

از عدالتِ عظمیٰ

شری مہتی بسوا ودیگراں وغیرہ۔

بنام

سپیشل لینڈ ایکویژن آفیسر، ودیگراں

تاریخ فیصلہ: 15 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

حصول اراضی - معاوضہ - بازاری بھاؤ کا تعین - ترقیاتی چارجز میں کٹوتی - قابل اجازت حد $33\frac{1}{3}$ سے 53 فیصد کے درمیان کٹوتی کو عدالت عظمیٰ نے کئی فیصلوں میں جائز قرار دیا - ایسے علاقے میں حاصل کی گئی زمین جہاں ترقی نہیں ہوئی تھی - ترقی میں طویل وقت لگ سکتا ہے - معاوضے کے لیے بیجہ نامہ پر انحصار - زیر حصول زمین سے دور دراز کے علاقے میں واقع بیجہ نامہ زمین کا معاہدہ - اس حقیقت کے پیش نظر کہ ترقی میں طویل سال لگے ہوں گے، عدالت عالیہ نے معاوضے کے تعین میں 12 فیصد یعنی 53 فیصد اور 12 فیصد کی اضافی کٹوتی کی اجازت دی - قرار پایا کہ، عدالت عالیہ کے ذریعے اپنائے گئے اصول غیر قانونی نہیں تھے۔

کے وسند رادیوی بنام ریونیو ڈویژنل آفیسر، ایل اے او، [1995] 5 ایس سی سی 426، پر انحصار کیا۔

پبلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2209-12، سال 1993 وغیرہ وغیرہ۔

متفرق ایف اے نمبروں 677-79 اور 681، سال 1989 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے مورخہ 25.9.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

کے مادہ وریڈی، ایس ایس جاوہی، جی ایل سنگھی، ڈی دیو، آنند اے مکدم، ای سی ودیا ساگر، گوپال سنگھ، ٹی وی رتنم، مس کرن سوری، بی جی سریدھرن، جی وی چندر شیکھر، پی پی سنگھ، پی مہلے، ایس کے کلکرنی، ایم ٹی جارج اور مس سنگیتا کمار فریقین کے لیے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

حصول اراضی کے قانون، 1894 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 4(1) کے تحت دھرواد کے قریب صنعتی ترقی کے لیے 194 ایکڑ زمین (جس میں سے 33 ایکڑ ان ایبلوں کا موضوع ہے) حاصل کرنے کا نوٹیفکیشن 30 اکتوبر 1981 کو شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے 22 اگست 1985 کو اپنے ایوارڈ کے ذریعے 8,000 روپے سے 8,080 روپے کے درمیان کی شرح سے معاوضہ دیا۔ حوالہ پر دیوانی عدالت نے 11 اکتوبر 1988 کے فیصلے اور حکم کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 1.72 روپے فی مربع فٹ کر دیا جو کہ 74,953 روپے فی ایکڑ تک پہنچ گیا۔ ایف ایم اے نمبر 89/575 اور مجموعہ میں فیصلے اور حکم کے ذریعے اپیل پر عدالت عالیہ نے معاوضے کو کم کر کے 56,000 روپے فی ایکڑ کر دیا۔ اس طرح، دعویداروں کی طرف سے مزید اضافے کی یہ اپیل۔ یہ بھی تنازعہ میں نہیں ہے کہ اگرچہ ریاست معاوضے میں اضافے کے خلاف اپیل دائر کرنا چاہتی تھی، لیکن اس عدالت نے ان کی خصوصی اجازت کی درخواستوں کو خارج کر دیا ہے۔

اپیل گزاروں کے سینئر وکیل شری کے مادھوریڈی نے دلیل دی کہ 53 فیصد کٹوتی معقول ہے، جیسا کہ اس عدالت نے قرار دیا ہے لیکن عدالت عالیہ کی طرف سے ترقیاتی چارجز کے لیے 65 فیصد کی کٹوتی قانون کا درست اصول نہیں ہے۔ لہذا، عدالت عالیہ نے اسے کم کرنے میں قانون کی غلطی کی ہے۔ انہوں نے یہ بھی دلیل دی کہ جب حاصل کی گئی زمینیں قومی شاہراہ سے متصل ہیں اور حصول کے لیے معاوضہ، اگرچہ اس معاملے میں نوٹیفکیشن کی تاریخ کے بعد، کلکرنی کے معاملے میں زمینوں کے لیے جو ابھی نمٹائی گئی تھی، 67,200 ایکڑ روپے کی شرح سے دی گئی تھی، اپیل گزار بھی اسی فائدے کے حقدار ہیں۔ اس لیے عدالت عالیہ نے 56,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کا تعین کرنے میں غلطی کی۔ جواب دہندگان کے سینئر وکیل شری سنگھی نے اس دلیل کی مخالفت کی۔

ہمارے غور و فکر کے بعد، جو سوال غور و فکر کے لیے پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا عدالت عالیہ نے 56,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضہ طے کرنے میں قانون کی کوئی غلطی کی ہے؟ معاوضے کے تعین میں کٹوتیوں کے اصول پر، کے وسندرا دیوی بنام ریونیو ڈویژنل آفیسر، ایل اے او، [1995] 5 ایس سی سی 426 میں اس عدالت نے پورے مقدمے کے قانون پر غور کیا ہے اور فیصلہ دیا ہے کہ عدالت کو پہلی بار اس بات پر غور کرنا ہو گا کہ آیا زمینوں کے چھوٹے ٹکڑوں سے متعلق فروخت حقیقی اور قابل اعتماد ہے اور کیا وہ موازنہ شدہ زمینوں کے حوالے سے ہے۔ اگر عدالت پاتا

کہ اس طرح کی فروخت حقیقی اور قابل اعتماد ہے اور زمینوں میں تقابلی خصوصیات ہیں، تو زمین کے بڑے راستوں کی منصفانہ اور مبنی بر انصاف بازاری بھاؤ تک پہنچنے کے لیے کافی کٹوتی کی جانی چاہیے۔ حقیقی ترقی کے لیے وقت کا وقفہ اور ترقی کے لیے انتظار کی مدت بھی منصفانہ اور مناسب معاوضے کے تعین کے لیے متعلقہ غور ہے۔ ہر مقدمے اس کے اپنے حقائق پر منحصر ہے۔ ترقیاتی چارجز کی کٹوتی کے لیے، زمین کی ترقی کی نوعیت، حالات اور نوعیت، سڑکوں، نالیوں، بجلی، پارکوں، پانی وغیرہ کے لیے تعمیراتی قواعد کے تحت مختص کی جانے والی زمین اور دیگر تمام متعلقہ حالات پر غور کیا جانا چاہیے۔ اس معاملے میں عدالت عالیہ کی طرف سے درج کردہ حقائق یہ ہیں کہ نمائش پی-10 بیعہ نامہ قابل اعتماد فروخت ہے لیکن یہ 1 کلو میٹر سے زیادہ کے فاصلے پر واقع زمین کے ایک چھوٹے سے پلاٹ کے حوالے سے ہے۔ یہ بھی پایا گیا ہے کہ اس علاقے کی زمین ترقی یافتہ نہیں ہے اور اس علاقے کی طرف کوئی ترقی نہیں ہے۔ عدالت عالیہ نے یہ بھی نوٹ کیا کہ ان زمینوں کی ترقی میں کئی سال لگتے ہیں حالانکہ زمینوں کو غیر زرعی مقاصد کے لیے استعمال کیا جاسکتا ہے۔ ان نتائج پر عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ نمائش پی-10 کے تحت بازاری بھاؤ واحد بنیاد نہیں بن سکتی لیکن پیش رفت کو مد نظر رکھتے ہوئے زمینیں 65 فیصد کٹوتی کے بعد 56,000 روپے کی شرح سے معاوضہ حاصل کرنے کے قابل ہیں۔ ترقیاتی چارجز کے لیے، $\frac{1}{3}$ سے 33 فیصد کے درمیان اس کٹوتی کو اس عدالت نے کئی فیصلوں میں درست قرار دیا تھا۔ وسند را دیوی کے معاملے میں 63 فیصد کٹوتی کو برقرار رکھا گیا۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ زمین کی ترقی میں کئی سال لگے ہوں گے، عدالت عالیہ نے مزید 12 فیصد کٹوتی کی ہے۔ ظاہر ہے، عدالت عالیہ نے اس حقیقت کو مد نظر رکھا کہ نمائش پی-10 کے تحت اراضی حصول کے تحت اراضی سے دور دراز مقامات پر واقع تھی اور چونکہ زمین کو ترقی میں کافی وقت لگتا ہے اس لیے اس نے معاوضے کے تعین میں 12 فیصد یعنی 53 + 12 فیصد = 65 فیصد کی اضافی کٹوتی کی ہے۔ مذکورہ بالا استدلال کی بنیاد پر، عدالت عالیہ کے ذریعہ اپنائے گئے اصول کو غیر قانونی نہیں کہا جاسکتا۔ اس طرح غور کرنے پر، ہم یہ مانتے ہیں کہ عدالت عالیہ کے ذریعے درج کردہ نتائج میں مداخلت یا معاوضے میں مزید اضافے کا کوئی جواز نہیں ہے۔

اس کے مطابق اپیلیں خارج کر دی جاتی ہیں۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔