

از عدالتِ عظمیٰ

رام پیاری ودیگر وغیرہ۔

بنام

لینڈ ایکویژن کلکٹر، سولان ودیگراں وغیرہ۔

تاریخ فیصلہ: 12 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور کے وینکٹاسوامی، جسٹس صاحبان]

حصولِ اراضی، 1894: دفعات 4(1)، 11، 18، 25، 26 اور 54۔

حصولِ اراضی - معاوضہ - عدالت کا کم کرنے کا اختیار - کلکٹر حاصل شدہ زمینوں کو سات زمروں میں درجہ بندی کرتے ہیں اور کوہل زمین کے لیے 14195 روپے فی بیگھا اور کوہل زمین کے لیے 9425 روپے فی بیگھا معاوضہ دیتے ہیں - عدالتِ عالیہ نے معاوضے کو 7100 روپے فی بیگھا کی یکساں شرح تک کم کر دیا - اپیل - قرار پایا کہ، حوالہ یا اپیل پر عدالت معاوضے کو کلکٹر کی طرف سے کی گئی پیشکش سے کم نہیں کر سکتی - عدالتِ عالیہ نے کوہل اور کوہل کی زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کو کم کرنے میں قانون کی غلطی کی - ان زمینوں کے سلسلے میں کلکٹر کا فیصلہ بحال کیا گیا۔

حصولِ اراضی - مشترکہ مقصد یعنی تجارتی مقصد کے لیے حاصل کی گئی تمام اراضی - عدالتِ عالیہ نے ایک نتیجہ ریکارڈ کیا کہ حصول کی تاریخ پر اراضی زرعی اراضی تھی، انہیں ترقی کی ضرورت ہے - ایسے حالات میں عدالتِ عالیہ نے 50 فیصد کے حساب سے ترقیاتی اخراجات کا تعین کرنے میں غلطی کی - ہدایت کہ بازاری بھاؤ کا $\frac{1}{3}$ 33 ترقیاتی چارجز کے لیے کاٹا جائے - عدالتِ عالیہ کی طرف سے بیج ناموں پر انحصار نہیں بلکہ کلکٹر کی طرف سے معاوضے کے تعین کی بنیاد کے طور پر دی گئی زیادہ سے زیادہ رقم پر کیا گیا۔

کے وسند رادیوی بنام ریونیو ڈویژنل آفیسر (ایل اے او)، [1995] 5 ایس سی سی 426، کا

حوالہ دیا گیا۔

حصولِ اراضی - مستفید - فیصلہ قبول کرنے والی اتھارٹی - اس کے بعد خریداروں کو بازاری بھاؤ میں اضافے کی بنیاد پر نظر ثانی شدہ قیمت ادا کرنے کا نوٹس جاری کرنا - ترقیاتی اتھارٹی کو رقم کی وصولی اور عدالت کی طرف سے مقرر کردہ شرح پر وصولی کی رقم متعلقہ زمینداروں کو ادا کرنے کی ہدایت - دعویداروں کو دفعہ 23 (A-1) کے تحت اضافی رقم کا حق حاصل نہیں تھا لیکن وہ معاوضے اور سویلٹیم کے حقدار تھے۔

ایسیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 5237-39، سال 1996 وغیرہ وغیرہ

آر۔ ایف۔ اے۔ نمبر 95، سال 1990 میں ہماچل پردیش عدالت عالیہ کے مورخہ 4.5.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے آر کے جین، اشوک کے چھابرا، مس مدھو موچندانی، راکیش کے کھنہ اور سوریا کانت۔

جواب دہندگان کے لیے ٹی سریدھرن، راجیو نندا، ٹی اے خان، (این کے شرم) (این پی) اور وائی پی راؤ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

ایس ایل پی (سی) نمبروں 45-18543، 49-19947، 18644 اور 18646، سال 1995 میں دی گئی اجازت۔

حصولِ اراضی کے قانون، 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور پر، 'ایکٹ') پروانوٹاؤن شپ کے گاؤں گما، کملی، ڈنگیار اور امبوٹا میں واقع 863.863 ہیکٹار زمین حاصل کرنے پر شائع کیا گیا تھا۔ دفعہ 11 کے تحت ایوارڈ کلکٹر نے 14.7.1977 پر دیا تھا۔ انہوں نے سات زمروں میں درجہ بند زمینوں کے لیے 14,195 روپے فی ہیکٹار اور 500 روپے فی ہیکٹار کے درمیان مختلف شرحوں پر معاوضے کا تعین کیا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، سولان کے ضلعی جج نے ایوارڈ اور ڈگری کے ذریعے یکساں طور پر 14,195 روپے فی ہیکٹار کی یکساں شرح پر معاوضہ دیا۔ دیوانی اپیل نمبروں 83-8274، سال 1985 میں، حصول 1976 میں کیا گیا تھا لیکن 1973 کے نوٹیفکیشن سے زمینوں کو ہٹا دیا گیا تھا۔ 9 نومبر 1978 کو حصولِ اراضی کے کلکٹر نے 1973 کے حصول کے لیے دیے گئے

معاوضے کی طرح معاوضہ دیا۔ زمین بذریعہ قیمتوں میں اضافے کے رجحان کو مد نظر رکھتے ہوئے، ضلعی جج نے 23 مئی 1991 کے ایوارڈ کے ذریعے زمین کے تمام زمروں کے لیے مشترکہ قیمت یعنی 24,000 روپے فی بیگھا مقرر کیا۔ ریاست کی طرف سے اپیل اور دعویداروں کی طرف سے کراس اپیل پر، عدالت عالیہ نے 4.5.1995 کے فیصلے اور حکم کے ذریعے معاوضے کو 7,100 روپے فی بیگھا کی یکساں شرح تک کم کر دیا۔ کمی سے نالاں دعویداروں نے خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں دائر کی ہیں۔

اس عدالت نے پہلے دوزمروں کی زمینوں کے حوالے سے عدالت عالیہ کے حکم کی درستگی تک محدود 28.8.1995 کا نوٹس جاری کیا، یعنی کوہل زمین جس کے لیے حصولِ اراضی کے آفسر نے 14,195 روپے فی بیگھا اور کٹوہل زمین جس کے لیے 9,425 روپے کی رقم دی گئی ہے۔ پہلے کے معاملات میں نوٹس صرف مذکورہ بالا پہلوؤں تک محدود نہیں تھا بلکہ اجازت دی گئی تھی۔ اس طرح ان تمام اپیلوں کو نمٹانے کے لیے ایک ساتھ رکھا گیا ہے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل شری اشوک چھاہرا اور شری آر کے جین نے تین گنا دلیل اٹھایا۔ سب سے پہلے، کہ عدالت عالیہ نے معاوضے کو 1 اور 2 زمرے کی زمینوں، یعنی کوہل اور کٹوہل زمینوں تک کم کرنے میں واضح غلطی کی ہے، جس کے لیے حصولِ اراضی کے آفسر نے بالترتیب 14,195 روپے اور 9,425 روپے فی بیگھا کی شرح سے معاوضے کی پیشکش کی تھی جو کہ ایک پیشکش ہے اور ایکٹ کی دفعہ 25 کے تحت، عدالت عالیہ کلکٹر کی طرف سے پیش کردہ معاوضے سے کم نہیں کر سکتی۔ دوسرا، یہ دعویٰ کیا جاتا ہے کہ ضلعی جج اور عدالت عالیہ کے ذریعے درج کیے گئے اس نتیجے کے پیش نظر کہ زمینوں پر تعمیراتی مقاصد کے لیے ممکنہ قیمت موجود ہے، معاوضے میں 50 فیصد کمی جس کے نتیجے میں 7,100 روپے فی بیگھا کی یکساں شرح درست نہیں ہے۔ دعویدار زیادہ معاوضے کے حقدار ہیں۔ یہ بھی دعویٰ کیا جاتا ہے کہ ترقیاتی چارجز کے لیے 50 فیصد کی کٹوتی اس معاملے کے حقائق پر درست نہیں ہے کیونکہ عدالت عالیہ کا نتیجہ یہ ہے کہ تمام زمینوں پر یکساں امکانات ہیں۔ تیسرا، سینئر وکیل، شری جین کی طرف سے یہ دلیل دی گئی ہے کہ دفعہ 26 کے تحت حوالہ عدالت کی طرف سے ایوارڈ دیے جانے کے بعد، خریداروں کو بڑھتی ہوئی قیمت کی بنیاد پر نظر ثانی شدہ قیمت ادا کرنے کے لیے نوٹس جاری کیے گئے تھے۔ جب اس پر سوال اٹھایا گیا تو عدالت عالیہ نے اسے خارج کر دیا۔ لہذا، جب مستفید عدالت کی طرف سے منظور کردہ

ایوارڈ سے مفادالیه اٹھانے کی کوشش کر رہا تھا اور مستفید سے بڑھا ہوا معاوضہ وصول کرنے کی کوشش کر رہا تھا، تو ریاست کو ان زمین مالکان کو معاوضہ ادا کرنے سے کوئی چیز نہیں روک سکی جن کی زمین حاصل کی گئی ہے۔ مدعا علیہ کے فاضل وکیل شری پر بھکر راؤ نے تمام تنازعات کی مزاحمت کی۔

اس لیے پہلا سوال یہ ہے: کیا کلکٹر کی طرف سے درجہ بند کوہل اور کٹوہل زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کو بالترتیب 14,195 روپے اور 9,425 روپے فی بیگھا تک کم کرنے میں عدالت عالیہ جائز تھی۔ ایکٹ کے دفعہ 25 میں کہا گیا ہے کہ عدالت کی طرف سے دی گئی معاوضے کی رقم دفعہ 11 کے تحت کلکٹر کی طرف سے دی گئی رقم سے کم نہیں ہوگی۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ کلکٹر کی طرف سے دیا گیا ایوارڈ حکومت کی طرف سے اس کی طرف سے کی گئی پیشکش ہے اور ریاست اس پیشکش کی پابند ہے۔ جبکہ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر یا دفعہ 54 کے تحت بڑھے ہوئے معاوضے کے خلاف اپیل پر، عدالت کلکٹر کی طرف سے کی گئی پیشکش سے کم معاوضے کو کم نہیں کر سکتی۔ لہذا، عدالت عالیہ نے تمام زمینوں کے معاوضے کی یکساں شرح طے کرتے ہوئے @ 7100 روپے فی بیگھا نے کلکٹر کی طرف سے کوہل اور کٹوہل زمینوں کے طور پر درجہ بند زمینوں کے معاوضے کو کم کرنے میں قانون کی غلطی کی جس کے لیے بالترتیب 14,195 روپے اور 9,425 روپے فی بیگھا معاوضہ کی پیشکش کی گئی تھی۔ لہذا عدالت عالیہ نے اس تناظر میں مذکورہ بالا زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کو کم کرنے میں قانون کی غلطی کی ہے۔ اس کے مطابق، کلکٹر کا فیصلہ ان زمینوں کے سلسلے میں بحال کیا جاتا ہے جنہیں اس نے کوہل اور کٹوہل زمینوں کے طور پر درجہ بند کیا ہے۔

اگلا سوال یہ ہے کہ کیا دیگر تمام زمینوں کے پاس تمام زمینوں کے سلسلے میں یکساں بازار قیمت دینے کے لیے یکساں امکانات ہیں۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ عدالت عالیہ نے پایا کہ تمام زمینیں مشترکہ مقصد یعنی تجارتی مقصد کے لیے حاصل کی گئی ہیں۔ لیکن اس نے ایک نتیجہ درج کیا ہے کہ حصول کی تاریخ پر زمینیں زرعی اراضی ہیں، انہیں ترقی کی ضرورت ہے۔ ان حالات میں، حصول کی تاریخ پر، زمینوں کے پاس تعمیراتی مقاصد کے لیے ممکنہ قیمت نہیں تھی حالانکہ نوٹیفکیشن تجارتی مقصد کے لیے جاری کیا گیا تھا۔ تاہم، عدالت عالیہ نے 50 فیصد کے حساب سے ترقیاتی اخراجات کا تعین کرنے میں غلطی کی ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ یہ اراضی پہاڑی ڈھلوانوں اور قومی شاہراہ سے متصل ہے، حالانکہ اسے زرعی اراضی کے طور پر استعمال کیا جاتا ہے۔ اس عدالت نے کے وسنرادیوی بنام ریونیو ڈویژنل آفیسر (ایل اے او)، [1995] 5 ایس سی سی 426 کے تازہ ترین

فیصلے میں پورے مقدمے کے قانون پر غور کیا ہے اور کہا ہے کہ عدالت ہر معاملے کے حقائق کی بنیاد پر معاوضے کی بازاری بھاؤ $\frac{1}{3}$ 33 اور 60 فیصد کے درمیان کٹوتی کرنے میں جائز ہوگی۔ اس مقدمے کے حقائق پر، ہماری رائے ہے کہ $\frac{1}{3}$ 33 کی کٹوتی انصاف کے مقاصد کو پورا کرے گی۔

اس عدالت کی ہدایت کے مطابق ایک تہائی حصص کا فیصلہ کوہل اور کٹوہل کی زمینوں پر لاگو نہیں ہوگا جو کلکٹر کی طرف سے پیش کی گئی تھیں۔ چونکہ یہ صرف ایک پیشکش تھی، اس نے فریقین کو پابند نہیں کیا؛ اس لیے اس پیشکش سے اس کی طرف سے کوئی کٹوتی نہیں کی جاسکتی تھی۔ ان حالات میں، ہمارا خیال ہے کہ بازاری بھاؤ کا $\frac{1}{3}$ 33 ترقیاتی چارجز کے لیے کاٹا جائے گا۔

اس میں کوئی شک نہیں کہ فاضل وکیل شری اشوک چھابرا نے بیج ناموں پر انحصار کیا جو 1970 سے 1978 تک مقدمے میں نشان زد ہیں اور مختلف قیمتوں کی عکاسی کرتے ہیں، یہ دیکھا جاتا ہے کہ زمینیں چار دیہاتوں میں واقع ہیں۔ وہ ایک دوسرے سے متصل نہیں ہیں بلکہ مختلف مقامات پر واقع ہیں جہاں ٹاؤن شپ کی تعمیر ممکن ہے۔ ان حالات میں، اس معاملے میں حقائق پر، کسی خاص بیج نامہ کی نشاندہی کرنا مشکل ہوگا جو قریب ترین صلاحیت یا حصول کے تحت زمین کی مماثلت کی عکاسی کرتا ہے۔ مزید برآں، مزید برآں، تمام بیج نامے چھوٹے رقبوں کے ہیں، جو ایک بیج نامے میں 1/2 بیگھا سے 8 بیگھوں تک مختلف ہیں۔ لہذا، عدالت عالیہ نے تمام بیج ناموں پر نہیں بلکہ کلکٹر کی طرف سے معاوضے کے تعین کی بنیاد کے طور پر دی گئی زیادہ سے زیادہ رقم پر انحصار کرنا درست تھا۔ اس کی بنیاد پر، عدالت عالیہ نے ترقیاتی اخراجات میں 50 فیصد کمی کی ہے اور معاوضے کا تعین 7,100 روپے فی بیگھا کیا ہے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے اپنائی گئی بنیاد کو قانون کے کسی غلط اصول سے خراب نہیں کہا جاسکتا۔ لہذا، جواب دہندگان کی زمینوں کی بازاری بھاؤ بشمول کٹوہل اراضی، یعنی حصول اراضی کے آفسر کی طرف سے کی گئی درجہ بندی کی آئٹم 2 سے 7، کا تعین بازاری بھاؤ تک پہنچنے کے لیے ترقیاتی چارجز کے لیے $\frac{1}{3}$ 33 کاٹنے کے بعد 14,195 روپے فی بیگھا کے حساب سے کیا جانا چاہیے؛ بقایا رقم بازاری بھاؤ ہوگی جو منصفانہ اور مناسب معاوضہ ہوگی۔

درحقیقت، اس معاملے میں ظاہر ہے کہ ترقیاتی اتھارٹی نے عدالت کا فیصلہ قبول کر لیا، اس پر عمل کیا اور خریدار کو نوٹس جاری کیا، جس میں ان سے مطالبہ کیا گیا کہ وہ ضلعی جج کی طرف سے مقرر کردہ بازاری بھاؤ کی بنیاد پر معاوضہ ادا کریں۔ اس مقدمے کے حقائق پر، ہم سمجھتے ہیں کہ ترقیاتی اتھارٹی نے ایوارڈ قبول کر لیا ہے، حالانکہ ریاست نے اس معاملے کو اپیل میں لیا ہے، لیکن وہ قانون

کے اصول پر کامیاب ہوئی ہے۔ ترقیاتی اتھارٹی کو ہدایت دی جاتی ہے کہ وہ رقم کی وصولی کرے اور اس طرح کی وصولی کی رقم عدالت کی طرف سے مقرر کردہ شرح پر متعلقہ زمین کے مالکان کو ادا کرے۔ ہم ہدایت دیتے ہیں کہ اس سمت کو مثال کے طور پر نہیں مانا جائے گا۔ اس مقدمے کے حقائق پر، ہم سمجھتے ہیں کہ مذکورہ ہدایت انصاف کے مقاصد کو پورا کرے گی۔ اپیل کنندگان دفعہ 23 (A-1) کے تحت اضافی رقم کے حقدار نہیں ہیں۔ وہ قبضہ کرنے کی تاریخ سے ایک سال کے لیے 30 فیصد اور 9 فیصد سالانہ شرح سو لیسٹیم کے حقدار ہیں اور اس کے بعد عدالت میں جمع کرنے کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد سالانہ سود کے حقدار ہیں۔

اپیلیں اسی کے مطابق نمٹائی جاتی ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلوں کو نمٹا دیا گیا۔