

از عدالتِ عظمیٰ

حصول اراضی آفسر اور سب کو لکٹر، گڈوال

بنام

محترمہ سریلا بھوپال و دیگر

تاریخ فیصلہ: 21 اپریل 1997

[کے راماسوامی اور ڈی پی وادھوا، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

معاوضہ - اس کا انعام - لینڈ ایکوزیشن آفیسر نے 8,000 روپے فی ایکڑ کا انعام دیا۔ ہائی کورٹ نے اس کی توثیق کی۔ اپیل پر فیصلہ دیا گیا: - شواہد کی حالت، اراضی کی وسیع پیمائش کے ساتھ ساتھ حقائق کے پیش نظر، مناسب مارکیٹ ویلیو 20,000 روپے فی ایکڑ ہوگی، جسے لینڈ ایکوزیشن آفیسر کی طرف سے دیے گئے اور ہائی کورٹ کی طرف سے توثیق شدہ 8,000 روپے کی جگہ بدل دیا گیا ہے۔ - نیز 30 فیصد کی شرح سے معمول کے سولاشیم اور قبضے کی تاریخ سے لے کر اس طرح کے اضافہ شدہ معاوضے کی ادائیگی کی تاریخ تک 9 فیصد سالانہ کی شرح سے اضافہ شدہ معاوضے پر سود، اور اس کے بعد 15 فیصد کی شرح سے اضافہ شدہ معاوضہ عدالت میں جمع کرانے تک کا حقدار ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 3147 سال 1997

1986 کے درخواست نمبر 2391 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے مورخہ 8.8.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

التاف احمد، ایڈیشنل سالیسیٹر جنرل اور بی پارٹھاسار تھی اپیل کنندہ کی طرف سے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اگرچہ نوٹس جاری کیے گئے ہیں، لیکن جواب دہندگان بذاتِ خود یا وکیل کے ذریعے پیش نہیں ہو رہے ہیں۔

اجازت دی گئی۔

حصول اراضی کے قانون، 1894 (مختصر طور پر 'ایکٹ') کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 26 ستمبر 1981 کو عوامی مقصد کے لیے شائع کیا گیا تھا، یعنی ریاست آندھرا پردیش کے مہابوب نگر ضلع کے گڈوال قصبے میں بس ڈپو / اسٹینڈ کا قیام۔ حصول اراضی کے افسر نے 27 دسمبر 1983 کو اپنے ایوارڈ میں 8,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضہ دیا۔ حوالہ پر، دیوانی کورٹ نے اپنے 15 نومبر 1985 کے فیصلے اور ڈگری ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 20 روپے فی مربع گز کر دیا۔ اپیل پر، اے پی عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے اپیل نمبر 86/2391 میں 8 اگست 1996 کے فیصلے اور ڈگری ذریعے اس کی تصدیق کی ہے۔ اس طرح، یہ اپیل، خصوصی چھٹی کے ذریعے۔

عدالت عالیہ نے ایکس اے-4 فروخت پر انحصار کیا ہے جس میں زمین کے ایک چھوٹے سے ٹکڑے سے متعلق ہے، اور اسی کے مطابق مارکیٹ ویلیو 20 روپے فی مربع گز کی تصدیق کی ہے۔ اب یہ اچھی طرح سے طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ زمین کے چھوٹے ٹکڑے ایک جیسی

مارکیٹ ویلیو پیش کر سکتے جب زمین کا ایک بڑا ٹریک کھلے بازار میں ایک رضا مند اور سمجھدار خریدار خریدتا ہے۔ یہ طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ عدالت کو خود کو ایک سمجھدار خریدار کی کرسی پر بٹھانا ہوگا اور یہ سوال اپنے سامنے رکھنا ہوگا کہ آیا زمین، دیئے گئے حالات میں، وہی مارکیٹ ویلیو حاصل کرے گی جس کا تعین عدالت کے ذریعہ کیا جانے کا امکان ہے جب زمین کا چھوٹا ٹکڑا فروخت کے لیے پیش کیا جائے گا۔ بد قسمتی سے، عدالت عالیہ نے اس اصول کو نہیں اپنایا ہے؛ اس نے محض زمین کے ایک چھوٹے سے ٹکڑے سے متعلق کھلی بیعہ نامہ پر انحصار کرنے کے لیے آگے بڑھا ہے۔ ہم کلکٹر کے ایوارڈ سے گزر چکے ہیں۔ کلکٹر نے فروخت کے مختلف معاہدوں کا حوالہ دیا اور بالآخر اس نے فروخت کے لین دین پر انحصار کیا اور کہا کہ سروے نمبر 854 سے متعلق نمبر 120 پر بیعہ نامہ میں موجود اراضی، جس نے فروخت کی تاریخ پر 77-4,519 روپے کی شرح حاصل کی، یعنی 27 دسمبر 1978 موازنہ تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے نوٹ کیا کہ اس میں موجود زمینوں کو غیر زرعی زمینوں میں تبدیل کر دیا گیا تھا اور زیر بحث زمینیں اب بھی زرعی اراضی بنی ہوئی ہیں اور گڈ وال ٹاؤن سے متصل ہیں۔ ان حالات میں، اس نے مارکیٹ ویلیو 8,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے دی۔ یہ طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ زیادہ معاوضے کے لیے قابل قبول ثبوت پیش کر کے ثابت کرنے کا بوجھ دعویدار پر ہے۔ سابق اے-4 کو مسترد کرنے کے بعد عدالت عالیہ نے انحصار کیا، حالانکہ حصول اراضی کے افسر کا ایوارڈ ٹھوس انصاف کرنے کے لیے ثبوت نہیں ہے۔ ہم نے اس پر غور کیا اور اس میں جمع کردہ مواد پر غور کیا۔ شواہد کی حالت اور زیر بحث زمین کی بڑی حد کے ساتھ ساتھ حقائق کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہم سمجھتے ہیں کہ مناسب بازار قیمت 20,000 روپے فی ایکڑ ہوگی اور یہ منصفانہ اور معقول معاوضہ ہوگا۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت ہے۔ حوالہ عدالت کا حکم جس کی عدالت عالیہ نے تصدیق کی ہے اسے کالعدم قرار دیا جاتا ہے۔ اس کے بجائے، ایوارڈ کی جگہ 30 فیصد کی شرح سے 20,000 روپے فی ایکڑ رکھے جائیں گے اور قبضہ کرنے کی تاریخ سے اس طرح کے بڑھے ہوئے معاوضے کی ادائیگی کی تاریخ تک 9 فیصد سالانہ کی شرح سے بڑھے ہوئے معاوضے پر سود اور اس کے بعد 15 فیصد کی شرح سے عدالت میں بڑھے ہوئے معاوضے کے معاوضہ ہونے تک۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی آرڈر نہیں۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔