

از عدالتِ عظمیٰ

دی اسپیشل حصول اراضی آفسر، دھارواڑ

بنام

محترمہ تجرہ بانیاں

تاریخ فیصلہ: 19 اگست 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹنایک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894 دفعات 4، 11، 23 اور 28۔

اراضی کا حصول - معاوضہ - کا تعین - صنعتی ترقی کے لیے چھ ایکڑ زمین کا حصول - حصول اراضی کے افسر کی طرف سے معاوضے کا ایوارڈ - حاصل شدہ زمین سے ڈیڑھ کلو میٹر کے فاصلے پر واقع زمین کی ایک چھوٹی سی حد سے متعلق فروخت کے لین دین کی بنیاد پر مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے والی ریفرنس کورٹ اور عدالت عالیہ - اپیل - عدالت عالیہ کی طرف سے مقرر کردہ معاوضے کا انعقاد اور ریفرنس کورٹ قانون کے مطابق نہیں تھی - ریفرنس کورٹ کا یہ نتیجہ کہ زمینوں کی ممکنہ قیمت ہے، واضح طور پر غیر قانونی تھا - 45,000 روپے فی ایکڑ کی رقم حاصل کی گئی زمینوں کے لیے معقول معاوضہ ہو گا - معاوضہ بھی سو لٹیئم سود اور اضافی رقم کے حقدار تھے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 11341، سال 1996 وغیرہ۔

ایم۔ ایف۔ اے۔ نمبر 1395، سال 1991 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے مورخہ آئی۔ ڈی۔ 1 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے کے، آرنا گراج اور کے ایل نتیجا۔

کے وی نارائنا اور محترمہ کرن سوری کو پارٹی کو آگے بڑھانے کے لیے۔

جواب دہندگان کے لیے پی مہالے اور شانتی کمار مہالے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

عمل درآمد کی اجازت ہے۔

اجازت دی گئی۔

ہم نے فریقین کے فاضل وکلاء کو سنا ہیں۔

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں کرناٹک عدالت عالیہ کے 16 جون 1993 کے فیصلے اور حکم سے پیدا ہوتی ہیں جو ایم ایف اے نمبر 1395، سال 1995 میں دیا گیا تھا۔ تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ حصول اراضی کے قانون، 1894 (مختصر طور پر "ایکٹ") کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 7 مارچ 1985 کو شائع کیا گیا تھا جس میں صنعتی ترقی کے لیے چیکوڈی میونسپلٹی کے قریب چھ ایکڑ زمین حاصل کی گئی تھی۔ حصول اراضی کے افسر (ایل اے او) نے معاوضے کی بنیاد پر معاوضہ دیا۔ حوالہ پر، حاصل شدہ زمینوں سے ڈیڑھ کلو میٹر کے فاصلے پر واقع "40"x40" کی حد تک زمین کے سلسلے میں بیعہ نامہ ایگزٹ پی-8 پر انحصار کرتے ہوئے، جو 12 روپے فی مربع فٹ تھا، دیوانی جج نے معاوضے کو بڑھا کر 6 روپے فی مربع فٹ کر دیا جو کہ فی ایکڑ روپے 2,66,360 تک پہنچ

گیا۔ اپیل پر، عدالت عالیہ نے معاوضے کو کم کر کے 4.5 روپے فی مربع فٹ کر دیا جو کہ 1,96,020 روپے فی ایکڑ تک پہنچ گیا۔

غور کے لیے واحد سوال یہ ہے: کیا عدالت عالیہ اور ریفرنس کورٹ کی طرف سے مقرر کردہ معاوضہ قانون کے مطابق ہے؟ یہ دیکھا گیا ہے کہ ریفرنس کورٹ اور عدالت عالیہ دونوں کی طرف سے تیار کی گئی واحد بنیاد ترقی یافتہ علاقے میں "40"x40" کی حد تک زمین کے سلسلے میں بائع پی ڈبلیو-2 کی طرف سے بولی گئی نمائش پی-8 تھی جس صورت میں معاوضہ 12 مربع فٹ روپے تک پہنچ گیا۔ چونکہ چھ ایکڑ اراضی کو دو سروے نمبروں میں حاصل کرنے کی کوشش کی گئی تھی، جس کی پیمائش روپے نمبر 2/407 میں 1.15 گنتھا اور آر ایس نمبر 1/417 میں 4.25 گنتھا تھی، اس لیے کوئی بھی سمجھدار اور رضامند مشتری مربع فٹ کی بنیاد پر زمین کی خریداری کی اس شرح کی پیشکش نہیں کرے گا۔ لہذا عدالت عالیہ اور ریفرنس کورٹ نے صرف سابق پر انحصار کرتے ہوئے مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے میں قانون کی واضح غلطی کا ارتکاب کیا۔ پی-8 یہ دیکھا گیا ہے کہ نمائش پی-8 زمین کی ایک چھوٹی سی حد کے حوالے سے ہے جس کی پیمائش "40"x40" ہے جو ترقی یافتہ میونسپلٹی کے اندر 1.5 کلو میٹر کے فاصلے پر واقع ہے۔ ان حالات میں، پی ڈبلیو-8 نے کوئی موازنہ فروخت پیش نہیں کی۔

پھر سوال یہ ہے کہ حاصل شدہ زمینوں کا معقول معاوضہ کیا ہوگا؟ اگرچہ ریفرنس کورٹ نے نوٹ کیا ہے کہ اس کی ممکنہ قدر ہے، ظاہر ہے کہ یہ اس کی طرف سے دی گئی غلط نتیجہ ہے۔ کلکٹر کے ایوارڈ کو دیکھنے پر ہمیں معلوم ہوتا ہے، جیسا کہ اس نے خاص طور پر کہا ہے، کہ اس نے معاوضے کے تعین سے پہلے 11 اگست 1986 کو زمینوں کا معائنہ کیا تھا؛ اس نے پایا کہ زمینوں پر کاشت کی گئی تھی اور اس سلسلے میں سرٹیفکیٹ ذیلی تحصیلدار سے بھی حاصل کیا گیا تھا۔ ان حالات میں، یہ نتیجہ اخذ کرنا کہ زمینوں کی ممکنہ قیمت ہے، واضح طور پر غیر قانونی ہے۔

یہ دیکھا گیا ہے کہ جواب دہندگان نے خود "40"x60" کی پیمائش والے زمین کے پلاٹ فروخت کیے تھے جو سال 1985 میں حاصل کردہ زمینوں کا حصہ تھے، فی پلاٹ 6,000 روپے کی رقم میں۔ یہ واضح ہو گا کہ یہ دستاویز

مارکیٹ ویلیو کو بڑھانے کے لیے وجود میں لائی گئی تھی جو کہ روپے 1,89,000 تک پہنچ گئی۔ مجموعی طور پر حقائق سے، خاص طور پر یہ کہ زمینیں زرعی اراضی ہیں، ہمارا خیال ہے کہ 45,000 روپے فی ایکڑ کی رقم حاصل شدہ زمینوں کے لیے معقول معاوضہ ہوگی۔

اسی کے مطابق ایپلوں کی اجازت ہے۔ معاوضہ دفعہ 23(2) کے تحت ایک سال کے لیے زمین پر قبضہ کرنے کی تاریخ سے بڑھے ہوئے معاوضے کے 9 فیصد کی شرح سے اور اس کے بعد عدالت میں جمع ہونے کی تاریخ تک 15 فیصد کی شرح سے، دفعہ 28 کے تحت بڑھے ہوئے معاوضے اور سود کے 30 فیصد کی شرح سے معاوضے کے حقدار ہیں۔ وہ دفعہ 23(1) کے تحت اضافی رقم کے بھی حقدار ہیں۔ اے) دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کی تاریخ سے لے کر دفعہ 11 کے تحت ایوارڈ کی تاریخ تک یا قبضہ کرنے تک، جو بھی پہلے ہو، 12 سالانہ کی شرح سے۔ کوئی لاگت نہیں۔

ایپلوں کی اجازت ہے۔