

از عدالتِ عظمیٰ

ایشور لال پریم چند شاہ ودیگراں

بنام

سٹیٹ آف گجرات ودیگراں

تاریخ فیصلہ: 15 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹس صاحبان]

اراضی حصول ایکٹ، 1894 دفعات 4(1)، 5A، 11(2) (جیسا کہ ریاست گجرات میں لاگو ہوتا ہے)، 16، 23(1A)، 23(2) اور 28- قواعد کے تحت مقرر کردہ فارم نمبر 14۔

حصول اراضی- معاوضہ- معاوضہ اور سود- حق- G.I.D.C کے فائدے کے لیے حاصل کی گئی زمین- زمین کے مالکان اور مفادالیہ کے درمیان قرارداد- مالکان 22,587 روپے فی ہیکٹر معاوضہ قبول کرنے پر رضامند ہیں جس میں معاوضہ اور ایکٹ کے تحت قابل ادائیگی اضافی فوائد شامل ہیں- مواد کہ قرارداد قواعد کے تحت مقرر کردہ فارم نمبر 14 کے مطابق نہیں ہے- قرارداد کے لحاظ سے قیود شدہ ایوارڈ- ایوارڈ کی صداقت کو چیلنج- معاوضہ، سود اور اضافی فوائد کا دعویٰ- قرارداد پایا کہ، ان حالات میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ دفعہ 11(2) کے ضروری تقاضوں کی تعمیل نہیں کی گئی تھی- منظور شدہ ایوارڈ غیر قانونی نہیں تھا- فارم نمبر 14 ایسے معاملے میں متعلقہ نہیں ہوگا جہاں قرارداد زمین کے مالکان اور دلچسپی رکھنے والے افراد اور مفادالیہ کے درمیان ہو- قرارداد کی شکوں کے پیش نظر زمین کے مالکان قانون کی دفعات کے تحت معاوضہ، سود اور اضافی رقم کے ذریعے ادائیگی کے حقدار نہیں تھے۔

ریاست گجرات ودیگراں بنام دیاشامی بھائی ودیگراں، [1995] 5 ایس سی سی 746، کا اطلاق

ہوا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 6896، سال 1996 وغیرہ وغیرہ۔

ایس۔ سی۔ اے۔ نمبر 4981، سال 1991 میں گجرات عدالت عالیہ کے مورخہ آئی۔ ڈی۔
1 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے آر ایف نریمین، جتین جھاویری اور ایچ جے جاویری۔

جواب دہندگان کے لیے ڈاکٹر این ایم گھٹاٹے، مسز ایچ وہی، مس این مکھرجی، مس انپ
سپتے، جے پی پاٹھک، ایچ منشی اور سی ڈی سنگھ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے وکیلوں کو سنا ہے۔

حصول اراضی کے قانون 1، سال 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور پر
'ایکٹ') 2 اگست 1984 کو شائع کیا گیا تھا جس میں ریاست گجرات کے ضلع بلسر کے گاؤں ساریگام
میں واقع زمینوں کو صنعتی مقصد کے لیے حاصل کیا گیا تھا۔ دفعہ 5A کے تحت جانچ ختم کرنے کے بعد
قبضہ بھی لے لیا گیا۔ آئین کے آرٹیکل 226 کے تحت پہلے کی گئی کارروائی کو وسعت دینا ضروری
نہیں ہے۔ یہ بیان کرنا کافی ہے کہ فریقین کے درمیان ایک قرارداد تھا کہ ایکٹ کی قیود 11(2) کے
تحت ایوارڈ دیا جاسکتا ہے جس کے مطابق 4 جون 1991 کو حصول اراضی کے افسر نے معاہدے کے
لحاظ سے ایوارڈ دیا۔ اپیل کنندہ نے رٹ پٹیشن دائر کر کے ایوارڈ کی درستگی کو چیلنج کیا جسے عدالت عالیہ
نے 10 ستمبر 1993 کے متنازعہ حکم سے خارج کر دیا تھا۔ اس طرح یہ اپیلیں خصوصی اجازت کے
ذریعے کی جاتی ہیں۔

اس عدالت نے 28 فروری 1994 کے حکم کے ذریعے اس سوال تک محدود نوٹس جاری کیا کہ
آیا اپیل کنندگان ایکٹ کی دفعات 23(2)، 28 اور 23(1A) کے تحت معاوضے، سود اور اضافی رقم
کے حقدار ہیں۔ جواب دہندگان نے اپنا جوابی حلف نامہ دائر کیا ہے جس میں کہا گیا ہے کہ اپیل
گزاروں کی طرف سے 2 جنوری 1981 کو کیے گئے معاہدوں اور اس کے بعد 8 مارچ 1985 کے
قرارداد کے پیش نظر، جو اس عدالت میں نمونہ معاہدوں کے طور پر دائر کیے گئے ہیں، اپیل گزار
ایکٹ کے تحت سود، معاوضے اور اضافی رقم کی ادائیگی کے حقدار نہیں ہیں۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہوئے سینئر وکیل شری آراف نریمین نے دلیل دی کہ کلکٹر کی طرف سے منظور کیا گیا ایوارڈ ایکٹ کی دفعہ 11(2) کے مطابق نہیں ہے کیونکہ کلکٹر کے سامنے معاہدوں پر عمل درآمد نہیں کیا گیا تھا اور وہ مقررہ فارم میں نہیں تھے۔ انہوں نے قواعد کے ذریعہ مقرر کردہ فارم نمبر 14 کی طرف ہماری توجہ مبذول کروائی اور کہا کہ جیسا کہ فارم کے ذریعے ہی ظاہر کیا گیا ہے، اس طرح کے قرارداد پر اراضی کے مالک کو حصول اراضی کے افسر کی موجودگی میں عمل درآمد کرنا ہوتا ہے اور اس پر حصول اراضی کے افسر کے دستخط کرنے ہوتے ہیں۔ موجودہ معاملے میں، 1985 میں کئے گئے معاہدے زمین کے مالکان اور GIDC کے درمیان تھے جن کے فائدے کے لیے زمینیں حاصل کی گئی تھیں: ان پر حصول اراضی کے افسر کی موجودگی میں دستخط نہیں کیے گئے اور نہ ہی حصول اراضی کے افسر نے اس پر اپنے دستخط کیے۔ لہذا، کلکٹر کے ذریعے منظور کردہ ایوارڈ کو ایکٹ کی دفعہ 11(2) کے تحت ایوارڈ نہیں کہا جاسکتا اور اس لیے، اپیل کنندگان ایکٹ کے تحت واجب الادا معاوضے، سود اور اضافی فوائد کی ادائیگی کے حقدار ہیں۔ ہمیں اس سلسلے میں کوئی چیز نہیں ملتی ہے۔

اس معاملے میں، معاہدے مالکان اور GIDC کے درمیان تھے جن کے فائدے کے لیے اراضی حاصل کی گئی تھی۔ دفعہ 4 کے تحت نوٹیفکیشن جاری ہونے سے پہلے ہی، مالکان اور GIDC نے ایک قرارداد کیا تھا جس کے تحت مالکان نے اپنی زمینوں پر قبضہ کرنے پر اتفاق کیا تھا تاکہ GIDC کو اس پر ایڈیوگ نگر قائم کرنے کے قابل بنایا جاسکے۔ مذکورہ معاہدوں کے تحت، GIDC کو حصول اراضی کے قانون کے تحت حصول کا عمل مکمل ہونے تک ان زمینوں پر مسلسل قبضہ حاصل کرنے کی اجازت تھی۔ ان معاہدوں میں داخل ہوتے وقت مالکان نے 6,100 روپے فی ایکڑ معاوضہ قبول کرنے پر اتفاق کیا تھا۔ اس کے بعد، دفعہ 4، نوٹیفکیشن 2 اگست 1984 کو شائع کیا گیا۔ جب کہ حصول اراضی کے افسر کے سامنے کارروائی زیر التوا تھی، مالکان اور GIDC نے سال 1985 میں دوبارہ الگ الگ معاہدے کیے، جس کے تحت کارپوریشن نے ادائیگی کرنے پر اتفاق کیا اور مالکان نے فی ہیکٹر 22,857 روپے معاوضہ قبول کرنے پر اتفاق کیا جس میں معاوضہ اور ایکٹ کے تحت قابل ادائیگی اضافی فوائد شامل تھے۔ باضابطہ طور پر دستخط شدہ یہ معاہدے کلکٹر کے سامنے پیش کیے گئے۔ مذکورہ معاہدوں کی رضاکارانہ نوعیت کے بارے میں مطمئن ہونے پر کلکٹر نے ان معاہدوں کے لحاظ سے ایک ایوارڈ قیود کیا۔ ان حالات میں، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ دفعہ 11 کی ذیلی دفعہ (2) کے ضروری تقاضوں کی تعمیل نہیں کی گئی، جیسا کہ ریاست گجرات میں لاگو ہوتا ہے۔ مزید برآں، فارم نمبر 14

اس صورت میں متعلقہ نہیں ہوگا جہاں قرارداد ایک طرف مالکان اور دلچسپی رکھنے والے افراد کے درمیان ہو اور دوسری طرف وہ ادارہ جس کے لیے زمین حاصل کی جا رہی ہو۔ فارم نمبر 14 اس معاملے پر لاگو ہوگا جہاں مالک اور زمین میں دلچسپی رکھنے والے افراد کلکٹر کے سامنے پیش ہوں اور معاوضے کے طور پر متفقہ رقم قبول کرنے پر آمادگی کا اظہار کریں۔ ایسے معاملات میں، قرارداد کو مقررہ فارم نمبر 14 میں نافذ کرنا ضروری ہے۔ لہذا، اگرچہ موجودہ معاملے میں معاہدے مقررہ شکل میں نہیں تھے، اس طرح کے معاملے کے لیے کوئی مقررہ فارم نہیں ہونے کی وجہ سے، ایوارڈ کو غیر قانونی یا کالعدم نہیں کہا جاسکتا۔

مالکان نے 1985 میں مندرجہ ذیل طور پر اتفاق کیا ہے:

"یہ قرارداد اس رضامندی کے معاہدے کے مطابق کیا جا رہا ہے جو پہلے حصے کے شری ہیتندر المعروف گوتم پریم شنکر اوزا اور دوسرے حصے کے گجرات انڈسٹریل ڈیولپمنٹ کارپوریشن کے درمیان 27.12.1980 پر طے پایا ہے کیونکہ مذکورہ معاہدے کے تحت دی گئی زمین کی قیمت 22,857 روپے فی ہیکٹر مقرر کی گئی ہے جس میں معاوضہ اور اس کی رضامندی قیمت کے ذریعے اضافی زمین معاوضہ شامل ہے۔ اس طرح یہ قرارداد اس محدود مقصد کے لیے کیا جا رہا ہے۔ ملکیت کی تاریخ اور دیگر قیود و ضوابط جو 27.12.80 پر کیے گئے قرارداد میں مذکور ہیں وہی رہیں گے۔"

یہ سچ ہے کہ حاصل کردہ زمین کے لیے ذیلی دفعہ (1) کے تحت معاوضے کے تعین پر، دفعہ 23 (2) حصول کی لازمی نوعیت کو مد نظر رکھتے ہوئے بازاری بھاؤ کے علاوہ 30 فیصد معاوضہ دینے کا حکم دیتی ہے۔ اسی طرح، پارلیمنٹ نے دفعہ 4 (1) کے تحت شائع ہونے والے نوٹیفکیشن کی تاریخ سے لے کر دفعہ 11 کے تحت ایوارڈ منظور ہونے تک حصول اراضی کے افسر کی طرف سے ایوارڈ دینے میں بے حد تاخیر کا نوٹس لیتے ہوئے، عبوری مدت کے دوران مقرر کردہ قیمت کو متوازن کرنے کے لیے، دفعہ 23 (1A) متعارف کرایا گیا تاکہ اس طرح کی بازاری بھاؤ پر سالانہ 12 فیصد کی حساب سے رقم دی جاسکے، زمین کی بازاری بھاؤ کے علاوہ، اس مدت کے لیے جو دفعہ 4 (1) کے نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ سے شروع ہو کر کلکٹر کے ایوارڈ یا زمین کے قبضے کے حصول کی تاریخ، جو بھی پہلے ہو، تک جاری رہے۔ دفعہ 28 کے تحت، زمین پر قبضہ کرنے کی تاریخ سے لے کر اس طرح کے اضافی معاوضے کی عدالت میں جمع کرنے کی تاریخ تک اضافی معاوضے پر سود ادا کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔ یہ تینوں اجزاء دفعہ 23 کی ذیلی دفعہ (1) کے تحت طے شدہ معاوضے کے علاوہ ہیں۔ وہ

مختلف نقطہ نظر سے کام کرنے کا ارادہ رکھتے تھے۔ ایک لازمی حصول کے لیے، دوسرا حصول اراضی کے افسر کی طرف سے ایوارڈ دینے میں تاخیر کے لیے اور تیسرا قبضہ کرنے کی تاریخ سے معاوضے کے تعین تک زمین کے لطف سے محروم رہنے کے لیے۔ یہ 3 اجزاء دفعہ 23 کی ذیلی دفعہ (1) کے تحت بازاری بھاؤ کے تعین کے علاوہ ہیں۔ وہ دفعہ 23 کی ذیلی دفعہ (1) کے تحت معاوضے کے تعین کے لیے لازمی نہیں ہیں بلکہ اس کے علاوہ، ان حالات کے لیے جو یہاں پہلے بیان کیے گئے ہیں۔ کسی نجی فروخت میں، جہاں ایک رضامند مشتری اور ایک رضامند بائع شامل ہوں، فریقین ایک متفقہ مجموعی قیمت پر پہنچتے ہیں، جو اس زمین کی بازاری بھاؤ کی تشکیل کرے گی جو مشتری کو منتقل کی جا رہی ہے۔ عوامی مقصد کے لیے، ایکٹ کے تحت لازمی حصول دفعہ 16 کے تحت تمام رکاوٹوں سے پاک مطلق حق دیتا ہے۔ معاوضے کا تعین دفعہ 23(1) کے تحت دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ تک موجود بازاری بھاؤ کی بنیاد پر کیا جائے گا۔ لہذا، فریقین کے لیے یہ کھلا ہو گا کہ وہ دفعہ 11(2) کے تحت معاہدہ کریں، دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کا تعین کرنے کی ضرورت کے بغیر اور دفعہ 11(2) کے تحت دستخط شدہ معاہدے میں شامل شرحوں پر بازاری بھاؤ وصول کریں گے جس صورت میں ایوارڈ فارم 14 میں ہونا ضروری نہیں ہے۔

ریاست گجرات ودیگراں بنام دیاشامی بھائی ودیگراں، [1995] 5 ایس سی سی 746 میں اس عدالت نے اسی طرح کے تنازعات پر غور کیا تھا اور فیصلہ دیا تھا کہ ایک بار جب فریقین ایکٹ کی قیود 11(2) کے تحت راضی ہو جاتے ہیں، تو حصول اراضی کے افسر کو قیود 11(2) کے تحت اس کے لحاظ سے ایوارڈ منظور کرنے کا اختیار حاصل ہوتا ہے اور یہ کہ ایوارڈ میں سود، معاوضہ اور اضافی رقم کی ادائیگی شامل ہونے کی ضرورت نہیں ہے جب تک کہ یہ فریقین کے درمیان معاہدے کا حصہ نہ ہو۔ یہی تناسب اس معاملے میں حقائق پر لاگو ہوتا ہے۔ معاہدوں میں مذکورہ بالا شقوں کے پیش نظر اپیل کنندگان ایکٹ کی توضیحات کے تحت معاوضے، سود اور اضافی رقم کے ذریعے اضافی رقم کی ادائیگی کے حقدار نہیں ہیں۔

اپیلوں کو اسی کے مطابق خارج کر دیا جاتا ہے، لیکن حالات میں، بغیر کسی اخراجات کے۔

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔