

از عدالتِ عظمیٰ

لینڈ ایکویژن آفیسر، حیدرآباد وغیرہ۔

بنام

میل پلٹاؤ دگیراں وغیرہ۔

تاریخ فیصلہ: 21 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹس صاحبان]

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

حصول اراضی — معاوضے کا تعین — زرعی اراضی — زمینوں کے کچھ حصوں میں پولٹری فارم قائم کیے گئے — کا حصول — حصول اراضی کے افسر اور ریفرنس کورٹ نے پایا کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ کو علاقے یا پڑوس میں کوئی ترقی نہیں ہوئی تھی — عدالت عالیہ ترقیاتی اخراجات میں کٹوتی کرنے کے بعد معاوضے کا حکم دے رہی ہے — قرار پایا کہ عدالت عالیہ بازاری بھاؤ کا تعین کرنے میں مکمل طور پر غلط تھی جس میں حاصل شدہ زمینوں کو ممکنہ قیمت کا حامل سمجھا گیا تھا — کٹوتی کا سوال تب ہی پیدا ہو گا جب زمینوں کی ممکنہ قیمت پائی جائے اور پڑوس میں ترقی کا ثبوت ہو۔

حصول اراضی — معاوضہ — دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن شائع ہونے سے ٹھیک پہلے بیع نامہ پر عمل درآمد کیا گیا — قرار پایا کہ یہ معاوضے کے تعین کی واحد بنیاد نہیں بن سکتا۔

پی رام ریڈی و دیگر اں بنام حصول اراضی کا افسر، ار بن ڈوبلپمنٹ اتھارٹی، حیدرآباد و دیگر اں، [1995] 2 ایس سی سی 305، قابل اطلاق قرار دیا گیا۔

پسیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی ایبل نمبر 5250، سال 1996 وغیرہ۔

اے ایس نمبر 1176، سال 1991 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 8.7.93 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے جی پر بھا کر۔

جواب دہندگان کے لیے وینوگوپال ریڈی، جے بی دادا چنچی، ایم پرشوتم اور اے زیڈ ایس پاسریج۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

تاخیر معاف کر دی گئی۔

اجازت دی گئی۔

حصول اراضی کے قانون، 1894 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 4(1) کے تحت آندھرا پردیش کے رنگاریڈی ضلع کے شمش آباد کے سدنتی گاؤں میں واقع 89 ایکڑ، 37 گنٹھ حصول اراضی کا نوٹیفکیشن 16 اکتوبر 1982 کو شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے 13 مئی 1987 کو اپنے ایوارڈ میں فی ایکڑ 20,000 روپے معاوضے کا تعین کیا۔ اس کے علاوہ، انہوں نے اس زمین پر تعمیر شدہ ڈھانچوں کی قیمت کے لیے 63,616 روپے بھی دیے جس میں پولٹری فارم قائم کیے گئے تھے۔ حوالہ پر، ماتحت جج، رنگاریڈی ضلع نے 20 فروری 1991 کو اپنے ایوارڈ اور ڈگری کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 35,000 روپے فی ایکڑ کر دیا۔ اس کے علاوہ، انہوں نے ڈھانچوں کی قیمت کے لیے حصول اراضی کے افسر کی طرف سے دی گئی رقم سے 50,000 روپے زیادہ بھی دیے۔ اپیل پر، عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے اے ایس نمبر 1176 اور 2077، سال 1991 میں 8 جولائی 1993 کے حکم کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 14 روپے فی مربع گز کر دیا جو کہ 67,800 روپے فی ایکڑ تک پہنچ گیا اور ڈھانچے کی قیمت کے تعین کے حوالے سے مقدمہ خارج کر دیا۔ اس طرح خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

جواب دہندگان کے سینئر وکیل، شری وینوگوپال ریڈی نے دعویٰ کیا کہ پی رام ریڈی و دیگران بنام لینڈ ایکوزیشن آفیسر ار بن ڈیولپمنٹ اتھارٹی، حیدرآباد و دیگران، [1995] 2 ایس سی 305 میں بازاری بھاؤ کا اندازہ لگانے کے مختلف عوامل پر غور کرتے ہوئے معاوضے کے تعین میں سات حالات کو مد نظر رکھا گیا ہے۔ عدالت عالیہ نے 8 ستمبر 1982 کی فروخت کی مثال نمائش A4 کو قبول کر لیا جو اس نوٹیفکیشن کی تاریخ سے قبل ہے جس کے تحت زمین 30 روپے فی مربع گز پر فروخت کی گئی تھی۔ لہذا عدالت عالیہ نے ترقیاتی اخراجات وغیرہ کے لیے 53 فیصد کٹوتی کرنے کے

بعد بازار کی قیمت 14 روپے فی مربع گز مقرر کی۔ اس لیے بازار کی قیمت کا تعین قانون کی کسی غلطی سے ذائل نہیں ہوتا ہے۔ انہوں نے یہ بھی دعویٰ کیا کہ عدالت عالیہ نے ایک نتیجہ ریکارڈ کیا ہے کہ زمینوں کی ممکنہ قیمت ہے۔ اس بنیاد پر، مزید ترقی کے لیے کٹوتی کی گئی تھی اور اس لیے بازار کی قیمت کا تعین غیر قانونی نہیں کہا جاسکتا۔

ہمیں تنازعہ میں کوئی طاقت نہیں ملتی ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ جواب دہندگان نے خود جرح کے دوران اعتراف کیا تھا کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک زمینیں زرعی اراضی تھیں۔ انہوں نے اس میں پولٹری فارم قائم کیا تھا اور اس قدر کم حد تک اسے اس طرح استعمال کیا جا رہا تھا۔ ریفرنس کورٹ اور حصول اراضی کے افسر دونوں نے حقیقت کے طور پر پایا کہ یہ زمینیں زرعی اراضی ہیں۔ عدالت عالیہ نے فیصلے میں نوٹ کیا ہے کہ علاقے کے ارد گرد پہلے ہی کچھ ترقی ہو چکی ہے اور پڑوس میں ایک ریلوے اسٹیشن، ہسپتال اور اسکول وغیرہ ہیں۔ اس بنیاد پر عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا ہے کہ زمینوں کی تعمیراتی مقاصد کے لیے ممکنہ قیمت تھی۔ ریکارڈ پر موجود شواہد کی بنیاد پر یہ نتیجہ مکمل طور پر غیر مستحکم ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ نوٹیفکیشن کی اس تاریخ تک، تسلیم شدہ طور پر، زمین کو زراعت کے مقاصد کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا اور زمین کا ایک حصہ پولٹری کے مقاصد کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا۔ ان حالات میں۔ یہ نہیں کہا جاسکتا کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک زمینوں کو تعمیراتی مقاصد کے طور پر استعمال کرنے کی صلاحیت ہے۔ 8 ستمبر 1982 کا بیج نامہ (نمائش A4) دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن شائع ہونے سے ٹھیک پہلے ایک حد تک، سال 1982 مربع گز زمین کے حوالے سے انجام دیا گیا تھا جو 30 روپے فی مربع گز تھا۔ تخیل کی کسی بھی حد تک یہ معاوضے کے تعین کی واحد بنیاد نہیں بن سکتا۔ اس لیے نمائش A4 کو خارج کر دیا جاتا ہے کیونکہ کوئی بھی سمجھدار خریدار اس بنیاد پر بڑی حد تک زمین خریدنے کو تیار نہیں ہو گا۔ عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ کے تخیل کے کارناموں نے ہنگامہ برپا کیا تھا۔

جب نمائش A4 کو غور سے خارج کر دیا جاتا ہے، تو جو سوال پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے: کیا زمینوں کا تعین فرضی ترتیب میں ملکیت کی عمارت کی قیمت کے طور پر کیا جاسکتا ہے، جیسا کہ شری وینوگوپال ریڈی نے دعویٰ کیا ہے۔ پی رام ریڈی کے معاملے (اوپر) میں زمینیں ترقی یافتہ علاقے سے متصل تھیں جس میں عمارت کے پلاٹ ان مقاصد کے لیے فروخت کیے گئے تھے، جیسا کہ حصول اراضی کے افسر نے تسلیم کیا تھا جو فیصلے میں نوٹ کیا گیا تھا۔ اس پیش رفت کے پیش نظر، اس عدالت نے

بازار کی قیمت کے تعین میں معیار مقرر کیا تھا۔ اس کے تناسب کا اس معاملے میں حقائق پر کوئی اطلاق نہیں ہے۔ کٹوتی کا سوال تب ہی پیدا ہو گا جب زمینوں کی ممکنہ قیمت پائی جائے اور پڑوس میں ترقی کا ثبوت ملے۔ حقائق، جیسا کہ ریفرنس کورٹ اور حصول اراضی کے افسر نے بھی پایا ہے، واضح طور پر اس بات کی نشاندہی کرتے ہیں کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک علاقے یا پڑوس میں کوئی پیش رفت نہیں ہوئی تھی، ان حالات میں، عدالت عالیہ بازاری بھاؤ کا تعین کرنے میں مکمل طور پر غلط تھی۔ اگلا سوال یہ ہے: زمینوں کو حاصل ہونے والا منصفانہ اور مناسب معاوضہ کیا ہوگا؟ ریفرنس کورٹ کے نتائج کے پیش نظر کہ زمینیں زرعی اراضی ہیں، ہم سمجھتے ہیں کہ منصفانہ اور مناسب معاوضہ 40,000 روپے فی ایکڑ ہوگا۔ ڈھانچوں کی قیمت کے حوالے سے، ریمانڈ آرڈر برقرار رکھا جاتا ہے۔ عدالت قانون کے مطابق اس کا تعین کرے گی۔

اس کے مطابق ریاستی ایپلوں کی اجازت ہے۔ دعویداروں کی اپیل خارج کر دی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل خارج کر دی گئی۔