

از عدالتِ عظمیٰ

دی سپیشل لینڈ ایکوزیشن آفیسر، بنگلور

بنام

وی۔ٹی۔ ویلیو و دیگر اراں

تاریخ فیصلہ: 16 جنوری 1996

[کے رامسوامی اور جی بی پٹناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894 / غیر منقولہ جائیداد کے طلبی اور حصول کا قانون، 1952:

دفعات 4(1)، 11، 7.8/18 — معاوضے کا ایوارڈ — مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین — قرار پایا کہ: قانون کا غلط اصول خاص طور پر جب بڑی حد تک زمینوں کو عوامی مقاصد کے لیے حاصل کرنے کی کوشش کی جاتی ہے — ترقیاتی چارجز میں کٹوتی — صرف اس وجہ سے انکار نہ کیا جائے کہ زمینوں کو جوڑنے والی سڑک موجود ہے — تعمیراتی مقاصد کے لیے زمین کی صلاحیت کو بھی مد نظر رکھتے ہوئے معاوضے میں اضافہ کیا گیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2526-27، سال 1996۔

کرناٹک عدالت عالیہ کے ایم۔ ایف۔ اے نمبر 111 سے 112، سال 1983 کے فیصلے اور حکم نامے سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایم ویرپا۔

جواب دہندہ کے لیے وی اے بوڈے اور کے جے جان۔

جواب دہندہ نمبر 5 کے لیے اے ڈی این راؤ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

حصول اراضی کے قانون 1، سال 1894 (مختصر طور پر، قانون) کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 27 اپریل 1972 کو ریاستی گزٹ میں شائع کیا گیا تھا جس میں دفاعی مقصد کے لیے 1 ایکڑ 6 گنٹاز میں حاصل کی گئی تھی۔ یہ تنازعہ میں نہیں ہے کہ جائیداد کا حصول اور غیر منقولہ جائیداد کے حصول ایکٹ 1952 (مختصر طور پر، پراپرٹی ایکٹ) کی دفعہ 8 کے تحت 29.3.1965 پر مطالبہ کیا گیا تھا اور اس کا قبضہ لے لیا گیا تھا۔ اس کے بعد، پراپرٹی ایکٹ کے دفعہ 7 کے تحت، مطلوبہ پراپرٹی کو ادا کیے جانے والے کرایے کے تعین کے لیے، پراپرٹی کی بازاری بھاؤ 4 روپے فی مربع فٹ مقرر کی گئی اور اس بنیاد پر کرایے ادا کیے گئے۔ دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن شائع ہونے کے بعد، کلکٹر نے ایکٹ کی دفعہ 11 کے تحت 24,250 روپے فی ایکڑ کے معاوضے کا تعین کرتے ہوئے 31.1.1976 پر اپنا اپورڈ دیا۔ اس سے نالاں ہو کر، دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، عدالت نے 30 جون 1982 کو ایکٹ کی دفعہ 26 کے تحت دیے گئے اپنے فیصلے اور ڈگری ذریعے معاوضے میں 75,000 روپے فی ایکڑ کا اضافہ کیا۔ ریاست کے ساتھ ساتھ دعویٰ داروں کی اپیل پر، عدالت عالیہ نے ایم ایف اے نمبر 111 اور 112، سال 1983 میں دیے گئے تنازعہ فیصلے میں ریاستی اپیل کو خارج کر دیا اور دعویٰ داروں کی اپیل میں معاوضے کو بڑھا کر 5 روپے فی مربع فٹ کر دیا۔

عدالت عالیہ نے اس نتیجے پر آگے بڑھا کہ اراضی مطالبے کی تاریخ کے ساتھ ساتھ ایکٹ کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن شائع کرنے کی تاریخ کو اچھی طرح سے تیار کی گئی تھی۔ جب پراپرٹی ایکٹ کے دفعہ 7 کے تحت کرایے کا تعین 4 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے کیا گیا تو 1972 میں 8 سال بعد 5 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے معاوضے کا تعین منصفانہ، مناسب اور معقول ہو گا۔ جہاں تک ترقیاتی اخراجات کے لیے 53 فیصد کی کٹوتی کا تعلق ہے، عدالت عالیہ نے پایا کہ چونکہ زمینیں پہلے سے ہی ترقی یافتہ علاقے میں واقع تھیں، اس لیے کٹوتی کی ضرورت نہیں تھی۔ اس لیے کوئی کٹوتی نہیں کی گئی۔ اس طرح خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں اور جواب دہندگان کی طرف سے دائر کر اس اعتراضات۔

ریاست کے قابل وکیل شری ویرپانے دلیل دی کہ عدالت عالیہ کا نظریہ مکمل طور پر غیر معقول ہے۔ مطالبے کی تاریخ تک، زمینیں صرف زرعی اراضی تھیں اور یہ کہ دفاعی اسٹیبلشمنٹ کے قیام کے بعد، زمینوں کو تیار کرنا واجب تھا اور یہ معاوضے میں اضافہ کرنے کے لیے متعلقہ حالات نہیں ہوں گے۔ زمینوں کی ترقی کے لیے ابھی ضرورت ہے اور اس لیے اس عدالت کے فیصلے کے مطابق 53 فیصد کی کٹوتی مناسب کٹوتی ہوگی اور یہ کہ عدالت عالیہ کا یہ فیصلہ درست نہیں تھا کہ 5 فی مربع فٹ اور بغیر کٹوتی کے معاوضہ من مانی ہے۔ دوسری طرف، دعویٰ داروں / جواب دہندگان کے

قابل سینئر وکیل، شری بوڈے کی طرف سے یہ دلیل دی گئی ہے کہ ہر سال قیمتوں میں زبردست بتدریج اضافہ ہوتا ہے؛ جب عدالت نے 1965 میں ہی 4 روپے فی مربع فٹ پر معاوضے کا تعین کیا تھا، قیمتوں میں بتدریج اضافہ کرتے ہوئے دعویٰ دار کم از کم 10 روپے فی مربع فٹ کے حقدار ہیں۔ مزید کہا گیا ہے کہ عدالت عالیہ نے 5 روپے فی مربع فٹ کی قیمت کا تعین کیا ہے اور عدالت عالیہ کا فیصلہ غیر معقول یا من مانی نہیں ہے۔ یہ بھی دعویٰ کیا جاتا ہے کہ چونکہ زمینیں پہلے ہی تیار کی جا چکی ہیں، اس لیے ایک تہائی یا 53 فیصد کی کٹوتی کی کوئی ضرورت نہیں ہے جیسا کہ دعویٰ کیا گیا ہے اور اس لیے عدالت عالیہ اپنے اس نتیجے پر درست تھی کہ زمینوں کی بازاری بھاد 5 روپے فی مربع فٹ ہے بغیر کٹوتی کے۔

متعلقہ تنازعات پر غور کرنے کے بعد، جو سوال غور کے لیے پیدا ہوتا ہے وہ یہ ہے کہ حاصل شدہ زمینوں کا معقول معاوضہ کیا ہوگا؟ یہ سچ ہے کہ 29.3.1965 پر طلب کی گئی زمینوں کے لیے کرایے کا تعین کیا گیا تھا۔ روپے 4 فی مربع فٹ اس مرحلے پر غور کرنا مناسب ہوگا کہ کرایے کے تعین اور زمین کو بالآخر ادا کیے جانے والے معاوضے کے تعین کے درمیان فرق ہے۔ جہاں تک کرایے کے تعین کی گنجائش کا تعلق ہے، مربع فٹ کی بنیاد پر آگے بڑھنا مناسب ہوگا؛ شاید اس اصول کو صحیح طریقے سے لاگو کیا گیا تھا اور کرایے کا تعین کیا گیا تھا۔ لیکن مذکورہ اصول حاصل شدہ زمین کے معاوضے کا تعین کرنے کے لیے اچھا نہیں ہوگا۔ سوال یہ ہے کہ کیا ایک عام، عام اور سمجھدار آدمی، موجودہ حالات میں، 1 ایکڑ اور 6 گنٹا زمین خریدنے کے لیے تیار ہوگا جب اسے عام بازار کے حالات میں مربع فٹ کی بنیاد پر پیش کیا جائے؟ اگر جائیداد بمبئی میں زمین پوائنٹ اور دہلی میں کنٹا پلینس جیسے ترقی یافتہ شہروں یا اسی طرح کے دیگر صنعتی طور پر ترقی یافتہ علاقوں میں واقع ہے، تو مربع فٹ کی بنیاد پر بکری کے لیے پیشکش قابل فہم ہو سکتی ہے۔ ایک سمجھدار خریدار کے طور پر، مربع فٹ کی بنیاد پر زمینیں خریدنے سے لرز جائے گا۔ مربع فٹ کی بنیاد پر بازار کی قیمت کا تعین من مانی ہوگا اور یہ قانون کا ایک غیر منطقی اصول ہے۔ اب اس عدالت کے سلسلہ وار فیصلوں سے یہ طے ہو گیا ہے کہ مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین قانون کا غلط اصول ہے، خاص طور پر جب بڑی حد تک زمینوں کو عوامی مقصد کے لیے حاصل کرنے کی کوشش کی جاتی ہے۔ لہذا، عدالت عالیہ نے مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے کے لیے غلط بنیاد پر پیش قدمی کی ہے۔

اگلا سوال یہ ہے کہ کیا زمینوں کی ممکنہ قیمت ہے؟ یہ سچ ہے کہ سال 1965 میں جب زمینیں حاصل کی گئیں تو وہ زرعی اراضی تھیں حالانکہ انہیں غیر زرعی اراضی میں تبدیل کر دیا گیا تھا۔ لیکن دفاعی اسٹیبلشمنٹ کے قیام کی وجہ سے زمینوں کو رہائشی مقصد میں تبدیل کر دیا گیا۔ لیکن جیسا کہ

1972 میں زمینوں پر تعمیراتی مقصد کے لیے ممکنہ قیمت تھی۔ مربع گز کی بنیاد پر بازار کی قیمت کا تعین کرنا جائز ہو سکتا ہے۔ جب یہ معقول طور پر کیا جاتا ہے تو ترقیاتی چارجز کے لیے کچھ رقم کا ٹی پڑتی ہے۔ جب اتنی بڑی زمین کو تعمیراتی مقاصد کے لیے استعمال کرنے کی کوشش کی جاتی ہے تو ضروری ہے کہ اندرونی سڑکیں بچھائی جائیں اور نکاسی آب اور دیگر شہری سہولیات فراہم کی جائیں۔ اس بنیاد پر حاصل کی گئی زمین کا کم از کم ایک تہائی حصہ سڑک کے مقصد، ترقیاتی مقصد اور دیگر شہری سہولیات کے لیے مقرر کیا جانا ہے۔ صرف اس صورت میں جب معاوضے کا تعین کرنے کے لیے تھوڑی حد تک حقیقی فروخت کے معاہدے کی بنیاد تھی، اس عدالت نے 53 فیصد اور کچھ معاملات میں 60 فیصد کٹوتی کو برقرار رکھا۔ محض یہ حقیقت کہ زمینوں کو جوڑنے والی سڑک اپنے آپ میں ہے، ترقیاتی اخراجات میں کٹوتی کرنے سے انکار کرنا قانون کا درست اصول نہیں ہے۔ اس نقطہ نظر سے غور کرتے ہوئے اور صلاحیت کے نقطہ نظر سے غور کرتے ہوئے، ہم سوچتے ہیں کہ جس معقول اور مناسب معاوضے کے لیے زمینوں پر قبضہ کیا جائے گا وہ فی ایکڑ روپے 1,50,000 ہو گا۔ یہ رقم منصفانہ، معقول اور مناسب معاوضہ ہوگی۔

اس لیے دعویٰ دار دفعہ 4(1) کے نوٹیفیکیشن کی تاریخ سے ایک سال کے لیے بڑھے ہوئے معاوضے پر 9 فیصد سالانہ سود کے ساتھ 1.5 لاکھ روپے فی ایکڑ کے معاوضے کے حقدار ہیں اور عدالت میں جمع ہونے کی تاریخ تک 15 فیصد سالانہ معاوضے کے حقدار ہیں۔ وہ بڑھے ہوئے معاوضے پر 30 فیصد پر سولٹیم کے بھی حقدار ہیں۔ عدالت عالیہ نے 31 جنوری 1976 کو کلکٹر کا ایوارڈ دیے جانے کے بعد سے ایکٹ کی دفعہ 23(1 اے) کے تحت سالانہ 12 فیصد کی شرح سے اضافی رقم دینے میں سنگین غلطی کی ہے۔

ایبیلوں کو اسی کے مطابق منظور کیا جاتا ہے لیکن، حالات میں، اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہو گا۔ جو ابی اعتراضات کو خارج کر دیا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہو گا۔

ایبیلیں منظور کی جاتی ہیں۔