

از عدالتِ عظمیٰ

و ٹھل بھائی بکور بھائی (متونی) بذریعے قانونی نمائندوں و دیگر ادا وغیرہ

بنام

دی ایگزیکٹو انجینئر، کیپٹل پروجیکٹ و دیگر

تاریخ فیصلہ: 1 مارچ، 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹاناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894: دفعات 4(1)، 18، 23 اور 54 حصول اراضی - معاوضہ - کا تعین -
ایسے علاقے میں حاصل کی گئی اراضی جو ترقی یافتہ نہیں تھا - حوالہ عدالت کا یہ نتیجہ کہ کچھ اراضی
زرعی اور کچھ غیر زرعی ہیں - ترقی یافتہ علاقے میں فروخت کی گئی زمینوں کی فروخت کے واقعات کی
بنیاد پر حوالہ عدالت کے ذریعے معاوضے کا تعین غیر قانونی قرار دیا گیا - عدالت عالیہ آمدنی کی
پیداوار پر انحصار کرتی ہے اور دس کے ضرب کا اطلاق کرتی ہے - عدالت عالیہ کے ذریعے اپنائے گئے
اصول کو قانون کی کسی غلطی سے ذائل نہیں گیا -

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 4289، سال 1996 -

پہلی اپیل نمبر 704، سال 1993 میں گجرات عدالت عالیہ کے 14.9.94 کے فیصلے اور حکم
سے -

کے ساتھ

سی - اے - نمبر - 96/4290، 96/4291، 4292-4306 اور - 96/4308-435

اپیل گزاروں کے لیے آرپی بٹ، ایم این شراف، مس تنو جاشیٹ اور مس ریما بھنڈاری -

جواب دہندگان کے لیے مس ایچ وہی، ایس ہزاریکھا، مس نندنی مکھرجی -

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی -

ہم نے دونوں طرف کے فاضل وکلاء کو سنا ہیں۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں گجرات عدالت عالیہ کے مختلف فیصلوں سے پیدا ہوتی ہیں۔ ان میں سے سب سے پہلے حقائق دیوانی اپیل @ خصوصی اجازت کی درخواست (سی) نمبر 24953/95 پہلی اپیل نمبر 704/93 کے خلاف ہدایت تمام اپیلوں کو نمٹانے کے لیے کافی ہوگی۔ عدالت عالیہ نے معاوضے کا تعین 50 روپے فی مربع میٹر (واجب الادا کٹوتیاں دینے کے بعد) کی شرح سے کیا۔ حصول اراضی کے قانون 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 7 جولائی 1983 کو شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے 20 روپے اور 24 روپے فی مربع میٹر کے درمیان معاوضے کا تعین کیا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، دیوانی عدالت نے اسے 94 روپے اور 110 روپے فی مربع میٹر کے درمیان طے کیا۔ دفعہ 54 کے تحت اپیل پر، عدالت عالیہ نے معاوضے کو کم کر کے 50 روپے فی مربع میٹر کر دیا۔ اس معاملے میں اراضی واول گاؤں میں واقع ہے جو اب گاندھی نگر کے مختلف سیکٹروں کا حصہ ہے۔ یہ زمینیں سیکٹر 4 میں ہیں۔ عدالت عالیہ نے نشاندہی کی ہے کہ اگرچہ سیکٹر 4 غیر ترقی یافتہ علاقہ تھا جیسا کہ حوالہ عدالت نے کہا ہے، زیر فروخت زمین کے پلاٹ ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہیں، لیکن 300 روپے فی مربع میٹر معاوضے کے لیے ان کا دعویٰ قبول نہیں کیا جا سکتا۔ عدالت عالیہ نے تمام معاون حالات اور خاص طور پر زمین کے مقام، ترقی یافتہ علاقے سے اس کی قربت اور اس کے استعمال کی موجودہ صلاحیتوں وغیرہ کو مد نظر رکھتے ہوئے آمدنی کی پیداوار پر انحصار کیا اور 10 کے ضرب کو لاگو کرتے ہوئے معاوضے کا تعین 50 روپے فی مربع میٹر کی شرح سے کیا۔ سینئر وکیل نے دعویٰ کیا ہے کہ جب زمینیں ترقی پذیر علاقے میں واقع ہیں اور ترقی یافتہ علاقے میں پلاٹ پہلے ہی 330 روپے فی مربع میٹر کی شرح سے جوتی کرنے کے بعد فروخت کیے جا چکے ہیں تو 50 روپے کی شرح سے معاوضے کا تعین ناکافی ہے۔ انہوں نے یہ بھی دعویٰ کیا کہ اسی گاؤں میں اسی زمین کے لیے جو 29 جنوری 1978 کے نوٹیفکیشن کے ذریعے حاصل کی گئی تھی، بازاری بھاؤ 80 روپے فی مربع میٹر کی شرح سے طے کی گئی تھی جسے حتمی ہونے دیا گیا تھا۔ اپیل کنندگان کم از کم اس شرح کے حقدار ہیں۔ انہوں نے مزید دعویٰ کیا کہ 15 جنوری 1978 کے موجودہ نوٹیفکیشن میں شامل زمینوں سے 300 میٹر کے قریب واقع زمینوں کے سلسلے میں 18 فروری 1981 کے ایک اور نوٹیفکیشن کی بنا پر، اپیل کنندگان کم از کم 80 روپے کی شرح سے معاوضے کے حقدار ہیں۔ جو اب دہندگان کے وکیل ایچ وہی نے کہا کہ عدالت عالیہ نے مقدمے کے تمام متعلقہ حقائق پر غور کیا ہے اور معاوضے کا تعین کرنے میں عملی نقطہ نظر اختیار کیا ہے۔ عدالت عالیہ کے نقطہ نظر کو غلط معاوضہ نہیں کہا جا سکتا۔ جب عدالت عالیہ نے حصول کے لیے 50 روپے فی مربع میٹر کی شرح سے معاوضے

کا تعین کیا تھا، سال 1983، حصول کے تحت آنے والی زمینوں کے لیے، سال 1981-50 روپے فی مربع میٹر کی شرح سے زیادہ نہیں ہو سکتا حالانکہ اس بات کا کوئی ثبوت نہیں ہے کہ 29 جنوری 1978 کے فیصلے کے خلاف اپیل کس حالات میں حتمی ہو گئی تھی۔ یہ زمین کے معاوضے کو مزید بڑھانے کی بنیاد نہیں ہو سکتی جب عدالت نے متعلقہ شواہد پر معقول معاوضے کا فیصلہ کیا تھا اور بازار کی قیمت 50 روپے فی مربع میٹر مقرر کی تھی۔

متعلقہ تنازعات پر بے چینی سے غور کرنے کے بعد، سوال پیدا ہوتا ہے: اس بارے میں کہ حاصل شدہ زمینوں کی معقول بازار قیمت کیا ہوگی؟ ان اپیلوں میں حاصل کی گئی تمام اراضی سیکٹر 4 کے ویول گاؤں میں واقع ہیں۔ عدالت عالیہ نے یہ نتیجہ ریکارڈ کیا ہے کہ یہ ترقی یافتہ علاقہ نہیں ہے۔ حوالہ عدالت نے یہ بھی نوٹ کیا ہے کہ کچھ اراضی زرعی اراضی ہیں اور کچھ غیر زرعی اراضی ہیں۔ اس کی بنیاد پر حوالہ عدالت نے معاوضے کا تعین کیا ہے۔ حوالہ عدالت کے ذریعے معاوضے کے تعین کے لیے ترقی یافتہ علاقے میں فروخت کی گئی زمینوں کی فروخت کی تمام مثالیں، جیسا کہ عدالت عالیہ نے نشاندہی کی ہے، واضح طور پر غیر قانونی ہیں۔ کیونکہ وہ زیر بحث زمینوں کی فروخت کے مقابلے میں فروخت نہیں ہیں۔ لہذا عدالت عالیہ نے آمدنی کی پیداوار پر انحصار کیا اور 10 کا ضرب لاگو کیا۔ اب یہ طے شدہ قانون ہے کہ 10 کا ضرب مناسب ضرب ہے۔ بازار کی قیمت کا اندازہ لگانے کی مناسب بنیاد سالانہ پیداوار ہے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے درج کردہ نتیجہ یہ ہے کہ زمینیں، موجودہ طور پر، 50 روپے فی مربع میٹر کی شرح سے بازاری بھاؤ حاصل کرنے کی صلاحیت رکھتی ہیں۔ عدالت عالیہ کی طرف سے درج کردہ وجوہات کے پیش نظر، ہم یہ نہیں کہہ سکتے کہ قانون کے غلط اصول کے کسی بھی اطلاق سے نتیجہ خراب ہوتا ہے۔ یہ سچ ہے کہ سال 1978 کے حصول کے سلسلے میں کوئی اپیل دائر نہیں کی گئی، لیکن ہمیں کوئی وجہ نظر نہیں آتی کہ اپیل کیوں دائر نہیں کی جاسکی۔ فروری 1981 کے نوٹیفکیشن میں شامل زمینوں کو 7 جولائی 1983 کے نوٹیفکیشن کے تحت حاصل کردہ زمین کے حوالے سے دیے گئے معاوضے سے زیادہ معاوضہ نہیں دیا جاسکتا۔ لہذا، عدالت عالیہ کی طرف سے اپنائی گئی استدلال قانون کی کسی غلطی سے ذائل نہیں ہوتا ہے۔

اپیل اور اس کے نتیجے میں تمام متعلقہ اپیلیں اسی کے مطابق خارج کر دی جاتی ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔