

از عدالتِ عظمیٰ

ریاست بہار

بنام

مدھی شہر پر ساد

تاریخ فیصلہ: 8 اگست 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹنائک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

دفعات 23(1)، 23(A-1)، 28، (2) 23 - زرعی زمین کا حصول - معاوضے کا تعین سیلز ڈیڈز پر ریلائنس کا تعین - 19813 میں شائع ہونے والی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن کے مطابق حاصل کی گئی ایکڑ اور 17 اعشاریہ اراضی - 1985 میں حصول اراضی کے افسر کی طرف سے 14,445 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضہ دینے کا ایوارڈ - ریفرنس کورٹ نے معاوضے میں اضافہ کر کے 15,055 روپے فی ایکڑ کر دیا - اپیل پر، عدالت عالیہ نے سیلز ڈیڈز پر بھروسہ کرتے ہوئے 45,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضہ دیا اور کنویں کی قیمت کے طور پر 20,000 روپے کا حکم دیا - اگرچہ ذیلی رجسٹرار کے کلرک اور جمع کردہ سیلز ڈیڈز کی تصدیق شدہ کاپیاں چیک کی گئیں، لیکن نہ تو بائع اور نہ ہی مشتری کی جانچ کی گئی - قرار پایا کہ، سب رجسٹرار کے کلرک نے مواد کو ثانوی

ثبوت کے طور پر ثابت کیا ہے لیکن دیگر عوامل کو قائم کرنا پڑا جس سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ معاوضے کے تعین کے لیے فروخت کے معاہدوں میں موازنہ قیمت پیش کی گئی ہے۔ تاہم، چونکہ یہ زمین قومی شاہراہ کے قریب ہے اور جمشید پور شہر سے 4 کلومیٹر دور ہے، اس لیے مناسب معاوضہ 22,000 روپے فی ایکڑ ہوگا۔ دعویٰ علیحدہ طور پر کنویں کی قیمت کے حقدار نہیں ہیں کیونکہ کنویں کو زمین کی آپاشی کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا۔ دعویٰ جو ترمیم ایکٹ 68، سال 1984 کے فوائد کے حقدار ہیں۔

آرام ریڈی اور دیگران بنام حصول اراضی کے افسر، حیدرآباد اربن ڈیولپمنٹ اتھارٹی، حیدرآباد اور دیگران، [1995] 2 ایس سی سی 305 اور او جنار دھن ریڈی اور دیگران بنام اسپیشل ڈپٹی کلکٹر، ایل اے یونٹ-IV، ایل ایم ڈی کریم نگر، اے پی اور دیگران، [1994] 6 ایس سی سی 456، پر انحصار کیا۔

ایسیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 10915-10916، سال 1996۔

پٹنہ عدالت عالیہ کے ایف اے نمبر 105 اور 93، سال 1987 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ایچ ایل اگروال، آر پی سنگھ اور بی بی سنگھ۔

جواب دہندہ کے لیے ایس بی سنیل اور ایس بی اپادھیائے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

حصول اراضی کے قانون، 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور پر 'ایکٹ') 16 ستمبر 1981 کو شائع کیا گیا تھا جس میں سوورناریکھا پروجیکٹ کے لیے 3 ایکڑ 17 اعشاریہ زمین حاصل کی گئی تھی۔ حصول اراضی کے افسر نے 3 ستمبر 1985 کو اپنے ایوارڈ کے ذریعے 14,445 روپے فی ایکڑ معاوضہ دیا۔ حوالہ پر ماتحت جج نے

اسے بڑھا کر 15,055 روپے فی ایکڑ کر دیا۔ ریاست کے ساتھ ساتھ دعویٰ داروں نے بھی عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی۔ عدالت عالیہ نے ایف اے نمبر 105 اور 93، سال 1987 مورخہ 1 جون 1993 کے متنازعہ فیصلے میں، ڈان-1 میں حاصل کردہ زمین کو قابل کاشت زمین مانتے ہوئے معاوضے کو بڑھا کر 45,000 روپے فی ایکڑ کر دیا گیا۔ اس نے کنویں اور قانونی معاوضے اور معاوضہ لیے 20,000 روپے بھی دیے۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں۔

غور طلب سوال یہ ہے کہ: کیا عدالت عالیہ نے معاوضے کو 45,000 روپے فی ایکڑ تک بڑھانے کا جواز پیش کیا؟ عدالت عالیہ نے 16 مارچ 1981 کے بیچہ نامہ ایکسٹینشن 3/اے پر انحصار کیا ہے جس میں ڈون-2 کی زمینوں کے 25 اعشاریہ کی حد اور ڈون-1 کی زمینوں کے 14 اعشاریہ کی حد 16,000 روپے میں فروخت کی گئی ہے۔ اس نے سال 1983 کے ایک اور بیچہ نامہ پر بھی انحصار کیا جس کی قیمت روپے 1,10,000 فی اعشاریہ تھی؛ دوسرے لفظوں میں، روپے 45,000 فی ایکڑ۔ بد قسمتی سے، بیچہ نامہ وغیرہ کے تحت ادائیگی کی منظوری کے ثبوت کے طور پر نہ تو مشتری اور نہ ہی مشتری کی جانچ کی گئی ہے۔ سیل ایڈز کو ثابت کرنے کے لیے صرف سب رجسٹرار کے کلرک کو گواہ کے طور پر بلا یا گیا تھا جو سیل ایڈز کی تصدیق شدہ کاپیاں ہیں۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ ایکٹ کی دفعہ 51-اے کے تحت بیچہ نامہ کی مصدقہ نقل قابل قبول ہے کیونکہ دستاویز کے مالک کی مشکلات پر قابو پانے کے لیے ثبوت اصل ٹائٹل ڈیڈ پیش نہیں کرے گا۔ سب رجسٹرار کے کلرک نے اس مواد کو ثانوی ثبوت کے طور پر ثابت کیا ہے لیکن دیگر عوامل کو یہ ثابت کرنا ہو گا کہ بیچہ نامہ 45,000 روپے فی ایکڑ کے معاوضے کا تعین کرنے کے لیے تقابلی قیمت پیش کرتا ہے۔

اس عدالت نے قانون کے اس اصول پر تفصیل سے غور کیا اور اسے فیصلوں کے ایک سلسلے میں پیش کیا، جس میں تازہ ترین آر رام ریڈی اور دیگران بنام حصول اراضی آفیسر، حیدرآباد اربن ڈویلپمنٹ اتھارٹی، حیدرآباد اور دیگران، [1995] 2 ایس سی سی 305 ہیں۔ اس لیے اسے دہرانے کی ضرورت نہیں ہے۔

لیکن حقیقت یہ ہے کہ یہ زمینیں قومی شاہراہ کے بہت قریب واقع ہیں لیکن جمشید پور شہر سے 4 کلومیٹر دور ہیں۔ حالات میں، حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہمارا خیال ہے کہ مناسب معاوضہ 22,000 روپے فی ایکڑ ہوگا۔ دعویٰ کنویں کی قیمت یعنی 20,000 روپے کے حقدار نہیں ہیں کیونکہ کنویں کو زمین کی آبپاشی کے لیے استعمال کیا جا رہا تھا۔ اس وجہ سے، اس کی الگ سے قدر نہیں کی جاسکتی جیسا کہ اس عدالت نے اوجناردھن ریڈی اور دیگران بنام خصوصی ڈپٹی کلکٹر، ایل اے یونٹ-IV، ایل ایم ڈی، کریم نگر، اے پی اور دیگران، [1994] 6 ایس سی سی 456 میں کہا تھا۔

اس کے مطابق اپیلیں جزوی طور پر قابل قبول ہیں۔ زمینوں کی بازار قیمت معاوضہ اور سود کے ساتھ 22,000 فی ایکڑ مقرر کی جاتی ہے اور دفعہ 23(2) کے مطابق اضافی رقم بھی بڑھے ہوئے معاوضے پر 30 فیصد کی شرح سے، دفعہ 28 کے تحت پہلے سال کے لیے 9 فیصد اور اس کے بعد قبضہ کرنے کی تاریخ سے جمع کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد مقرر کی جاتی ہے۔ وہ دفعہ 23(A-1) کے تحت سالانہ 12 فیصد کی اضافی رقم کے بھی حقدار ہیں۔ اے) ایکٹ کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کی تاریخ سے لے کر ایوارڈ دینے یا قبضہ کرنے کی تاریخ تک جو بھی پہلے ہو۔ کوئی لاگت نہیں۔

اپیلوں کی جزوی طور پر اجازت ہے