

# از عدالت عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 10 اگست 2000

شری منشی رام ودیگر

بنام

یونین آف انڈیا ودیگراں

[سید شاہ محمد قادری اور وائی کے سبھروال، جسٹس صاحبان]

دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958:

دفعہ 14(1)(k) - کرایہ دار کے ذریعہ احاطے کا غلط استعمال - کیسے دخلی - زمین کو اس شرط پر پٹہ پر دیا گیا ہے کہ زمین اور اس پر تعمیر کی گئی عمارت رہائشی مقاصد کے علاوہ کسی اور مقصد کے لئے استعمال نہ کی جائے۔ کرایہ دار احاطے میں دکان چلا رہا ہے۔ مکان مالک کی طرف سے کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی درخواست - دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی کی طرف سے مکان مالک کو نوٹس جس میں کہا گیا ہے کہ احاطے کو پٹہ کی شرائط کے برعکس تجارتی مقصد کے لیے استعمال کیا جا رہا ہے، پٹہ نامہ کا عدم ہو گیا ہے اور کرایہ دار کو دوبارہ داخل ہونے کا حق مل گیا ہے - ایڈیشنل ریٹ کنٹرولر کرایہ داروں کو غلط استعمال کے چارجز ادا کرنے کی ہدایت کرتا ہے، اور مزید غلط استعمال کرنے والے کو روکنے کے لیے جو حکم نہیں دیتا ہے۔ یہ سمجھا جائے گا کہ ان کے خلاف بے دخلی منظور کی گئی ہے۔ قرار دیا گیا، احاطے کے غلط استعمال کرنے والے اور DDA کے نوٹس پر عمل کرنے پر اصرار کرنے کے پیش نظر، DDA کو پٹہ کی شرائط کے برعکس مسلسل غلط استعمال کرنے کی اجازت دینے کی ہدایت نہیں کی جاسکتی۔ دہلی ڈیولپمنٹ ایکٹ، 1957 - دفعہ 7 اور 8۔

جواب دہندہ نمبر 3 نے مقدمے کا احاطہ خریداجو دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی کے پیشرو، دہلی امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعہ مستقل پٹہ پر دی گئی زمین پر تعمیر شدہ عمارت کا حصہ ہے، مدعا علیہ نمبر 2، اصل کرایہ دار کو اس شرط کے ساتھ کہ کرایہ دار مذکورہ زمین اور عمارت کو جو پٹہ کی مدت کے دوران اس پر کھڑی کی جاسکتی ہے، کرایہ دار کی رضامندی کے بغیر رہائشی مکان کے مقصد کے علاوہ کسی اور مقصد کے لیے استعمال نہ کرے۔

1974 میں، جو اب دہندہ نمبر 3 نے دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 14(1)(k) کے تحت درخواست دائر کی جس میں اپیل گزاروں کو بے دخل کرنے کی درخواست کی گئی، جو مقدمے کے احاطے میں کرایہ دار تھے اور اس میں دکان چلا رہے تھے۔ 4.1.1982 پر، DDA نے مدعا علیہ نمبر 3 کو نوٹس جاری کیا۔ یہ بتاتے ہوئے کہ مذکورہ احاطے کو تجارتی اور رہائشی مقاصد کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا، جو کہ پٹہ کی شرائط کے منافی تھا اور اس لیے پٹہ کا عدم ہو گئی اور پٹہ کی منسوخی کے بعد کرایہ دار کو دوبارہ داخل ہونے کا حق حاصل ہو گیا۔ نوٹس میں مزید کہا گیا ہے کہ DDA نے شق I (VI) کی خلاف ورزی پر 23.12.1981 پر پٹہ منسوخ کر دی ہے اور وہ زمین اور عمارت پر قبضہ کر لے گا۔ بالآخر ایڈیشنل ریٹ کنٹرولر نے 6.9.1988 پر ایک حکم جاری کیا جس میں اپیل گزاروں کو ہدایت کی گئی کہ وہ مدعا علیہ نمبر 1 کو پچھلے غلط استعمال کے الزامات دو ماہ کے اندر ادا کریں۔ DDA 3 کے پاس جمع کروانے کے لیے، DDA کو مزید معاوضہ / چارجز ادا کرنے کے لیے جیسا کہ اس کی طرف سے مطالبہ کیا جاسکتا ہے اور احاطے کے غلط استعمال کرنے والے کو روکنے کے لیے۔ حکم نامے میں مزید کہا گیا ہے کہ ہدایات کی عدم تعمیل کی صورت میں، ایکٹ کی دفعہ 14(1)(k) کے تحت بے دخلی کا حکم اپیل گزاروں کے خلاف منظور کیا گیا سمجھا جائے گا۔ اس حکم کو ریٹ کنٹرول ٹریبونل کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ نے بھی برقرار رکھا۔ متاثرہ کرایہ داروں نے موجودہ اپیل دائر کی۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

حکم ہوا کہ: پٹہ کی شرائط کی شق I (VI) کی خلاف ورزی کرتے ہوئے احاطے کا غلط استعمال کیا گیا ہے۔ بے دخلی کی بنیاد دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 کی دفعہ 14(1)(k) کی شق (k) ہے۔ غیر مجاز صارف سب سے اہم کرایہ دار کو پٹہ نامہ کی منسوخی کے بعد دوبارہ داخل ہونے کا حق دے گا۔ دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی مدعا علیہ نمبر 3 کو جاری کردہ 4.1.1982 کے نوٹس پر عمل کرنے پر اصرار کرتی رہی ہے۔ DDA کا موقف یہ ہے کہ ماضی میں غلط استعمال کرنے والے کے لیے واجب الادا ادائیگی کے بعد، کرایہ دار مستقبل میں غلط استعمال بند کرنے کا پابند ہے۔ یہ نہیں کہا جاسکتا کہ پٹہ کی خلاف ورزی کے باوجود، ماسٹر پلان میں دہلی ڈیولپمنٹ ایکٹ، 1957 کی دفعہ 7 کے تحت یا زونل ڈیولپمنٹ پلان کی دفعہ 8 کے تحت صارف کو فراہم نہ کرنے کی وجہ سے سب سے اہم کرایہ دار کو پٹہ کی شرائط کے تحت اپنے حقوق کے استعمال سے روک دیا جاتا ہے۔ DDA کو اس بنیاد پر پٹہ کی شرائط کے برعکس مسلسل غلط استعمال کی اجازت دینے کی ہدایت نہیں کی جا سکتی کہ علاقے کا زونل ترقیاتی منصوبہ تیار نہیں کیا گیا ہے۔ تاہم، اپیل گزاروں کو ایڈیشنل ریٹ کنٹرولر کے حکم کی تعمیل کے لیے دو ماہ کا وقت دیا جاتا ہے۔ [381 B-C; 383 C; F; G]

ڈاکٹر کے مدن بنام کرشناوتی (محترمہ) و دیگر، [1996] 6 ایس سی سی 707، پرائنصر کیا

نارائن داس بنام منوہر لال ودیگر، [1988] Supp. - ایس سی سی 432، ناقابل اطلاق قرار دیا گیا

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 3095، سال 1990۔

1989 میں دیوانی رٹ پٹیشن نمبر 3260 میں دہلی ہائی کورٹ کے 9.2.90 کے فیصلے اور حکم سے۔

پیش ہونے والی جماعتوں کی طرف سے کے این راول، ایڈیشنل سالیسیٹر جنرل، ڈی ڈی ٹھاکر، اے بی روہنگی، وجے پرکاش، سدھارتھ چودھری، راجیو شرما، ٹی این بھٹ، بی کے پنچ، بی کے شرما، ایس بی کمار، جے ایم کھنہ، وی بی سہاریا، ایس ڈبلیو اے قادری، ایس این تردول اور محترمہ سشما سوری۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس وائی کے سبھروال نے سنایا۔

اپیل کنندگان کرایہ دار ہیں۔ کرایہ دار احاطے دہلی کے کروں باغ علاقے میں واقع ہیں۔ مکان مالک جواب دہندہ نمبر 3 ہے جبکہ یونین آف انڈیا اور دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی (مختصر طور پر 'DAA') بالترتیب جواب دہندگان 1 اور 2 ہیں۔

کرایہ دار احاطے دہلی امپروومنٹ ٹرسٹ کے ذریعہ اصل کرایہ دار کو پٹہ پر دی گئی زمین پر تعمیر کردہ عمارت کا حصہ ہیں۔ DDA نے مذکورہ ٹرسٹ کی جگہ لی۔ دائمی پٹہ، دیگر باتوں کے ساتھ، یہ فراہم کرتا ہے کہ کرایہ دار پٹہ کی شرائط کے دوران اس پر کھڑی کی جانے والی زمین اور عمارت کو کرایہ دار کی تحریری رضامندی کے بغیر رہائشی مکان کے مقصد کے علاوہ کسی اور مقصد کے لیے استعمال نہیں کرے گا۔ مانا جاتا ہے کہ احاطے کو اپیل کنندگان تجارتی مقاصد کے لیے استعمال کر رہے ہیں۔

DDA کی طرف سے جاری کردہ 4 جنوری 1982 کے نوٹس کے ذریعے، مدعا علیہ نمبر 3 کو مطلع کیا گیا کہ احاطے کو تجارتی اور رہائشی مقصد کے لیے استعمال کیا جا رہا ہے جو کہ پٹہ کی شرائط کے منافی ہے اور پٹہ کا لہدم ہو گیا ہے اور پٹہ کی منسوخی کے بعد کرایہ دار کو دوبارہ داخل ہونے کا حق حاصل ہے۔ مذکورہ نوٹس میں مزید کہا گیا کہ DDA نے شق I (VI) کی خلاف ورزی پر 23 دسمبر 1981 کو پٹہ منسوخ کر دی ہے اور عمارت اور اس پر کھڑے ساز و سامان کے ساتھ پلاٹ کا قبضہ DDA کے ذریعے لے لیا جائے گا۔ مدعا علیہ نمبر 3 کی طرف سے مستقل حکم امتناع کے لیے DDA کے خلاف دائر مقدمے میں، سول عدالت نے دیگر باتوں کے ساتھ ساتھ اس حکم کو نوٹ کرتے ہوئے عبوری حکم امتناع منظور کیا کہ مالک نے 1974 میں ان کرایہ داروں کے خلاف بے دخلی کی کارروائی شروع کی تھی جو مالک کے ذریعے اس کے سابقہ مالک سے زیر بحث احاطے کی خریداری کے وقت بھی اپنی دکانیں چلا رہے تھے۔

1974 میں، جو اب دہندہ نمبر 3 نے دہلی ریٹ کنٹرول ایکٹ، 1958 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (k) کے تحت ان کی بے دخلی کی درخواستوں کے خلاف بے دخلی کی درخواستیں دائر کیں۔ مذکورہ شق اس کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا حکم جاری کرنے کی شرط رکھتی ہے جس نے، پچھلے نوٹس کے باوجود، حکومت یا دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی یا دہلی میونسپل کارپوریشن کی طرف سے زمیندار پر عائد کردہ کسی بھی شرط کے برخلاف احاطے کا استعمال کیا ہے یا اس سے نمٹا ہے۔ اسے اس زمین کا پٹہ دیتے ہوئے جس پر احاطے واقع ہیں۔ کرایہ دار اپنی بے دخلی کی مزاحمت نہیں کر سکتا جب ایکٹ کی دفعہ 14(1)(k) کے تحت صرف اس بنیاد پر مانگا جائے کہ مکان مالک نے خود تجارتی استعمال کے لیے احاطے کو چھوڑ دیا تھا (فقیر چند بنام شری رام رتن بھانوت، [1973] 1 ایس سی سی 572)۔ ایکٹ کے دفعہ 14 کے ذیلی دفعہ (11) کے تحت، مذکورہ دفعہ کے ذیلی دفعہ (1) کی شق (k) میں مذکور بنیادوں پر کسی بھی احاطے کے قبضے کی وصولی کا حکم دینے سے پہلے، کنٹرولر کو کرایہ دار کو شق (k) میں مذکور کسی بھی اتھارٹی کی طرف سے زمیندار پر عائد کردہ شرائط کی تعمیل کے لیے وقت دینا ہوتا ہے یا اس اتھارٹی کو معاوضے کے طور پر ایسی رقم ادا کرنا ہوتی ہے جس کی کنٹرولر ہدایت کرے۔

ایڈیشنل ریٹ کنٹرولر نے 6 ستمبر 1988 کے حکم کے ذریعے اس نتیجے پر پہنچنے کے بعد کہ DDA مستقل طور پر یا عارضی طور پر بھی غلط استعمال کی اجازت دینے میں دلچسپی نہیں رکھتا ہے اور احاطے میں دوبارہ داخل ہونے کی دھمکی دی ہے، درخواست گزاروں کو ہدایت دی گئی کہ وہ DDA میں جمع کرانے کے لئے مدعا علیہ نمبر 3 کو پچھلے غلط استعمال کے الزامات دوماہ کے اندر ادا کریں۔ اپیل گزاروں کو مزید معاوضہ/چار جزا داکرنے کی بھی ہدایت کی گئی تھی جیسا کہ اس سلسلے میں DDA کی طرف سے مطالبہ کیا جاسکتا ہے۔ اپیل گزاروں کو حکم کی تاریخ سے دوماہ کے اندر احاطے کے غلط استعمال کو روکنے کی ہدایت کی گئی تھی اور ان میں سے کسی بھی شرط کی عدم تعمیل کی صورت میں، یہ ہدایت کی گئی تھی کہ ایکٹ کی دفعہ 14(1)(k) کے تحت بے دخلی کا حکم اپیل گزاروں کے خلاف زیر بحث احاطے سے بے دخلی کے لیے منظور کیا گیا سمجھا جائے گا۔ بے دخلی کے اس مشروط حکم کو ریٹ کنٹرولر ٹریبونل نے اپیل میں اور عدالت عالیہ نے بھی برقرار رکھا ہے۔

مذکورہ بالا احکامات کو چیلنج کرتے ہوئے، جناب ڈی ڈی ڈی ٹھا کر پیش کرتے ہیں کہ چونکہ اپیل کنندہ معاوضے کے طور پر جرمانے کی اتنی رقم ادا کرنے کے لیے تیار ہیں جو کنٹرولر کے ذریعے DDA کو ادا کرنے کے لیے طے کی جاسکتی ہے جب تک کہ صارف کو باقاعدہ بنانے کے معاملے کا حتمی فیصلہ مذکورہ اتھارٹی کے ذریعے نہیں کیا جاتا، اس طرح کے فیصلے کے لئے کیس کو ریٹ کنٹرولر کے حوالے کیا جائے۔ فاضل وکیل نارائن داس بنام منوہر لال ودیگر، [1988] Supp. ایس سی 432 کے معاملے میں فیصلے پر پہنچنے انحصار کرتے ہیں۔ مذکورہ معاملے میں، اس عدالت نے دفعہ 14(1)(k) کے تحت بے دخلی کا حکم خارج کر دیا تھا اور یہ مقدمہ کنٹرولر کو بھیج دیا گیا تھا تاکہ جائیداد کے غلط استعمال کرنے والے کے مقصد کے

لیے DDA کو قابل ادائیگی جرمانے کی مقدار کا تعین کیا جاسکے۔ اسے رہائشی سے تجارتی مقصد میں تبدیل کر کے اور یہ ہدایت دے کر کہ کرایہ دار جرمانے کا بوجھ برداشت کرے گا جیسا کہ طے کیا جاسکتا ہے۔ مذکورہ فیصلے کا موجودہ کیس کے حقائق پر کوئی اطلاق نہیں ہے کیونکہ اس معاملے میں DDA نے پٹہ کی منسوخی کے لیے نوٹس پر دباؤ نہیں ڈالا تھا اور اسی وجہ سے جرمانے کے تعین کے لیے کیس کنٹرولر کو بھیج دیا گیا تھا۔ DDA کے حل کے پیش نظر اس معاملے میں اس کی جانب سے ایک بیان دیا گیا تھا کہ مالک کو بھیجے گئے نوٹس کے مطابق پٹہ منسوخ نہیں کی جائے گی۔ ان حالات میں، انحصار پر بنی فیصلے میں پٹہ کی منسوخی کا کوئی خطرہ نہیں تھا جو کہ ایکٹ کی دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (1) کی شق (k) کے تحت بے دخلی کے حکم کے لیے پیشگی شرط ہے۔ عدالت نے واضح کیا کہ DDA کی طرف سے مکان مالک کو اس کے حق میں پٹہ کی منسوخی کے لیے تازہ نوٹس جاری ہونے کی صورت میں مکان مالک کرایہ دار کے خلاف قانون کے مطابق کارروائی کرنے کے لیے آزاد ہوگا اور اس عدالت کا فیصلہ اس طرح کی کارروائی میں رکاوٹ کے طور پر کام نہیں کرے گا۔ بھروسہ شدہ کیس کے حقائق کے برعکس، موجودہ کیس میں DDA مدعا علیہ نمبر 4 کو بھیجے گئے 4 جنوری 1982 کے نوٹس پر عمل کرنے پر اصرار کرتا رہا ہے۔ 3۔ ایڈیشنل ریٹرن کنٹرولر کے سامنے کارروائی میں DDA کا یہ واضح موقف رہا ہے۔ اسی سلسلے میں DDA کے سکرپٹری نے اس عدالت میں بھی حلف نامہ داخل کیا ہے۔ DDA کا موقف یہ ہے کہ ماضی میں غلط استعمال کرنے والے کے لیے واجب الادا ادائیگی کے بعد، کرایہ دار مستقبل میں غلط استعمال بند کرنے کا پابند ہے۔ زیر بحث احاطے کے آس پاس کے احاطے کے غلط استعمال کرنے والے کے خلاف DDA کی طرف سے کی گئی کارروائی کو ظاہر کرنے والا ایک بیان بھی دائر کیا گیا ہے۔ DDA کی طرف سے پیش جناب کیرتی راول، فاضل ایڈیشنل سالیسیٹر جنرل پیش کرتے ہیں کہ DDA غلط استعمال کرنے والے کو باقاعدہ بنانے پر غور نہیں کر رہا ہے اور اگر غلط استعمال کرنے والے کو نہیں روکا گیا تو DDA نوٹس پر کارروائی کرے گا اور احاطے میں دوبارہ داخل ہوگا۔ اس صورت حال میں نارائن داس کیس (اوپر) کا فیصلہ اپیل گزاروں کے لیے کوئی مددگار نہیں ہو سکتا۔

اگلا، جناب ٹھاکر (i) دہلی کے لیفٹیننٹ گورنر کے ذریعے 3 جنوری 1983 کو منظور کیے گئے حکم پر انحصار کرتے ہیں جس میں کہا گیا ہے کہ دہلی کے مختلف علاقوں میں غلط استعمال کی شق کے تحت نوٹس جاری کرنے اور مزید کارروائی اس وقت تک معطل کی جاسکتی ہے جب تک کہ معاملے کا اعلیٰ سطح پر یا DDA کے اگلے اجلاس میں جائزہ نہیں لیا جاتا۔ (ii) دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی کے سکرپٹری کا فروری 1983 کا حلف نامہ، جو دہلی عدالت عالیہ میں دوسری اپیل میں دوسرے معاملے میں دائر کیا گیا تھا، جس میں کہا گیا تھا کہ مزید سبب بتاؤ نوٹس کو فی الحال معطل کر دیا گیا ہے اور یہاں تک کہ لیفٹیننٹ گورنر کے حکم کے مطابق غلط استعمال کے لیے استغاثہ کو بھی فی الحال معطل کر دیا گیا ہے کیونکہ اجازت کا مکان ہے۔ کچھ واجبات وصول کرنے کے بعد ماسٹر پلان / زونل پلان کی توضیحات کے مطابق علاقے کی تجارتی کاری کے لیے منظوری دی جا رہی

ہے، اور (iii) کسی حد تک اسی طرح کا بیان جیسا کہ (ii) کمشنر (لینڈ)، DDA کے ذریعے دوسرے معاملے میں دیا گیا ہے۔ ان دستاویزات پر انحصار ایک سے زیادہ وجوہات کی بنا پر مکمل طور پر غلط ہے۔ سب سے پہلے، یہ دستاویزات 1980 کی دہائی سے متعلق ہیں جبکہ موجودہ معاملے میں کمشنر (لینڈ ڈسپوزل)، DDA نے ستمبر 1998 میں بھی ایک حلف نامہ دائر کیا ہے جس میں کہا گیا ہے کہ اگرچہ DDA نے ستمبر 1996 کی ایک اسکیم کو شہری امور اور روزگار کی وزارت کو حکومت ہند کی منظوری کے لیے کرول باغ کے علاقے کو خصوصی علاقے کے طور پر فروغ دینے اور مقام کی بنیاد پر نجلی منزل پر تجارتی استعمال کو فروغ دینے کے لیے بھیج دیا ہے لیکن زیر بحث احاطے کے منصوبے کی جانچ سے پتہ چلتا ہے کہ تنازعہ علاقہ اسکیم کے علاقے سے باہر آتا ہے جو DDA اور زیر غور ہے۔ یونین آف انڈیا۔ مختصر حلف نامہ یہ ہے کہ زیر بحث علاقے کے حوالے سے تجارتی صارف کو اجازت دینے کے لیے کوئی تجویز زیر غور نہیں ہے۔ دوسرا، ہمارے پاس ان معاملات کے حقائق نہیں ہیں جن میں مذکورہ بالا حلف نامہ DDA کے سکریٹری نے دائر کیا تھا یا بیان کمشنر (لینڈ ڈسپوزل)، DDA نے دیا تھا۔ تیسرا، ہم ماسٹر پلان کی خلاف ورزی پر غور نہیں کر رہے ہیں بلکہ پٹہ کی مدت کی خلاف ورزی پر غور کر رہے ہیں، جسے سب سے اہم کرایہ دار معاف کرنے کو تیار نہیں ہے۔ موجودہ معاملے میں، تجارتی صارف کی اجازت کے لیے مرکزی حکومت کو DDA کی طرف سے بھیجی گئی تجویز کے اثر کے بارے میں فیصلہ کرنا ضروری نہیں ہے کیونکہ بے دخلی کی بنیاد شق (k) ہے جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے جہاں سوال پٹہ کی مدت کی خلاف ورزی کے بارے میں ہے اور کرایہ دار نے مستقبل کے لیے غلط استعمال کرنے والے کو باقاعدہ بنانے سے انکار کر دیا ہے۔ فاضل ایڈیشنل سالیسیٹر جنرل پیش کرتا ہے کہ DDA نہ صرف غلط استعمال کرنے والے کی وجہ سے اس کی طرف سے کی گئی کارروائی کو آگے بڑھانے کے لیے سنجیدہ ہے بلکہ ایسا کرنا اس کا فرض ہے۔

جناب ٹھاکر نے دہلی ڈیولپمنٹ ایکٹ، 1957 (مختصر طور پر 'DD ایکٹ') کی توضیحات کا بھی حوالہ دیتے ہوئے کہا کہ اس کے تحت منصوبوں میں اس علاقے کے کسی خاص استعمال کی وضاحت نہیں کی گئی ہے جہاں عمارت واقع ہے۔ DD ایکٹ کا تیسرا باب ماسٹر پلان اور زونل ڈیولپمنٹ پلان سے متعلق ہے۔ دفعہ 7 DDA کو شہری سروے کرنے اور دہلی کے لیے ماسٹر پلان تیار کرنے کا بندوبست کرتا ہے۔ دفعہ 8 ان زونوں میں سے ہر ایک کے لیے زونل ڈیولپمنٹ پلان کی تیاری کے لیے فراہم کرتا ہے جس میں دہلی کو تقسیم کیا جاسکتا ہے اور یہ بھی بتاتا ہے کہ مذکورہ پلان میں کون سے پہلو شامل ہو سکتے ہیں۔ زمین کا استعمال ایسا ہی ایک پہلو ہے۔ جناب ٹھاکر کا کہنا ہے کہ نہ تو سال 1990-2001 کا ماسٹر پلان یہ ظاہر کرتا ہے کہ زیر بحث علاقے کا جائز صارف صرف رہائشی ہے اور نہ ہی DD ایکٹ کی دفعہ 8 کے تحت زونل ڈیولپمنٹ پلان بنایا گیا ہے جو صرف رہائشی استعمال کے لیے فراہم کیا گیا ہے۔ دفعہ 14 کا بھی حوالہ دیا گیا ہے جس میں دیگر باتوں کے ساتھ یہ بھی کہا گیا ہے کہ کسی زون میں کسی بھی منصوبے کے عمل میں آنے کے بعد، کوئی بھی شخص اس

زون میں کسی بھی زمین یا عمارت کو اس طرح کے منصوبے کے مطابق استعمال کرنے یا استعمال کرنے کی اجازت نہیں دے گا۔ مذکورہ دفعہ کی شق میں یہ شرط عائد کی گئی ہے کہ قواعد و ضوابط کے ذریعہ مقرر کردہ شرائط و ضوابط پر، اس مقصد کے لیے کسی بھی زمین یا عمارت کا استعمال جاری رکھنا جائز ہو گا اور اس تاریخ تک جس حد تک اس کا استعمال کیا جا رہا ہے جس پر ایسا منصوبہ نافذ ہوتا ہے۔ دفعہ (f)(1)57 ان شرائط و ضوابط کے لیے قواعد و ضوابط بنانے کا تعین کرتی ہے جن کے تحت منصوبوں کی خلاف ورزی کرتے ہوئے زمینوں اور عمارتوں کا استعمال جاری رکھا جاسکتا ہے۔ فاضل وکیل کا موقف ہے کہ بے دخلی کے تنازعہ احکامات کو ایک طرف رکھ دیا جانا چاہیے کیونکہ DDA کی طرف سے دفعہ (f)(1)57 کے تحت قواعد و ضوابط بھی نہیں بنائے گئے ہیں جن میں ان شرائط و ضوابط کی فراہمی کی گئی ہے جن پر منصوبوں کی خلاف ورزی کرتے ہوئے مسلسل صارف کی اجازت دی جاسکتی ہے۔ مذکورہ بالا کی توضیحات میں سے کسی کا بھی موجودہ معاملے پر کوئی اطلاق نہیں ہے۔ ہمیں اس خلاف ورزی سے کوئی تعلق نہیں ہے جیسا کہ DD ایکٹ کی دفعہ 14 میں کہا گیا ہے۔ یہ سوال کہ ماسٹر پلان اور/یا زونل پلان کسی بھی استعمال کے لیے فراہم کرتے ہیں یا نہیں، اس معاملے کے لیے متعلقہ نہیں ہے۔ جیسا کہ پہلے ہی ذکر کیا گیا ہے، ہمیں پٹہ کی شرائط کی خلاف ورزی پر تشویش ہے۔ یہ تنازعہ میں نہیں ہے کہ تجارتی استعمال پٹہ کے تحت جائز استعمال کے منافی ہے۔ سب سے اہم کرایہ دار نے اس کی شرائط کی خلاف ورزی پر پٹہ ختم کرنے کے لیے کارروائی کی ہے۔ یہ نہیں مانا جاسکتا کہ پٹہ کی خلاف ورزی کے باوجود، ماسٹر پلان میں دفعہ 7 کے تحت یا زونل ڈیولپمنٹ پلان میں دفعہ 8 کے تحت صارف کو فراہم نہ کرنے کی وجہ سے سب سے اہم کرایہ دار کو پٹہ کی شرائط کے تحت اپنے حقوق کا استعمال کرنے سے روک دیا گیا ہے۔

ڈاکٹر کے مدن بنام کرشناوتی (محترمہ) ودیگر، [1996] 6 ایس سی سی 707 میں، اس عدالت نے فیصلہ دیا ہے کہ جہاں احاطے کا استعمال حکومت یا دہلی ڈیولپمنٹ اتھارٹی یا دہلی میونسپل کارپوریشن کی طرف سے مالک مکان پر عائد کسی بھی شرط کے منافی طریقے سے کیا جاتا ہے، تب مالک مکان ایکٹ کی دفعہ 14(1)(k) کے تحت قبضہ کی وصولی کا حقدار ہو گا اور ایکٹ کی دفعہ 14 کی ذیلی دفعہ (11) کنٹرولر کو کرایہ دار کو بے دخلی کے حکم سے بچنے کے لیے ایک اور موقع دینے کے قابل بناتی ہے۔ کرایہ دار کو پہلا موقع اس وقت دیا جاتا ہے جب مکان مالک کی طرف سے اسے نوٹس جاری کیا جاتا ہے اور دوسرا موقع اس وقت دیا جاتا ہے جب ایکٹ کی دفعہ 14(11) کے تحت ایک مشروط حکم منظور کیا جاتا ہے جس میں کرایہ دار کو معاوضہ کے طور پر رقم ادا کرنے کی ہدایت کی جاتی ہے۔ غلط استعمال کرنے والے کو روکنے اور غیر مجاز صارف کو مزید روکنے کی ہدایت کرنے کی تاریخ تک صارف کو باقاعدہ بنانا۔ مسلسل غیر مجاز صارف سب سے اہم کرایہ دار کو پٹہ نامہ کی منسوخی کے بعد دوبارہ داخل ہونے کا حق دے گا۔ جیسا کہ پہلے ہی دیکھا گیا ہے، DDA غلط استعمال کرنے والے کو روکنے

پر اصرار کر رہا ہے۔ غلط استعمال کرنے والا پٹہ کی شرائط کے منافی ہے۔ DDA کو اس بنیاد پر پٹہ کی شرائط کے برعکس مسلسل غلط استعمال کی اجازت دینے کی ہدایت نہیں کی جاسکتی کہ علاقے کا زونل ترقیاتی منصوبہ تیار نہیں کیا گیا ہے۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، ہمیں اپیل میں کوئی میرٹ نہیں ملتا ہے اور اسی کے مطابق اسے مسترد کر دیا جاتا ہے۔ تاہم ہم اپیل گزاروں کو 6 ستمبر 1988 کے ایڈیشنل ریٹرننگ کٹرولر کے حکم کی تعمیل کے لیے دو ماہ کا وقت دیتے ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں ہوگا۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔

آر۔ پی۔