

از عدالتِ عظمیٰ

بھگوانٹھولا سمنٹا و دیگران

بنام

اسپیشل تحصیلدار اینڈ لینڈ ایکوزیشن آفیسر و شا کھا پنٹم میونسپلٹی، و شا کھا پنٹم

تاریخ فیصلہ: 18 ستمبر، 1991

[این ایم کاسلیوال اور ایم فاطمہ بیوی، جسٹس صاحبان۔]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

دفعہ 24- معاوضہ- کا ایوارڈ- زمین کی ترقی کے لیے درکار اخراجات- اس کی ایک تہائی قیمت کی کٹوتی
- آیا اور جب جائز ہو۔

اپیل گزاروں کی اراضی حصول اراضی کے قانون کے تحت حاصل کی گئی تھی۔ اپیل گزاروں نے 10 روپے فی مربع گز کی شرح سے زمین کی قیمت کا دعویٰ کیا، لیکن حصول اراضی کے افسر نے 0.88 روپے فی مربع گز کی شرح سے معاوضہ دیا۔ ایک حوالہ پر سب جج نے کچھ موازنہ لین دین کی بنیاد پر بازار کی قیمت 11 روپے فی مربع گز مقرر کی، لیکن 10 روپے کی شرح سے معاوضہ منظور کیا کیونکہ اپیل گزاروں نے خود صرف اسی شرح پر دعویٰ کیا تھا۔ مدعا علیہ ریاست کی طرف سے پیش کی گئی اپیل پر، عدالت عالیہ نے زمینوں کی بازاری بھاؤ 6.50 روپے فی مربع گز کی شرح سے طے کی اور کل معاوضے کو کم کر دیا، اس عدالت کے ٹربین دیوی بنام کلکٹر، رانچی، اے آئی آر 1972 ایس سی 141 میں اس فیصلے کے بعد کہ جب ہاؤسنگ اسکیم کے تحت بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے تو قیمت کا ایک تہائی حصہ کٹوتی کی جانی چاہیے۔

عدالت عالیہ کے فیصلے سے نالاں ہو کر، اپیل گزاروں نے موجودہ اپیلوں کو ترجیح دی، یہ دلیل دیتے ہوئے کہ عدالت عالیہ نے زیر بحث زمین کی نوعیت اور جس مقصد کے لیے اسے حاصل کیا گیا تھا اس کی مناسب تعریف کیے بغیر تربیانی دیوی کے معاملے میں طے شدہ اصول کو غلط طریقے سے لاگو کیا تھا۔ یہ مزید دعویٰ کیا گیا کہ کوئی کٹوتی کرنے کا کوئی جواز نہیں ہے کیونکہ زیر بحث زمین مکمل طور پر

تیار شدہ تھی اور مکانات کے طور پر استعمال ہونے کے لیے نمایاں طور پر موزوں تھی۔ یہاں تک کہ سڑک کی تشکیل کے مقصد سے حاصل کی گئی زمین کے حوالے سے بھی، یہ دلیل دی گئی کہ عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر غلط کارروائی کی کہ ترقی کے لیے اخراجات اٹھانا پڑتے ہیں۔

مدعا علیہان کی جانب سے، یہ دلیل دی گئی کہ اپیل گزاروں کی اراضی 172 مکانات کی تعمیر کے مقصد سے حاصل کردہ بڑے حصے کا حصہ ہے، کہ دوسرا لین دین جس کی بنیاد پر ذیلی جج نے معاوضے کا فیصلہ کیا تھا، زمین کے چھوٹے پلاٹوں سے متعلق تھا جو مکمل طور پر تیار کیے گئے تھے اور لین دین کا موازنہ کرتے وقت، اس ترقی کو مد نظر رکھنا ضروری تھا جو حصول شدہ زمین کو تعمیر کے مقصد کے لیے موزوں بنانے کے لیے درکار ہے اور اس قیمت کا ایک تہائی حصہ صحیح طریقے سے کاٹا گیا تھا۔

اپیلوں کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت،

قرار دیا گیا کہ: 1. حاصل شدہ زمین کی بازار قیمت تک پہنچنے کے لیے موازنہ فروخت کے ذریعے زمین کی قیمت میں کٹوتی کا اصول اپنایا جاتا ہے۔ اصول کو لاگو کرنے میں تمام متعلقہ حقائق پر غور کرنا ضروری ہے۔ یہ حصول کے تحت احاطہ کردہ رقبے کی حد نہیں ہے، یہ واحد متعلقہ عنصر ہے۔ یہاں تک کہ وسیع علاقے میں بھی ایسی زمین ہو سکتی ہے جو تمام سہولیات کے ساتھ مکمل طور پر ترقی یافتہ ہو اور ایک فائدہ مند پوزیشن میں واقع ہو۔ اگر بڑے راستے کے اندر چھوٹا علاقہ پہلے ہی تیار ہو چکا ہے اور تعمیراتی مقاصد کے لیے موزوں ہے اور اس کے آس پاس سڑکیں، نکاسی آب، بجلی، مواصلات وغیرہ ہیں تو کٹوتی کا اصول صرف اس وجہ سے کہ یہ حاصل کردہ بڑے راستے کا حصہ ہے، جائز نہیں ہو سکتا۔

ترتیبی دیوی بنام کلکٹر، رانچی، اے آئی آر 1972 ایس سی 1417، ممتاز شدہ۔

کوشلیا دیوی بنام حصول اراضی کے افسر، [1984] 2 ایس سی آر 900؛ مغربی بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل بنام کلکٹر، وارانسی، اے آئی آر 1988 ایس سی 943؛ خصوصی تحصیلدار، حصول اراضی، وشاکھا پنٹم بنام شری میتی اے منگلا گوری، 1991 (2) اسکیل 301، پر انحصار کیا۔

2 فوری صورت میں، اس میں شامل اراضی برابر سطح کی ہوتی ہے اور بغیر برابر کرنے یا بحالی کی ضرورت کے تعمیر کے لیے موزوں ہوتی ہے۔ یہ معلوم کرنے کے بعد کہ زمین کی قدر صرف تعمیراتی مقامات کے طور پر کی جانی چاہیے اور اس فائدہ مند پوزیشن کو بیان کیا جس میں زیر بحث زمین بڑے رقبے کا حصہ بنتی ہے، عدالت عالیہ کو کٹوتی کے اصولوں کا اطلاق نہیں کرنا چاہیے تھا۔

3. یہ تجویز کہ زمین کا بڑا رقبہ ممکنہ طور پر اسی شرح پر قیمت حاصل نہیں کر سکتا جس پر چھوٹے پلاٹ فروخت کیے جاتے ہیں، مطلق تجویز نہیں ہے اور ان حالات میں زمین کے چھوٹے پلاٹوں سے حاصل ہونے والی قیمت کو مد نظر رکھنا جائز ہوگا۔ اگر زمین کا بڑا حصہ فائدہ مند پوزیشن کی وجہ سے اس مقصد کے لیے استعمال ہونے کے قابل ہے جس کے لیے چھوٹے پلاٹ استعمال کیے جاتے ہیں اور یہ بھی کسی ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہے جس میں مزید ترقی کی بہت کم یا کوئی ضرورت نہیں ہے، تو موازنہ کے مقصد کے لیے قیمت میں کٹوتی کا اصول جائز نہیں ہے۔ ان دونوں معاملات میں شامل پلاٹوں کی نوعیت کے حوالے سے، ریکارڈ پر موجود شواہد پر یہ تسلی بخش طور پر دکھایا گیا ہے کہ اس زمین میں سڑک اور دیگر سہولیات کی سہولیات موجود ہیں اور یہ ایک ترقی یافتہ کالونی سے متصل ہے اور ایسے حالات میں اس پورے علاقے کو مکانات کے طور پر استعمال کرنا ممکن ہے۔ سڑک کے لیے حاصل کی گئی زمین کے حوالے سے وہی فوائد دستیاب ہیں اور اس کے لیے مزید ترقی کی ضرورت نہیں تھی۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1221 اور 1222، سال 1977۔

اپیل نمبر 758 اور 632، سال 1975 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 20.1.1976 کے فیصلے سے۔

اپیل گزاروں کے لیے مسز شیاما لاپپو اور مس اندرا ساہنی۔

ٹی وی ایس این چاری جواب دہندہ کے لیے۔

عدالت کا فیصلہ فاطمہ بیوی، جسٹس نے سنایا۔

اپیل گزاروں نالاں ہے کہ عدالت عالیہ نے دو مقدمات میں مشترکہ فیصلے کے ذریعے حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 18 (مختصر طور پر ایکٹ) کے تحت حوالہ پر ماتحت جج کی طرف سے منظور کردہ معاوضے میں کافی حد تک کمی کی تھی۔

دیوانی اپیل نمبر 1222، سال 1977 کا تعلق ڈونڈاپر تھی گاؤں کے کھسرا نمبر 1/2 میں واقع 8.33 ایکڑ سنٹس اراضی کے حصول سے ہے، جیسا کہ مورخہ 7.7.1966 کو شائع شدہ دفعہ 4(1) کے تحت جاری کردہ نوٹیفکیشن میں بیان کیا گیا، جس کا مقصد پورٹ ٹرسٹ کے عملے کے لیے رہائشی کوارٹروں کی تعمیر تھا۔

دیوانی اپیل نمبر 1221، سال 1977 کا تعلق 1.68 سنٹس اراضی کے حصول سے ہے، جو اسی گاؤں کے کھسرا نمبر A2/2 میں واقع ہے، جیسا کہ قومی شاہراہ کی موڑ والی سڑک بنانے کے مقصد کے لیے مورخہ 1.8.1968 کو شائع شدہ نوٹیفیکیشن کے تحت حاصل کی گئی تھی۔

اپیل گزاروں نے 10 روپے فی مربع گز کی شرح سے زمین کی قیمت کا دعویٰ کیا کیونکہ حصول اراضی کے افسر نے فی مربع گز صرف 0.88 پیسے دیے تھے۔ فاضل ماتحت جج نے 11 روپے فی مربع یارڈ کی شرح سے زمین کی بازاری بھاؤ کا تعین کیا جس میں نمائش A1 سے A4 کے ذریعے ثبوت کردہ لین دین کے تحت زمین کی قیمت کو بنیاد کے طور پر قبول کیا گیا، لیکن معاوضے کو 10 روپے فی مربع یارڈ کی شرح سے منظور کیا کیونکہ دعویٰ گزاروں نے خود 10 روپے فی مربع یارڈ کی شرح سے معاوضے کا دعویٰ کیا تھا۔ ریاست نے ماتحت جج کے مذکورہ فیصلے کے خلاف آندھرا پردیش کی عدالت عالیہ میں اپیل کو ترجیح دی۔ عدالت عالیہ نے A1 سے A4 کی نمائش کو پڑوس میں زمین کی قیمت کی عکاسی کرنے کے طور پر قبول کیا۔ تاہم اس نے ٹرین دیوی بنام کلکٹر، رانچی، اے آئی آر 1972 ایس سی 1417 میں اس عدالت کے فیصلے کے بعد، کہ جب ہاؤسنگ اسکیم کے تحت بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے تو قیمت کے ایک تہائی حصے کی کٹوتی کی جانی چاہیے، اپیل کنندگان کی زمین کی بازاری بھاؤ کا تعین 6.50 پیسے فی مربع یارڈ کی شرح سے کیا اور اس کے مطابق ماتحت جج کی طرف سے اجازت شدہ کل معاوضے کو کم کر دیا۔

اپیل گزاروں کے فاضل وکیل نے ہمارے سامنے دلیل دی کہ عدالت عالیہ نے زیر بحث زمین کی نوعیت اور جس مقصد کے لیے اسے حاصل کیا گیا تھا اس کی مناسب تعریف کیے بغیر تریبانی دیوی کے معاملے (اوپر) میں طے شدہ اصول کو غلط طریقے سے لاگو کیا تھا۔ یہ پیش کیا گیا کہ زیر بحث زمین مکمل طور پر تیار شدہ تھی اور مکانات کے طور پر استعمال ہونے کے لیے نمایاں طور پر موزوں تھی اور اس لیے، کوئی کٹوتی کرنے کا کوئی جواز نہیں تھا۔ اس بات کی بھی نشاندہی کی جاتی ہے کہ سڑک کی تشکیل کے مقصد سے حاصل کی گئی زمین کے سلسلے میں بھی عدالت عالیہ نے اس بنیاد پر غلط کارروائی کی کہ ترقی کے لیے اخراجات برداشت کرنے ہوتے ہیں اور اس طرح معاوضہ دینے میں، عدالت عالیہ نے قیمت کے ایک تہائی حصے کی کٹوتی کے اصولوں کو غلط طریقے سے لاگو کیا۔ فاضل وکیل نے ہمیں متعلقہ شواہد کے ذریعے لے جایا ہے اور کہا ہے کہ فاضل ماتحت جج نے زمین کی قیمت کم کر کے 10

روپے فی مربع یارڈ کر دی تھی حالانکہ بازار کی قیمت 11 روپے فی مربع یارڈ زیادہ تھی کیونکہ اپیل گزاروں نے خود دعویٰ کو 10 روپے فی مربع یارڈ تک محدود کر دیا تھا۔

مدعا علیہ کے وکیل نے کہا کہ اپیل گزاروں کی زمین مکانات کی تعمیر کے مقصد سے حاصل کردہ بڑے رقبے کا حصہ ہے، کہ بیعہ نامہ میں A1 سے A4 کا تعلق چھوٹے پلاٹوں سے ہے جو مکمل طور پر تیار شدہ ہیں اور جب لین دین کا موازنہ کیا جاتا ہے، تو اس ترقی کو مد نظر رکھنا ضروری ہے جو حصول شدہ زمین کو تعمیر کے مقصد کے لیے موزوں بنانے کے لیے درکار ہے اور یہ کہ عدالت عالیہ مقدمے کے حقائق اور حالات میں قیمت کا ایک تہائی حصہ کا کٹوتی کرنے میں درست تھی۔

حصول کی کارروائی میں معاوضہ دینے میں عدالت کو لازمی طور پر متعلقہ نوٹیفیکیشن کی تاریخ کے مطابق زمین کی بازاری بھاؤ کا تعین کرنا ہوتا ہے۔ حقیقی لین دین کے تحت مادی وقت پر اسی طرح کی زمین کے لیے ادا کی گئی قیمت پر غور کرنا مفید ہے۔ بازاری بھاؤ اس قیمت کا تصور کرتی ہے جو ایک خواہش مند خریدار کسی خواہش مند بیچنے والے کو حقیقی منتقلی کے تحت ادا کر سکتا ہے۔ زمین کی قیمت فروخت شدہ زمین کی حد اور نوعیت کے لحاظ سے مختلف ہو سکتی ہے۔ کسی اہم علاقے میں مکمل طور پر تیار شدہ چھوٹا پلاٹ غیر ترقی یافتہ حالت میں اور دور دراز علاقے میں واقع بڑے علاقے سے زیادہ قیمت حاصل کر سکتا ہے۔ لین دین میں دکھائی گئی قیمت کا موازنہ کر کے تمام متغیرات کو مد نظر رکھنا ہوگا۔ اس لیے چھوٹی جائیداد کے حوالے سے لین دین کو جائیداد کے بڑے حصوں کے معاوضے کو طے کرنے کے لیے حقیقی بنیاد کے طور پر نہیں لیا جاسکتا۔ چھوٹی جائیداد کے لیے فروخت کے لین دین کی بنیاد پر بڑی جائیداد کی بازاری بھاؤ طے کرنے میں، عام طور پر کٹوتی اس علاقے کے اندر چھوٹے پلاٹ بنانے کے لیے بڑے رقبے کی ترقی کے لیے درکار اخراجات کو مد نظر رکھتے ہوئے کی جاتی ہے تاکہ فروخت کے لین دین کے تحت نمٹائے جانے والے چھوٹے پلاٹوں سے موازنہ کیا جاسکے۔ یہ اصول اس عدالت نے ترتیبی دیوی کے معاملے (اوپر) میں بیان کیا ہے۔

کو شلیا دیوی بنام حصول اراضی کے افسر، [1984] 2 ایس سی آر 900 میں، اس عدالت نے صفحات 912-913 پر مشاہدہ کیا:

"جب بڑے رقبے حاصل کیے جاتے ہیں، تو چھوٹی جائیدادوں کے حوالے سے لین دین مناسب رہنما اصول پیش نہیں کرتا ہے۔..... بعض دیگر معاملات

میں اس عدالت نے اشارہ کیا کہ چھوٹی جائیداد کی فروخت کے لین دین کی بنیاد پر بڑی جائیداد کی بازاری بھاؤ کا تعین کرنے کے لیے کٹوتی کی جانی چاہیے۔"

ہم مغربی بنگال کے ایڈمنسٹریٹر جنرل بنام کلکٹر، دارالنسی، اے آئی آر 1988 ایس سی 943 میں اس عدالت کے مشاہدات کا بھی حوالہ دیں گے:-

"اس اصول کو اس کے مناسب تناظر میں سمجھنا ہو گا کہ چھوٹے، ترقی یافتہ پلاٹوں کی فروخت کی بازاری بھاؤ کا ثبوت زمین کی بڑی حد کی قدر کرنے میں محفوظ رہنا نہیں ہے۔ اس اصول کے لیے ضروری ہے کہ چھوٹے ترقی یافتہ پلاٹوں کے لیے حاصل کی جانے والی قیمتوں کو براہ راست بڑی حد تک قدر میں نہیں اپنایا جاسکتا۔ تاہم، اگر یہ دکھایا جائے کہ قابل قدر ہونے کی بڑی حد تسلیم کرتی ہے اور تعمیراتی مقاصد کے لیے استعمال کے لیے پختہ ہے؛ کہ ایسی عمارتیں جو زمین پر رکھی جاسکتی ہیں وہ اچھی فروخت کی تجاویز ہوں گی اور ایک فرضی ترتیب کے طریقہ کار کی بنیاد پر تشخیص کو جواز کے ساتھ اپنایا جاسکتا ہے، تو اس طرح کی چھوٹی، رکھی ہوئی سائٹوں کی قدر کرنے میں نوٹیفکیشن کے وقت یا اس کے آس پاس علاقے میں موازنہ کرنے والی چھوٹی سائٹوں کی فروخت سے ظاہر ہونے والی قیمت متعلقہ ہوگی۔ ایسی صورت میں، سڑکوں اور دیگر شہری سہولیات کی تشکیل کے لیے درکار زمین کی حد کے لیے ضروری کٹوتیاں؛ سڑکیں بچھانے، نالوں، سیوریوں، پانی اور بجلی کی لائنوں کے ذریعے مقامات کی ترقی کے اخراجات، اور قیمت کی وصولی ملتوی کرنا کرنے کی مدت کے لیے اخراجات پر سود؛ منصوبے پر منافع وغیرہ بنایا جانا چاہیے۔"

اس عدالت نے خصوصی تحصیلدار حصول اراضی، وشاکھا پٹنم بنام شریتمتی اے منگلا گوری، 1991 (2) اسکیل 301 میں ایک حالیہ فیصلے میں، تریبانی دیوی کے معاملے کے بعد درج ذیل نشاندہی کی ہے:

"یہ بات قابل ذکر ہے کہ عمارتوں کے ضوابط میں سڑکوں، نکاسی آب اور بجلی وغیرہ جیسی دیگر سہولیات کی ترقی کے لیے زمینوں کو الگ کرنا کالونیوں کی تعمیر کے لیے ترتیب کی منظوری کی شرط ہے۔ لہذا، زمین کی صورت حال اور ترقی کی ضرورت کی بنیاد پر کٹوتی کی جائے گی۔ جہاں حاصل شدہ زمین سڑکوں، نکاسی آب، بجلی وغیرہ کی سہولیات کے ساتھ پہلے سے تیار شدہ زمین کے بیچ میں ہے تو ایک تہائی کی کٹوتی جائز

نہیں ہوگی۔ دیہی علاقوں میں کمزور توجہات سے متعلق ہاؤسنگ اسکیموں میں ایک چوتھائی کٹوتی کو جائز قرار دیا جاسکتا ہے۔"

اس طرح حاصل شدہ زمین کی بازار قیمت تک پہنچنے کے لیے موازنہ فروخت کے تحت آنے والی زمین کی قیمت میں کٹوتی کا اصول اپنایا جاتا ہے۔ اصول کو لاگو کرنے میں تمام متعلقہ حقائق پر غور کرنا ضروری ہے۔ یہ حصول کے تحت احاطہ کردہ رقبے کی حد نہیں ہے، یہ واحد متعلقہ عنصر ہے۔ یہاں تک کہ وسیع علاقے میں بھی ایسی زمین ہو سکتی ہے جو تمام سہولیات کے ساتھ مکمل طور پر ترقی یافتہ ہو اور فائدہ مند حالت میں واقع ہو۔ اگر بڑے راستے کے اندر چھوٹا علاقہ پہلے ہی تیار ہو چکا ہے اور تعمیراتی مقاصد کے لیے موزوں ہے اور اس کے آس پاس سڑکیں، نکاسی آب، بجلی، مواصلات وغیرہ ہیں تو کٹوتی کا اصول صرف اس وجہ سے کہ یہ حاصل کردہ بڑے راستے کا حصہ ہے، جائز نہیں ہو سکتا۔

قومی شاہراہ مجوزہ پورٹ ٹرسٹ کالونی کے بہت قریب چلتی ہے۔ ساؤتھ ایسٹرن ریلوے اسٹاف کو اتر ٹروں کے لیے پہلے سے حاصل کی گئی زمینیں زیر حصول زمین کے جنوبی حصے میں واقع ہیں۔ ٹاؤن پلاننگ ٹرسٹ روڈ زیر حصول زمین کے شمالی حصے میں چلتی ہے۔ کالونی میونسپل ٹاؤن کے تیزی سے ترقی پذیر حصے میں ہے۔ اے سی کاپلاٹ۔ ڈائورژن روڈ کی تشکیل کے لیے حاصل کردہ خسرہ نمبر 2/2 اے میں 1.68 سینٹ بلٹ ان ایریا سے متصل ہے۔ ان معاملات میں شامل زمین برابر سطح کی ہوتی ہے اور تعمیر کے لیے موزوں ہوتی ہے بغیر کسی سطح کو برابر کرنے یا دوبارہ بنانے کی ضرورت کے۔ عدالت عالیہ نے خود اس ثبوت پر یہ نتیجہ اخذ کیا ہے کہ حصول کے تحت آنے والی اراضی قومی شاہراہ اور جنوبی ریلوے اسٹاف کو اتر ٹروں کے کنارے واقع ہے جس کے شمال میں ٹاؤن پلاننگ ٹرسٹ روڈ ہے۔ پڑوسی علاقے پہلے ہی ترقی یافتہ ہیں اور مکانات تعمیر کیے جا چکے ہیں، اور اس زمین کو تعمیراتی مقامات کے طور پر استعمال کرنے کے لیے ممکنہ قیمت حاصل ہے۔ یہ معلوم کرنے کے بعد کہ زمین کی قدر صرف تعمیراتی مقامات کے طور پر کی جانی چاہیے اور اس فائدہ مند پوزیشن کو بیان کیا جس میں زیر بحث زمین بڑے رقبے کا حصہ بنتی ہے، عدالت عالیہ کو کٹوتی کے اصولوں کا اطلاق نہیں کرنا چاہیے تھا۔ یہ ہر صورت میں نہیں ہے کہ اس طرح کی کٹوتی کی اجازت دی جائے۔ جہاں حاصل شدہ زمین سڑکوں، بجلی وغیرہ کی سہولیات کے ساتھ پہلے سے تیار شدہ زمین کے بیچ میں ہے، تو موازنہ شدہ زمین کی قیمت میں کٹوتی کی ضرورت نہیں ہے۔

یہ تجویز کہ زمین کا بڑا رقبہ ممکنہ طور پر اسی شرح پر قیمت حاصل نہیں کر سکتا جس پر چھوٹے پلاٹ فروخت کیے جاتے ہیں، مطلق تجویز نہیں ہے اور ان حالات میں زمین کے چھوٹے پلاٹوں سے حاصل ہونے والی قیمت کو مد نظر رکھنا جائز ہوگا۔ اگر زمین کا بڑا حصہ فائدہ مند پوزیشن کی وجہ سے اس مقصد کے لیے استعمال ہونے کے قابل ہے جس کے لیے چھوٹے پلاٹ استعمال کیے جاتے ہیں اور یہ بھی کسی ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہے جس میں مزید ترقی کی بہت کم یا کوئی ضرورت نہیں ہے، تو موازنہ کے مقصد کے لیے قیمت میں کٹوتی کا اصول جائز نہیں ہے۔ ان دونوں معاملات میں شامل پلاٹوں کی نوعیت کے حوالے سے، ریکارڈ پر موجود شواہد پر یہ تسلی بخش طور پر دکھایا گیا ہے کہ اس زمین میں سڑک اور دیگر سہولیات کی سہولیات موجود ہیں اور یہ ایک ترقی یافتہ کالونی سے متصل ہے اور ایسے حالات میں اس پورے علاقے کو مکانات کے طور پر استعمال کرنا ممکن ہے۔ سڑک کے لیے حاصل کی گئی زمین کے حوالے سے وہی فوائد دستیاب ہیں اور اس کے لیے مزید ترقی کی ضرورت نہیں تھی۔ اس لیے ہمارا خیال ہے کہ عدالت عالیہ نے کٹوتی کے اصول کو لاگو کرنے اور زمین کی منصفانہ بازاری بھاؤ کو 10 روپے فی مربع گز سے کم کر کے 6.5 پیسے فی مربع گز کرنے میں غلطی کی ہے۔ ہماری رائے میں، ان معاملات کے حقائق اور حالات میں اس طرح کی کوئی کٹوتی جائز نہیں ہے۔ اس لیے اپیل گزار کامیاب ہو جاتے ہیں۔

نتیجے میں، اپیلوں کی اجازت دی جاتی ہے اور معاوضہ علیہ کو ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ قانون کے مطابق سود اور معاوضے کے ساتھ فاضل ماتحت حج کے طے کردہ معاوضے کی ادائیگی کرے۔ مقدمے کے حالات میں، ہم اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں دیتے۔

اپیلیں منظور کی جاتی ہے۔