

از عدالت عظمیٰ

سٹیٹ آف اترپردیش وغیرہ۔

بنام

شریمتی رام کماری دیوی وغیرہ۔

تاریخ فیصلہ: 15 فروری، 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

دفعات 4(1)، 11، 23(1A)، (2) 23 اور 28- معاوضے کا فیصلہ- لازمی حصول کے معاملات میں، مناسب معاوضے کا اندازہ لگانا اور سرکاری خزانے پر غیر ضروری بوجھ سے بچنا عدالت کا فرض ہے- بازاری بھاؤ بڑھانے کے لیے بیج نامے وجود میں لائے گئے- قبول نہیں کیا جائے گا- ریاست کے 30,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے ادائیگی کرنے پر رضامند ہونے کے پیش نظر، معاوضے کا تعین اسی کے مطابق کیا جائے گا- دعویٰ اور جو قانونی سولیشن، معاوضے کے جمع ہونے کی تاریخ تک سود اور اضافی معاوضے پر اضافی رقم کے حقدار ہیں۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 3814، سال 1996 وغیرہ۔

الہ آباد عدالت عالیہ کے ایف اے نمبر 603، سال 1993 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے اے بی روہتاگی، کے مشر، سدھاننشا اور آر بی مشر۔

جواب دہندگان کے لیے ایم این کرشنمانی، پی کے جین، آر سی ورما اور اشوک کے سرپو اسٹو

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔ ہم نے دونوں طرف سے فاضل وکلاء کو سنا ہے۔

حصول اراضی کے قانون 1، سال 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور پر 'ایکٹ') 14 ستمبر 1985 کو شائع کیا گیا تھا جس میں ریاست یوپی کے للت پور میں گورنمنٹ ڈگری کالج کے قیام کے لیے 13.75 ایکڑ اراضی حاصل کی گئی تھی۔ حصول اراضی کے افسر نے یکم ستمبر 1988 کو ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت دیے گئے اپنے ایوارڈ میں معاوضے کا تعین 11,887.78 روپے فی ایکڑ کی شرح سے کیا تھا۔ ایکٹ کی دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ڈسٹرکٹ بیج نے اپنے 21 اپریل 1990 کے فیصلے اور ڈگری کے ذریعے 5 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا۔ اپیل گزاروں کی اپیل پر، عدالت عالیہ نے فرسٹ اپیل نمبر 93/603 وغیرہ میں 16 نومبر 1994 کے فیصلے اور ڈگری کے ذریعے معاوضے کو کم کر کے 3.30 روپے فی مربع فٹ کر دیا۔ اس طرح یہ اپیلیں خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔

اپیل گزاروں کے سینئر وکیل شری اے بی روہتاگی نے دعویٰ کیا ہے کہ عدالت عالیہ اور ریفرنس کورٹ کی طرف سے اپنایا گیا پورا نقطہ نظر واضح طور پر غیر قانونی اور غلط ہے۔ جب 13.75 ایکڑ زمین عوامی مقصد کے لیے حاصل کی گئی تھی، تو کیا ایک معقول محتاط خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کی پیشکش کرے گا، یہ سوال اپیل گزار کے فاضل وکیل کی طرف سے اٹھایا گیا اور صحیح طور پر پیش کیا گیا۔ ریفرنس کورٹ نے تین بیج ناموں نمائش A2، A3 اور A1 پر انحصار کیا۔ نمائش A2 کا تعلق 20'x60 کے رقبے سے ہے، جو خود دعویٰ دار نے 18 اکتوبر 1984 کو 6000 روپے میں فروخت کیا تھا، جو کہ 5 روپے فی مربع فٹ کے حساب سے بنتا ہے۔ اس نے 19 جنوری کو نمائش A3 کے تحت 40'x40 فٹ کی زمین بھی 8,000 روپے کی رقم میں فروخت کی تھی، 18 جنوری 1983 کو نمائش A1 کے تحت مربع فٹ 8,000 روپے کی رقم میں فروخت کیا گیا تھا۔ ریفرنس کورٹ نے ان فروخت کے معاہدوں اور مقامی انتظامیہ کی طرف سے سڑک کے حاشیے کے لیے 8 روپے فی مربع فٹ اور اندرونی زمین کے لیے 5 روپے فی مربع فٹ پر اسٹامپ ڈیوٹی کے مقصد کے لیے مقرر کردہ نرخوں پر بھی انحصار کیا۔ اس پر انحصار کرتے ہوئے، ریفرنس کورٹ نے معاوضے کا تعین 5 روپے فی مربع فٹ کیا۔ عدالت عالیہ نے اسے قبول کرتے ہوئے ترقیاتی چارجز کے لیے ایک تہائی کاٹا اور معاوضے کا تعین 3.30 روپے فی مربع فٹ کیا۔

یہ دیکھا گیا ہے کہ 40'x40، 60'x20 اور 1600 مربع فٹ کی حد تک زمین کے چھوٹے ٹکڑے دعویٰ داروں نے فروخت کیے تھے، ظاہر ہے کہ مجوزہ حصول کے بارے میں معلوم ہونے پر۔ یہ عام علم ہے کہ حصول کی تجویز قبل از وقت پیش کی جائے گی اور حصول کو حتمی شکل دینے میں

کافی وقت لگے گا۔ اس عمل میں، حصول کے بارے میں آگاہ ہونے پر، ظاہر ہے، یہ بیع نامے بازاری بھاؤ کو بڑھانے کے لیے وجود میں لائے گئے ہیں۔ یہ اس عدالت کی طرف سے مقرر کیا گیا ہے جو کہ اچھی طرح سے طے شدہ اصول ہے کہ مناسب معاوضے کا اندازہ لگانا عدالت کا فرض ہے۔ موجودہ بازاری بھاؤ ثابت کرنے کے لیے مالک پر بوجھ ڈالیں۔ فریقین کی طرف سے ثبوت پیش کرنے پر، عدالت کو جو معیاری جائزہ اپنانا پڑتا ہے وہ یہ ہے کہ وہ ایک محتاط خریدار کے نقطہ نظر سے معاملے کا جائزہ لے، قیاس آرائیوں سے گریز کرتے ہوئے یہ غور کرنا ہوگا کہ آیا کھلی منڈی میں کوئی معقول محتاط خریدار وہی قیمت پیش کرے گا جو عدالت حاصل شدہ زمین کے سلسلے میں بازار کی قیمت طے کرنے کا ارادہ رکھتی ہے۔ چونکہ یہ ایک لازمی حصول ہے، اس لیے عدالت کا یہ پختہ فرض ہے کہ وہ معقول معاوضے کا اندازہ لگائے تاکہ اس زمین کے مالک کو اس کی اجازت دی جاسکے جس کی جائیداد لازمی حصول کے ذریعے حاصل کی گئی ہے اور سرکاری خزانے پر غیر ضروری بوجھ سے بھی بچا جاسکے۔ تخیل کے کسی بھی کارنامے کو ذہن کو پریشان کرنے کی ضرورت نہیں ہوگی کہ جب 13.75 ایکڑ اراضی کو کھلے بازار میں فروخت کے لیے پیش کیا گیا تھا، تو کسی بھی سمجھدار شخص کو مربع فٹ کی بنیاد پر اس زمین کو خریدنے کا اعتبار نہیں ہوگا۔ عدالت عالیہ کے ساتھ ساتھ ڈسٹرکٹ جج نے مقدمے پر غور کرتے ہوئے مذکورہ معیاری جائزے کا اطلاق نہ کرنے میں سنگین غلطی کی ہے۔ وہ محض فروخت کے معاہدوں کو قبول کرتے ہوئے آگے بڑھے جو ظاہر ہے کہ بازار کی قیمت کو بڑھانے کے لیے وجود میں لائے گئے تھے اور ان کی طرف سے طے شدہ قیمت پر معاوضے کا تعین کیا گیا تھا۔ اس طرح، ہمارا ماننا ہے کہ دونوں عدالتوں نے معاوضے کے تعین میں قانون کا غلط اصول لاگو کیا ہے۔

پھر سوال یہ ہے: معقول بازاری بھاؤ کیا ہوگا؟ مقدمے کے خلاصہ میں، اپیل گزاروں نے خود اشارہ کیا ہے اور وکیل نے اس بات کا اعادہ کیا ہے کہ وہ 30,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے ادائیگی کرنے پر راضی ہیں۔ ان کے داخلے کے پیش نظر بازاری بھاؤ 30,000 روپے فی ایکڑ مقرر کی جاتی ہے۔

دعویدار دفعہ 23(2) کے تحت قانونی سوئیٹیم اور معاوضے کی رقم جمع کرنے کی تاریخ تک دفعہ 28 کے تحت سود اور زمین کے سلسلے میں معاوضے میں اضافے پر دفعہ 23(1A) کے تحت اضافی رقم کے بھی حقدار ہیں۔

ریاست کی اپیلیں اسی کے مطابق قابل قبول ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

سی اے نمبر 3817، سال 1996 (@ ایس ایل پی (سی) نمبر 11256، سال 1995)

یہ اپیل دعویدار کی طرف سے معاوضے میں مزید اضافے کے لیے متقابل اپیل ہونے کی وجہ سے خارج کر دی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

ریاست کی اپیل کو منظوری دی گئی اور متقابل اپیل خارج کر دی گئی۔