے گئے ہیں، اپیل کنندگان لین دین کی حقیقی نوعیت کی تحقیقات نہیں کر سکتے۔ یہ سمجھنا ضروری ہے کہ ڈی ڈی اے کو عہد نامہ کی کارروائی کا کوئی نوٹس نہیں دیا گیا ہے۔ لہذا اسے اس طرح کی کارروائی میں پیش ہونے یا اس کی مخالفت کرنے کا کوئی حق نہیں ہوگا۔ [1018-اے-سی]

1.3۔ پٹہ نامہ کی شق 4، 5 اور 8 میں یہ تصور کیا گیا ہے کہ پٹہ دہندہ پورے یا تجارتی پلاٹ کے کسی بھی حصے کے قبضے کے ساتھ فروخت، منتقلی یا حصہ نہیں کر سکتا سوائے اس کے کہ تحریری طور پر پٹہ دہندہ کی سابقہ رضامندی کے ساتھ کہ پٹہ دہندہ منتقلی سے انکار کر سکتا ہے۔ شق 4 (b) فقرہ فراہم کرتا ہے کہ رہن یا چارج شدہ جائیداد کی فروخت یا پیشگی بندش کی صورت میں، پٹہ دہندہ پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد دعویٰ کرنے اور وصول کرنے کا حقدار ہوگا۔ مزید برآں، شق 8 میں کہا گیا ہے کہ پلاٹ میں پٹہ دہندہ کا حق کسی بھی طرح منتقل ہونے کی صورت میں منتقلی کرنے والا اور منتقلی کرنے والا منتقلی کے تین ماہ کے اندر تحریری طور پر پٹہ دہندہ کو اس طرح کی منتقلی کا نوٹس دے گا۔ مدعا علیہ کو جاری کیے گئے خطوط لیز معاہدے کی شق 4، 5 اور 8 اور ڈی ڈی اے کے حکمت عملی فیصلے اور رہنما خطوط کی درخواست کے لحاظ سے تھے۔ مدعا علیہ نے لیز کے معاہدے میں طے شدہ کسی بھی شرط کی تعمیل نہیں کی ہے اور اس لیے یہ ڈی ڈی اے کی اہلیت کے اندر تھا کہ وہ پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد وصول کر کے پٹہ کے معاہدے میں طے شدہ شرائط و ضوابط کو نافذ کرے۔ اس طرح عدالت عالیہ کے حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔ [1018-ڈی-جی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: 1995 کی دیوانی اپیل نمبر 34۔

1992 کے سی ڈبلیو پی نمبر 3696 میں دہلی عدالت عالیہ کے مورخہ 10.5.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

کے ساتھ

1999 کا سی۔ اے نمبر 5424

مکمل روہتاگی، ایڈیشنل سالیسیٹر جنرل اور وی بی شریانے اپیل کنندہ کی طرف سے میسرز سہاریہ اینڈ کمپنی

کی طرف سے درخواست دائر کی۔

جواب دہندگان کے لیے میسرز منوج سو روپ اینڈ کمپنی کے لیے پی این راملنگم، نکھل نیئر، محترمہ للیتا کوہلی، انوبھے کمار۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا۔

سیما، جے۔ ان دونوں اپیلوں کو ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعے نمٹایا جا رہا ہے۔ 1995 کی دیوانی اپیل نمبر 34 کو عدالت عالیہ کے ذریعے 1992 کے سی ڈبلیو پی نمبر 3696 میں منظور کیے گئے فیصلے کے خلاف ترجیح دی گئی ہے اور 1999 کی دیوانی اپیل نمبر 5424 کو نیشنل کنزیومرز سپیوٹس ریڈریسل کمیشن، نئی دہلی کے حکم کے خلاف ترجیح دی گئی ہے، جو 1997 کی نظر ثانی درخواست نمبر 933 میں منظور کیا گیا تھا۔ چونکہ دونوں اپیلوں کے حقائق ایک جیسے ہیں، اس لیے ہم 1995 کی دیوانی اپیل نمبر 34 سے حقائق لے رہے ہیں۔

غیر ضروری تفصیلات سے محروم، موجودہ اپیل دائر کرنے والے حقائق درج ذیل حالات میں سامنے آتے ہیں:-

ایک رام دھن (متوفی ہونے کے بعد سے) نے دہلی ڈویلپمنٹ اتھارٹی (اس کے بعد 'ڈی ڈی اے') کے ذریعے 25.5.1969 پر منعقدہ عوامی نیلامی میں پلاٹ نمبر ڈی-3، کمیونٹی سینٹر، نارائن خرید تھا۔ پلاٹ کا مستقل پٹہ نامہ رام دھن اور صدر بھارت کے درمیان 17.2.1972 پر انجام دیا گیا تھا۔ 18.9.1978 پر، رام دھن پلاٹ پر بغیر کسی تعمیر کے مرگیا۔ یہاں مدعا علیہ محترمہ وجیاسی گرشنی نے، ایک وصیت کی طاقت پر، ضلع جج، دہلی کو انتظامہ اصول کی منظوری کے لیے درخواست دی ہے، جس کے بارے میں کہا جاتا ہے کہ رام دھن نے 26.10.1977 پر اس کے حق میں عمل درآمد دی تھی۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ ضلعی جج نے 7.5.1980 پر انتظامہ اصول کی منظوری دی۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے متوفی رام دھن کی جگہ اپنا نام تبدیل کرنے کے لیے ڈی ڈی اے کو درخواست دی تھی۔ ڈی ڈی اے نے مقررہ وقت کے اندر پلاٹ پر تعمیر نہ کرنے کے لیے شوکا ز نوٹس جاری کیا، جس کا جواب مدعا علیہ نے اپنے خط کے ذریعے دیا جس میں مبینہ وصیت کی طاقت پر رام دھن کی جگہ اپنا نام انتقال کرنے کے لیے ڈی ڈی اے سے درخواست کی گئی تھی، جس کے بعد ڈی ڈی اے نے مدعا علیہ سے مزید غور کے

لیے متعلقہ دستاویزات پیش کرنے کو کہا۔ ڈی ڈی اے نے اپنے خط کے ذریعے مدعا علیہ سے کہا کہ وہ مستقل پٹہ نامہ میں طے شدہ شرائط و ضوابط کے مطابق غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد ادا کرے کیونکہ منتقلی رام دھن کے خون کے رشتے کے حق میں نہیں تھی، جس کے بعد ایسا لگتا ہے کہ مدعا علیہ نے ڈی ڈی اے کو غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد ادا کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہے۔ اس کے بعد ڈی ڈی اے نے اپنے خط کے ذریعے مدعا علیہ سے کہا کہ وہ جائیداد کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کے 50 فیصد کے عوض 651020 روپے ادا کرے۔ 17.9.1992 کے ایک اور خط کے ذریعے، ڈی ڈی اے نے مذکورہ رقم کی ادائیگی کا مطالبہ کیا جس میں ناکامی کے نتیجے میں پٹہ منسوخ ہو جائے گی۔ مذکورہ بالا دو خطوط سے ناراض ہو کر مدعا علیہ نے دیگر باتوں کے ساتھ ساتھ مذکورہ بالا خطوط کو کالعدم قرار دینے کے لیے رٹ پٹیشن دائر کی۔ مدعا علیہ نے مزید ہدایت طلب کی کہ پلاٹ کو کسی بھی غیر حاصل شدہ اضافے کی ادائیگی کے بغیر اس کے نام پر منتقل کیا جائے اور ڈی ڈی اے کے ریکارڈ میں تغیر کیا جائے۔ متبادل انتقال پر، مدعا علیہ نے درخواست کی کہ اگر مدعا علیہ غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد ادا کرنے کا جواب دہ ہے تو اس کا حساب اس قیمت یا زمین کی شرح کی بنیاد پر کیا جانا چاہیے جو 13.5.1980 پر رائج ہے جب مدعا علیہ نے اپنے حق میں پلاٹ کے پٹہ دار حقوق کی منتقلی کے لیے درخواست دی تھی۔ عدالت عالیہ، فریقین کو سننے کے بعد، اس نتیجے پر پہنچی کہ چونکہ درخواست گزار (یہاں مدعا علیہ) نے بھارتیہ جانشینی ایکٹ، 1925 کے تحت مقرر کردہ طریقہ کار کے مطابق وراثتی انتظام نامہ حاصل کیے تھے، اس لیے یہ سوال کہ متوفی رام دھن پر یہاں مدعا علیہ کو اپنا پلاٹ وراثت میں دینے کے لیے کیا تحفظات موجود ہیں، غیر متعلقہ ہے۔ عدالت عالیہ کا خیال تھا کہ جس لمحے ایڈمنسٹریٹو ایکٹ وصیت کی بنیاد پر وراثتی انتظام نامہ کی منظوری دیتا ہے، مدعا علیہ ان تمام حقوق کا حقدار ہوتا ہے جو متوفی نے اپنی موت کے وقت اسے دیے تھے۔ عدالت عالیہ نے مزید کہا کہ وراثتی انتظام نامہ کی منظوری ایک فیصلہ ہے اور وصیت کے وجود اور صداقت کا ایک فیصلہ کن ثبوت ہے اور اس کے اثر کو انتظامیہ کے خطوط کی منسوخی کی کارروائی کے علاوہ کالعدم نہیں کیا جاسکتا۔

فریقین کو طویل عرصے تک سنا جاتا ہے۔ مسٹر مکمل روہتاگی، فاضل اے ایس جی، اپیل کنندہ کی جانب سے پیش ہوئے۔ 1995 کے سی اے نمبر 34 میں مدعا علیہ نمبر 1 کی جانب سے فاضل وکیل جناب نکھل نیئر پیش ہوئے اور 1999 کے سی اے 5424 میں مدعا علیہ کی جانب سے ماہر وکیل جناب پی این راملنگم پیش ہوئے۔

عدالت عالیہ نے ڈی ڈی اے اور متوفی رام دھن کے درمیان کیے گئے دائمی پٹہ نامہ میں طے شدہ شرائط و ضوابط کو بالکل بھی قبول نہیں کیا ہے، جس کی بنیاد پر عرضی درخواست میں دو متنازعہ خطوط جاری کیے گئے ہیں۔ یہ وہ

جگہ ہے جہاں عدالت عالیہ نے مرکزی مسئلے کو سائیڈ ٹریک کیا تھا اور ایک ایسے مسئلے کا فیصلہ کیا تھا، جو کیس کے حقائق اور حالات میں بالکل بھی متعلقہ نہیں تھا۔ یہ اپیل کنندہ (ہائی کورٹ کے سامنے مدعا علیہ) کا مخصوص معاملہ تھا کہ وصیت مالیاتی غور و فکر کے ذریعے عمل میں لائی گئی تھی اور درحقیقت یہ فروخت تھی۔ اپیل کنندہ کا یہ بھی مخصوص معاملہ تھا کہ یہ درحقیقت متوفی رام دھن کے غیر خون کے رشتے دار کو زمین کی منتقلی تھی اور یہ پٹہ نامہ میں طے شدہ شرائط و ضوابط کی خلاف ورزی تھی اور اس لیے مدعا علیہ جائیداد کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد ادا کرنے کا جوابدہ تھا۔

اگرچہ عدالت عالیہ نے پٹہ شرائط و ضوابط کی متعلقہ شقوں کو نکالا اور ڈی ڈی اے کے حکمت عملی فیصلے کا حوالہ دیا لیکن نتیجے پر پہنچتے وقت ان کا بالکل بھی حوالہ نہیں دیا گیا۔ ہمارے خیال میں، عدالت عالیہ نے اپنے متنازعہ حکم میں متعلقہ مسائل کی طرف بالکل بھی توجہ نہیں دی ہے اور کیس کا فیصلہ مکمل طور پر بے بنیاد بنیادوں پر کیا ہے۔

موجودہ تنازعہ کو مناسب تناظر میں سمجھنے کے لیے شق 4، نکالی گئی:

4" (a) پٹہ دار پورے یا تجارتی پلاٹ کے کسی بھی حصے کی ملکیت کے ساتھ فروخت، منتقلی، تفویض یا دوسری صورت میں حصہ نہیں کرے گا سوائے اس کے کہ پٹہ دار کی تحریری رضامندی کے ساتھ جس سے وہ اپنی مکمل صوابدید پر انکار کرنے کا حق پٹہ دہندہ ہوگا۔

بشرطیکہ ایسی رضامندی اس لیز کے آغاز سے دس سال کی مدت تک نہیں دی جائے گی جب تک کہ پٹہ دار کی رائے میں اس طرح کی رضامندی دینے کے لیے غیر معمولی حالات موجود نہ ہوں۔

پیش کش کی گئی ہے کہ رضامندی دی جانے کی صورت میں، کمتر ایسی شرائط و ضوابط عائد کر سکتا ہے جو وہ مناسب سمجھے اور کمتر فروخت، منتقلی، تفویض یا ملکیت کے ساتھ علیحدگی کے وقت پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے (یعنی ادا کردہ پریمیم اور نرخ بازار کے درمیان فرق) کے ایک حصے کا دعویٰ کرنے اور بازیافت کرنے کا حق پٹہ دہندہ ہوگا، جو رقم وصول کی جانی ہے وہ غیر حاصل شدہ اضافے کا پچاس فیصد ہے اور نرخ بازار مزید سے کمتر کا فیصلہ حتمی اور پابند ہوگا۔

مزید پیش کیا گیا کہ کرایہ پٹہ دہندہ کو مذکورہ بالا غیر حاصل شدہ اضافے کا پچاس فیصد کٹوانے کے بعد جائیداد خریدنے کا قبل از وقت حق حاصل ہوگا۔

(b) مذکورہ بالا ذیلی شق (a) میں موجود کسی بھی چیز کے باوجود، پٹہ دار، دہلی کے چیف کمشنر (جسے اس کے بعد "چیف کمشنر" کہا جاتا ہے) کی تحریری رضامندی کے ساتھ، پلاٹ کو ایسے شخص کو گروی رکھ سکتا ہے یا چارج کر سکتا ہے جسے چیف کمشنر اپنی مکمل صوابدید پر منظور کرے۔

بشرطیکہ، رہن یا چارج شدہ جائیداد کی فروخت یا پیشگی بندش کی صورت میں، کرایہ پٹہ دہندہ مذکورہ بالا پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا پچاس فیصد دعویٰ کرنے اور وصول کرنے کا حق پٹہ دہندہ ہوگا اور مذکورہ غیر حاصل شدہ اضافے میں کرایہ پٹہ دہندہ کے حصے کی رقم پہلا معاوضہ ہوگی، جسے مذکورہ رہن یا چارج پر ترجیح دی جائے گی۔ مذکورہ پلاٹ کی مارکیٹ ویلیو کے حوالے سے کرایہ پٹہ دہندہ کا فیصلہ حتمی ہوگا اور تمام متعلقہ فریقوں پر پابند ہوگا۔

مزید پیش کیا گیا کہ کرایہ پٹہ دہندہ کو مذکورہ بالا غیر حاصل شدہ اضافے کا پچاس فیصد کٹوانے کے بعد رہن یا چارج شدہ جائیداد خریدنے کا قبل از وقت حق حاصل ہوگا۔

(5) غیر منفعتی اضافے کے پچاس فیصد کی وصولی کا کم عمر کا حق اور جائیداد خریدنے کا قبل از وقت حق جیسا کہ یہاں پہلے ذکر کیا گیا ہے، غیر ارادی فروخت یا منتقلی ذریعے یکساں طور ذریعے لاگو ہوگا چاہے وہ عمل درآمد یا دیوالیہ عدالت کے ذریعے ہو یا اس کے ذریعے۔

(8) جب بھی پلاٹ میں پٹہ دار کا لقب کسی بھی طرح منتقل کیا جاتا ہے تو منتقلی کرنے والا اور منتقلی کرنے والا، منتقلی کے تین ماہ کے اندر، پٹہ دار کو تحریری طور پر اس طرح کی منتقلی کا نوٹس دے گا۔

پٹہ دار کی موت کی صورت میں وہ شخص جس پر متوفی کا لقب تفویض کیا جاتا ہے، منتقلی کے تین ماہ کے اندر، پٹہ دار کو اس طرح کی منتقلی کا نوٹس دے گا۔

منتقلی کرنے والا یا وہ شخص جس پر عنوان منتقل ہوتا ہے، جیسا کہ معاملہ ہو، اس دستاویز کی تصدیق شدہ کاپیاں فراہم کرے گا جس میں منتقلی یا منتقلی کا ثبوت ہو۔"

مزید برآں، ڈی ڈی اے نے دہلی کے لیفٹیننٹ گورنر کی منظوری سے ایک حکمت عملی وضع کی اور متوفی شخص کنندہ کی طرف سے چھوڑی گئی وصیت کی بنیاد پر زمین کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کے 50 فیصد کی ادائیگی مقسوم الیہ سے رہنما خطوط جاری کیے۔ رہنما خطوط یہ ہیں:-

۱۔ ایسے معاملات میں جہاں خون کے رشتے دار سے باہر کسی ایسے شخص کو 'مرضی' کی بنیاد پر جائیداد کی منتقلی کی درخواست موصول ہوتی ہے جو پہلے جاری کردہ رہنما خطوط کے تحت 'فیملی ممبر' کی تعریف میں نہیں ہے، درج ذیل دستاویزات لازمی طور پر درخواست گزار/ ولی سے انتقال کے مقصد کے لیے حاصل کی جانی چاہئیں:

- (1) شخص کنندہ کی طرف سے چھوڑی گئی مرضی کی مصدقہ نقل؛
- (2) شخص کنندہ کا ڈیٹھ ٹیٹھ کیٹ؛
- (3) حلف بیان حلفی جس میں ان قانونی مقسوم الیہ کی تفصیلات کا انکشاف کیا گیا ہے جن سے الاٹی بچ گیا تھا۔

(4) ولی کے حق میں متوفی کے مفاد میں انتقال کے حوالے سے قانونی وارثوں کا کوئی اعتراض نہیں؛

(5) ولی کی طرف سے حلف بیان حلفی جس میں یہ استقرار کیا گیا ہو کہ زیر بحث جائیداد گواہی دینے والے کی زندگی کے دوران اسے منتقل نہیں ہوئی تھی اور نہ ہی فروخت کا کوئی معاہدہ/ تعمیر وغیرہ کے معاہدے کو گواہی دینے والے نے اس کے حق میں انجام دیا تھا، اور نہ ہی کسی جی پی اے/ ایس پی اے کو اس کے حق میں یا اس کے نامزد کردہ شخص کے حق میں انجام دیا گیا تھا۔

(6) لیگیٹی سے انکم ٹیکس اور ہاؤس ٹیکس رسید کے تشخیص آرڈر کی مصدقہ نقل پیش کرنے کو کہا جاسکتا ہے جس میں اس شخص کا نام دکھایا جائے جس کے نام پر جائیداد کا تشخیصی لیا جا رہا ہے۔

(7) درخواست گزار/ ولی کی طرف سے اس اثر کا عہد نامہ کہ اگر کسی بھی مرحلے پر یہ پتہ چلتا ہے کہ جائیداد گواہی دینے والے کی زندگی کے دوران ولی کو منتقل ہوگئی تھی تو اسے حقائق کی غلط بیانی، غلط بیانی یا دھوکہ دہی کا معاملہ سمجھا جائے گا اور اس کے حق میں انتقال ختم ہو جائے گی اور جائیداد خود بخود دپے دار کے پاس منتقل ہو جائے گی۔

- (8) قانونی طور پر رجسٹرڈ ولی سے معاوضے کا بانڈ؛
- (9) اگر پلاٹ/فلٹ کو آذر لیے بیٹوسوسائٹی کے ذریعے مختص کیا گیا تھا، تو سوسائٹی کی طرف سے این اوسی؛
- (10) اصل رجسٹریشن سٹمٹیکٹ، جمع شدہ رقم رسید، چالان فارم، جہاں بھی ضروری ہو؛ اور
- (11) اس طرح کے دیگر دستاویزات جو وقتاً فوقتاً جاری کردہ ہدایات یا اس کے لیے مقرر کردہ طریقہ کار کے مطابق حاصل کرنے کی ضرورت ہوتی ہے۔

اس معاملے میں مبینہ وصیت پر 26 اکتوبر 1977 کو عمل درآمد کیا جاتا ہے۔ رام دھن کا انتقال 18 ستمبر 1978 کو ہوا۔ انتظامیہ اصول 7 مئی 1980 کو دیے گئے تھے۔ مانا جاتا ہے کہ مدعا علیہ کا متوفی رام دھن سے کوئی تعلق نہیں ہے۔ عدالت عالیہ نے واضح طور پر یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی کہ صرف اس وجہ سے کہ انتظامیہ اصول دیے گئے ہیں، اپیل کنندہ لین دین کی اصل نوعیت کی تحقیقات نہیں کر سکتے۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ عہد نامہ عدالت، جب کہ پروبیٹ یا انتظامیہ اصول عطا کرتی ہے، خاص طور پر غیر متنازعہ معاملات میں، عہد نامہ پر عمل درآمد کے پیچھے محرک پر بھی غور نہیں کرتی ہے۔ عہد نامہ عدالت کا تعلق صرف یہ معلوم کرنے سے ہوتا ہے کہ آیا وصیت کرنے والے نے اپنی آزاد مرضی کے عہد نامہ پر عمل درآمد کیا یا نہیں۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ تصدیق وصیت یا وراثتی انتظام نامہ جائیداد کو حق نہیں دیتی ہے۔ وہ صرف متوفی کی جائیداد کے انتظام کو قابل بناتے ہیں۔ اس طرح، کسی شخص کے لیے یہ ہمیشہ کھلا رہتا ہے کہ وہ ٹائٹل پر تنازعہ کرے حالانکہ پروبیٹ یا انتظامیہ اصول دی گئی ہیں۔

ڈی ڈی اے قانون کی ایک مخلوق ہے۔ دہلی ڈیولپمنٹ ایکٹ، 1975 کے مقاصد اور مقاصد ایکٹ کے دفعہ 6 میں موجود ہیں۔ اس میں لکھا ہے:

"6۔ اتھارٹی کے مقاصد منصوبے کے مطابق دہلی کی ترقی کو فروغ دینا اور محفوظ بنانا ہوں گے اور اس مقصد کے لیے اتھارٹی کو زمین اور دیگر املاک کو حاصل عمل درآمد، رکھنے، انتظام عمل درآمد اور ٹھکانے لگانے، عمارت، انجینئرنگ، کان کنی اور دیگر کارروائیاں عمل درآمد، پانی اور بجلی کی فراہمی، سیوریج اور دیگر خدمات اور سہولیات کو ٹھکانے لگانے کے سلسلے میں کام انجام دینے اور عام طور پر اس طرح کی ترقی کے مقاصد کے لیے اور اس کے اتفاقی مقصد کے لیے کچھ بھی ضروری یا قرین مصلحت عمل درآمد کا اختیار ہوگا۔

بشرطیکہ اس ایکٹ میں فراہم کردہ کے علاوہ، اس ایکٹ میں شامل کسی بھی چیز کو اتھارٹی کی طرف سے فی

الحال نافذ کسی بھی قانون کی نظر انداز کرنے کا اختیار نہیں سمجھا جائے گا۔

ڈی ڈی اے کی طرف سے جاری کردہ اس کی حکمت عملیوں اور رہنما خطوط کی تشکیل کے پیچھے استدلال یہ ہے کہ الاٹی کے خون کے رشتہ منقسم الیہ نہ ہونے والے افراد کے حق میں غیر قانونی لین دین کو روکا جائے، جس پر بڑے پیمانے پر عمل کیا جا رہا ہے اور جائیداد کو مرضی اور مختار نامہ وغیرہ کی آڑ میں زیر فروخت فروخت کے ذریعے منتقل کیا جا رہا ہے۔ ڈی ڈی اے نے ایک حکمت عملی وضع کی ہے کہ ایسے معاملات میں محکمہ جائیداد کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد مانگے گا۔ اپیل گزاروں کے لیے یہ پوچھنا ہمیشہ کھلا رہتا ہے کہ آیا کوئی مبینہ وصیت حقیقت میں اتھارٹی کے حکمت عملی فیصلے کو مکمل طور پر نظر انداز کرتے ہوئے وصیت کی آڑ میں فروخت ہے۔ صرف اس وجہ سے کہ پروبیٹ/انتظامہ اصول دیے گئے ہیں، ڈی ڈی اے کو اس طرح کی پوچھ گچھ کرنے سے نہیں روکا جائے گا۔ یہ سمجھنا ضروری ہے کہ ڈی ڈی اے کو عہد نامہ کی کارروائی کا کوئی نوٹس نہیں دیا گیا ہے۔ لہذا اسے اس طرح کی کارروائی میں پیش ہونے یا اس کی مخالفت کرنے کا کوئی حق نہیں ہوگا۔ جیسا کہ پہلے ہی کہا گیا ہے، ڈی ڈی اے قانون کی تخلیق ہے اور اس طرح کے اختیار کے ذریعہ وضع کردہ کسی بھی حکمت عملی فیصلے یا رہنما خطوط کا فریقین پر پابند اثر پڑے گا، اس کے برعکس قواعد کی عدم موجودگی میں۔

مزید برآں پٹہ نامہ کی شق 4، 5 اور 8، جیسا کہ نکالا گیا ہے، اس بات کا تصور کرتا ہے کہ پٹہ دہندہ پورے یا تجارتی پلاٹ کے کسی بھی حصے کی ملکیت کے ساتھ فروخت، منتقلی یا حصہ نہیں کر سکتا سوائے اس کے کہ پٹہ دہندہ کی تحریری رضامندی کے ساتھ کہ پٹہ دہندہ منتقلی سے انکار کر سکتا ہے۔ شق 4 (b) کی شق میں یہ بھی فقرہ کیا گیا ہے کہ رہن یا چارج شدہ جائیداد کی فروخت یا پیشگی بندش کی صورت میں، پٹہ دہندہ پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد دعویٰ کرنے اور وصول کرنے کا حقدار ہوگا۔ شق 8 میں مزید کہا گیا ہے کہ پلاٹ میں پٹہ دہندہ کا حق کسی بھی طرح منتقل ہونے کی صورت میں منتقلی کرنے والا اور منتقلی کرنے والا منتقلی کے تین ماہ کے اندر تحریری طور پر پٹہ دہندہ کو اس طرح کی منتقلی کا نوٹس دے گا۔ یہاں مدعا علیہ نے پٹہ کے معاہدے میں طے شدہ کسی بھی شرط کی تعمیل نہیں کی ہے اور اس لیے یہ ڈی ڈی اے کی اہلیت کے اندر تھا کہ وہ پٹہ کے معاہدے میں طے شدہ شرائط و ضوابط کو لاگو کرنے کے لیے پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کا 50 فیصد وصول کرے۔ عدالت عالیہ کے سامنے رٹ پٹیشن میں زیر اعتراض 19.6.1992 اور 17.9.1992 کے خطوط، لیز معاہدے کی شق 4، 5 اور 8 اور ڈی ڈی اے کے حکمت عملی فیصلے اور رہنما خطوط کی درخواست کے لحاظ سے تھے جیسا کہ اوپر دیکھا گیا ہے۔ عدالت عالیہ کا متنازعہ فیصلہ اور حکم پٹہ کے معاہدے میں طے شدہ شرائط و ضوابط کے منافی ہے اور یہ ناقابل

برداشت ہے۔ اس کے مطابق اسے الگ کر دیا جاتا ہے

ادائیگے جانے والے 50 فیصد غیر حاصل شدہ اضافے کی مقدار کے حوالے سے، دونوں فریقوں کے وکیل اس اتفاق رائے پر پہنچے کہ اس معاملے کے حقائق اور حالات میں، مدعا علیہ مسز وجے سی گرشنی زیر بحث پلاٹ کی قیمت میں غیر حاصل شدہ اضافے کے 50 فیصد کے عوض ڈی ڈی اے کو 373745 روپے کی رقم ادا کریں گی۔ مدعا علیہ کے وکیل نے ہدایات پر 31 دسمبر 2003 تک پوری رقم ادا کرنے پر رضامندی ظاہر کی۔ ہم اسی کے مطابق آرڈر دیتے ہیں۔ جب تک پوری رقم ڈی ڈی اے کو ادا نہیں کی جاتی، پلاٹ کا قبضہ مدعا علیہ کو نہیں دیا جائے گا۔

دیوانی اپیل نمبر 199534 کے مطابق مندرجہ بالا شرائط میں اجازت دی گئی ہے۔ فریقین سے کہا جاتا ہے کہ وہ اپنے اخراجات خود برداشت کریں۔

1999 کا دیوانی اپیل نمبر 5424

اس اپیل میں مدعا علیہ پہلے ہی غیر حاصل شدہ اضافہ ادا کر چکا تھا۔ تاہم، 1995 کے سی اے نمبر 34 میں اعتراض شدہ فیصلے کے نتیجے میں انہوں نے رقم واپسی کا دعویٰ کیا، جس کی اجازت ڈسٹرکٹ فورم نے دی تھی۔ ڈی ڈی اے کی اپیل پر، ریاستی کمیشن نے ڈسٹرکٹ فورم کے حکم کی توثیق کی اور ڈی ڈی اے کی طرف سے قومی صارفین کے تنازعات کے ازالے کے کمیشن کے سامنے پیش کردہ نظر ثانی کو بھی متنازعہ حکم نامے کے ذریعے مسترد کر دیا گیا۔ جیسا کہ ہم نے 1995 کے سی اے نمبر 34 میں اعتراض شدہ فیصلے کو ایک طرف رکھ دیا ہے، اس کے بعد یہ ہوتا ہے کہ مدعا علیہ رقم واپسی کا حقدار نہیں ہے۔

اس اپیل کی اجازت اخراجات کے حوالے سے بغیر کسی حکم کے دی جاتی ہے۔

این۔ بے

اپیل کی منظوری دی جاتی ہے۔

