

سپریم کورٹ رپورٹس (2006) SUPP.10 ایس سی آر

سیتادیوی بنام بہار اسٹیٹ ہاؤسنگ بورڈ اور دیگران

8 دسمبر 2006

(ایس۔ بی۔ سنہا اور مارکنڈے کاٹجو، جسٹسز)

سود۔ ہاؤسنگ اسکیم کا حق۔ وقت کے اندر تعمیر مکمل نہ ہونا۔ درخواست گزار کی طرف سے پوری رقم کی واپسی کا مطالبہ۔ اس کے بعد الاٹمنٹ منسوخ کرنا۔ سود کے ساتھ پوری رقم کی واپسی کے لیے تحریری درخواست۔ 20 فیصد کٹوتی کی رقم کا صرف 80 فیصد کی واپسی۔ کٹوتی کو جائز نہیں ٹھہرایا گیا، اور کٹوتی کی رقم کو سود کے ساتھ واپس کرنے کی ہدایت۔ اپیل پر کہا گیا: درخواست دہندہ پوری رقم پر سود کا حقدار تھا اور صرف کٹوتی کی گئی 20 فیصد رقم پر نہیں۔ بہار ریاستی رہائشی بورڈ (رہائشی کالونیاں کے انتظام اور تصرف) کے ضوابط، 1983 "ذیلی قاعدہ 36 شق (3)۔"

اپیل کنندہ نے مدعا علیہ بورڈ کے ذریعے تعمیر کردہ فلیٹ کے لیے درخواست دی تھی۔ اس نے فلیٹ کی قیمت کے لیے رقم جمع کروائی۔ جب فلیٹ مقررہ اور معقول مدت کے اندر تعمیر نہیں کیا گیا تو اس نے رقم کی واپسی کے لیے درخواست دائر کی۔ بورڈ نے رقم واپسی کی درخواست کے 3 ماہ بعد اپیل کنندہ کے حق میں کی گئی الاٹمنٹ منسوخ کر دی۔

اپیل کنندہ نے رٹ پٹیشن دائر کی جس میں درخواست کی گئی کہ وہ پوری رقم پر سود کے ساتھ پوری رقم کی واپسی کی حقدار ہے جس میں الزام لگایا گیا کہ پوری رقم کی واپسی کے لیے اس کی نمائندگی کو قبول نہیں کیا

گیا۔ رٹ پٹیشن کے زیر التواء ہونے کے دوران، پوری رقم کا 80 فیصد (20 فیصد کٹوتی) واپس کرنے والا چیک بورڈ کی طرف سے جاری کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ کے واحد جج نے کٹوتی کو جائز قرار نہیں دیا اور اپیل گزار کو کٹوتی کی گئی 20 فیصد رقم سود کے ساتھ واپس کرنے کی ہدایت کی۔ عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے واحد جج کے حکم کو برقرار رکھا۔

اپیل میں غور کے لیے سوال یہ تھا کہ آیا اپیل کنندہ اس کی طرف سے جمع کی گئی پوری رقم پر سود کا حقدار ہے یا صرف 20 فیصد پر۔

اپیل کی منظوری دیتے ہوئے، عدالت۔

فیصلہ: مدعا۔ بہار ریاستی رہائشی بورڈ (رہائشی کالونیاں کے انتظام اور تصرف) کے ضوابط، 1983 کے ذیلی قاعدہ 36 کی شق (3) کا سہارا نہیں لے سکتا۔ اپیل کنندہ عدالت عالیہ کی طرف سے مقرر کردہ شرح پر پہلے سے ادا کی گئی رقم کی ایڈجسٹمنٹ کے تابع پوری رقم پر واحد جج کی طرف سے اجازت شدہ شرح پر سود کا حقدار ہے۔ (A-B-520؛ H-519)

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار فیصلہ : 2006 کی دیوانی اپیل نمبر 5927۔

پٹنہ میں عدالت عالیہ کے دائرہ اختیار کے فیصلے اور حتمی حکم سے ایل پی اے نمبر۔ 301/2005۔

اپیل کنندہ کی طرف سے منیش کمار سرن اور سوجیت سوربھ۔

شرون کمار اور ایس چندر شیکھر جواب دہندگان کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا:

اجازت دے دی گئی۔

اس اپیل میں غور کے لیے جو مختصر سوال پیدا ہوتا ہے جو مورخہ 15.4.2005 کو عدالت عالیہ کے ڈویژن پنچ کے ذریعے ایل پی اے نمبر 301/2005 میں دیے گئے فیصلے اور حکم سے پیدا ہوتا ہے کہ آیا یہاں اپیل کنندہ فلیٹ کی الاٹمنٹ کے لیے مدعا علیہ بورڈ کے پاس جمع کی گئی پوری رقم پر سود کا حق دار ہے یا نہیں۔

مدعا علیہ بہار اسٹیٹ ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ کے تحت تشکیل شدہ کارپوریشن ہے۔ یہ مختلف طبقات کے لوگوں کو الاٹ کرنے کے لیے مکانات کی تعمیر کرتا ہے۔ اپیل کنندہ نے سال 1994 میں خود مالیاتی اسکیم کے تحت بہادر پور پٹنہ میں مدعا علیہ بورڈ کے ذریعے تعمیر کردہ فلیٹ کی الاٹمنٹ کے لیے درخواست دائر کی۔ اس نے 13.1.1994 پر 17,000 روپے کی رقم اور 31.3.1994 پر 1.54.876 روپے کی بقایا رقم جمع کی۔

فلیٹ مقررہ مدت کے اندر تعمیر نہیں کیے گئے تھے۔ اس کے بعد بھی انہیں مناسب مدت کے اندر تعمیر نہیں کیا گیا۔ مدعا علیہ نے 29.10.1996 پر رقم کی واپسی کے لیے درخواست دائر کی۔ مدعا علیہ بورڈ نے 30.1.1997 پر اپیل کنندہ کے حق میں کی گئی الاٹمنٹ کو منسوخ کرنے کا ارادہ کیا۔ اپیل کنندہ نے مئی 2000 میں عدالت عالیہ کے سامنے ایک رٹ پٹیشن دائر کی کیونکہ اپیل کنندہ کی اس نمائندگی کے مطابق کہ پوری رقم اسے واپس کی جانی چاہیے، قبول نہیں کی گئی تھی۔ مذکورہ رٹ پٹیشن میں درج ذیل دعائیں کی گئیں :

”(i) جواب دہندگان کو درخواست گزار کی پوری رقم واپس کرنے کی ہدایت کے لیے جو اس نے فلیٹ کی خریداری کے لیے 31.3.1994 پر جمع کی تھی۔ چونکہ فلیٹ کا حقیقی قبضہ اسے نہیں دیا جا رہا ہے۔

(ii) درخواست گزار جواب دہندگان کو اس ہدایت کے لیے بھی ثابت کرتا ہے کہ وہ اپنی پوری رقم پر 18 فیصد سالانہ کی شرح سے سود ادا کرے جس کا حساب 31.3.1994 سے ادائیگی کی اصل تاریخ تک لگایا جانا ہے۔

(iii) درخواست گزار درخواست گزار کو ہر سال کرنے پر 50,000 روپے کے معاوضے کے لیے بھی دعا کرتا ہے۔

مذکورہ رٹ پٹیشن کے زیر التواء ہونے کے دوران جواب دہندہ بورڈ کی طرف سے 11.4.2001 پر روپے 1,37,341 کی رقم کا چیک جاری کیا گیا تھا۔ چونکہ مذکورہ چیک اپیل گزار کے ہاتھ نہیں پہنچا اور چونکہ چیک جاری کرنے کی حقیقت صرف جوابی بیان حلفی میں ظاہر کی گئی تھی، اس لیے اپیل گزار کی درخواست پر چیک کی دوبارہ توثیق کی گئی۔

مانا جاتا ہے کہ اپیل کنندہ کی طرف سے جمع کی گئی رقم کا 20 فیصد کاٹ لیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج نے اس کیس کے حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے مندرجہ ذیل رائے دی:

”..... خط ضمیمہ - 4 جس کے تحت درخواست گزار نے رقم کی واپسی کا دعویٰ کیا تھا وہ قطعی پیشکش نہیں تھی۔ یہ ایک مشروط پیشکش تھی کہ اسے کل رقم واپس کر دی جائے۔ اگر جواب دہندگان پوری رقم واپس کرنے کے لیے تیار نہیں تھے اور ڈپازٹ کا 20 فیصد کم کرنا چاہتے تھے، تو ان کی طرف سے خامیاں ہونے کی وجہ سے، وہ درخواست گزار کو مطلع کرنے کے پابند تھے کہ 100% رقم کی واپسی نہیں کی جاسکتی۔ ان کے طرز عمل سے یہ بھی ظاہر ہوتا ہے کہ اپنے حق میں موقع ڈھونڈتے ہوئے انہوں نے اس پر زور دیا اور آسانی سے 80 فیصد رقم واپس کرنے پر راضی ہو گئے تاکہ وہ بقایا رقم جیب میں ڈال سکیں۔ اگر فلیٹ سال 1996 میں مکمل نہیں ہوا تھا اور ابھی تک مکمل نہیں ہوا ہے، تو یہ کہنا بہت زیادہ ہوگا کہ اگر کوئی شخص سراسر مایوسی کی وجہ سے کہتا ہے کہ وہ فلیٹ نہیں چاہتا ہے تو بھی جواب دہندگان کٹ کے حقدار ہوں گے۔ ضمیمہ 2 کے پیرا گراف 8 میں کہا گیا ہے کہ کچھ تاخیر قابل معافی ہوگی لیکن کچھ تاخیر کا مطلب بدنام تاخیر نہیں ہے۔ چونکہ تاخیر کا مطلب صرف معقول تاخیر ہونا چاہیے۔ اگر قبضہ 1994 میں یا اس کے فوراً بعد درخواست گزار کو پہنچایا جانا تھا، تو جواب دہندگان یہ نہیں کہہ سکتے کہ وہ 1996 میں قبضہ فراہم نہیں کریں گے اور 2004 تک بھی تعمیر مکمل نہیں کریں گے اور پھر بھی 20 فیصد کی رقم میں کٹوتی کرنے کے حقدار ہوں گے۔ مدعا علیہ کا طرز عمل منصفانہ نہیں ہے۔ اس نے بے

ایمانی کی حدود کو خطرناک حد تک چھو لیا۔ عوامی اتھارٹی کو منصفانہ اور عوام کے حق میں کام کرنا ہوگا۔ ان اداروں/تنظیموں کو شلاک کی طرح کام نہیں کرنا ہے بلکہ فلاحی ریاست میں عوام کے حق میں کام کرنا ہے۔

یہ مانا جاتا ہے کہ جواب دہندگان مذکورہ 20 فیصد رقم میں کٹوتی کے حقدار نہیں ہیں۔ درخواست گزار کی طرف سے رقم واپسی کی درخواست کی تاریخ سے 6 فیصد سود کے ساتھ آج سے تین ماہ کی مدت کے اندر مذکورہ 20 فیصد رقم درخواست گزار کو واپس کر دی جائے۔ اگر رقم تین ماہ کی مدت کے اندر درخواست گزار کو واپس نہیں کی جاتی ہے، تو درخواست گزار کے استحقاق/درخواست کی تاریخ سے، جواب دہندگان تاخیر سے ادائیگی پر 15 فیصد کی شرح سے سود ادا کرنے کے پابند ہوں گے۔

تاہم، اس غلط فہمی کے تحت کہ مذکورہ رٹ پٹیشن میں اپیل کنندہ کی استدعا مدعا بورڈ کی طرف سے نکالی گئی رقم کے 20 فیصد پر سود تک محدود تھی، ایک ہدایت دی گئی تھی کہ مدعا علیہ کو رقم واپسی کے لیے اپیل کنندہ کی طرف سے کی گئی استدعا کی تاریخ سے 6 فیصد کی شرح سے سود ادا کرنا ہوگا۔

عدالت عالیہ کے ڈویژن بینچ نے اپیل کنندہ کی طرف سے پیش کردہ انٹرا کورٹ اپیل میں، تاہم، مذکورہ حکم میں مداخلت کرنے سے انکار کر دیا۔ یہ متدعو یہ نہیں ہے کہ مدعا علیہ بورڈ نے فاضل واحد جج کے فیصلے کو قبول کر لیا۔ اس نے اس پر عمل کیا۔ اس طرح فاضل واحد جج کے ذریعے حاصل کیے گئے نتائج اس کے ذریعے سوال کرنے کے لیے کھلے نہیں ہیں۔ جواب دہندگان اس طرح پابند ہیں کیونکہ انہوں نے جتنی حیثیت حاصل کر لی تھی۔

اس لیے غور کے لیے جو مختصر سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ آیا اپیل کنندہ اس کی طرف سے جمع کی گئی پوری رقم پر سود کا حقدار تھا یا اس کے 20 فیصد پر۔ یہ نہ تو شک میں ہے اور نہ ہی تنازعہ میں ہے کہ اپیل کنندہ نے صرف 29.1.1996 پر رقم کی واپسی کی درخواست کی تھی۔

جب اپیل کنندہ نے مذکورہ رقم کی واپسی کی درخواست کی تھی، تو مدعا علیہ بورڈ ایسا کر سکتا تھا۔ یہ مذکورہ استدعا کو قبول کرنے سے انکار کر سکتا تھا اور الاٹمنٹ منسوخ کر سکتا تھا۔ اس نے فوری طور پر ایسا نہیں کیا۔ اس نے مبینہ طور پر صرف 30.1.1997 پر مذکورہ اثر کا حکم جاری کیا ہے۔ مدعا علیہ بورڈ کی طرف سے کارروائی کا وہ حصہ بلا جواز پایا گیا ہے اور اسے عدالت عالیہ کے فاضل واحد جج نے مسترد کر دیا تھا۔

لہذا، اس معاملے کے حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے ہماری رائے ہے کہ اس مرحلے پر مدعا علیہ بورڈ الاٹمنٹ کے شرائط و ضوابط یا بہار ریاستی رہائشی بورڈ (رہائشی کالونیاں کے انتظام اور تصرف) کے ضوابط، 1983 کے ذیلی قاعدہ 36 کی شقوں (3) کا سہارا نہیں لے سکتا۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، ہمارا یہ بھی خیال ہے کہ اپیل کنندہ پوری رقم فاضل واحد جج کی طرف سے دی گئی شرح پر سود کا حقدار ہے، بشرطیکہ عدالت عالیہ کی طرف سے 27.10.1995 پر مقرر کردہ شرح پر پہلے سے ادا کی گئی رقم کی موافق ہو۔

اپیلوں کی منظوری ہے۔

کے کے ٹی۔

اپیل کی منظوری دی گئی۔