

از عدالتِ عظمیٰ

وی۔جی۔ کلکرنی

بنام

سپیشل لینڈ ایکویژن آفیسر

تاریخ فیصلہ: 15 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894 دفعات 4(1) اور 23۔

حصول اراضی - معاوضہ - کاتعین - صنعتی ترقی کے لیے حاصل کی گئی زمین - معاوضہ - ریفرنس کورٹ کے ذریعے اضافہ - عدالت عالیہ کی طرف سے تخفیف - جوازیت - موازنہ مقدمے کا فیصلہ عدالت عالیہ نے کیا - موازنہ مقدمے میں طے شدہ معاوضے پر عدالت عالیہ کی طرف سے انحصار - معاوضے کا تعین @ 56,000 روپے فی ایکڑ - موازنہ کے معاملے میں نوٹیفیکیشن کے طور پر 20 فیصد مزید کا اضافہ پہلے کی تاریخ کا تھا - عدالت عالیہ دعویدار کو انصاف دلانے کے لیے ایسا کر رہی ہے - قرار پایا کہ، عدالت عالیہ کی طرف سے اپنایا گیا نقطہ نظر قانون کی کسی غلطی سے ذائل نہیں ہوا۔

عدالتی نوٹس - زمین کی بازاری قیمت میں ہر سال اضافے کا اطلاق - عدالتی نوٹس کے زیر انتظام اصول کو اس طرح کے معاملے تک نہیں بڑھایا جاسکتا - دعویدار کو ثبوت پیش کر کے اسے ثابت کرنا ہوگا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1802، سال 1994۔

متفرقہ ایف اے نمبر 1898، سال 1991 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے 25.9.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

کے مادھوریڈی، ایس ایس جوالی، جی ایل سنگھی، ڈی دیو، سینئر وکلاء، آئندے مگدم، ای سی ودیاساگر، گوپال سنگھ، ٹی وی رتم، مس کرن سوری، بی جی سری چرن، جی وی چندر شیکھر، پی پی

سنگھ، پی مہالے، ایس کے کلکرنی، ایم ٹی جارج اور مس سنگیتا کمار، حاضر فریقین کے لیے ان کے ساتھ وکلاء۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

حصول اراضی کے قانون، 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت (مختصر طور پر، 'ایکٹ') صنعتی ترقی کے لیے 20 ایکڑ اور 4 گنٹھ زمین حاصل کرنے کا نوٹیفکیشن 21 جنوری 1982 کو شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے 8,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا۔ حوالہ پر دیوانی عدالت نے معاوضے کو بڑھا کر 8.97 روپے فی مربع فٹ کر دیا جو کہ فی ایکڑ روپے 3,90,000 تک پہنچ گیا۔ اپیل پر، عدالت عالیہ نے معاوضے کو کم کر کے 67,200 روپے فی ایکڑ کر دیا۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

اپیل گزار کے سینئر وکیل، شری جواہر نے دلیل دی کہ عدالت عالیہ نے یہ محسوس کیا ہے کہ زمینوں میں غیر زرعی استعمال کے بے پناہ امکانات ہیں اور یہ کہ دھرواد شہر زیر حصول زمین کی طرف ترقی کر رہا ہے، معاوضے کو کم کرنے میں قانون کی سنگین غلطی کی ہے۔ انہوں نے عدالت عالیہ کے ایک اور فیصلے کا بھی حوالہ دیا جس میں عدالت عالیہ نے کہا تھا کہ ہر سال قیمت میں 10 فیصد اضافہ کیا جانا چاہیے۔ اس معاملے میں، یہاں تک کہ عدالت عالیہ کے اس خیال کو قبول کرتے ہوئے کہ 67,200 روپے بازاری بھاؤ ہوں گے، پچھلے نوٹیفکیشن سے تقریباً 10 ماہ کے وقفے کی وجہ سے، اپیل کنندہ 10 فیصد زیادہ معاوضے کا حقدار ہے۔

لہذا سوال یہ ہے کہ کیا عدالت عالیہ نے معاوضے کے تعین میں قانون کی کوئی غلطی کی ہے یا قانون کے غلط اصول کا اطلاق کیا ہے؟ عدالت عالیہ نے پیرا گراف 37 میں پایا کہ بیج ناموں میں نمائش پی-2 سے پی-7 کو سال 1987 کا ظاہر کیا گیا ہے، یعنی دفعہ 4(1) کے تحت شائع ہونے والے نوٹیفکیشن کے $3\frac{1}{2}$ سال بعد، موازنہ فروخت نہیں تھی۔ مزید برآں، وہ فروخت کے معاہدے جو کسی ترقی یافتہ علاقے میں چھوٹے کونے کے پلاٹوں سے متعلق ہوتے ہیں۔ لہذا، وہ کوئی تقابلی فروخت پیش نہیں کرتے ہیں۔ عدالت عالیہ نے یہ بھی پایا کہ اگرچہ زمینیں یونیورسٹی کے علاقے کی طرف واقع ہیں جو ترقی کر رہا ہے، لیکن اصل ترقی میں کچھ اور سال لگیں گے۔ زیر بحث زمین کے قریب ہونے والی حقیقی ترقی کا کوئی ثبوت نہیں ہے۔ ان حالات میں، فروخت کی کسی بھی موازنہ مثال کی عدم موجودگی میں، عدالت عالیہ نے قریبی زمینوں کے سلسلے میں 56,000 روپے فی ایکڑ کی بازاری

قیمت کے تعین پر انحصار کیا جو ایم ایف اے نمبر 678 سے 681، سال 1989 کا موضوع تھا اور جسے عدالت عالیہ نے بھی اس دن نمٹا دیا تھا، یعنی، 25 ستمبر 1992 اور 20 فیصد مزید اضافہ کیا گیا کیونکہ ان معاملات میں نوٹیفکیشن 30 اکتوبر 1981 کو شائع کیا گیا تھا جبکہ اس معاملے میں نوٹیفکیشن جنوری 1982 کا ہے۔ اس طرح، عدالت عالیہ نے اس معاملے میں معاوضے کا تعین 67,200 روپے فی ایکڑ کی شرح سے کیا۔ ریکارڈ پر موجود شواہد سے یہ دیکھا جاسکتا ہے کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک کہ حاصل شدہ زمینوں میں تعمیراتی صلاحیت نہیں تھی۔ ریکارڈ پر موجود شواہد کے پیش نظر کہ رقبے کی حقیقی ترقی میں 3 سے 4 سال لگے ہوں گے، ریفرنس کورٹ کی طرف سے درج کردہ نتیجہ کہ زمینوں میں تعمیراتی صلاحیت موجود ہے، درست نہیں تھا۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ فاضل ڈسٹرکٹ جج نے قانونی حیثیت کی صحیح تعریف نہیں کی۔ لہذا، ریفرنس کورٹ کی طرف سے اس بنیاد پر معاوضے کا تعین کہ زمینوں نے پہلے ہی تعمیراتی صلاحیت حاصل کر لی تھی، مناسب نہیں تھا۔ کوئی بھی رضامند خریدار فی ایکڑ روپے 3,90,000 کی شرح سے زمین نہیں خریدتا۔ عدالت کے لیے اصل کسوٹی یہ ہے کہ وہ خود کو کھلے بازار میں ایک رضامند اور محتاط خریدار کی حیثیت سے تصور کرے اور یہ سوال کرے کہ آیا وہ اس زمین کو اس قیمت پر خریدنے کے لیے تیار ہو گا جو عدالت طے کرنے والی ہے۔ دعویداروں کی طرف سے جن بیع ناموں، نمائش پی-2 اور پی-3 پر انحصار کیا گیا تھا وہ موازنہ فروخت نہیں تھی جیسا کہ عدالت عالیہ نے پایا تھا۔ یہ زمینیں 1985 میں حاصل شدہ زمینوں کے قریب پلاٹوں میں فروخت کی گئیں، صرف اس علاقے میں مزید ترقی کے بعد۔ لہذا، فروخت کی وہ دو مثالیں معاوضے کے تعین کے لیے معقول بنیاد فراہم نہیں کر سکتیں تھیں۔ لہذا، عدالت عالیہ نے فروخت کے ان واقعات کو خارج کرنے میں قانون کی کوئی غلطی نہیں کی ہے۔

اپیل کنندہ کے وکیل کی مزید دلیل کہ چونکہ مذکورہ بالا حوالہ شدہ مقدمات (ایم ایف اے نمبر 678 سے 681، سال 1989) کے فیصلے کو اس مقدمے کے ریکارڈ کا حصہ نہیں بنایا گیا ہے، عدالت عالیہ ان معاملات میں 56,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے طے شدہ معاوضے کا نوٹس نہیں لے سکتی تھی۔ اگرچہ قانونی طور پر، فاضل وکیل درست ہے، لیکن وہ اس حقیقت کو نظر انداز کرتا ہے کہ عدالت عالیہ نے حصول اراضی کے افسر کی طرف سے دیے گئے معاوضے کے بجائے زیادہ معاوضہ دینے کے جواز پیش کرنے والے شواہد کی عدم موجودگی میں مایوسی میں ہاتھ اٹھانے کے بجائے اپیل گزار کے ساتھ انصاف کرنے کے لیے ایسا کیا ہے۔ اس نے موقف اختیار کیا ہے کہ اگرچہ دعویدار اس معاملے میں پیش کردہ شواہد کی بنیاد پر یہ ثابت کرنے میں ناکام رہے ہیں کہ حصول اراضی کے

افسر کی طرف سے دیا گیا معاوضہ بڑھانے کا حقدار ہے، لیکن وہ اس دن نمٹائے گئے موازنہ مقدمات میں طے شدہ بازاری بھاؤ کا نوٹس لے سکتا ہے۔ اگر اس سلسلے میں کوئی شکایت کی جاسکتی ہے تو وہ ریاست کی طرف سے ہوگی نہ کہ اپیل کنندہ کی طرف سے۔ ہر سال زمینوں کی بازار قیمت میں اضافے کے حوالے سے یہ بیان کرنا ہوگا کہ عدالتی نوٹس لینے کے اصول کو اس طرح کے معاملے پر بھی نہیں بڑھایا جاسکتا۔ ہر معاملے پر اس کے اپنے حقائق پر غور کیا جائے۔ دعویداروں کو ثبوت پیش کر کے یہ ثابت کرنا ہوگا کہ پڑوس میں ترقی اور زمین کی مسلسل مانگ کی وجہ سے قیمت میں بتدریج اضافہ ہوا تھا۔ لہذا، عدالت عالیہ کے ذریعے اپنائے گئے نقطہ نظر کو قانون کی کسی غلطی سے خراب نہیں کہا جاسکتا۔ درحقیقت عدالت عالیہ نے مذکورہ مقدمے میں 56,000 روپے فی ایکڑ کی بازاری بھاؤ میں 20 فیصد اضافہ کر کے دعویداروں کو قیمت میں اضافے کا فائدہ بڑھا دیا ہے۔

ان تمام وجوہات کی بناء پر، ہم یہ مانتے ہیں کہ عدالت عالیہ نے 67,200 روپے فی ایکڑ کے معاوضے کا تعین کرنے میں کوئی غیر قانونی کام نہیں کیا ہے اور یہ کہ حوالہ عدالت کی طرف سے بازار کی قیمت میں مزید اضافہ جائز نہیں تھا۔

اپیل کو اخراجات کے ساتھ خارج کر دیا جاتا ہے۔

اپیل خارج کر دی گئی۔