

از عدالتِ عظمیٰ

سٹیٹ آف مہاراشٹر او غیرہ۔

بنام

دگمبر بھیماشنکر ٹنڈالے ودیگراں وغیرہ۔

تاریخ فیصلہ: 2 فروری، 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

معاوضہ - کا ایوارڈ - جب کافی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے تو زمین کے چھوٹے چھوٹے ٹکڑوں کی فروخت پر انحصار نہیں کیا جاسکتا حالانکہ وہ حقیقی ہیں۔ اس کے علاوہ نوٹیفکیشن کی تاریخ پر اگرچہ زمینوں کو غیر زرعی زمینوں میں تبدیل کیا گیا تھا، لیکن علاقے میں کوئی ترقی نہیں ہوئی تھی۔ نوٹیفکیشن کی تاریخ پر عمارت کی جگہ کے طور پر زمینوں کی ممکنہ قیمت نہیں تھی۔ اس لیے معاوضے کا تعین مربع گزی یا مربع میٹر کی بنیاد پر نہیں کیا جاسکتا۔ تاہم تھرمل پاور اسٹیشن کے قریب واقع اراضی 40,000 روپے فی ایکڑ مقرر کی گئی ہے۔ معاوضے اور سو، لہٹیم کے ساتھ ساتھ بڑھے ہوئے معاوضے پر سو، لہٹیم کے حقدار دعویدار۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر - 3374-76، سال 1996 وغیرہ۔

ایف اے نمبر 68، 70 اور 71، سال 1988 میں بمبئی عدالت عالیہ کے 8.3.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے ڈی ایم نرگو لکر اور اے ایس بھسمے۔

جواب دہندگان کے لیے وی این گنپولی، اشوک کمار سنگھ، مس پنم کمار اور اے بی لال۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

تاخیر معاف کر دی گئی۔ اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے وکیل کو سنا ہے۔ حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 14 جولائی 1977 کو ریاستی گزٹ میں شائع کیا گیا تھا جس میں پرالی ویدیا ناتھ میونسپلٹی میں تھرمل پاور اسٹیشن کی توسیع کے لیے ایکڑ اراضی حاصل کی گئی تھی۔ حصول اراضی کے افسر نے اپنے ایوارڈ مورخہ 20.9.1978 میں 3,000 روپے فی ایکڑ یعنی 72.5 روپے فی ایکڑ کے معاوضے کا تعین کیا، حوالہ پر، ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے 27 اپریل 1987 کو اپنے ایوارڈ اور ڈگری کے ذریعے معاوضے میں 5 روپے فی مربع فٹ کا اضافہ کیا۔ اپیل پر، عدالت عالیہ نے مذکورہ عزم کی تصدیق کرتے ہوئے، ترقیاتی چارجز کے لیے رقم کا ایک تہائی حصہ کم کر دیا۔ اس طرح یہ اپیلیں ریاست کے ساتھ ساتھ الیکٹریٹی بورڈ اور دعویٰ داروں کی طرف سے بھی ایک تہائی رقم کی کٹوتی کے خلاف خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔ اس طرح ان اپیلوں کی سماعت ایک ساتھ کی جاتی ہے۔

واحد سوال یہ ہے کہ وہ منصفانہ اور مناسب معاوضہ کیا ہو گا جس کے لیے سر بازار میں حاصل کرنے کے قابل ہوں گی؟ یہ طے شدہ قانون ہے کہ مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین ایک غیر قانونی اصول ہے جس پر عدالتیں عمل کرتی ہیں۔ تخیل کے بنیاد پر ریفرنس کورٹ نے ایسا کیا ہے۔ جب 12.50 ایکڑ زمین حاصل کرنے کی کوشش کی جاتی ہے، تو کوئی معقول سمجھدار خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کے لیے آگے نہیں آتا۔ اس طرح کی خریداری پر یقین کرنا ناقابل یقین ہو گا۔ لہذا، جس بنیاد پر ریفرنس کورٹ اور عدالت عالیہ نے معاوضے کا تعین کرنے کے لیے پیش قدمی کی تھی وہ واضح طور پر غیر قانونی ہے۔ یہ تنازعہ میں نہیں ہے کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک زمینیں زرعی اراضی تھیں حالانکہ میونسپل حدود میں واقع تھیں۔ یہ اس بات کا بھی ثبوت ہے کہ زمینوں کو غیر زرعی مقصد کے لیے تبدیل کیا گیا تھا۔ لیکن نوٹیفکیشن کی تاریخ تک اس علاقے میں کوئی پیش رفت نہیں ہوئی تھی جس میں زبانی ثبوت پیش کیا گیا تھا جس میں یہ دکھایا گیا تھا کہ زمین سے 3/4 کلو میٹر کے فاصلے تک ترقی ہوئی تھی۔ زمینوں پر کچھ غیر قانونی تعمیرات کی گئیں۔ ان حالات میں، نوٹیفکیشن کی تاریخ تک غیر زرعی زمینوں میں تبدیل ہونے کے باوجود زمینوں کی کوئی ممکنہ قیمت نہیں تھی۔ ممکنہ قیمت کی بنیاد پر معاوضے کا تعین بھی غیر قانونی ہے۔

ریفرنس کورٹ نے 14 اپریل 1976ء کی متعدد بیع ناموں پر انحصار کیا ہے، 48، 49 اور 50 مربع فٹ کی بنیاد پر فروخت کی گئی زمین کی ایک چھوٹی سی حد پر اور اسی بنیاد پر عدالت نے معاوضے کا تعین کیا تھا۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ جب زمین کی ایک بڑی حد حاصل کی جاتی ہے، تو زمین کے چھوٹے ٹکڑوں کی فروخت اگرچہ حقیقی ہوتی ہے، معاوضے کے تعین کی بنیاد کے طور پر اس پر انحصار نہیں کیا جاسکتا۔ اس کے مطابق، انہیں خارج کر دیا جاتا ہے۔ ان دستاویزات کو خارج کرنے کے بعد، مربع یارڈ یا مربع میٹر کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے کے لیے کوئی اور قابل قبول ثبوت نہیں ہے۔ اس کے مطابق، یہ مربع گز یا مربع میٹر کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے کے قابل نہیں ہے کیونکہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک زمینوں کی عمارت کی جگہ کے طور پر ممکنہ قیمت نہیں ہے۔

پھر سوال یہ ہے کہ زمینوں کو منصفانہ، عادلانہ اور مناسب معاوضہ کیا مل سکتا ہے؟ حقائق اور حالات میں اور حصول اراضی کے افسر کے اس بیان کے پیش نظر کہ زمینیں تھرمل پاور کی صورت حال سے متصل ہیں، تعمیراتی مقصد کے لیے توسیع کے امکان کو بھی آسانی سے خارج کیا جاسکتا ہے۔ تاہم، تھرمل پاور اسٹیشن کے قریب واقع زمینوں کا معاوضہ 40,000 روپے فی ایکڑ مقرر کیا جاسکتا ہے۔

اس کے مطابق، ریاست کے ساتھ ساتھ الیکٹرکٹیٹی بورڈ کی اپیلوں کی اجازت دی جاتی ہے اور دعویداروں کی اپیل کو خارج کر دیا جاتا ہے۔ دعویدار صرف ایکٹ 68، سال 1984 کے ذریعے ترمیم شدہ ایکٹ کے تحت سود اور سود کی ادائیگی کے حقدار ہیں۔ وہ قبضہ کرنے کی تاریخ سے بڑھے ہوئے معاوضے پر ایک سال کے لیے 9 فیصد سالانہ اور اس کے بعد جمع کرنے کی تاریخ تک 15 فیصد سود کے حقدار ہیں۔ وہ بڑھے ہوئے معاوضے پر 30 فیصد پر سولٹیم کی ادائیگی کے بھی حقدار ہیں۔ تاہم، وہ حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم کی ادائیگی کے حقدار نہیں ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں

ریاستی اور الیکٹرکٹیٹی بورڈ کی اپیلیں منظور کی جاتی ہے اور دعویداروں کی اپیل خارج کر دی جاتی ہے۔