

از عدالتِ عظمیٰ

راجہ شیکھر سنگپتا تارا دندی و دیگر ارا

بنام

دی اسسٹنٹ کمشنر اینڈ لینڈ ایکویژن آفیسر و دیگر ارا

تاریخ فیصلہ: 15 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی ٹی ناناوتی، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894: دفعات 4(1)، 23 اور 24 شق پانچواں۔

حصول اراضی - معاوضہ - عزم کا اصول - زمین کی مستقبل کی صلاحیت کو مد نظر نہیں رکھا جاسکتا۔

حصول اراضی - 1979 میں جاری کردہ نوٹیفکیشن - ترقی یافتہ علاقے سے کافی فاصلے پر حاصل کی گئی زمین - نوٹیفکیشن کی تاریخ پر علاقے میں کوئی ترقی نہیں ہوئی تھی - معاوضہ 18,000 روپے فی ایکڑ دیا گیا - ریفرنس کورٹ کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر روپے 5,61,729 کر دیا گیا عدالت عالیہ کے ذریعے معاوضے میں کمی اور ایوارڈ @ 65,000 روپے فی ایکڑ - اس معاملے میں مقرر کمشنر نے موجودہ خصوصیات، سال 1992 بیان کی تھیں - معائنہ کے وقت یعنی 1979 اور 1992 کے درمیان بہت ترقی ہو رہی تھی - قرار پایا کہ، ایسے حالات میں اس کی ثبوت پر درست طور پر انحصار نہیں کیا گیا - ریفرنس کورٹ کو تخیل کے کارناموں میں ملوث ہونے میں جائز نہیں ٹھہرایا گیا۔ عدالت عالیہ کے ذریعے معاوضے کے تعین کو درست قرار دیا گیا۔

پیریار اینڈ پریکٹی ربرز لمیٹڈ بنام ریاست کیرالہ، (1990) ایس سی 2192، کا حوالہ دیا گیا ہے۔

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف کے وکیل کو سنا ہے۔

حصول اراضی کے قانون 1894 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن، جس کے ذریعے دھرواد شہر کے قریب اے پی ایم سی یارڈ کی توسیع کے لیے 13 ایکڑ 29 گنٹھ زمین حاصل کی گئی، 20 دسمبر

1979 کو شائع کیا گیا۔ حصول اراضی کے افسر نے 23 ستمبر 1986 کو اپنے ایوارڈ میں 18,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا۔ حوالہ پر، دیوانی عدالت نے اپنے تخیل کے کارناموں کا مظاہرہ کرتے ہوئے، اور 24 اپریل 1992 کے ایوارڈ اور ڈگری کے ذریعے فی مربع فٹ روپے 12.90 کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا، جو فی ایکڑ روپے 5,61,729 تک تھا۔ اپیل پر، ایم ایف اے نمبر 92/2455 میں 4 مارچ 1994 کے فیصلے اور حکم کے ذریعے کرناٹک عدالت عالیہ نے معاوضے کو کم کر کے 65,000 روپے فی ایکڑ کر دیا ہے۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

اپیل کنندہ کے وکیل شری ودیا ساگر نے دلیل دی ہے کہ عدالت عالیہ نے یہ پایا ہے کہ زمینیں ترقی یافتہ علاقے کے قریب واقع ہیں اور اس معاملے میں مقرر کردہ کمشنر کے شواہد کے پیش نظر، معاوضے کو 65,000 روپے فی ایکڑ تک کم کرنے میں قانون کی سنگین غلطی کی ہے۔ ہمیں دلیل میں کوئی طاقت نہیں ملتی ہے۔ شواہد سے پتہ چلتا ہے کہ ترقی یافتہ علاقہ کافی فاصلے پر تھا۔ قریب ترین ترقی یافتہ جگہ مرکزی بس اسٹینڈ حاصل شدہ زمین سے $1 - \frac{1}{2}$ سے 2 کلومیٹر کے فاصلے پر واقع ہے۔ اس معاملے میں مقرر کردہ کمشنر نے سال 1992 کی موجودہ خصوصیات بیان کی ہیں۔ ان کے معائنے کے وقت، یعنی 1979 اور 1992 کے درمیان بہت ترقی ہو چکی تھی اور اس لیے کمشنر کے ثبوت پر کوئی انحصار نہیں کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ نے ان حالات پر غور کیا ہے کہ زمینوں کی غیر زرعی زمین ہونے کی صلاحیت تھی اور اس بنیاد پر ان کی قیمت کا تعین کیا گیا ہے۔ تمام متعلقہ پہلوؤں پر غور کرنے کے بعد، زمینوں کی قیمت 65,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے طے کی گئی۔

ایک طے شدہ قانون ہے کہ عدالت کا فرض ہے کہ وہ شواہد کا احتیاط سے جائزہ لے اور معاوضے کا تعین کرے جو لازمی حصول کے تحت حاصل کی گئی زمینوں کے لیے منصفانہ اور کافی ہے۔ یہ بھی طے شدہ قانون ہے کہ عدالت کو دفعہ 4(1) کے نوٹیفکیشن کی اشاعت کی تاریخ کے مطابق خواہش مند خریدار کے نظریئے سے سوچنا پڑتا ہے اور اس بات کا تعین کرنا ہوتا ہے کہ آیا کوئی خواہش مند خریدار، اگر زمین کو کھلے بازار میں فروخت کے لیے پیش کیا جائے تو، اس شرح پر زمین خریدنے کے لیے تیار ہو گا جس پر عدالت کو ریکارڈ پر موجود شواہد کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے کے لیے کہا جاتا ہے۔ بد قسمتی سے، سول جج نے، جیسا کہ پہلے بیان کیا گیا ہے، اپنے تخیل کے کارناموں کا مظاہرہ کیا تھا اور تین بیج ناموں، نمائش پی-8 سے نمائش پی-10 کی بنیاد پر مہنگے مول

شرح پر معاوضے کا تعین کیا تھا، جن میں سے دو بیع نامے 92 مربع گز اور 128 مربع گز کی چھوٹی حد سے متعلق ہیں۔ لہذا عدالت عالیہ نے قیمت میں 10 فیصد کمی کر کے معاوضے کا صحیح تعین کیا اور 12.90 فی مربع فٹ مقرر کیا۔ پیریئر اینڈ پریکٹس ربرز لمیٹڈ بنام ریاست کیرالہ، اے آئی آر (1990) ایس سی 2192 میں 2198، پیرا 8 میں اس عدالت نے بدانتظامی کے جال میں سرکاری طرز عمل کو اس طرح بیان کیا:

"مناسب معاملات میں یہ بدانتظامی کی عدالتی کارروائیوں سے بھی نتائج اخذ کرنے کے لیے کھلا ہو سکتا ہے۔ اس عدالت کی طرف سے خارج کیے گئے ضابطہ اخلاق نے من مانی اور غیر معقول بازاری بھاؤ طے کرنے کے لیے سرکاری ایکٹ کو ایک پناہ گاہ کے طور پر کھڑا کر دیا ہے اور متعلقہ شخص حاصل شدہ زمین کو من مانی یا غیر معقول معاوضہ طے کرنے کی تقریب میں سرکاری ایکٹ کو کسی پوشیدہ طرز عمل میں نہیں چھپائے گا۔"

عدالت عالیہ نے ریفرنس کورٹ کے ذریعے اپنائے گئے نقطہ نظر کو صحیح طور پر خارج کر دیا ہے۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک اس علاقے میں کوئی ترقی نہیں ہوئی تھی، اگرچہ اراضی غیر زرعی استعمال کے قابل تھی اور یہ کہ دفعہ 24، شق پانچواں معاوضے کے تعین میں حصول کی وجہ سے مستقبل کی صلاحیت کو مد نظر رکھنے سے منع کرتی ہے، عدالت عالیہ نے صحیح طور پر 65,000 روپے فی ایکڑ معاوضہ کا تعین کیا تھا۔ چونکہ ریاست نے کوئی اپیل دائر نہیں کی، ہم عدالت عالیہ کے حکم کی تصدیق کرتے ہیں اور بازاری بھاؤ کو مزید بڑھانے کا کوئی جواز نہیں پاتے ہیں۔

اپیل کو اسی کے مطابق خارج کر دیا جاتا ہے، لیکن، حالات میں، بغیر کسی اخراجات کے۔

اپیل خارج کر دی گئی۔