

# از عدالتِ عظمیٰ

دی یو پی جل نگم، لکھنؤ اس بذریعہ اسکے چیئر مین ودیگر

بنام

میسرز کالر اپر اپر ٹیز (پی) لمیٹڈ، لکھنؤ ودیگراں

تاریخ فیصلہ: 17 جنوری 1996

[کے رامسوامی اور جی بی پٹناک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894: دفعات 4(1)، 5، 6، 11 اے، 17(2)، 17(4)، 23(1)،  
24 اور 48(1)۔

ارضی کا حصول - نوٹیفکیشن اور اعلامیہ - اعلامیہ کی اشاعت سے پہلے ریاست کی طرف سے لی گئی  
زمین کا قبضہ - اس کے بعد زمین کی خریداری - خریدار کی طرف سے معاوضے کا دعویٰ - قرار پایا کہ  
ریاست کے خلاف فروخت غیر قانونی تھی - خریدار نے زمین میں کوئی مفاد حاصل نہیں کی -  
نوٹیفکیشن کو چیلنج نہیں کر سکتا - لیکن مفاد رکھنے والے شخص کے طور پر معاوضے کا دعویٰ کر سکتے ہیں۔

معاوضہ - کا تعین - غیر ترقی یافتہ علاقے میں حاصل کی گئی زمین - اس کے بعد کی پیش رفت  
معاوضے کے تعین کے لیے غیر متعلقہ تھی

معاوضہ - ریاستی حکومت کی طرف سے جاری کردہ سرکلیولر - بنیادی تشخیص رجسٹر کی بنیاد پر  
معاوضے کا تعین - غیر قانونی رکھا گیا۔

زمین کے حصول کے لیے کارروائی شروع کی گئی جو اپیل کا موضوع ہے تاکہ اپیل کنندہ نگم نشیبی  
علاقوں سے سیلاب کا پانی نکالنے کے لیے پمپنگ اسٹیشن قائم کر سکے۔ جہاں حصول اراضی کے قانون  
1894 دفعات 4(1)، 17(4) اور 5-اے کے تحت نوٹیفکیشن 8 مارچ 1973 کو شائع کیے گئے تھے،  
وہیں دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ 19 اکتوبر 1973 کو شائع کیا گیا تھا۔ تاہم، اعلامیہ کی اشاعت سے پہلے

زمین کا قبضہ لے لیا گیا تھا۔ اس کے بعد مدعا علیہ نے 60,000 روپے کی قیمت پر بیع نامہ کے تحت حاصل کردہ زمین خریدی اور حاصل شدہ زمین کے معاوضے کا دعویٰ کرتے ہوئے ایک رٹ دائر کی۔ عدالت عالیہ کے ایک ڈویژن بنچ نے ہدایت دی کہ معاوضہ 200 روپے فی مربع فٹ ادا کیا جائے جیسا کہ کلکٹر نے طے کیا ہے۔ کلکٹر نے یو پی حکومت کی طرف سے جاری کردہ بنیادی ویلیو ایشن سرکلرز کے مطابق معاوضے کا تعین کیا تھا۔

اس عدالت میں اپیل میں اپیل کنندہ کے لیے یہ دلیل دی گئی کہ معاوضے کا تعین کرنے میں کلکٹر نے ریکارڈ کے سامنے ایک واضح غلطی کی تھی اور اس کے نتیجے میں عدالت عالیہ کی طرف سے جاری کردہ ہدایات کو قانون کی واضح غلطی سے خراب کیا گیا تھا۔

مدعا علیہ کے لیے یہ دلیل دی گئی کہ (1) دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن اور دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ دفعہ 11-اے کے عمل سے ختم ہو گیا کیونکہ زمین پر قبضہ درست نہیں تھا کیونکہ یہ اعلامیہ کی اشاعت سے پہلے لیا گیا تھا۔ لہذا، مدعا علیہ موجودہ بازاری بھاؤ کی بنیاد پر معاوضے کا حقدار تھا۔ اور (ii) چونکہ یو پی حکومت کی طرف سے جاری کردہ سرکلرز نے اس موقف کو قبول کیا کہ بنیادی تشخیص دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کے تعین کی بنیاد بنائے گی، عدالت عالیہ کلکٹر کی طرف سے کی گئی تشخیص کو قبول کرنے میں درست تھی۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1. دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن گزٹ میں شائع ہونے کے بعد مالک کی طرف سے پیدا کردہ کوئی بھی بوجھ حکومت کو پابند نہیں کرتا ہے اور خریدار جائیداد کا کوئی حق حاصل نہیں کرتا ہے۔ اس معاملے میں دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 24 مارچ 1973 کو شائع کیا گیا تھا۔ زمین کا قبضہ 5 جولائی 1973 کو لیا گیا تھا لیکن دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ بعد میں شائع کیا گیا تھا۔ دفعہ 17(4) کے تحت اختیارات کا استعمال دفعہ 5 اے کے تحت تفتیش کے ساتھ کیا گیا تھا اور دفعہ 9 کے تحت نوٹس کی خدمت پر قبضہ کر لیا گیا تھا، کیونکہ فوری ضرورت تھی، سیلاب کے پانی کو نکالنے کے لیے پمپنگ اسٹیشن ہاؤس تعمیر کیا جانا تھا۔ نتیجتاً، زمین دفعہ 17(2) کے تحت ریاست میں تمام رکاوٹوں سے پاک تھی۔ ایک بار قبضہ کرنے کے بعد، دفعہ 17(2) کے عمل کے ذریعے، زمین ریاست میں تمام رکاوٹوں سے آزاد ہوتی ہے جب تک کہ دفعہ 48(1) کے تحت گزٹ میں حصول سے دستبرداری کا نوٹیفکیشن شائع نہ کیا جائے۔ دفعہ 11-اے، جیسا کہ ایکٹ 68، سال 1984 کے

ذریعے ترمیم کی گئی ہے، اس لیے لاگو نہیں ہوتی اور حصول ختم نہیں ہوتا۔ اس لیے دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن اور دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ درست ہے۔

2. چونکہ مدعا علیہ نے دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن شائع ہونے کے بعد زمین خریدی تھی، اس لیے ریاست کے خلاف فروخت کا عدم ہے اور اس نے زمین پر کوئی حق، تعلق یا مفاد حاصل نہیں کیا۔ نتیجتاً، یہ نوٹیفکیشن کی صداقت یا زمین پر قبضہ کرنے میں باقاعدگی کو چیلنج نہیں کر سکتا۔

3. بنیادی ویلیو ایشن رجسٹر کی بنیاد پر بازاری بھاؤ کے تعین کے لیے حکومت کی طرف سے جاری کردہ ہدایات غیر قانونی تھیں۔ کلیکٹر بنیادی ویلیو ایشن سرکلرز کے مطابق 1992 میں موجودہ شرحوں کی بنیاد پر دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کا تعین کرنے میں واضح طور پر غلط تھا۔

جواہر ناگ ناتھن بنام ریونیو ڈویژنل آفیسر عادل آباد، اے پی و دیگر اے، [1994] 4 ایس سی 595، پر انحصار کیا

ریاست یو۔ پی۔ و دیگر اے بنام شو سنگھ، (1995) ایچ وی ڈی جلد۔ I 191، منظور شدہ۔

4. اصل مالک کو ایکٹ کی دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کا حق حاصل ہے۔ نتیجتاً، اگرچہ مدعا علیہ نے زمین کا کوئی حق حاصل نہیں کیا، لیکن زیادہ سے زیادہ وہ مالک کے جوتوں میں قدم رکھنے اور دلچسپی رکھنے والے شخص کی حیثیت سے معاوضے کی ادائیگی کا دعویٰ کرنے کا حقدار ہوگا، لیکن، ایکٹ کی توضیحات کے مطابق۔

5. دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ پر رائج قیمت وہ قیمت ہے جس کا مالک یا شخص جس کی زمین میں دلچسپی ہے وہ حقدار ہے۔ اس کے مطابق، معاوضے کا تعین مارچ 1973 تک حاصل شدہ زمین کی بازاری بھاؤ کی بنیاد پر کیا جانا چاہیے۔ اس عرصے کے دوران زمینیں ترقی یافتہ حالت میں نہیں تھیں۔ وقت گزرنے کے ساتھ، یہ علاقہ مکمل طور پر تیار ہو چکا ہوگا۔ لیکن ایکٹ کے دفعہ 24 کے نفاذ سے، معاوضے کے تعین کے لیے اس کے بعد کی پیش رفت غیر متعلقہ ہے۔

6. جب زمین کی ایک بڑی حد حاصل کی جاتی ہے، تو اس کا تعین مربع فٹ کی بنیاد پر نہیں کیا جا سکتا۔ اس لیے اس کا تعین صرف رقبے کی بنیاد پر کیا جانا چاہیے۔ اگر رقبے کی بنیاد پر معاوضے کے تعین کا اصول اپنایا جاتا ہے تو مطلوبہ زمین کا کم از کم ایک تہائی حصہ ترقیاتی مقاصد یعنی سڑکوں، بجلی، نکاسی آب کی سہولیات اور دیگر بہتری کی ترقی کے لیے کاٹا جانا چاہیے۔ اس نقطہ نظر اور حقائق اور

حالات پر غور کرتے ہوئے، جو اب دہندگان قبضہ کرنے کی تاریخ سے عدالت میں رقم جمع کرنے کی تاریخ تک 6 فیصد سود کے ساتھ 25,000 روپے کے کل معاوضے کے حقدار ہوں گے۔ وہ معاوضے کی رقم پر 15 فیصد معاوضے کا بھی حقدار ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: توہین عدالت کی درخواست (سی) نمبر 188، سال 1994۔

اور

آئی اے نمبر 3، سال 1994۔

میں

پٹیشن نمبر 1983، سال 1993 کا جائزہ لیں۔ میں

دیوانی اپیل نمبر 3207، سال 1993۔

ڈبلیو پی نمبر 3518 (ایم بی)، سال 1992 میں الہ آباد عدالت عالیہ کے 17.11.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

کے ساتھ

توہین عدالت کی درخواست نمبر 188، سال 1994 میں آئی اے نمبر 4 اور 7۔

اپیل گزاروں کی طرف سے گوپال سبرامنیم اور ایس مرلی دھر۔

جو اب دہندگان کی طرف سے میلان بنرجی، اٹارنی جنرل، اے بی روہتاگی، ایم کے رائے، سد ہنشو مکملیندر مشرا اور آر بی مشرا۔

عدالت کا فیصلہ کے رامسوامی، جسٹس نے سنایا۔

کے رامسوامی، جسٹس۔ ہم نے توہین عدالت کی درخواست کے ساتھ ساتھ آئی اے نمبر 1 میں بھی دونوں فریقوں کے فاضل وکیل کو سنا ہے کہ وہ اپیل کو خارج کرنے کے حکم پر نظر ثانی کریں اور 5 مئی 1994 کے حکم پر بھی نظر ثانی کی درخواست میں منظور کیا گیا۔ ان حقائق کے پیش نظر جو ہمارے نوٹس میں لائے گئے ہیں، ہم نے ہدایت کی کہ اہم معاملے کو میرٹ پر نمٹا دیا جائے۔ اس کے مطابق ریویو پٹیشن، انٹر لوکیوٹری اپیلیکیشن، توہین عدالت کی پٹیشن اور دیوانی اپیل کو ایک ساتھ

مشترک کیا گیا ہے۔ دونوں فریقوں کے وکیل کو سننے کے بعد، ہم مطمئن ہیں کہ اس معاملے میں قانون کی واضح غلطیاں ہوئی ہیں۔ نتیجتاً، اس عدالت کے ذریعے منظور کیے گئے تمام احکامات کو کالعدم قرار دے دیا جاتا ہے؛ توہین عدالت کی درخواست اور عبوری درخواستیں خارج کر دی جاتی ہیں؛ اور مرکزی ایپیل کو بحال کر دیا جاتا ہے۔

ہم نے دونوں فریقوں کے وکیل کو خوبیوں پر سنا ہے۔ حصول اراضی کے قانون، 1894 (مختصر طور پر، "ایکٹ") کی دفعہ 4(1) اور دفعہ 17(4) کے تحت نوٹیفیکیشن، دفعہ 5 اے کے تحت جانچ کو ختم کرتے ہوئے 8 مارچ 1973 کو شائع کیا گیا تھا، جس میں بسٹر پیلس، زیامو کے نشیبی علاقوں سے سیلاب کا پانی نکالنے کے لیے پمپنگ اسٹیشن قائم کرنے کے لیے 10.23 ایکڑ اراضی حاصل کی گئی تھی۔ حاصل شدہ زمینوں پر پلاٹ نمبر 97 سے 100 ہیں۔ دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ 9 اکتوبر 1973 کو شائع کیا گیا تھا۔ اس زمین کا قبضہ 5 جولائی 1973 کو لیا گیا اور کوئی ایوارڈ منظور نہیں کیا گیا۔ مرکزی کیس میں مدعا علیہ میسرز کارلا پراپرٹیز (پی) لمیٹڈ نے 3 فروری 1989 کو 60,000 روپے کی کل رقم پر حاصل کردہ زمین بذریعہ بیع نامہ خریدی تھی۔ انہوں نے عدالت عالیہ میں ایک رٹ پٹیشن دائر کی جس میں درخواست گزاروں کو حکم دیا گیا کہ وہ عدالت عالیہ میں دائرڈسٹرکٹ مجسٹریٹ، کلکٹر، لکھنؤ (ضمیمہ نمبر 6) کی طرف سے مقرر کردہ بازاری بھاؤ کی بنیاد پر زیر بحث زمینوں کے سلسلے میں معاوضہ ادا کریں۔ ڈویژن بیچ نے 17 نومبر 1992 کے حکم نامے کے ذریعے رٹ پٹیشن کی اجازت دی، حکم نامہ جاری کیا اور ہدایت کی کہ کلکٹر کی طرف سے بازاری بھاؤ کے مطابق 200 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے معاوضے کی مشخصہ نیگی کی جانی چاہیے جس کے نتیجے میں ایکٹ کے تحت سود اور سود کے تمام فوائد ہوں جیسا کہ ترمیم شدہ ایکٹ 68، سال 1984 کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے۔

ایپیل گزاروں کے فاضل اٹارنی جنرل نے دلیل دی کہ فیصلے کے بعد یہ بات سامنے آئی ہے کہ خود مختار زمینوں کے حوالے سے، حکومت کی طرف سے جاری کردہ رہنما خطوط کے مطابق بازاری بھاؤ کا تعین زیامو کے علاقے میں 80 روپے فی مربع گز پر اسٹامپ ڈیوٹی کے لیے کیا گیا تھا اور مدعا علیہ نے خود 1989 میں 60,000 روپے میں زمین خریدی تھی۔ کلکٹر کی طرف سے معاوضے کا تعین 200 روپے فی مربع فٹ ریکارڈ کے سامنے ایک واضح غلطی ہے اور ڈویژن بیچ کی طرف سے جاری کردہ ہدایات قانون کی واضح غلطی سے خراب ہوتی ہیں۔ سینئر وکیل، شری گوپال سبرامنیم، جنہوں نے اس بنیاد پر 15 بندوبست طلب کیے ہیں اور منظور کیے ہیں کہ معاملہ طے کیا جا رہا ہے، نے عدالت کو مطلع کیا ہے کہ تصفیہ نہیں ہوا ہے اور اس پر عمل جاری ہے۔ انہوں نے مزید وقت کی توسیع کی

درخواست کی ہے۔ چونکہ کیس کو کئی بار ملتوی کیا جا چکا ہے، اس لیے ہم کیس کو ملتوی کے لیے تیار نہیں ہیں۔ اپنی معمول کی انصاف پسندی میں، اس نے کہا ہے کہ وہ تکنیکی باتوں پر کھڑا نہیں ہوتا ہے۔ مدعا علیہ نے زیر بحث زمین خرید لی ہے۔ حصول نے تقریباً 10,000 مربع فٹ کا احاطہ کیا اس کے علاوہ مدعا علیہ نے مزید 5,000 مربع فٹ خریدا تھا جسے نوٹیفیکیشن کے تحت مدعا علیہ نے بھی قبضہ کر لیا تھا لیکن یہ حصول کے حصے سے نہیں ہے۔ انہوں نے دعویٰ کیا کہ چونکہ دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ شائع ہونے سے پہلے قبضہ کر لیا گیا تھا، اس لیے اسے جائز طور پر نہیں لیا گیا۔ مانا جاتا ہے کہ یہ ایوارڈ ترمیم قانون کے نافذ ہونے کے دو سال بعد بھی نہیں دیا گیا تھا۔ لہذا، دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن اور دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ ایکٹ کے دفعہ 11 اے کے عمل سے ختم ہو جائے گا۔ اس طرح مدعا علیہ موجودہ بازاری بھاو کی بنیاد پر معاوضے کا حقدار ہے۔ ضلع کلکٹر نے بازار کی قیمت مشخصہ 200 روپے فی مربع فٹ لگایا تھا اور اس لیے ڈویژن بنچ کے حکم میں 200 روپے فی مربع فٹ معاوضے کی ادائیگی اور اس کے نتیجے میں ملنے والی رقم اور سود کی ہدایت میں کوئی غیر قانونی حیثیت نہیں ہے۔ اس کیس کے حقائق کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہم کیس کو مزید ملتوی اور نہ ہی عدالت عالیہ کی طرف سے نئے سرے سے غور و فکر کے لیے کیس کو بھیجنے کے لیے مائل نہیں تھے۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن گزٹ میں شائع ہونے کے بعد مالک کی طرف سے پیدا کردہ کوئی بھی بوجھ حکومت کو پابند نہیں کرتا ہے اور خریدار جائیداد کا کوئی حق حاصل نہیں کرتا ہے۔ اس معاملے میں دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن 24 مارچ 1973 کو شائع کیا گیا، زمین کا قبضہ تسلیم شدہ طور پر 5 جولائی 1973 کو لیا گیا اور پمپنگ اسٹیشن ہاؤس تعمیر کیا گیا۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ بعد میں 8 جولائی 1973 کو شائع کیا گیا تھا۔ مانا جاتا ہے کہ دفعہ 17(4) کے تحت اختیارات کا استعمال دفعہ 5 اے کے تحت جانچ کے ساتھ کیا گیا تھا اور دفعہ 9 کے تحت نوٹس کی خدمت پر قبضہ کر لیا گیا تھا، کیونکہ فوری ضرورت تھی، یعنی، سیلاب کے پانی کو نکالنے کے لیے پمپنگ اسٹیشن ہاؤس تعمیر کیا جانا تھا۔ نتیجتاً، زمین دفعہ 17(2) کے تحت ریاست میں تمام رکاوٹوں سے پاک تھی۔ یہ مزید طے شدہ قانون ہے کہ ایک بار قبضہ کرنے کے بعد، دفعہ 17(2) کے عمل کے ذریعے، زمین ریاست میں تمام رکاوٹوں سے آزاد ہوتی ہے جب تک کہ حصول سے دستبرداری کا دفعہ 48(1) کے تحت کوئی نوٹیفیکیشن گزٹ میں شائع نہ کیا جائے۔ دفعہ 11 اے، جیسا کہ ایکٹ 68، سال 1984 کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے، اس لیے لاگو نہیں ہوتی اور حصول ختم نہیں ہوتا۔ اس لیے دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن اور دفعہ 6 کے تحت اعلامیہ درست ہے۔ ایکٹ کے تحت حاصل شدہ زمین کو تقسیم کرنے کا کوئی دوسرا التزام نہیں ہے، جب تک کہ، جیسا کہ پہلے بیان کیا گیا ہے، دفعہ 48(1) کے تحت

نوٹیفکیشن شائع نہ کیا جائے اور اس کے مطابق قبضہ حوالے نہ کیا جائے۔ اس کے علاوہ، چونکہ میسرز کالر اپر ایٹیز، مدعا علیہ نے دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن شائع ہونے کے بعد زمین خریدی تھی، اس کی فروخت ریاست کے خلاف کالعدم ہے اور اس نے زمین پر کوئی تعلق، حق یا مفاد حاصل نہیں کیا۔ نتیجتاً، یہ طے شدہ قانون ہے کہ وہ دفعہ 6 کے تحت اعلامیے کی اشاعت سے پہلے نوٹیفکیشن کی صداقت یا زمین پر قبضہ کرنے میں باقاعدگی کو چیلنج نہیں کر سکتا۔

اگلا سوال یہ ہے: کیا مدعا علیہ معاوضے کا حقدار ہے اور، اگر ہے تو، کس تاریخ سے اور کس شرح پر؟ اصل مالک کو ایکٹ کی دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کا حق حاصل ہے۔ نتیجتاً، اگرچہ مدعا علیہ نے زمین کا کوئی حق حاصل نہیں کیا، لیکن زیادہ سے زیادہ وہ مالک کے جو توں میں قدم رکھنے اور معاوضے کی ادائیگی کا دعویٰ کرنے کا حقدار ہوگا، لیکن ایکٹ کی توضیحات کے مطابق۔ یہ طے شدہ قانون ہے کہ دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ پر رائج قیمت وہ قیمت ہے جس کا مالک یا شخص جس کی زمین میں دلچسپی ہے وہ حقدار ہے۔ لہذا، خریدار معاوضے میں دلچسپی رکھنے والے شخص کے طور پر، چونکہ وہ سابقہ مالک کے جو توں میں قدم رکھتا ہے، معاوضے کا دعویٰ کرنے کا حقدار ہے۔

اس عدالت نے جوجی ناگ ناتھم بنام ریونیو ڈویژنل آفیسر، عادل آباد، اے پی ودیگرا، [1994] 4 ایس سی سی 595 میں اس بات پر غور کیا تھا کہ آیا حاصل شدہ زمین کی بازاری بھاؤ کا تعین اسٹیٹ ایکٹ کے تحت اسٹامپ ڈیوٹی عائد کرنے کے مقصد کے لیے کلکٹر کے ذریعے رکھے گئے بنیادی ویلویویشن رجسٹر کی بنیاد پر کیا جائے گا اور اس بنیاد پر ویلویویشن کا طریقہ قانون میں درست ہے۔ اس سوال پر اسٹامپ ڈیوٹی کی بنیادی قیمت طے کرنے کے لیے اسٹامپ ایکٹ کی دفعہ 47 اے کے تحت ریاست کے اختیارات کے تناظر میں بھی غور کیا گیا۔ دفعہ 47 اے کے تحت اسٹیٹ ایکٹ میں مقامی ترمیم کے ذریعے ریاستی قانون سازی کی طرف سے کی گئی ترمیم کے تفصیلی سروے کے بعد، اس عدالت نے فیصلہ دیا تھا کہ بازاری بھاؤ کا تعین صرف دعویدار کی طرف سے پیش کردہ شواہد کی بنیاد پر اور اس کی تردید میں کیا جائے گا۔ ریاست کی طرف سے، اس مخصوص زمین کی موجودہ بازاری بھاؤ کے بارے میں۔ بنیادی تشخیص صرف اسٹامپ ڈیوٹی جمع کرنے کے مقصد کے لیے ہوتی ہے اور اس لیے یہ بازاری بھاؤ کا تعین کرنے کے لیے بنیاد نہیں بنا سکتی۔

عدالت کا یہ نتیجہ کہ کلیکٹر کی طرف سے بنیادی قیمت کی بنیاد پر مقرر کردہ بازاری بھاؤ کو مناسب طریقے سے لاگو کیا جائے گا، ظاہر ہے غیر قانونی ہے۔ شری گوپال سبرامنیم نے دعویٰ کیا کہ یوپی کی حکومت نے اس موقف کو قبول کرتے ہوئے تین مختلف سرکلر جاری کیے تھے کہ بنیادی تشخیص دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کے تعین کی بنیاد بنائے گی اور اس لیے عدالت عالیہ کلکٹر کی طرف سے کی گئی قیمت کو قبول کرنے اور اس بنیاد پر معاوضہ ادا کرنے کی ہدایت دینے میں درست تھی۔ ناگ ناتھن کے کیس (اوپر) کے فیصلے کے بعد، ریاست یوپی میں الہ آباد عدالت عالیہ کی ڈویژن بیچ و دیگر بنام شو سنگھ، (1995) ایچ وی ڈی جلد۔ I 191 نے موقف اختیار کیا تھا کہ اسٹامپ ڈیوٹی کی وصولی کے لیے مقرر کردہ شرحوں پر بازار کی قیمت کا تعین کرنے کے لیے انحصار نہیں کیا جا سکتا۔ لہذا، بنیادی ویلیو ایشن رجسٹر کی بنیاد پر بازاری بھاؤ کے تعین کے لیے حکومت کی طرف سے جاری کردہ ہدایات کو غیر قانونی قرار دیا گیا۔ اس لیے کلیکٹر بنیادی ویلیو ایشن سرکلرز کے مطابق 1992 میں موجودہ شرحوں کی بنیاد پر دفعہ 23(1) کے تحت معاوضے کا تعین کرنے میں واضح طور پر غلط تھا۔

اس طے شدہ قانونی حیثیت کے پیش نظر کہ معاوضے کا تعین مارچ 1973 تک حاصل شدہ زمین کی بازاری بھاؤ کی بنیاد پر کیا جانا چاہیے، حالانکہ اٹارنی جنرل نے بار بار دلیل دی کہ حاصل شدہ زمین ترقی یافتہ علاقے میں واقع نہیں ہے، جبکہ شری گوپال سبرامنیم نے دلیل دی کہ یہ ایک ترقی یافتہ علاقے کے کونے میں ہے اور اس لیے زمین کی بازاری بھاؤ زیادہ ہے۔ یہاں تک کہ زمین کی صورت حال کے بارے میں شری گوپال سبرامنیم دلیل بھی قبول کی جاتی ہے، جس تسلیم شدہ صورت حال پر غور کیا جا سکتا ہے، وہ یہ ہے کہ نشیبی علاقے میں سیلاب کے پانی کو نکالنے کے لیے پمپ اسٹیشن قائم کرنے کے لیے زمین حاصل کی گئی تھی۔ دوسرے لفظوں میں، 1973 تک، اراضی ترقی یافتہ حالت میں نہیں تھی اور یہ کہ اراضی زیر آب علاقے کے قریب ہے اور حصول سیلاب کے پانی کو نکالنے کے لیے پمپ اسٹیشن قائم کرنا ہے۔ یہ واضح ہو گا کہ وقت کے ساتھ ساتھ ترقی ہوگی اور 1992 کی طرح یہ علاقہ مکمل طور پر ترقی یافتہ ہو چکا ہوگا۔ لیکن ایکٹ کے دفعہ 24 کے نفاذ سے، معاوضے کے تعین کے لیے اس کے بعد کی پیش رفت غیر متعلقہ ہے۔ اگرچہ اٹارنی جنرل نے بار بار بازاری بھاؤ کے شماریاتی اعداد و شمار کا حوالہ 10 سے 15 روپے فی مربع فٹ پر دیا، لیکن یہ یکساں طور پر طے شدہ قانون ہے کہ ڈیٹا اس وقت تک ثبوت نہیں ہے جب تک کہ ثبوت پیش نہ کیا جائے۔ یہ یکساں طور پر طے شدہ قانون ہے کہ جب زمین کی ایک بڑی حد حاصل کی جاتی ہے تو اس کا تعین مربع فٹ کی بنیاد



پر نہیں کیا جاسکتا۔ اس لیے اس کا تعین صرف رقبے کی بنیاد پر کیا جانا چاہیے۔ اگر رقبے کی بنیاد پر معاوضے کے تعین کا اصول اپنایا جاتا ہے، تو یہ یکساں طور پر طے شدہ قانون ہے کہ مطلوبہ زمین کا کم از کم ایک تہائی حصہ ترقیاتی مقاصد یعنی سڑکوں، بجلی، نکاسی آب کی سہولیات اور دیگر بہتری کی ترقی کے لیے کٹوتی کی جانی چاہیے۔ 1989 میں، جب مدعا علیہ نے خود جائیداد خریدی تھی، اس نے بازاری بھاؤ کی قیمت 60,000 روپے رکھی تھی۔ لہذا، یہ مزید طے شدہ قانون ہے کہ یہ بنیاد بنائے گا، بشرطیکہ فروخت عام بازار کے حالات میں خواہش مند فریقوں کے درمیان ایک حقیقی فروخت ہو اور اس کا مقصد حصول کے تحت زمین کی بازاری بھاؤ کو بڑھانا نہیں تھا۔ جیسا کہ پہلے پایا گیا، 1973 میں کوئی پیش رفت نہیں ہوئی تھی کیونکہ یہ حصول اسی علاقے میں سیلاب کے پانی کو نکالنے کے لیے تھا۔ ظاہر ہے کہ اس کی بازاری بھاؤ زیادہ نہیں ہے لیکن وقت آنے پر پڑوسی علاقہ ترقی کر سکتا ہے۔ اس نقطہ نظر اور حقائق اور حالات پر غور کرتے ہوئے، ہمارا یہ خیال ہے کہ کیس کو عدالت عالیہ میں بھیجنے یا حصول اراضی کے افسر کو معاوضے کا تعین کرنے کی ہدایت دینے سے کوئی مفید مقصد پورا نہیں ہوگا۔ ہمارا خیال ہے کہ جو اب دہندگان 25,000 روپے کے کل معاوضے کے حقدار ہوں گے۔ مدعا علیہ قبضہ کرنے کی تاریخ سے عدالت میں رقم جمع کرنے کی تاریخ تک 6 فیصد شرح سود کا بھی حقدار ہے۔ مدعا علیہ معاوضے کے طور پر طے شدہ 25,000 روپے پر 15 فیصد سولٹیم کا بھی حقدار ہے۔ اپیل کنندہ کو اس حکم کی وصولی کی تاریخ سے چھ ماہ کے اندر مذکورہ رقم جمع کرنے کی ہدایت کی جاتی ہے۔ اگر دفعہ 4(1) کے تحت آنے والی زمین سے زیادہ کسی زمین پر قبضہ کر لیا گیا ہے، تو ہمارا حکم اس کا احاطہ نہیں کرے گا اور قانون کے مطابق مناسب کارروائی کی جانی چاہیے۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت دی جاتی ہے اور رٹ پٹیشن کو خارج کر دیا جاتا ہے لیکن، حالات میں، بغیر کسی قیمت کے۔

اپیل منظور کی گئی۔