

از عدالتِ عظمیٰ

ایم وی کے گنڈاراو

بنام

ریونیوڈویژنل آفیسر، (ایل اے او)، ناراساروپیٹ

تاریخ فیصلہ: 15 جنوری 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹاناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

معاوضہ - حکم - اضافہ - حاصل شدہ رقبہ سے ملحقہ رقبہ کے سلسلے میں فروخت کے لین دین - حقیقی لین دین نہیں - بازاری بھاؤ بڑھانے کے لیے وجود میں لائے گئے حصول کے دستاویزات کے پہلے علم کے ساتھ - لہذا زیادہ معاوضے کے لیے اس پر انحصار کرنے کا حقدار نہیں ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2518-21، سال 1996۔

اے نمبرز 86/2629 اور 1183، سال 1984 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 21.2.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے اے ٹی ایم سمپت۔

جواب دہندہ کے لیے جی پر بھا کر

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے وکلاء کے دلائل سنے۔ حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 3 جنوری 1980 کو شائع ہوا، جس کے تحت 2/3-5108 مربع گز زمین سروے نمبر

1/2,300/2,249/248 اور 26767 مربع فٹ یا 4/1-2974 مربع گز عارضی سروے نمبر 249/2 اور 300/2 میں واقع نرساراؤ پیٹ ٹاؤن، ضلع گنٹور، آندھرا پردیش میں ٹیلیفون ایکسچج عمارت، مائیکرو ویو عمارت، اور مائیکرو ویو ٹاور کی تعمیر کے لیے حاصل کی گئی۔ اپیل کنندہ نے 80 روپے فی مربع گز کی رقم کا دعویٰ کیا ہے۔ حصول اراضی کے افسر نے دفعہ 9 کے تحت اپنے ایوارڈ میں 30 مارچ 1980 کو Rs@40 فی مربع یارڈ معاوضے کا تعین کیا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر ماتحت جج، نرسراؤ پٹ نے 15 دسمبر 1982 کو اپنے ایوارڈ اور ڈگری میں معاوضے میں 75 روپے فی مربع گز کا اضافہ کیا۔ ریاست کے ساتھ ساتھ دعویداروں کی اپیل پر عدالت عالیہ نے معاوضے کو کم کر کے 56 روپے فی مربع گز کر دیا۔ اس طرح یہ اپیلیں خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔ ریاست نے کوئی اپیل دائر نہیں کی۔

ماتحت جج نے بالترتیب 43 مربع گز، 69 مربع گز، 104 مربع گز، 149 مربع گز کے سلسلے میں 16 ستمبر 1978 کے نمائش اے-1 سے اے-4، بیج ناموں پر انحصار کیا، جو 71 روپے سے 75 روپے فی مربع گز کے درمیان کی شرحوں پر کام کرتے تھے۔ اس کی بنیاد پر ماتحت جج نے معاوضے کو بڑھا کر 75 روپے فی مربع گز کر دیا۔ عدالت عالیہ نے یہ نتیجہ اخذ کیا کہ چونکہ فروخت کے لین دین میں شامل زمینوں کا تعلق زمین کے چھوٹے ٹکڑوں سے ہے، اس لیے انہوں نے 5,000 اور طاق مربع گز پر محیط حصول کے لیے زمین کی کل حد کے لیے ایک جیسی قیمت کی تعریف نہیں کی۔ اس کے مطابق 21 فروری 1992 کو اے ایس نمبر 86/2629 اور 84/1183 میں دیے گئے متنازعہ فیصلے میں معاوضے کو کم کر دیا گیا۔

اپیل گزار کے فاضل وکیل مسٹر اے ٹی ایم سمپت نے دلیل دی کہ حوالہ عدالت کے ذریعے اے-1 سے اے-4 کے درمیان فروخت کے معاہدوں کا انحصار اسی حاصل شدہ زمینوں سے ہے۔ اس کی صداقت پر سوال نہیں اٹھایا گیا تھا۔ ان کی صداقت پر کوئی سوال نہیں اٹھایا گیا۔ اس کے تحت منظور شدہ غور و فکر پر سوال نہیں اٹھایا گیا اور ماتحت جج نے یہ نتیجہ درج کیا کہ ان غیر متنازعہ حقائق کے پیش نظر، وہ معاوضے کا تعین کرنے کے لیے معقول بنیاد بناتے ہیں کیونکہ وہ حصول کے تحت اسی زمین سے متعلق ہیں۔ لہذا، یہ معاوضے کے تعین کے لیے بہترین بنیاد بنائے گا۔ ہمیں معلوم ہوتا ہے کہ اس دلیل کو قبول کرنا مشکل ہے۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ دفعہ 4(1) کے نوٹیفیکیشن کی تاریخ تک موجودہ بازاری بھاؤ کو ثابت کرنے کا بوجھ دعویدار پر ہے اور یہ عدالت کا فرض ہے کہ وہ عملی جانچ کا اطلاق کرتے ہوئے موجودہ بازاری بھاؤ کا اندازہ کرے۔ عدالت کو شواہد پر مناسب تناظر

میں غور کرنا ہو گا کہ آیا کوئی خواہش مند فروش زمینوں کو مشتری کرنے پر کھلی منڈی میں خواہش مند فروش کی طرف سے پیش کردہ نرخوں پر بائعی کرنے کی تیاری کرے گا یا نہیں۔ عدالت کا فرض ہے کہ وہ بازار کے عام حالات میں کام کرنے والے سمجھدار خریدار کی کرسی پر بیٹھے اور نوٹیفیکیشن کی تاریخ کے مطابق موجودہ قیمتوں کا فیصلہ کرے۔ حصول اراضی کے افسر نے اپنے اپوارڈ میں خاص طور پر فروخت کے ان تمام لین دین کا حوالہ دیا ہے اور اس طرح بیان کیا ہے:

"فروخت نمبر 9، 10، 11، 16 اور 22۔ ان تمام معاملات میں بائع ایک ہی ہوتا ہے۔ اسی سروے نمبروں میں اسی بائع کی زمین اب حصول کے تحت ہے۔ زمین کا مالک اس حصول سے واقف ہے کیونکہ اس نے زبانی طور پر اس کے لیے رضامندی ظاہر کی تھی اور شبہ ہے کہ اس نے یہ فروخت زیادہ قیمت پر رجسٹر کروائی ہوگی اور اس خیال کو معاوضے کی زیادہ شرح ملے گی۔ اس لیے ان فروختوں کو خارج کر دیا جاتا ہے۔"

اس طرح یہ دیکھا جائے گا کہ اپیل کنندہ کو عوامی مقاصد کے لیے مجوزہ حصول کا علم ہونے کے بعد ظاہر ہے کہ وہ ان دستاویزات کو بازاری بھوا کو بڑھانے کے لیے لایا تھا اور اس لیے ان فروخت کے لین دین کو سروس میں نہیں ڈالا جاسکتا۔ فاضل ماتحت جج نے ثبوت کو قریبی اور تنقیدی جانچ پڑتال کے تابع کیے بغیر ان دستاویزات کو عملی طور پر قبول کرنے میں قانون کی واضح غلطی کی ہے، آیا یہ دستاویزات حقیقی دستاویزات ہیں جو خواہش مند بائع اور خواہش مند مشتری درمیان انجام دی گئی ہیں۔ جواب واضح طور پر "نہیں" ہو گا۔ لہذا، عدالت عالیہ ان دستاویزات پر انحصار نہ کرنے میں درست تھی۔ اگر ان دستاویزات کو غور سے خارج کر دیا جاتا ہے، تو معاوضے میں اضافے پر غور کرنے کے لیے ریکارڈ پر کوئی اور ثبوت موجود نہیں ہے۔ لہذا عدالت عالیہ نے معاوضے کو 75 روپے سے کم کر کے 56 روپے کر دیا جس کے نتیجے میں سو لیٹیم اور سود کا فائدہ حاصل ہوا۔ اپیلوں کو اسی کے مطابق خارج کر دیا جاتا ہے لیکن، حالات میں، اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔