

عدالت عظمیٰ رپورٹس 2000 ایس یو پی پی ایس سی آر

چندی گڑھ ہاؤسنگ بورڈ اور دیگر

بنام۔

نریندر کور میکول

13 جولائی 2000

ایم۔ جگندھاراؤ اور ڈی۔ پی۔ مہاپترا، جسٹسز

شہری ترقی:

چندی گڑھ ہاؤسنگ بورڈ (مکانات کی الاٹمنٹ، انتظامات اور فروخت) ضابطہ 1979۔
ضابطہ (1) 6۔ رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ۔ ہاؤسنگ بورڈ کے ذریعے۔ اہلیت۔ بورڈ کے ضابطے کسی شخص کو رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کے لیے نااہل قرار دیتے ہیں اگر وہ یا اس کے شریک حیات مخصوص علاقوں میں کسی دوسرے رہائشی پلاٹ کے مالک ہیں۔ درخواست گزار کے شوہر نے مناسب اجازت کے ساتھ تجارتی پلاٹ کے اوپر رہائشی فلیٹ تعمیر کیے۔ منعقد: ضابطے میں "رہائشی مکان" کے الفاظ ایسے رہائشی فلیٹوں کا بھی احاطہ کرتے ہیں۔ لہذا، درخواست گزار رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کے اہل نہیں ہے۔ ہریانہ ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ، 1971، دفعہ 74۔

ضابطہ (2) 6۔ جھوٹا بیان حلفی۔ بھرنا۔ ایسے معاملات میں ڈپازٹ ضبط کرنے۔ درخواست گزار کے شوہر نے مناسب اجازت کے ساتھ تجارتی پلاٹ کے اوپر رہائشی فلیٹ تعمیر کیے۔ درخواست گزار نے ایک بیان حلفی دائر کیا جس میں کہا گیا کہ اس کے شوہر کے پاس رہائشی پلاٹ نہیں ہے۔ تاہم، درخواست گزار کے حق میں الاٹمنٹ منسوخ کر دی گئی اور جمع رقم ضبط کر لی گئی۔ منعقد: اگرچہ بیان حلفی میں غلط بیان کو حقیقی معنوں میں الاٹمنٹ کی منسوخی کو جائز قرار دیا گیا ہے۔ اگرچہ ضابطے ڈپازٹ کو ضبط کرنے کی اجازت دیتے ہیں لیکن درخواست گزار ڈپازٹ کی واپسی کا حقدار ہے لیکن سود کے بغیر۔ تاہم، اس طرح کے واپسی کے آرڈر کو کسی اور معاملے میں مثال کے طور پر نہیں مانا جائے گا۔

الفاظ اور جملے:

"رہائشی مکان"۔ کا مطلب۔ Regn6(1) کے تناظر میں۔ چندی گڑھ ہاؤسنگ بورڈ (مکانات

کی الاٹمنٹ، انتظامات اور فروخت) ضابطہ 1979۔

اپیل کنندہ بورڈ نے مدعا علیہ کے شوہر کو ایک تجارتی پلاٹ الاٹ کیا۔ الاٹمنٹ آرڈر کے مطابق مدعا علیہ کے شوہر نے مناسب اجازت کے ساتھ مذکورہ تجارتی پلاٹ پر تعمیر شدہ عمارت کی پہلی اور دوسری منزل پر رہائشی فلیٹ تعمیر کیے۔

اس کے بعد، مدعا علیہ (یعنی الاٹی کی بیوی) نے رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کے لیے درخواست دی اور ایک بیان حلفی بھی دائر کیا جس میں کہا گیا کہ نہ تو وہ اور نہ ہی اس کے شوہر چندی گڑھ ہاؤسنگ بورڈ (مکانات کی الاٹمنٹ، انتظامات اور فروخت) ضابطہ 1979 کے ضابطہ 6 میں مذکور کسی بھی جگہ پر رہائشی پلاٹ کے مالک ہیں۔ اس بیان حلفی کی بنیاد پر مدعا علیہ کو رہائشی پلاٹ الاٹ کیا گیا۔

بعد میں، یہ محسوس کرتے ہوئے کہ مدعا علیہ کے شوہر کے پاس رہائشی فلیٹ ہیں، الاٹمنٹ منسوخ کر دی گئی اور ضابطہ (2) 6 کے تحت ڈپازٹ ضبط کر لیا گیا۔ قومی کمیشن تک صارفین کے تنازعات کے ازالے کے فورم نے الاٹمنٹ کی منسوخی کو بلا جواز قرار دیا۔ اس لیے یہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

منعقدہ: 1 تسلیم شدہ طور پر تجارتی پلاٹ پر تعمیر شدہ عمارت کی دوسری اور تیسری منزل میں ایک رہائشی فلیٹ ہے۔ لہذا، یہ لازمی طور پر فرض کیا جانا چاہیے کہ مدعا علیہ کا شوہر زیر بحث علاقے کے اندر ایک رہائشی مکان کا مالک ہے اور اس لیے مدعا علیہ (پہلے الاٹی کی بیوی) دوسرے رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کا اہل نہیں ہے۔ یہ پلاٹ سرکاری حکام کے ذریعے الاٹیز کو رعایتی بنیادوں پر الاٹ کیے جاتے ہیں اور اس لیے متعلقہ ضابطوں کی تشریح اس طرح کی جانی چاہیے تاکہ ان کا اصل مقصد پورا ہو سکے تاکہ پلاٹ، جہاں تک ممکن ہو، زیادہ سے زیادہ افراد کے لیے دستیاب ہوں، اور ایک ہی خاندان کے افراد، شوہر یا بیوی یا اس پر منحصر افراد کو، ایک ہی مقصد کے لیے، ایک سے زیادہ پلاٹ یا مکان حاصل کرنے سے روکا جاسکے۔ لہذا چندی گڑھ ہاؤسنگ بورڈ (مکانات کی الاٹمنٹ، انتظامات اور فروخت) ضابطہ 1979 کے ضابطہ (1) 6 میں 'رہائشی مکان' کے الفاظ کو گراؤنڈ فلور پر تجارتی پلاٹ کے اوپر تعمیر شدہ فلیٹ کے طور پر سمجھا جانا چاہیے، یہ ایسا ہی ہوگا چاہے اصل میں پلاٹ تجارتی مقاصد کے لیے الاٹ کیا گیا ہو، اگر اتفاقاً طور پر گراؤنڈ فلور تجارتی پلاٹ کے اوپر رہائشی فلیٹ کی تعمیر کی اجازت منصوبوں کے مطابق ہو۔ دوسرے لفظوں میں، اگرچہ پلاٹ تجارتی پلاٹ کے طور پر الاٹ کیا گیا ہے، اگر تجارتی پلاٹ کے اوپر رہائشی فلیٹ بنانا جائز ہے، اور اس طرح تعمیر کیا گیا ہے، تو ایسا رہائشی فلیٹ ضابطہ (1) 6 میں ممانعت کے تحت آئے گا۔ (492-سی-ایف)

2.1. مدعا علیہ کا یہ اعلان کہ اس کے شوہر کے پاس رہائشی مکان نہیں ہے درست نہیں تھا۔ یہ ان کا ایک مخلصانہ بیان ہو سکتا ہے، لیکن یہ حقائق کی صحیح عکاسی نہیں کرتا ہے۔ اس لیے حکام کی طرف سے مدعا علیہ کے حق میں الاٹمنٹ کی منسوخی جائز تھی۔ (492-جی)

2.3. اگرچہ متعلقہ ضابطے جمع کی رقم کو ضبط کرنے کی اجازت دیتے ہیں پھر بھی مدعا علیہ کو بغیر سود کے جمع کی گئی رقم واپس لینے کی اجازت ہے۔ تاہم، رقم کی واپسی کے اس حکم کو کسی اور معاملے میں مثال کے طور پر نہیں مانا جائے گا۔ (493-بی)

دیوانی اپلیٹ دائرہ اختیار فیصلہ: 2000 کی دیوانی اپیل نمبر 3728-
1997 کے آر پی نمبر 1469 میں نیشنل کنزیومرز ڈسپیوٹس ریڈریسل کمیشن، نئی دہلی کے مورخہ 29.4.99 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے بی۔دت، ڈی۔اتچ۔حسن اور منوج سوروپ۔

جواب دہندہ کے لیے اتچ۔ایس۔فولکا اور سدھیر نندراجوگ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل فیصلہ سنایا گیا

اجازت دی گئی۔

اس اپیل کو چندی گڑھ ہاؤسنگ بورڈ نے 1997 کے آر پی نمبر 1469 میں نیشنل کنزیومرز ڈسپیوٹس ریڈریسل کمیشن، نئی دہلی کے فیصلے کے خلاف ترجیح دی ہے۔

اپیل کنندہ کے ذریعے منیما جرا میں موٹر مارکیٹ اور کمرشل کمپلیکس میں فری ہولڈ کی بنیاد پر نوٹیفکیشنڈ ایریا کمیٹی، یونین علاقہ چندی گڑھ کے ذریعے مدعا علیہ کے شوہر کو 4.4.1979 پر ایک تجارتی پلاٹ الاٹ کیا گیا تھا۔

مذکورہ الاٹمنٹ آرڈر کے پیرا 8 (اے) میں کہا گیا ہے کہ الاٹی کو منظور شدہ منصوبے کے مطابق عمارت مکمل کرنی چاہیے جو چیف آرکیٹیکٹ اور بورڈ کے سکریٹری کے تیار کردہ کنٹرول شیٹ کے مطابق ہوگی۔ اس کے بعد، منتظم نے مدعا علیہ کے شوہر کو 9.7.1993 پر ایک خط جاری کیا کہ شاپ فلیٹس کے لیے آرکیٹیکچرل کنٹرول شیٹس کی تیاری سے متعلق طریقہ کار موٹر شاپس پر بھی لاگو ہوتا ہے اور ان صورتوں میں آرکیٹیکچرل کنٹرول کا مذکورہ طریقہ کار پٹی منزل پر دکانوں اور پہلی اور دوسری منزل پر فلیٹوں کی تعمیر کی اجازت دیتا ہے۔ مذکورہ حکم کی بنیاد پر مدعا علیہ کے شوہر نے تجارتی مقاصد کے لیے گراؤنڈ فلور کی تعمیر اور رہائشی فلیٹ کے طور پر پہلی اور دوسری منزل کی تعمیر کے لیے منصوبہ آرکیٹیکٹ کو پیش کیا۔ اس کے بعد بورڈ نے 30 ستمبر

1981 کو مدعا علیہ کے شوہر کے حق میں ایک ڈیل آف کنوینینس پر عمل درآمد کیا۔ مذکورہ ترسیل کے پیراگراف 4 میں یہ بھی کہا گیا ہے کہ منتقلی کرنے والے کو منظور شدہ منصوبے کے مطابق مذکورہ عمارت کو مکمل کرنا چاہیے جو چیف آرکیٹیکٹ اور سکرٹری کے تیار کردہ کنٹرول شیٹ کے مطابق ہونا چاہیے۔

مذکورہ بالا منصوبے کی بنیاد پر مدعا علیہ کے شوہر نے ایک عمارت تعمیر کروائی جس میں نجلی منزل کو تجارتی مقاصد کے لیے اور پہلی اور دوسری منزل کو رہائشی مقاصد کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا۔

اس کے بعد، مدعا علیہ (یعنی مذکورہ الاٹی کی بیوی) نے رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کے لیے درخواست دائر کی اور اس نے بیان حلفی کے ذریعے اعلامیہ دائر کیا کہ نہ تو وہ، اور نہ ہی اس کے شوہر اور نہ ہی اس کے کسی منحصر رشتے دار بشمول کسی شادی شدہ بچے کے پاس کوئی فری ہولڈ یا لیز ہولڈ یا کرائے کی خریداری کی بنیاد پر، مرکز کے یونین علاقہ چندری گڑھ میں یا موہالی یا پنچکولہ کے کسی بھی شہری اسٹیٹ میں رہائشی پلاٹ یا مکان ہے۔ انہیں چندری گڑھ ہاؤسنگ بورڈ (مکانات کی الاٹمنٹ، انتظامات اور فروخت) ضابطہ، 1979 کے ضابطہ 6 میں مذکور اہلیت کی شرائط کے پیش نظر اس طرح کا بیان حلفی داخل کرنا پڑا۔ مذکورہ ضابطے ہر یا نہ ہاؤسنگ بورڈ ایکٹ 1971 کی دفعہ 74 کے تحت بنائے گئے تھے، جیسا کہ مرکز کے یونین علاقہ چندری گڑھ تک بڑھایا گیا تھا۔ متعلقہ ضابطہ درج ذیل ہے:-

"الاٹمنٹ کی اہلیت:-

(1) بورڈ کے ہاؤسنگ اسٹیٹس میں رہائشی یونٹ یا فلیٹ صرف ایسے شخص کو الاٹ کیا جائے گا جو یا اس کی بیوی/اس کے شوہر یا اس کے غیر شادی شدہ بچوں سمیت اس کا کوئی بھی منحصر رشتہ فری ہولڈ یا لیز ہولڈ یا کرایہ پر نہ ہو۔ خریداری کی بنیاد، چندری گڑھ کے یونین ٹیریٹری میں رہائشی پلاٹ یا مکان یا موہالی یا پنچکولہ کی کسی بھی اربن اسٹیٹ میں، اسی طرح وہ افراد جنہوں نے حکومت/نیم سرکاری/میونسپل کمیٹی کے ذریعے ہندوستان میں کہیں بھی مکان/رہائشی جگہ حاصل کی ہے۔ کارپوریشن/امپروومنٹ ٹرسٹ رعایتی شرح پر اپنے نام پر یا ان کے خاندان کے کسی منحصر رکن کے نام پر رہائشی یونٹ یا فلیٹ کی الاٹمنٹ کے لیے بورڈ کو درخواست دینے کا اہل نہیں ہوگا۔ U.T کا ایک حقیقی رہائشی تھا درخواست جمع کرانے کی تاریخ پر کم از کم تین سال کی مدت کے لیے چندری گڑھ کا۔

(2) درخواست گزار درخواست کے ساتھ اپنی اہلیت کے حوالے سے مقررہ فارم میں بیان حلفی پیش کرے گا۔ بیان حلفی کے کسی بھی مرحلے پر جھوٹا پائے جانے کی صورت میں، بورڈ رجسٹریشن یا رہائشی یونٹ یا فلیٹ کی الاٹمنٹ، جیسا بھی معاملہ ہو، منسوخ کرنے اور درخواست کے ساتھ موصولہ ڈپازٹ اور اس کے بعد

بورڈ کو کی گئی تمام ادائیگیوں کو ضبط کرنے کا حقدار ہوگا۔

بیان حلفی کی بنیاد پر مدعا علیہ کے حق میں رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کی گئی تھی۔

بعد میں، یہ محسوس کرتے ہوئے کہ مدعا علیہ کا شوہر رہائشی فلیٹ کا مالک ہے، حکام نے مدعا علیہ کے حق میں الاٹمنٹ منسوخ کر دی۔ یہ ایک آرڈر کے ذریعے کیا گیا جس کی تاریخ 15.12.1993 تھی۔ مذکورہ حکم سے ناراض ہو کر، اپیل کنندہ نے شکایت کیس نمبر 1/1996 میں، چندری گڑھ میں مرکز کے یونین علاقہ، ضلع کنڑیومر ڈسپوٹس ریڈریسل فورم کو منتقل کیا۔ مذکورہ فورم نے درخواست کو منسوخی کے حکم کو منسوخ کرنے کی اجازت دی جس کی تاریخ 15.12.1993 تھی اور ہدایت کی کہ مدعا علیہ کو اس کے لیے مختص رہائشی پلاٹ کے قبضے میں رکھا جائے۔

ضلع فورم کے مذکورہ حکم سے ناراض ہو کر، اپیل کنندہ نے اپیل کیس نمبر 106/97 میں ریاستی صارفین کے تنازعات کے ازالے کے کمیشن، مرکز کے یونین علاقہ چندری گڑھ کے سامنے اپیل دائر کی، جس نے اپنے حکم نمبر 11.11.1997 کے ذریعے ضلع فورم کے حکم کی تصدیق کی۔ مذکورہ حکم سے ناراض ہو کر، اپیل کنندہ نے نیشنل کنڑیومر ڈسپوٹس ریڈریسل کمیشن، نئی دہلی کے سامنے نظر ثانی کو ترجیح دی۔ جیسا کہ پہلے ہی کہا جا چکا ہے، قومی کمیشن نے 29.4.1999 کے اپنے حکم کے ذریعے نظر ثانی کو مسترد کر دیا۔

اس اپیل میں، چندری گڑھ ہاؤسنگ بورڈ کی جانب سے پیش ہوئے سینئر وکیل، مسٹر بی دتتا نے دعویٰ کیا ہے کہ نیچے دیے گئے تمام ٹریبونلز نے اوپر مذکور ضابطہ (1) 6 کی تشریح میں غلطی کی ہے۔ سینئر وکیل نے دعویٰ کیا کہ یہ ایک غیر متنازعہ حقیقت ہے کہ مدعا علیہ کے شوہر کو الاٹ کیے گئے تجارتی پلاٹ پر، تسلیم شدہ طور پر دوسری اور تیسری منزل میں ایک رہائشی فلیٹ تعمیر کیا گیا تھا، جبکہ نچلی منزل کو تجارتی مقاصد کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا۔ فاضل سینئر وکیل نے دلیل دی کہ ضابطہ (1) 6 کے تحت نااہلی کا شکار ہونے کے لیے یہ ضروری نہیں ہے کہ مدعا علیہ کے شوہر کی ملکیت والی پوری عمارت کو خصوصی طور پر رہائشی مقاصد کے لیے استعمال کیا جائے۔ یہاں تک کہ اگر نچلی منزل کو تجارتی مقاصد کے لیے استعمال کیا گیا تھا اور دوسری اور تیسری منزل میں رہائشی فلیٹ تھا، تو مدعا علیہ کے شوہر کی طرف سے مذکورہ منزلوں میں فلیٹ کی مذکورہ ملکیت مدعا علیہ (اصل الاٹی کی بیوی) کو رہائشی مقاصد کے لیے کسی دوسرے پلاٹ کی الاٹمنٹ طلب کرنے سے نااہل کرنے کی بنیاد ہوگی۔

اوپر مذکور ضابطہ نمبر 6 کو پڑھنے پر، یہ واضح ہے کہ دوسرے شریک حیات کی اہلیت کا فیصلہ اس بنیاد پر کیا جانا ہے کہ آیا دوسرے شریک حیات یا ان کے منحصر افراد یوٹی چندری گڑھ میں یا موہالی یا پانچکولہ کے کسی بھی

شہری اسٹیٹ میں رہائشی پلاٹ یا مکان کے مالک نہیں ہیں۔ لہذا، موجودہ معاملے میں، مدعا علیہ کی اہلیت کے سوال پر غور کرتے ہوئے ہمیں یہ دیکھنا ہوگا کہ آیا اس کے شوہر کے پاس یوٹی چندری گڑھ میں یا موہالی یا چنگولہ کے اربن اسٹیٹ میں رہائشی مقاصد کے لیے کوئی اصل پلاٹ یا مکان تھا۔

ہماری رائے میں، اس تسلیم شدہ حقیقت کے پیش نظر کہ نجی منزل کے تجارتی پلاٹ کی دوسری اور تیسری منزل میں رہائشی فلیٹ ہے، یہ لازمی طور پر ماننا چاہیے کہ مدعا علیہ کا شوہر زیر بحث علاقے کے اندر ایک رہائشی مکان کا مالک ہے اور اس لیے مدعا علیہ (پہلے الاٹی کی بیوی) مذکورہ اتھارٹی سے دوسرے رہائشی پلاٹ کی الاٹمنٹ کا اہل نہیں ہے۔ اس بات کا احساس ہونا چاہیے کہ یہ پلاٹ سرکاری اتھارٹی کے ذریعے الاٹیز کو رعایتی بنیادوں پر الاٹ کیے جاتے ہیں اور اس لیے متعلقہ ضابطوں کی تشریح اس طرح کی جانی چاہیے تاکہ ان کے اصل مقصد کو بچایا جاسکے تاکہ پلاٹ، جہاں تک ممکن ہو، زیادہ سے زیادہ افراد کے لیے دستیاب ہوں، اور ایک ہی خاندان کے رکن، شوہر یا بیوی یا انحصار کرنے والوں، جیسا بھی معاملہ ہو، کو ایک ہی مقصد کے لیے ایک سے زیادہ پلاٹ یا مکان حاصل کرنے سے روکا جاسکے۔ ہمارا خیال ہے کہ ضابطہ (1) 6 میں 'رہائشی مکان' کے الفاظ کو نجی منزل پر تجارتی فلیٹ کے اوپر تعمیر کردہ فلیٹ کے طور پر سمجھا جانا چاہیے۔ اگر پلاٹ اصل میں تجارتی مقصد کے لیے مختص کیا گیا تھا تب بھی ایسا ہی ہوگا۔ اگر اتفاقی طور پر نجی منزل کے اوپر رہائشی فلیٹ کی تعمیر کی جائے تو منصوبوں کے مطابق تجارتی پلاٹ کی اجازت ہے۔ دوسرے لفظوں میں، اگرچہ پلاٹ تجارتی پلاٹ کے طور پر الاٹ کیا گیا ہے، اگر تجارتی پلاٹ کے اوپر رہائشی فلیٹ بنانا جائز ہے، اور اس طرح تعمیر کیا گیا ہے، تو ایسا رہائشی فلیٹ ضابطہ (1) 6 میں ممانعت کے تحت آئے گا۔

اس لیے ہمارا خیال ہے کہ مدعا علیہ کا یہ اعلان کہ اس کے شوہر کے پاس رہائشی مکان نہیں ہے درست نہیں تھا۔ یہ ان کا ایک مخلصانہ بیان ہو سکتا ہے، لیکن ہماری رائے میں یہ حقائق کی صحیح عکاسی نہیں کرتا ہے۔ اس لیے حکام کی طرف سے 15.12.1994 پر مدعا علیہ کے حق میں الاٹمنٹ کی منسوخی جائز تھی۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، ہم ضلع فورم، ریاستی کمیشن اور قومی کمیشن کے ذریعے منظور کردہ احکامات کو کالعدم قرار دیتے ہیں اور الاٹمنٹ کی منسوخی کے حکم کو برقرار رکھتے ہیں۔

اس حقیقت کے پیش نظر کہ مدعا علیہ کی طرف سے اپنے بیان حلفی میں دیا گیا بیان مخلصانہ ہے، مدعا علیہ کے لیے یہ دعویٰ کیا جاتا ہے کہ مدعا علیہ کی طرف سے جمع کی گئی رقم اسے واپس کر دی جانی چاہیے۔

لیکن، اپیل کنندہ کی جانب سے پیش ہونے والے سینئر وکیل کا کہنا ہے کہ متعلقہ ضابطہ جمع کی رقم کو ضبط کرنے کی اجازت دیتا ہے۔ اس کیس کے عجیب و غریب حقائق پر، ہم مدعا علیہ کو اس کی طرف سے جمع کی

گئی رقم واپس لینے کی اجازت دے رہے ہیں لیکن بغیر سود کے۔ اسے کسی اور معاملے میں مثال کے طور پر نہیں مانا جائے گا۔

اوپر بیان کردہ وجوہات کی بناء پر، اپیل کی اجازت ہے، جو اوپر بیان کردہ رقم کی واپسی کے حوالے سے ہدایت کے تابع ہے۔
وی۔ ایس۔ ایس۔

اپیل منظور کی جاتی ہے۔