

از عدالتِ عظمیٰ

پتمبر ہیملا بڑ گجر (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندوں و دیگر ارا

بنام

سب ڈپو بیجنل آفیسر، دھلے و دیگر

تاریخ فیصلہ: 05 فروری 1996

[کے رامسوامی اور جی بی پٹنا ناک، جسٹس صاحبان۔]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

معاوضہ- کا ایوارڈ- عوامی مقصد کے لیے حاصل کردہ زمین یا بڑی مقدار میں زمین- عدالتیں اس بات پر غور کریں کہ آیا کوئی معقول سمجھدار خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کو تیار ہو گا یا نہیں- بازاری قیمت کا تعین اسی کے مطابق کیا جائے گا- موجودہ بازاری قیمت کے حوالے سے زبانی ثبوت- انحصار کرنا انتہائی خطرناک ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار فیصلہ: دیوانی اپیل نمبر 3384، سال 1996۔

ایف اے نمبر 829، سال 1982 میں بمبئی عدالت عالیہ کے مورخہ 24.8.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے مکمل مدگل اور گوپال کے جین۔

اے ایم خان و لکر، جواب دہندگان کے لیے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے فاضل و کیلوں کو سنا ہے۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپریل 24 اگست 1992 کو کی گئی پہلی اپریل نمبر 829، سال 1982 میں بمبئی عدالت عالیہ کے فیصلے اور ڈگری سے پیدا ہوتی ہے۔ دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن مارکیٹ کمیٹی کے قیام کے مقصد سے 30 اکتوبر 1965 کو خسرہ نمبر 339/بی میں شامل 2 ایکڑ اراضی اور 11 مارچ 1971 کو 1 ایکڑ 34 گنٹھوں کے خسرہ نمبر 339/اے 2 کے حوالے سے شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے پہلے نوٹیفکیشن میں حاصل کی گئی بی زمین کے سلسلے میں 25 پیسے فی مربع فٹ اور دوسرے نوٹیفکیشن میں حاصل کی گئی اے زمین کے سلسلے میں 35 پیسے کی شرح سے معاوضہ دیا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ضلعی جج نے دفعہ نوٹیفکیشن کے تحت احاطہ کی گئی زمین کے معاوضے میں 2.50 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے اضافہ کیا اور پہلے نوٹیفکیشن کے تحت احاطہ کی گئی زمین کے لیے کلکٹر کی طرف سے مقرر کردہ بازاری قیمت کی تصدیق کی۔ اپریل پر، عدالت عالیہ کے فاضل ججوں نے، دوسرے نوٹیفکیشن کے تحت آنے والی زمینوں کے سلسلے میں طے شدہ معاوضے کی تصدیق کرتے ہوئے، پہلے نوٹیفکیشن کے ذریعے حاصل کی گئی زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کو بڑھا کر 1.20 روپے فی مربع فٹ کر دیا۔ دعویداروں نے معاوضے میں مزید اضافے کے لیے یہ اپریل دائر کی ہے جبکہ ریاست اپریل میں نہیں آئی ہے۔

اس عدالت کے فیصلوں کے سلسلے کے ذریعے یہ طے کیا گیا ہے کہ مربع فٹ کی بنیاد پر حاصل کی گئی زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کا تعین ایک واضح غیر قانونی اصول ہے جسے عدالتیں صرف بازاری قیمت کو بڑھانے کے لیے اپنا رہی ہیں اور کوئی معقول سمجھدار خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کے لیے تیار نہیں ہو گا جب کہ بڑی حد تک زمین فروخت کے لیے پیش کی جائے۔ جب زمین عوامی مقصد کے لیے حاصل کی جاتی ہے تو بھی ایسا ہی ہوتا ہے۔ عدالتوں کو کھلے بازار میں رائج عام حالات میں کام کرنے والے سمجھدار بائع کی کرسی پر بیٹھ کر اس بات پر غور کرنے کی ضرورت ہے کہ آیا، جب کسی خواہش مند فروش کی طرف سے زمین خریدنے کی پیشکش کی جائے گی، تو وہ اسے کھلے بازار میں خریدے گا۔ اس معیار پر عدالت کو بازاری قیمت کا اندازہ لگانا چاہیے۔ غور و فکر کو دھندلا کرنے کے لیے تخیل کے کسی کارنامے کی ضرورت نہیں ہے ورنہ یہ بد انتظامی کے میدان میں چلا جائے گا۔ اس لیے عدالتیں مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے میں غیر قانونی بنیاد پر آگے بڑھیں۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ عدالت عالیہ نے نوٹ کیا کہ 1968 سے 1971 تک کوئی پیش رفت نہیں ہوئی۔ یہ سچ ہے کہ عدالت عالیہ نے نوٹیفکیشن کی تاریخ، سال 1968 کو غلط بنیاد پر آگے بڑھایا ہے۔ 30 اکتوبر 1965 کے پہلے نوٹیفکیشن اور 11 مارچ 1971 کے دوسرے نوٹیفکیشن کے حوالے

سے کچھ الجھن ظاہر ہوتی ہے۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ زمین کی قیمت میں کوئی اضافہ نہیں ہوا ہے اور کوئی بیع نامہ پیش نہیں کیا گیا ہے، یہ واضح ہو گا کہ زمینوں کی قیمت میں کوئی اضافہ نہیں ہوا ہے۔ لہذا زبانی شواہد پر انحصار کرنا انتہائی خطرناک ہے جس میں گواہوں نے کہا ہے کہ موجودہ بازاری قیمت 4 روپے سے 5 روپے فی مربع فٹ تک ہے۔ ان حالات میں، ہم مزید اضافے کی ضمانت دینے والے کسی بھی ثبوت سے متاثر نہیں ہیں۔

اس کے مطابق اپیل خارج کر دی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل خارج کر دی گئی۔