

# از عدالتِ عظمیٰ

ہو کیا سنگھ وغیرہ وغیرہ

بنام

سپیشل لینڈ ایکویژن آفیسر، مراد آباد ودیگر

تاریخ فیصلہ: 14 مارچ 1996

[کے راماسوامی، ایس پی بھروچا اور کے ایس پرپورنن، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894 دفعات 4(1)، 24 شق پانچویں۔

حصول اراضی-بازاری بھاؤ کا تعین-کے اصول-عدالت کو تخیل کے کارناموں میں ملوث نہیں ہونا چاہیے-بازاری بھاؤ ثابت کرنے کے ثبوت کا بوجھ-دعویدار پر مبنی-دعویدار کو معاوضے کی رقم کا فرق واپس کرنا ضروری ہے-مخفی عدالتوں کے ذریعہ مقرر کردہ رقم کی تصدیق کے لیے کوئی بنیاد نہیں رکھی گئی-معاوضے کا تعین کرتے وقت زمین کی مستقبل کی صلاحیت کو مد نظر نہیں رکھا جاسکتا۔

حصول اراضی-معاوضہ-حصول اراضی کا آفیسر زمین کی درجہ بندی کرتا ہے اور بیچہ نامہ کو قبول کرتا ہے جس کی سب سے زیادہ شرح 15,500 روپے فی ایکڑ ہے-ریفرنس کورٹ نے معاوضے میں 40,000 روپے فی ایکڑ تک اضافہ کر دیا-عدالت عالیہ نے بیچہ نامہ کو قبول کر لیا اور بازاری بھاؤ کو اس بنیاد پر 50,000 روپے فی ایکڑ تک بڑھا دیا کہ دعویدار کے زبانی شواہد سے پتہ چلتا ہے کہ انہوں نے بیچہ نامہ میں ظاہر ہونے سے کہیں زیادہ ادائیگی کی تھی-معاوضے میں اضافے کے خلاف اپیل-بیچہ ناموں حقیقی اور بازاری بھاؤ کی عکاسی نہیں کرتے پائے گئے-ان حقائق کو مد نظر رکھتے ہوئے کہ تمام زمینیں زرعی دعویدار تھیں، بازاری بھاؤ @35,000 روپے کے حقدار تھے۔

پبلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 6821 سال 1996 وغیرہ وغیرہ۔

ایف اے نمبر 547 سال 1990 میں الہ آباد عدالت عالیہ کے مورخہ 15.2.95 کے فیصلے اور

حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے ایس بی سنیل، آرڈی اپادے۔

جواب دہندگان کے لیے منوج سو روپ اور مسز للیتا کوہلی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

متبادل کی اجازت ہے۔

اجازت دی گئی۔ ہم نے دونوں طرف سے فاضل وکلاء کو سنا۔

حصول اراضی کے قانون، 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور پر، 'ایکٹ') عوامی مقصد کے لیے ضلع مراد آباد کی تحصیل ہنسان پور کے گاؤں تیگرہ بھور میں واقع ایکڑ حصول اراضی یعنی UPSIDC، 28 ستمبر 1981 کو شائع کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کے آفیسر (ایل اے او) نے زمینوں کو کئی زمروں میں درجہ بند کیا اور بیچہ نامہ 51 کو قبول کرتے ہوئے 15,500 روپے کی سب سے زیادہ شرح پر معاوضے کا تعین کیا اور درجہ بندی کی بنیاد پر بازاری بھاؤ کو بتدریج کم کیا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ضلعی جج نے 22 مئی 1989 کو اپنے ایوارڈ اور ڈگری کے ذریعے معاوضے کے تعین سے نالاں ہو کر معاوضے کو بڑھا کر 40,000 روپے فی ایکڑ کر دیا، دعویداروں کے ساتھ ساتھ ریاست نے بھی عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی۔

جیسا کہ دیکھا گیا ہے، عدالت عالیہ اس بنیاد پر آگے بڑھی کہ زمینوں کی درجہ بندی کی ضرورت نہیں تھی، پوری زمین کی قیمت ایک جیسی ہوتی ہے اور اس لیے معاوضے کے تعین میں بازار کی قیمت کی یکساں شرح کو اپنانے کی ضرورت ہے۔ عدالت عالیہ نے ایل اے او پر انحصار کرتے ہوئے بیچہ نامہ کو قبول کر لیا تھا اور اس بنیاد پر اس نے بازاری بھاؤ میں پانچ گنا اضافہ کیا، یہ کہتے ہوئے کہ دعویداروں کے زبانی ثبوت میں انہوں نے کہا تھا کہ انہوں نے اس سے کہیں زیادہ ادائیگی کی جو بیچہ نامہ میں غور کے طور پر ظاہر ہوتی ہے اور اس سلسلے میں کوئی جرح نہیں کی گئی تھی۔ اس نے بازار کی قیمت 62,500 روپے مقرر کی اور بالآخر تمام زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کا تعین 50,000 روپے فی ایکڑ کیا۔ اس طرح دعویداروں اور ریاست کے ساتھ ساتھ UPSIDC کی طرف سے یہ اپیلیں۔

غور طلب سوال یہ ہے: وہ منصفانہ اور مناسب معاوضہ کیا ہے جس کے لیے زمینوں کا تعین کیا جائے گا؟ ہم عدالت عالیہ کے اس نتیجے کو قبول کرتے ہیں کیونکہ ریاست نے عدالت عالیہ میں اس

بات پر سنجیدگی سے اختلاف نہیں کیا کہ تمام زمینوں کی قیمت مساوی ہے اور اس لیے تمام زمینوں کے سلسلے میں معاوضے کا تعین یکساں طور پر کیا جانا چاہیے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ زمینوں کی بازار قیمت 5,000 روپے سے 49,500 روپے فی ایکڑ تک ہوتی ہے۔ لیکن بیعہ نامے زمین کی چھوٹی حد کے ہوتے ہیں۔ صرف ایک بیعہ نامہ جس میں بڑی حد تک زمین، یعنی ایک ایکڑ اور اس سے زیادہ زمین فروخت کی گئی تھی، دعویٰ داروں میں سے ایک سے متعلق معلوم ہوتا ہے اور منتقلی کا کچھ حصہ اس کی بیوی کے حق میں تھا۔ دیوانی عدالت نے یہ بھی نشاندہی کی کہ وہ زمینیں قومی شاہراہ سے متصل ہیں اور ان کی بازاری بھاؤ اتنی نہیں ہے جتنی زیر حصول زمینوں کی ہے۔ ان حقائق کے پیش نظر، ہم بیعہ نامہ کو درست اور حقیقی بازاری بھاؤ کی عکاسی کرنے کے طور پر قبول نہیں کر سکتے۔ لیکن حقیقت یہ ہے کہ ایل اے او نے خود 15,500 روپے کی سب سے زیادہ شرح کو اپنایا تھا اور عدالت عالیہ نے ایل اے او پر انحصار کرتے ہوئے بیعہ نامہ کو قبول کرتے ہوئے زبانی شواہد کو قبول کرتے ہوئے بازاری بھاؤ میں پانچ گنا اضافہ کیا تھا۔

یہ طے شدہ قانون ہے کہ دفعہ 4(1) نوٹیفیکیشن کی اشاعت کی تاریخ تک بازاری بھاؤ کے بارے میں ثبوت ہمیشہ دعویٰ داروں پر ہوتا ہے۔ اگرچہ اس عدالت نے وقتاً فوقتاً حصول آفیسر کی طرف سے ثبوت پیش کرنے میں بے حسی اور صریح غلطی کی نشاندہی کی ہے اور ریاست کی طرف سے گواہوں سے جرح کرنے کے لیے وکیل کی طرف سے نامناسب یا غیر موثر یا دلچسپی کی کمی کی بھی نشاندہی کی ہے۔ مادی حقائق، یہ عدالت کا فرض ہے کہ وہ شواہد کی احتیاط سے جانچ پڑتال کرے اور منصفانہ اور مناسب معاوضے کا تعین کرے۔ اگر بیعہ نامے حقیقی پائے جاتے ہیں، تو اس میں مذکور بازاری بھاؤ کو درست سمجھا جانا چاہیے۔ اگر صداقت پر شک کیا جائے تو اس پر انحصار نہیں کیا جاسکتا۔ معاوضے کے تعین کے لیے اس عدالت کی طرف سے مقرر کردہ مناسب جائزہ اور اصولوں کا اطلاق ہونا چاہیے کیونکہ ایل اے او کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ نے بیعہ نامہ پر انحصار کیا جس کی بازاری بھاؤ زیادہ سے زیادہ 15,000 روپے تھی اور سوال یہ ہے کہ زمینوں کے سلسلے میں ادا کیا جانے والا منصفانہ اور مناسب معاوضہ کیا ہوگا؟ عدالت کو محض قیاس آرائیوں میں ملوث نہیں ہونا چاہیے بلکہ خود کو کھلی منڈی میں ایک محتاط خریدار کی حیثیت سے تصور کرتے ہوئے یہ سوال کرنا چاہیے کہ کیا ایک سمجھدار خریدار کے طور پر وہ وہی قیمت پیش کرے گی جو طے کی جا رہی ہے؟ یہی اصل اور کسوٹی پر پرکھنے والا امتحان ہونا چاہیے۔ ضلعی عدالت کا یہ فیصلہ درست نہیں تھا کہ زمینوں پر مستقبل کی صلاحیت موجود ہے کیونکہ عوامی مقصد صنعتی ترقی ہے۔ دفعہ 24 کی شق پانچویں مستقبل کے صارف کو مد نظر رکھنے

سے منع کرتی ہے جس پر زمین حاصل ہونے پر رکھی جائے گی۔ ریکارڈ پر رکھی گئی قیمتوں میں اتار چڑھاؤ اور حصول میں شامل بڑے رقبے، زمینوں کی صورتحال، زمینوں کو زرعی زمین کے طور پر استعمال کرنے والے اور اس معاملے میں حقائق کی مجموعی حیثیت پر غور کرتے ہوئے، تمام زمینوں کو زرعی زمین سمجھتے ہوئے، ہمارا خیال ہے کہ فی ایکڑ زمین کی بازار قیمت 35,000 روپے ہوگی۔ دعویدار اس کے مطابق اس رقم کے حقدار ہیں۔ دعویداروں کے لیے یہ دعویٰ کرنے کی کوئی بنیاد نہیں ہے کہ چونکہ انہیں معاوضے کی رقم کے فرق کو واپس کرنا ضروری ہے، اس لیے عدالت عالیہ یا ریفرنس کورٹ کی طرف سے مقرر کردہ رقم کی تصدیق کی جانی چاہیے۔ اگر اس دلیل کو کسی بھی صورت میں قبول نہیں کیا جاتا ہے تو اپیلٹ عدالت مناسب معاوضہ طے کر سکتی ہے۔

فاضل وکیل شری منوج سوروپ نے کہا ہے کہ مستفیدین کو زمینیں اس سے کم نرخوں پر فروخت کی گئی ہیں جو طے کی گئی تھیں۔ یہ واضح ہو گا کہ اگر زمینوں کے سلسلے میں زیادہ معاوضہ ادا کیا گیا تو UPSIDC مقسوم الیہ سے معاوضے میں متناسب اضافے کی وصولی کا حقدار ہے۔

اپیلوں کو اسی کے مطابق نمٹا دیا جاتا ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیلوں کو نمٹا دیا گیا۔