

از عدالتِ عظمیٰ

دی گورنمنٹ آف آندھرا پردیش

بنام

ایچ ای ایچ، دی نظام، حیدرآباد۔

تاریخ فیصلہ: 22 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

دفعات 4، 6، 23 (1A) — شہری زمین کی حد بندی اور ضابطہ کاری ایکٹ کے تحت حیدرآباد شہری مجموعے میں آنے والی زمینیں — اضافی قرار دی گئی — کا حصول — قرار پایا کہ، خالی زمین جب اضافی قرار دی جاتی ہے اور حد بندی ایکٹ کے تحت ریاست میں رکھی جاتی ہے تو اسے حاصل کرنے کی ضرورت نہیں ہے — تاہم، اضافی زمین کو حد بندی ایکٹ کے دائرہ کار سے مستثنیٰ ہونے کے بعد، ریاست نے خود کو حد بندی ایکٹ کی دفعہ 11 کا فائدہ دینے سے انکار کر دیا — حصول اراضی کے قانون کے تحت معاوضہ کا تعین کیا جائے گا — زمین کا مالک خود جس نے معاوضے کے ایوارڈ میں تاخیر کی ہو وہ دفعہ 23 (1A) کے فائدے کا حقدار نہیں ہے۔

شہری اراضی حد بندی اور ضابطہ کاری ایکٹ 1978:

دفعہ 3، 10 (3) — حیدرآباد کے شہری مجموعے کے اندر آنے والی اراضی — حصول اراضی کے قانون کے تحت حصول — زیر انتظام، اضافی قرار دی گئی خالی زمین کو ریاست کے ذریعے حاصل کرنے کی ضرورت نہیں ہے — دفعہ 11 کے تحت معاوضہ دیا جائے گا۔

مدعا علیہ کی کچھ شہری اراضی 1978 میں حصول اراضی کے قانون کے تحت حاصل کی گئی تھی۔ مدعا علیہ نے عدالت عالیہ میں ایک رٹ پٹیشن دائر کر کے حصول کو چیلنج کیا، اور بالآخر حصول اراضی کے افسر نے جون 1983 میں 10,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کا تعین کرتے

ہوئے ایوارڈ دیا۔ ریفرنس کورٹ نے 30 روپے فی مربع گز کے معاوضے کا تعین کیا جس کی تصدیق عدالت عالیہ نے کی۔ نالاں ہو کر ریاستی حکومت نے موجودہ اپیل دائر کی۔

اپیل کنندہ کی طرف سے یہ دعویٰ کیا گیا کہ متنازعہ زمین حیدر آباد شہری مجموعے کے تحت آتی ہے جو شہری اراضی حد بندی اور ضابطہ کاری 1976 کے تحت آتی ہے، اور دفعہ 3 اور حد بندی ایکٹ کے عمل سے جو 17 فروری 1976 کو متنازعہ زمین کے سلسلے میں نافذ ہوا۔ زمین کو ریاست کی ملکیت سمجھا جائے گا اور اس طرح نجی عدالتوں کو حصول اراضی کے قانون کے تحت معاوضے کا تعین کرنے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں تھا۔ یہ بھی دعویٰ کیا گیا کہ ریفرنس کورٹ اور عدالت عالیہ نے زمین کی قیمت 35 روپے فی مربع گز مقرر کرنے اور 30 روپے فی مربع گز کی شرح سے معاوضہ دینے میں غلطی کی کیونکہ متعلقہ وقت پر فروخت ہونے والی زمینوں کی بازاری بھاؤ صرف 6 روپے فی مربع گز تھی اور بقیہ 29 روپے کی قیمت ترقی کے لیے تھی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ:

1.1. جب شہری اراضی حد بندی اور ضابطہ کاری ایکٹ 1976 کے تحت خالی زمین کو اضافی قرار دیا جاتا ہے تو ریاست کے لیے یہ ضروری نہیں ہے کہ وہ حصول اراضی کے ضابطہ بندی کے تحت اضافی خالی زمین حاصل کرے۔

مہاراج صاحب سری بھیم سنگھ جی وغیرہ بنام یونین آف انڈیا ودیگراں وغیرہ، [1985] ضمنی 1 ایس سی آر 862، یونین آف انڈیا بنام ولوری بساویا چودھری، [1979] 3 ایس سی آر 892، ریاست گجرات بنام پرشوتم داس رام داس، [1988] 1 ایس سی آر 997 اور دتاتریہ شنکر بھات امبگی ودیگراں بنام ریاست مہاراشٹر ودیگراں، اے آئی آر (1989) ایس سی 1796 پر انحصار کیا۔

1.2. ریاست میں اضافی زمین کی منتقلی کا اطلاق ریاستی گزٹ میں حد بندی ایکٹ کی دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ سے ہوتا ہے جس کا اطلاق اس میں بیان کردہ تاریخ سے ہوتا ہے۔ ریاستی گزٹ میں شائع حد بندی ایکٹ کی دفعہ 10 (3) کے تحت مجاز اتھارٹی یہ اعلان کر سکتی ہے کہ ذیلی دفعہ (1) کے تحت شائع کی گئی اضافی زمین کو اعلان میں بیان کردہ تاریخ سے ریاستی

حکومت کے ذریعہ حاصل کیا گیا سمجھا جائے گا اور ایسی زمین کو "ریاستی حکومت کے پاس سمجھا جائے گا۔ لفظ "ڈیمڈ" ایکٹ کے نفاذ کی تاریخ سے دفعہ 3 کے نفاذ کو مؤثر بنانے کے لئے استعمال کیا جاتا ہے۔ دفعہ 10 (3) کے تحت دی جانے والی تاریخ 7.2.1976 اور دفعہ 10 (3) کے تحت متعین تاریخ ہوگی۔

واٹچیر و کروولچ پنچایت بنام نوری وینکٹارام دیکشیتولو و دیگر اراں، [1991] ضمنی 2 ایس سی سی 228 اور کنسولیدیٹ کافی لمیٹڈ و دیگر وغیرہ بنام کافی بورڈ بنگلور وغیرہ، [1980] 3 ایس سی آر 625، حوالہ دیا گیا۔

1.3. فوری صورت میں ریاست نے حد بندی ایکٹ کی دفعہ 10 (3) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ سے اضافی شہری خالی زمین پر مکمل حق، تعلق اور مفاد حاصل کر لیا اور اس تاریخ سے یعنی 28 فروری 1983 سے ریاستی حکومت تمام رکاوٹوں سے پاک اضافی خالی زمین کی مکمل مالک بن گئی۔

1.4. تاہم، حکومت بذریعہ GOMs. نمبر 1552 / ایم اے مورخہ 20 مئی 1981 نے HUDA کو حصول اراضی کے قانون کی توضیحات کے تحت اضافی زمین حاصل کرنے کی اجازت دی تھی، اور اس طرح، اضافی خالی زمینوں کو حد بندی ایکٹ کے دائرہ کار سے مستثنیٰ قرار دیتے ہوئے، اپیل کنندہ نے حد بندی ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت معاوضہ ادا کرنے کے فائدے سے خود انکار کر دیا تھا۔ نتیجتاً، اپیل کنندہ حصول اراضی کے قانون کے تحت معاوضے کا تعین کرے گا۔

اسٹیٹ آف ایم پی بنام سریندر کمار و دیگر، [1995] 2 ایس سی سی 627، حوالہ دیا گیا۔

2.1. چونکہ زمینوں کو ترقی کی ضرورت ہوتی ہے اور اس بات کے شواہد موجود ہیں کہ 29 روپے فی مربع گز کے عارضی ترقیاتی چارج کا خرچ-1975 76 میں ہوا ہے، اس لیے جواب دہندہ 30 فیصد کے اضافے والے معاوضے پر 8 روپے فی مربع گز کے معاوضے کا حقدار ہے اور قبضہ کرنے کی تاریخ سے ایک سال

کے لیے 9 فیصد سود، یعنی 2 جون 1984 اور ایک سال کی میعاد تاریخ انقضا ہونے کے بعد جمع کی تاریخ تک 15 فیصد کے معاوضے کا حقدار ہے۔

2.2. مدعا علیہ دفعہ 23(1A) کے تحت اضافی رقم کا حقدار نہیں ہے کیونکہ اس نے عدالت عالیہ میں رٹ پٹیشن دائر کی تھی اور ترمیم ایکٹ کے نافذ ہونے تک معاملے کو زیر التوا رکھا تھا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 5083، سال 1996۔

اے ایس نمبر 2470، سال 1986 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 11.11.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے جی پر بھا کر۔

جواب دہندگان کے لیے کے مادھو ریڈی، پرکاش ریڈی اور مسز ڈی بھارتی۔

عدالت کا فیصلہ کے راماسوامی، جسٹس نے سنایا۔

اجازت دی گئی۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل 11 نومبر 1992 کے فیصلے اور ڈگری سے پیدا ہوتی ہے جو آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے ذریعے اے ایس نمبر 86/2470 میں دی گئی تھی۔ حصول اراضی کے قانون 1894 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 27 جولائی 1978 کو ریاستی گزٹ میں عوامی مقصد کے لیے شائع کیا گیا تھا، یعنی حیدر آباد اربن ڈیولپمنٹ اتھارٹی کے ذریعے حیدر آباد شہر کے مضافات میں سرون نگر، مرحلہ II میں رہائشی اور تجارتی کمپلیکس کی تعمیر۔ حصول کے لیے مطلع شدہ زمین کی کل حد 25 ایکڑ 12 گنٹھا تھی۔ دفعہ 6 کے تحت 5A اعلامیے کے تحت تحقیقات کرنے کے بعد مئی 1979 کو شائع کیا گیا۔ مدعا علیہ نے دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کو کالعدم قرار دینے کے لیے عدالت عالیہ میں رٹ پٹیشن نمبر 82/2510 دائر کیا۔ 30 جون 1983 کے حکم نامے کے ذریعے ایک واحد جج نے حصول اراضی کے افسر (LAO) کو ہدایت کی کہ وہ یا تو ایک ایوارڈ پاس کرے یا اس تاریخ سے چھ ہفتوں کی مدت کے اندر حصول واپس لینے کے لیے دفعہ 48 کے تحت نوٹیفکیشن جاری کرے۔ اس کو آگے بڑھاتے ہوئے، LAO نے 6 اگست

1983 کے اپنے ایوارڈ کے ذریعے معاوضے کا تعین 10,000 روپے فی ایکڑ کے حساب سے کیا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ضلعی جج نے اپنے ایوارڈ اور 31 مارچ 1986 کی ڈگری کے ذریعے معاوضے کا تعین 30 روپے فی مربع گز کے حساب سے کیا: اپیل پر عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے اس کی تصدیق کی۔ اس لیے خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

اس مرحلے پر یہ نوٹ کرنا مناسب ہو سکتا ہے کہ یہ اراضی حیدرآباد شہری غابطہ کاری کے اندر ہے جو شہری اراضی حد بندی اور ضابطہ کاری 1976 (مختصر طور پر، 'حد بندی ایکٹ') کے تحت آتی ہے جو 17 فروری 1976 کو نافذ ہوا تھا۔ مدعا علیہ نے اس کی دفعہ 6 کے تحت بیان دائر کیا۔ 27 نومبر 1982 کے نوٹیفکیشن کے ذریعے، حد بندی ایکٹ کے تحت مجاز اتھارٹی نے ایکٹ کی دفعہ 9 کے تحت نوٹس جاری کیا جس میں حکومت کی طرف سے حاصل کی جانے والی اضافی خالی زمین کا تعین کیا گیا۔ 23 فروری 1983 کو حد بندی ایکٹ کی دفعہ 10 (3) کے تحت شائع ہونے والے مزید ریاستی گزٹ نوٹیفکیشن کے ذریعے مجاز اتھارٹی نے ایکٹ کی دفعہ 10 (1) کے تحت 4 نومبر 1982 کو ریاستی گزٹ میں نوٹیفکیشن کی گئی حاصل شدہ زمین کو مذکورہ تاریخ سے اضافی زمین قرار دیا جو ریاستی حکومت کے ذریعے حاصل کی گئی اور اس میں شامل سمجھی جائے گی اور یہ کہ یہ اس میں تمام رکاوٹوں سے بالکل آزاد ہے۔

تحويل میں لی گئی زمین کا قبضہ 2 جون 1984 کو لیا گیا تھا اور 7 جون 1984 کو نمبر C میں 8 لاکھ 43 ہزار 778 روپے کا معاوضہ ادا کیا گیا تھا۔

اپیل گزار کے سینئر وکیل، شری سیتارامیا کی طرف سے اٹھائی گئی پہلی دلیل ہے کہ آندھرا پردیش کے سلسلے میں 17 فروری 1976 کو نافذ ہونے والے حد بندی ایکٹ کے دفعہ 3 کے نفاذ سے، کوئی بھی شخص اس تاریخ کو اور اس کے بعد سے کسی بھی خالی زمین کو "رکھنے" کا حقدار نہیں ہوگا۔ دفعہ 4 میں حد کی حد کا تصور کیا گیا ہے اور حد کی حد سے زیادہ خالی ہر زمیندار 17 فروری 1976 کو یا اس سے پہلے چھ ماہ پر یا اس سے پہلے بیان دائر کرے گا، دفعہ 6، قاعدہ 3 اور فارم I کے مشترکہ عمل کے ذریعے، زمیندار کو خالی زمین کی وضاحت کرنی ہوگی جسے وہ حد کی حد کے اندر برقرار رکھنا چاہتا ہے۔ ایک مسودہ بیان مجاز اتھارٹی کے سامنے دائر کیا جانا چاہیے جو مسودہ بیان پر عذرات پر غور کرنے کے بعد مسودہ بیان میں ضروری تبدیلی کرتا ہے اور ایکٹ کی دفعہ 8 اور 9 کے تحت بنایا گیا حتمی بیان تیار کرتا ہے جس میں خالی زمین کی حد سے زیادہ تفصیلات دی جاتی ہیں جو ایکٹ کی دفعہ 10 (1)

کے تحت شائع کی جانی چاہیے۔ اگر خالی زمین میں دلچسپی رکھنے والا کوئی شخص دفعہ 10(2) کے تحت دعویٰ کرتا ہے، تو مجاز اتھارٹی، اس پر غور کرنے کے بعد حق کی نوعیت اور حد کا تعین کرے گی۔ دفعہ 10(3) مجاز اتھارٹی سے مطالبہ کرتی ہے کہ وہ ایک اعلامیہ شائع کرے کہ اضافی خالی زمین کو حکومت نے اس میں بیان کردہ تاریخ سے حاصل کیا ہے اور یہ سمجھا جائے گا کہ یہ حکومت کے پاس تمام مشکلات سے پاک ہے۔ دفعہ 10(5) کے تحت مجاز اتھارٹی خالی زمین کے قبضے میں موجود کسی بھی شخص کو نوٹس کی خدمت کے تیس دن کے اندر اندر اضافی زمین کو سپرد کرنے یا قبضہ کرنے کا حکم دے سکتی ہے۔ اگر وہ انکار کرتا ہے تو مجاز اتھارٹی کو دفعہ 10(6) کے تحت اس طرح کی طاقت کا استعمال کر کے قبضہ کرنے کا اختیار حاصل ہے جو ضروری ہو۔ دفعہ 11 میں حاصل کی گئی سمجھی جانے والی اضافی زمین کے معاوضے کی ادائیگی کا تصور کیا گیا ہے۔ اس سے پہلے یہاں مذکور دفعات 10(3) اور 10(1) کے تحت اعلامیے کے عمل سے، ایسی زمین، حصول کا موضوع ریاست میں تمام رکاوٹوں سے پاک سمجھا جاتا ہے۔ مدعا علیہ / دعویدار صرف معاوضے کی ادائیگی کے حقدار ہیں جیسا کہ حد بندی ایکٹ کے دفعہ 11 میں فراہم کیا گیا ہے۔ اس لیے دیوانی عدالت ایکٹ کے تحت معاوضے کا تعین کرنے کے دائرہ اختیار سے محروم ہے، کیونکہ یہ میدان پہلے ہی حد بندی ایکٹ کے زیر قبضہ ہے۔ اس لیے دیوانی عدالت کی طرف سے بڑھتی ہوئی شرح پر معاوضے کا تعین، ریکارڈ کے سامنے واضح طور پر ایک غلطی ہے۔ اس لیے حکومت کو زمین حاصل کرنے کی ضرورت نہیں ہے کیونکہ دفعہ 10(3) کے تحت اس کے پاس پہلے سے موجود زمین تمام رکاوٹوں سے پاک ہے۔ ملکیت کا انتقال 17 فروری 1976 سے تصور کیا جائے گا، جو وہ تاریخ ہے جب شہری حدود بندی ایکٹ نافذ ہوا۔ سری سیتامریانے یہ بھی دعویٰ کیا کہ ضلعی عدالت اور عدالت عالیہ نے بازاری بھاؤ @35 روپے فی مربع گز کا تعین کرنے میں سنگین غلطی کی ہے۔ نمائش A1 سے A4 میں فروخت کی گئی زمینوں کی بازاری بھاؤ 6 روپے فی مربع گز تھی اور باقی 29 روپے ترقی کے لیے تھے۔ اس لیے نجلی عدالتیں 30 روپے فی مربع گز معاوضہ دینے میں غلطی کر رہی تھیں۔

مدعا علیہ کے سینئر وکیل، شری کے مادھو ریڈی نے دلیل دی کہ اپیل کنندہ کو ایکٹ کے تحت زمین حاصل کرنے کے لیے آگے بڑھنے کے بعد، اس وقت تک کوئی اختیار نہیں ہے، جب تک کہ دفعہ 48 کے تحت حصول واپس نہیں لیا جاتا، یہ دعویٰ کرنے کے لیے کہ حد بندی ایکٹ کے تحت اضافی خالی زمین حکومت میں ہے۔ ایکٹ کے دفعہ 6 کے تحت شائع ہونے والا نوٹیفکیشن عوامی مقصد کا فیصلہ کن ہے جسے دفعہ 11 کے تحت ایوارڈ دے کر واضح کیا جائے گا۔ عدالت عالیہ کی ہدایت کے

مطابق دفعہ 11 کے تحت معاوضے کا تعین کیا گیا ہے اور اس کا قبضہ لے لیا گیا ہے، اب اپیل کنندہ کے لیے یہ دعویٰ کرنا کھلا نہیں ہے کہ انہیں ایکٹ کی دفعہ 23 کے تحت معاوضہ ادا کرنے کی ضرورت نہیں ہے اور نہ ہی مدعا علیہ حق دار ہے۔ حد بندی ایکٹ کی دفعہ 11 پر واپس آنا جو ایکٹ کی اسکیم کے منافی ہے۔ اس لیے یہ دعویٰ نہیں کیا جاسکتا کہ مدعا علیہ صرف حد بندی ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت معاوضے کا حقدار ہے۔ انہوں نے یہ بھی دعویٰ کیا کہ حکومت نے زمینوں کو حد بندی ایکٹ سے مستثنیٰ قرار دیا ہے۔ لہذا، عدالت عالیہ ایکٹ کے تحت معاوضے کا تعین کرنے میں درست تھی۔ انہوں نے مزید دعویٰ کیا کہ حیدر آباد اربن ڈیولپمنٹ اتھارٹی (مختصر طور پر، HUDA) نے خود پڑوس میں زمینیں 30 روپے فی مربع گز کے حساب سے فروخت کی تھیں اور اس لیے یہ حاصل شدہ زمین کے سلسلے میں معاوضے کے تعین کی بنیاد پر ہوگی۔ لہذا، ریفرنس کورٹ اس ثبوت پر انحصار کرنے میں درست تھی۔

حریف تنازعات بنیادی سوال کو جنم دیتے ہیں: کیا حد بندی ایکٹ کے تحت آنے والا جو ابہ اضافی خالی زمین ریاست کے پاس ہے جو اس ایکٹ کے تحت حاصل کی جاسکتی ہے؟ یہ دیکھا گیا ہے کہ سیلنگ ایکٹ کے باب سوم کی دفعہ 3 یہ اعلان کرتی ہے کہ، جب تک کہ ایکٹ میں دوسری صورت میں فراہم نہ کیا گیا ہو، ایکٹ کے آغاز (آئندہ اپر دیش کے حوالے سے 17 فروری 1976) سے "کوئی بھی شخص سیلنگ حد سے زائد کوئی خالی زمین رکھنے کا حقدار نہیں ہوگا"۔ حیدر آباد شہری مجموعہ کے لیے حد بندی کی حد 1,000 مربع میٹر مقرر کی گئی ہے، جو شیڈول I کے ذمرہ 'B' میں درج ہے، جس کا حوالہ دفعہ 4 میں دیا گیا ہے۔ "رکھنا" کا مطلب ملکیت رکھنا ہے۔ یہ اظہار دو تصورات کی طرف اشارہ کرتا ہے، یعنی خالی زمینوں پر حقیقی قبضہ یا قانونی حق۔ دونوں تصورات حد بندی ایکٹ کے تحت 'رکھنا' کے تصور کی طرف راغب ہیں۔ حد بندی کی حد سے زیادہ اضافی خالی زمین کے مالک کو دفعہ 6 کے تحت بیان داخل کرنے کی ضرورت ہوتی ہے اور دفعہ 3 کے نفاذ سے، وہ مذکورہ خالی زمین کو حد بندی ایکٹ کی توضیحات کے نفاذ کے تابع رکھنا بند کر دیتا ہے۔

دفعہ 5 متعین تاریخ کے آغاز اور ایکٹ کے آغاز کے درمیان کسی بھی وقت حد سے زیادہ خالی زمین کی منتقلی سے منع کرتا ہے۔ دفعہ 6 خالی زمین کے زمیندار کو حکم دیتا ہے کہ وہ مقررہ وقت کے اندر ایکٹ کے قواعد کے تحت مقرر کردہ طریقے سے اور اس وجہ سے مقرر کردہ فارم میں بیان داخل کرے۔ دفعہ 8 مجاز اتھارٹی کو حکم دیتا ہے کہ وہ حد سے زیادہ خالی زمین کے حوالے سے ایک

مسودہ بیان تیار کرے۔ دفعہ 9 میں اس طرف سے موصول ہونے والے عذرات، اگر کوئی ہوں، کو نمٹانے کے بعد حتمی بیان کا تصور کیا گیا ہے اور اس طرف سے متعلقہ شخص کو نوٹس کی خدمت جیسا کہ اس میں تصور کیا گیا ہے۔ دفعہ 10 (1) کے تحت، متعلقہ شخص پر دفعہ 9 کے تحت بیان کی خدمت کے بعد، مجاز اتھارٹی کو عام لوگوں کی معلومات کے لیے ریاستی گزٹ میں ایک نوٹیفکیشن شائع کرنا چاہیے جس میں حد سے زیادہ خالی زمین کی تفصیلات ہوں۔ ذیلی دفعہ (2) کے تحت رکھے گئے دعووں، اگر کوئی ہوں، پر غور کرنے اور انہیں نمٹانے کے بعد مجاز اتھارٹی اس طرح کے دعوے کی نوعیت اور وسعت کا تعین کرے گی اور ایسے احکامات جاری کرے گی جو وہ مناسب سمجھے۔ اس کے بعد مجاز اتھارٹی ریاستی گزٹ میں شائع ہونے والی دفعہ 10 (3) کے تحت نوٹیفکیشن کے ذریعے یہ اعلان کر سکتی ہے کہ ذیلی دفعہ (1) کے تحت شائع ہونے والی اضافی زمین ریاستی حکومت کے ذریعے اعلیٰ میں بیان کردہ تاریخ سے حاصل کی گئی سمجھی جائے گی اور ایسی زمین کو "اس طرح بیان کردہ تاریخ سے تمام رکاوٹوں سے بالکل آزاد ریاستی حکومت میں شامل سمجھا جائے گا"۔ لفظ "سمجھا جائے گا" دفعہ 3 کے نفاذ کو مؤثر بنانے کے لیے اس تاریخ سے استعمال کیا گیا ہے جب یہ قانون نافذ ہوا۔ دوسرے الفاظ میں، دفعہ 10 (3) کے تحت سمجھا جانے والا انتقال ملکیت 17 فروری 1976 سے مؤثر ہو گا اور دفعہ 10 (3) میں مقرر کردہ تاریخ سے مطابقت رکھے گا۔ ویٹپر و کورو گاؤں پنچایت بنام نوری وینکٹ رامادیکشتلو اور دیگر، [1991] ضمنی 2 ایس سی سی 228 صفحہ 239 میں، اس عدالت نے پیرا 10 میں قرار دیا کہ لفظ "منتقل ہونا" مختلف سیاق و سباق اور قانونی حالات کے مطابق مختلف معانی اختیار کرتا ہے، جن میں یہ لفظ کسی قانون میں استعمال کیا گیا ہو۔ اراضی کے خاتمے اور اس پر قبضہ کرنے جیسی زمینی اصلاحات کے تحت، سرکاری گزٹ میں نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ سے بنیان کا اطلاق ہوتا ہے۔ کنسولیدیشن کافی لمیٹڈ و دیگر وغیرہ بنام کافی بورڈ، بنگلور وغیرہ، [1980] 3 ایس سی آر 625 میں 645 پر اس عدالت نے یہ فیصلہ دیا تھا کہ "سمجھا جائے گا" لفظ کو جدید قانون سازی میں مختلف معنوں میں بہت زیادہ استعمال کیا جاتا ہے اور ایسا نہیں ہے کہ ہر بار کوئی افسانہ تخلیق کرنے کے مقصد کے لیے ایک ڈیمنگ توضیح بنایا جاتا ہے۔ ایک ڈیمنگ توضیح اس بات کو شامل کرنے کے لیے بنایا جاتا ہے کہ کیا واضح ہے یا کیا غیر یقینی ہے یا کسی قانون کے مقصد کے لیے کسی لفظ یا فقرے کی مصنوعی تعمیر کو مسلط کرنا ہے جو بصورت دیگر غالب نہیں ہو گا، لیکن ہر معاملے میں یہ سوال ہو گا کہ کس مقصد کے ساتھ۔ قانون سازی نے اس طرح کی توضیح کی ہے۔ اس طرح یہ دیکھا جائے گا کہ دفعہ 6 کے تحت دائر کردہ بیان کے مطابق اضافی حد زمین کا تعین دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت نوٹیفکیشن کی

اشاعت سے فیصلہ کن ہو جاتا ہے اور اضافی زمینوں کو ذیلی دفعہ 3 کے تحت ایکٹ کے آغاز کی تاریخ کو اور اس کے بعد سے رکھنے سے منع کیا گیا تھا۔ اس طرح کی اضافی زمین صرف نوٹیفکیشن میں مخصوص تاریخ سے ریاست میں ہوگی۔ دفعہ 10(3) کے تحت تفویض ریاستی گزٹ میں دفعہ 10 کی ذیلی دفعہ (3) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ سے اس میں بیان کردہ تاریخ سے نافذ ہوتا ہے۔ اس طرح یہ واضح ہو جائے گا کہ ریاست نے حد بندی ایکٹ کی دفعہ 10(3) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ سے ریاست میں اضافی شہری خالی زمین پر مکمل حق، تعلق اور مفاد حاصل کر لیا اور 28 فروری 1983 سے اس تاریخ سے ریاستی حکومت تمام رکاوٹوں سے پاک اضافی خالی زمین کی مطلق مالک بن گئی۔

اس لیے سوال یہ ہے: کیا حکومت کے لیے یہ ضروری ہے کہ وہ حد بندی ایکٹ کی دفعہ 23 کے تحت اس زمین کے لیے معاوضے کا تعین کرے جو پہلے ہی حد بندی ایکٹ کے تحت اس کے پاس ہے۔ مہاراشٹر صاحب سری بھیم سنگھ جی وغیرہ میں۔ بنام یونین آف انڈیا ودیگراں وغیرہ، [1985] ضمنی 1 ایس سی آر 862، جہاں حد بندی ایکٹ کی آئینی حیثیت پر سوال اٹھایا گیا تھا، آئینی بنچ نے فیصلہ دیا تھا کہ حد بندی ایکٹ کا بنیادی مقصد اور مقصد ایسی زمین حاصل کرنا ہے جو حد کی حد سے زیادہ ہو تاکہ شہری زمین کو چند افراد کے ہاتھوں میں مرکوز ہونے سے روکا جاسکے اور قیاس آرائیوں اور منافع کو روکا جاسکے اور آئین کے آرٹیکل 39(c) اور (b) کو آگے بڑھانے کے لیے شہری علاقوں میں زمین کی منصفانہ تقسیم بھی کی جاسکے۔ اس نظریے کا اعادہ یونین آف انڈیا بنام ولون بساویا چودھری، [1979] 3 ایس سی آر 802 اور اسٹریٹ آف گجرات بنام پرشوت تھراس رام داس، [1988] 1 ایس سی آر 997 میں کیا گیا تھا۔ دتا تریہ شنکر بھات امبگی ودیگراں بنام ریاست مہاراشٹر ودیگراں، اے آئی آر (1989) ایس سی 1796 میں، اس عدالت کے دو ججوں کی بنچ نے فیصلہ دیا تھا کہ زمین جس حد بندی کے رقبے میں آتی ہے وہ اس زمین سے مختلف ہے جو حد بندی کے رقبے سے زیادہ ہے۔ ایکٹ کے تحت تصور کردہ مقصد اور مقصد کو عملی جامہ پہنانے کے لیے اسے اضافی قرار دیا جانا جو ابده ہے۔ حد بندی کا قانون ایک خود مختار ضابطہ ہے۔ جہاں تک حد بندی اراضی کے اضافی حصول اور معاوضے کی ادائیگی کا تعلق ہے، یہ حد بندی ایکٹ کی توضیحات کے تحت چلتا ہے، اس لیے یہ قرار دیا گیا کہ مہاراشٹر ایکٹ نمبر 37، سال 1966 کے تحت زمین حاصل کرنا ضروری نہیں ہوگا جس کے نتیجے میں زیادہ معاوضہ دے کر عوامی فنڈوں کا غلط استعمال ہوتا ہے، جب کہ حد بندی ایکٹ کے دفعہ 11 میں تجویز کردہ معاوضے کی کم رقم کی ادائیگی پر حصول کا مقصد حاصل کیا جاسکتا ہے۔ پرشوت تھراس

کے معاملے (اوپر) میں بھی یہی سوال پیدا ہوا تھا۔ دو ججوں کی ایک اور بنچ نے اس میں صفحہ 1007 پر فیصلہ دیا تھا کہ ریاستی حکومت حصول اراضی کے قانون کے تحت حصول سے دستبردار ہونے کے لیے تیار ہے اور جب اس کے تحت فراہم کردہ معاوضے کی ادائیگی کے ذریعے حد بندی ایکٹ کے تحت اراضی حاصل کی جاسکتی ہے، تو حکومت کو حصول اراضی کے قانون، 1894 کی توضیحات کے تحت انہیں حاصل کرنے پر مجبور کرنا مناسب نہیں ہو گا۔ جیسا کہ پہلے ہی بیان کیا گیا ہے، اس قانون کا دیگر تمام قوانین پر غالب اثر پڑتا ہے۔ اسٹیٹ آف ایم پی بنام سریندر کمار و دیگر، [1995] 2 ایس سی سی 627 میں، دو ججوں کی بنچ (جس کے ہم میں سے ایک، کے راماسوامی، جے، رکن تھے) کو اس بات پر غور کرنا تھا کہ آیا یہ حکومت کے لیے کھلا ہو گا کہ وہ حد بندی ایکٹ کے تحت زیر التواء کارروائی اور دفعہ 10(3) کے تحت اعلامیے کی اشاعت کے لیے زمین خریدے۔ اس عدالت نے پیرا گراف 3 میں صفحہ 629 پر فیصلہ دیا تھا کہ اس صورت حال میں حکومت کے لیے دو راستے کھلے ہیں۔ حکومت فروخت کی اجازت کے لیے درخواست واپس کر سکتی ہے؛ باب III میں عمل کو حتمی شکل دے سکتی ہے یا وہ زمینیں خرید سکتی ہے۔ یہ فیصلہ کیا گیا کہ ریاست کے لیے جائیداد خریدنے کی کوئی ممانعت نہیں تھی حالانکہ اعلامیے کو حتمی شکل نہیں دی گئی تھی۔

اس طرح یہ واضح ہو جائے گا کہ جب خالی زمین کو حد بندی ایکٹ کے تحت اعلان کیا جاتا ہے، تو یہ ضروری نہیں ہے کہ ریاست ایکٹ کے تحت اس میں موجود اضافی خالی زمین حاصل کرے۔ لیکن اپیل کنندہ کے لیے بد قسمتی کی بات ہے کہ اعلامیے کا فائدہ اس وجہ سے دستیاب نہیں تھا کہ حکومت نے 20 مئی 1981 کو GOMs نمبر 1552 / ایم اے میں HUDA کو ایکٹ کی توضیحات کے تحت اضافی زمین حاصل کرنے کی اجازت دی تھی۔ نتیجتاً، اضافی خالی زمین کو حد بندی ایکٹ کے دائرہ کار سے مستثنیٰ قرار دیتے ہوئے، اپیل کنندہ نے حد بندی ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت معاوضے کی ادائیگی سے انکار کر دیا تھا۔ نتیجہ یہ ہے کہ اپیل کنندہ حصول اراضی کے قانون کے تحت معاوضے کا تعین کرے گا۔

اگلا سوال یہ ہے: کیا 30 روپے فی مربع گز کی بازاری بھاؤ کا تعین قانون کے مطابق درست ہے؟ ضلعی جج نے اس بنیاد پر پیش قدمی کی کہ HUDA نے ایکٹ کے تحت ملحقہ زمین حاصل کی تھی اور 35 روپے فی مربع گز فروخت کی تھی اور اس لیے 30 روپے فی مربع گز پر دعویٰ کردہ معاوضہ جواب دہندگان کو ادا کیا جانا چاہیے۔ اسے عدالت عالیہ کا حق حاصل ہوا۔ اپیل گزار کی جانب

سے پیش کیے گئے شواہد میں کہا گیا ہے کہ 35 مربع گز روپے کی فروخت پر غور میں سے زمین کی قیمت 6 روپے فی مربع گز تھی اور 29 روپے عارضی ترقیاتی چارجز کے لیے وصول کیے گئے تھے۔ وہ اس کے تحت طے شدہ عارضی قیمتیں تھیں۔ دوسرے لفظوں میں، 29 روپے ترقیاتی اخراجات کے لیے خرچ کیے گئے اور 6 روپے فی مربع گز اصل لاگت تھی۔ فروخت سال 1976 میں ہوئی۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ زمینوں کو گھوڑے کے استحکام کے طور پر استعمال کیا جا رہا تھا۔ مدعا علیہ نے معاوضے کا دعویٰ کیا @30 روپے فی مربع گز یہ دیکھا گیا ہے کہ ایکٹ کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 27 جولائی 1978 کو جاری کیا گیا تھا۔ HUDA کی طرف سے پڑوسی زمینوں کے پلاٹوں کی فروخت مکمل ترقی کے بعد سال 1976 میں ہوئی۔ زمینوں کو ترقی کی ضرورت تھی۔ یہ اچھی طرح سے طے شدہ قانون ہے کہ ترقیاتی چارجز کی کٹوتی $\frac{1}{3}$ - 33 فیصد سے 65 کے درمیان ہوتی ہے، ہر معاملے میں حقائق اور حالات پر منحصر ہے۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ ہمارے پاس 1975-76 میں اٹھائے گئے تخمینی ترقیاتی اخراجات 29 روپے فی مربع گز کے ثبوت موجود ہیں، ایک عملی نقطہ نظر اختیار کرتے ہوئے ہم قرار دیتے ہیں کہ ترقیاتی اخراجات منہا کرنے کے بعد، مدعا علیہ کو 8 روپے فی مربع گز بطور معاوضہ، 30 فیصد کی شرح سے اضافی معاوضے پر قانونی معاوضہ، اور قبضہ لینے کی تاریخ یعنی 2 جون 1984 سے ایک سال کے لیے 9 فیصد سود، اور ایک سال کی مدت ختم ہونے کے بعد جمع کرانے کی تاریخ تک 15 فیصد سود کا حقدار قرار دیا جاتا ہے۔ مدعا علیہ دفعہ 23(1A) کے تحت اضافی رقم کا حقدار نہیں ہے اس وجہ سے کہ مدعا علیہ نے رٹ پٹیشن نمبر 2510، سال 1982 دائر کیا تھا اور ترمیم ایکٹ کے نافذ ہونے تک معاملے کو زیر التوا رکھا تھا۔ یہ ایوارڈ عدالت عالیہ میں زیر التواء کارروائی کا محاسبہ نہیں ہو سکا اور یہ عدالت عالیہ کی ہدایات کے مطابق کیا گیا تھا۔

اپیل کی اجازت اسی کے مطابق ہے لیکن، حالات میں، بغیر کسی اخراجات کے۔

اپیل منظور کی گئی۔