

از عدالتِ عظمیٰ

لدھیانہ امپروومنٹ ٹرسٹ

بنام

برجیشور سنگھ ودیگر وغیرہ۔

تاریخ فیصلہ: 19 مارچ 1996

[کے راماسوامی، ایس پی بھروچا اور کے ایس پرپورنن، جسٹس صاحبان]

پنجاب ٹاؤن امپروومنٹ ایکٹ، 1922: دفعہ 36۔

حصول اراضی کا قانون، 1894: دفعہ 4(1)

حصول اراضی — معاوضہ — کے تعین کا اصول — زمین کی درجہ بندی ہموار زمین اور نشیبی زمین کے طور پر — معاوضے کے تعین کے لیے سیلنگ کا نظام اپنانا — مؤخر الذکر زمین کے لیے کم معاوضے کا ایوارڈ — زمینداروں کی اپیل — عدالت عالیہ کی طرف سے یکساں شرح پر بازاری بھاؤ کا تعین — قانون میں درست قرار نہیں پایا گیا — قرار پایا کہ، سیلنگ سسٹم کو اپنانا منصفانہ معاوضے کا تعین کرنے کے لیے ایک منصفانہ اصول ہے — دعویداروں کو یہ ثابت کرنا چاہیے کہ ہموار زمینوں اور نشیبی زمینوں کا بازاری بھاؤ یکساں ہے — کیس آرڈر کی صورت میں ریفرنس کورٹ کے معاوضے کے حکم کو بحال کیا گیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 7025، سال 1996 وغیرہ۔

پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے دیوانی رٹ پٹیشن نمبر 3758، سال 1992 کے فیصلے اور

حکم سے

اپیل گزاروں کے لیے پریم ملہو ترا۔

جواب دہندگان کے لیے اجگر سنگھ دیویندر، وراما اور مس نریش بکشی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

تاخیر معاف کر دی گئی۔

اجازت دی گئی۔ ہم نے دونوں طرف کے فاضل و کلاء کو سنا ہیں۔

اپیل گزار کی طرف سے فاضل وکیل کی طرف سے دلیل دی گئی واحد سوال زمین کے سیلنگ کے حوالے سے ہے۔ لدھیانہ کے قریب واقع 13 ایکڑ اراضی تجارتی اور رہائشی مقاصد کے لیے حاصل کی گئی تھی۔ پنجاب ٹاؤن امپروومنٹ ایکٹ، 1922 کی دفعہ 36 کے تحت نوٹیفکیشن جو کہ حصول اراضی کے قانون، 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کے مساوی ہے، 13 جولائی 1973 کو شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے 3 فروری 1976 کو اپنے ایوارڈ میں زمینوں کو ہموار زمین اور نشیبی زمین کے طور پر درجہ بند کیا۔ ہموار زمین کے سلسلے میں انہوں نے 21 روپے فی مربع گز اور نشیبی زمین کے لیے 13 روپے فی مربع گز معاوضہ دیا۔ حوالہ پر، ضلعی جج نے 5 کرئم کی گہرائی میں مرکزی سڑک سے متصل زمینوں کے سلسلے میں 107 روپے فی مربع گز معاوضہ دیا و دیگر زمین کے لیے 80 روپے فی مربع گز اور نشیبی علاقے کے لیے 50 روپے فی مربع گز معاوضہ دیا۔ دعویداروں نے ضلعی عدالت اور عدالت عالیہ کے فیصلے کو چیلنج کرتے ہوئے رٹ درخواستوں میں کہا ہے کہ تمام زمینیں یکساں طور پر واقع ہیں۔ اس کے مطابق، اس نے یکساں طور پر 107 روپے فی مربع گز معاوضہ دیا۔ امپروومنٹ ٹرسٹ نے سیلنگ کے حوالے سے عدالت عالیہ کی طرف سے دی گئی ہدایت سے نالاں ہوئے۔ لہذا یہ ایپلیس خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔

حصول اراضی کے افسر نے بتایا ہے کہ ایوارڈ میں مذکور مختلف خسرو نمبروں والی 61 کنال 10 مرلے کی اراضی نشیبی علاقے میں واقع ہے اور تالاب کے نیچے 3 سے 6 فٹ کی گہرائی میں ہے۔ جب تک زمینوں کو کافی رقم خرچ کر کے بہتر نہیں بنایا جاتا، انہیں ہموار نہیں کیا جاسکتا۔ لہذا، حصول اراضی کے افسر نے ان زمینوں کے لیے 13 روپے فی مربع گز معاوضہ دیا، عدالت عالیہ نے اپنے سابقہ فیصلے پر انحصار کرتے ہوئے متنازعہ حکم میں کہا کہ حصول اراضی کے افسر اور ریفرنس کورٹ کے ذریعے اپنایا گیا سیلنگ کا نظام قانون میں درست نہیں ہے۔ اس عدالت کے فیصلوں کے ذریعے یہ طے کیا جاتا ہے کہ سیلنگ ایک منصفانہ اصول ہے جو منصفانہ اور مناسب معاوضے کا تعین کرنے کے لیے ہے تاکہ غیر منصفانہ فیصلہ سامنے آئے۔ جب بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے تو سڑکوں یا ترقی یافتہ علاقے اور اندرونی زمین سے متصل زمین کی بازاری بھاؤ ایک جیسی نہیں ہوتی۔ جب یہ ثابت

ہو جائے کہ زمینیں نشیبی علاقے میں واقع ہیں، تو ظاہر ہے کہ ہموار علاقے میں واقع زمینیں نشیبی علاقے میں واقع زمینوں کے مقابلے بازار میں زیادہ قیمت حاصل کریں گی۔

دعویداروں کی طرف سے پیش ہوئے سینئر وکیل شری اجگر سنگھ نے دلیل دی کہ مقسوم الیہ اپنی دکانیں یا ادارے زیر زمین بنانے کے لیے نشیبی علاقے میں اراضی خریدنے کو ترجیح دے گا تاکہ انہیں فراہم کی گئی زمین کا اقتصادی استعمال ہو سکے۔ لہذا، عدالت عالیہ کی طرف سے یکساں شرح پر بازاری بھاؤ کا تعین قانون میں درست ہے۔ ہم دعویداروں کے موقف کی تعریف نہیں کر سکتے۔ دعویداروں کو، حقیقت کے طور پر، یہ ثابت کرنا ہو گا کہ ہموار زمینوں اور نشیبی زمینوں کی بازاری بھاؤ ایک جیسی ہے اور اس لیے انہیں ایک ہی شرح پر دیے جانے کی ضرورت ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ حصول اراضی کے افسر نے خود کہا ہے جو کہ ریفرنس کورٹ میں متنازعہ نہیں تھا کہ زمین کی گہرائی 3 سے 6 فٹ ہے۔ جب تک زمین کو برابر نہیں کیا جاتا، اس کی بازاری بھاؤ اتنی ہی نہیں ہو سکتی جتنی زمین کی سطح پر موجود زمین کی ہوتی ہے۔ ان حالات میں، عدالت عالیہ نے واضح طور پر یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی کہ سیلنگنگ کا نظام نہیں اپنایا جاسکتا اور تمام زمینوں کے سلسلے میں یکساں شرح پر معاوضہ دیا جانا چاہیے۔

اس کے مطابق اپیلوں کی اجازت دی جاتی ہے اور حصول اراضی کے افسر کے فیصلے میں مذکور خسرہ نمبروں میں 61 کنال 10 گنٹھوں کی پیمائش کرنے والی نشیبی زمینوں کو 50 روپے فی مربع گز معاوضہ ادا کرنے کا ریفرنس کورٹ کا حکم بحال ہو جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں منظور کی گئی۔