

از عدالتِ عظمیٰ

شری مہتی گوراما وغیرہ۔

بنام

لاؤ۔ بمحہ۔ منڈل ریونیو آفیسر پارٹی رنگاریڈی ڈسٹرکٹ

تاریخ فیصلہ: 22 مارچ 1996

[کے راماسوامی اور جی بی پٹناٹک، جسٹس صاحبان]

حصول اراضی کا قانون، 1894:

دفعہ 4، 6، 23 (1A)، 23 (2)، 28 — حصول اراضی — 5.6.1986 پر لی گئی زمین کا قبضہ —
حصول اراضی کے افسر کا ایوارڈ 25.5.1990 پر دیا گیا — دونوں نوٹیفکیشن کے درمیان وقت کے
وقفے کو مد نظر رکھتے ہوئے، پہلے کے نوٹیفکیشن کے تحت حاصل کی گئی زمینوں کے لیے دیے گئے
معاوضے کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کیا جاتا ہے — درست قرار پایا — مرکزی سڑک پر واقع زمین اور
ترقی یافتہ علاقے کے لیے زیادہ معاوضے کا تعین کیا گیا — زمین کی ممکنہ قیمت کو مد نظر رکھتے ہوئے —
دعویٰ کنندگان دفعہ 23 (A-1)، 23 (2) اور 28 کے تحت فائدہ حاصل کرنے کے حقدار ہیں۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 7033-34، سال 1996 وغیرہ۔

اے ایس نمبری 2030 اور 2597، سال 1992 میں آئندہ ہر اپرڈیش عدالت عالیہ کے
8.9.93 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے آر وینو گوپال ریڈی، ایس وجے کمار، محترمہ رانی چھابرا، جی
سیشاگیری راؤ اور موہن راؤ۔

جواب دہندگان کے لیے جی پر بھا کر۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم سنایا گیا:

اجازت دی گئی۔

حصول اراضی کے قانون، 1894 (مختصر طور پر، قانون) دفعات 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 29 اگست 1989 کو شائع کیا گیا تھا، جس میں ریاست آندھرا پردیش کے رنگاریڈی ضلع کے پارگی ٹاؤن میں 9 ایکڑ 25 گنٹا زمین کو عوامی مقصد کے لیے حاصل کیا گیا تھا، یعنی کمزور طبقوں کو مکانات فراہم کرنے کے لیے۔ اس زمین کا قبضہ 5 جون 1986 کو ایک سابقہ نوٹیفکیشن کے مطابق لیا گیا تھا جو ایوارڈ پاس کرنے میں ناکامی کی وجہ سے ختم ہو گیا تھا۔ حصول اراضی کے افسر نے 25 مئی 1990 کو اپنے ایوارڈ میں کچھ زمینوں کے سلسلے میں 7,500 روپے فی ایکڑ اور دیگر زمینوں کے سلسلے میں 15,000 روپے فی ایکڑ کے معاوضے کا تعین کیا اور اس کے علاوہ کنویں کے لیے 5,000 روپے دیے۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ماتحت جج، وکر آباد نے 12 فروری 1992 کو اپنے ایوارڈ اور ڈگری میں معاوضے کا تعین 36 روپے فی مربع گز کیا۔ انہوں نے کنویں کی قیمت 18,100 روپے مقرر کی۔ ریاست کے ساتھ ساتھ دعویداروں نے بھی عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی۔ ایپلوں کے تین مختلف سیٹوں میں، مختلف ڈویژن بنچوں نے نمائش اے-2 میں اس عدالت کے ایک فاضل سنگل جج کے فیصلے کی پیروی کی جس میں 11 روپے فی مربع گز کا تعین کٹوتیوں کے بعد معاوضے کے طور پر کیا گیا تھا اور وقت کے وقفے کی وجہ سے اسے متناسب طور پر بڑھا کر 22 روپے فی مربع گز کر دیا گیا تھا۔ مطابق، ریاست کی ایپلیں منظور کی گئیں اور دعویٰ کنندگان کی ایپلیں خارج کر دی گئیں، جیسا کہ اپیل سنیا دہ (A.S.) نمبر 2030/92 اور 2597/92 مورخہ 8.9.1993 میں اور ایک اور فیصلے میں A.S. نمبر 2024/92، 2028/92، 1662، 1663/93 اور A.S. نمبر 2029/92 مورخہ 16.9.1993 میں درج ہے۔ اس طرح یہ ایپلیں خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہوئے سینئر وکیل شری آروینو گوپال ریڈی نے دلیل دی کہ عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچوں کی طرف سے اپنائی گئی استدلال قانونی طور پر درست نہیں ہے۔ فاضل وکیل کے مطابق، نمائش اے-3، نمائش اے-4 اور نمائش اے-5 کے تحت فیصلوں میں شامل اراضی، نمائش اے-2 کے علاوہ معاوضے کے تعین کے لیے تقابلی بنیاد بھی پیش کرتی ہیں۔ اس میں نوٹیفکیشن 1976 سے 1982 کے دوران جاری کیے گئے تھے۔ عدالت عالیہ نے ایپلوں میں معاوضے کی مختلف اعلیٰ شرحیں دی ہیں۔ اس لیے ڈویژن بنچ کا صرف ایک بنیاد کے طور پر نمائش

اے-2 پر انحصار کرنا اور معاوضے کو 22 روپے فی مربع گز تک کم کرنا درست نہیں تھا۔ اس نے ہمارے سامنے اس معاملے میں نمائش اے-1 کے طور پر نشان زد سائٹ پلان رکھا ہے۔ سائٹ پلان کے جائزے سے یہ دیکھا گیا ہے کہ سروے نمبر 18 والی زمینیں خسرو نمبر 2/24 والی زمینوں سے متصل ہیں جو نمائش A-2 کے تحت حصول کا موضوع ہیں۔ نمائش اے-2 کے تحت نوٹیفکیشن کی تاریخ 13.4.1979 تھی۔ عدالت عالیہ کے ایک فاضل سنگل جج نے زمینوں کی صورتحال اور ترقی کو مد نظر رکھتے ہوئے ترقیاتی چارجز کے معاوضے کو 50 فیصد تک کم کر دیا اور معاوضے کو 11 روپے فی مربع گز مقرر کیا۔ یہ حکم حتمی ہو گیا ہے۔ لہذا، ڈویژن بنچ نے اس فیصلے پر صحیح طور پر انحصار کیا ہے اور نمائش اے-2 کے تحت نوٹیفکیشن کی تاریخ اور ان معاملات میں نوٹیفکیشن کی تاریخ کے درمیان وقت کے وقفے کے پیش نظر معاوضے میں متناسب اضافہ کیا ہے اور مقررہ کٹوتیوں کے بعد بازاری بھاء 22 روپے فی مربع گز کی شرح سے طے کی ہے۔ نمائش اے-3 اور نمائش اے-4 کے تحت اراضی خسرو نمبر 18 میں شامل اراضی سے بہت دور واقع ہے۔ لہذا عدالت عالیہ ان فیصلوں پر انحصار نہ کرنے میں درست تھی۔ لہذا، ہم دیکھتے ہیں کہ ایپلوں کے پہلے سیٹ میں شامل زمینوں کے سلسلے میں مزید اضافے کا کوئی جواز نہیں ہے۔ لیکن خسرو نمبر 2/271، 2/272 اور 2/276 میں موجود زمینوں کے حوالے سے ہمیں معلوم ہوتا ہے کہ 22 روپے فی مربع گز پر یکساں معاوضہ دینے کا کوئی جواز نہیں ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ یہ زمینیں مرکزی سڑک پر اور ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہیں۔ اگرچہ سینئر وکیل جناب آر وینو گوپال ریڈی نے بار بار نمائش اے-3 اور نمائش اے-4 کے سلسلے میں عدالتوں کے فیصلے پر انحصار کیا، لیکن ہمیں معلوم کہ وہ معاوضے کا تعین کرنے کے لیے کوئی تقابلی بنیاد پیش کرتے ہیں۔ لیکن ایک اہم عنصر جس پر توجہ دی جانی چاہیے وہ یہ ہے کہ حصول اراضی کے افسر نے خود سروے نمبر 18 اور 18 میں شامل زمینوں کے درمیان فرق کیا۔ 7.20، 500 روپے معاوضہ دیتے ہوئے انہوں نے ان زمینوں کو دو گنا نرخ دیا تھا، یعنی 15,000 روپے فی ایکڑ۔ دوسرے لفظوں میں، اس نے ان زمینوں کی ممکنہ قیمت کو مد نظر رکھا تھا۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ اگرچہ پڑوس میں جزوی ترقی کے علاوہ زیادہ ترقی نہیں ہوئی تھی، لیکن یہ اراضی مرکزی سڑک پر واقع ہونے اور ترقی یافتہ علاقے سے متصل ہونے کی وجہ سے، حقائق اور حالات کے مطابق، ہم سمجھتے ہیں کہ 30 روپے فی مربع گز کی یکساں شرح ہونی چاہیے۔

اس کے مطابق، اپیلیں اور ایس ایل پی، (سی) نمبر 14244-14245 اور 14686-14687/94 کو خارج کر دیا جاتا ہے اور اپیلیں اور ایس ایل پی (C) نمبر 16244-16247/94 کی اجازت ہے اور بازاری بھاؤ کا تعین تمام زمینوں کے سلسلے میں 30 مربع گز پر کیا جاتا ہے۔ معاوضہ ایکٹ کی دفعات 28، 23(2) اور 23(1A) کے تحت فوائد کے حقدار ہیں، سود اور اضافی رقم ایک سال کے لیے سالانہ 9 فیصد اور اس کے بعد قبضہ کرنے کی تاریخ سے لے کر ایوارڈ کی تاریخ تک سالانہ 15 فیصد کی شرح سے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل نمبر 7033-96/34، 6952-53 کو خارج کر دیا جاتا ہے
اور اپیل نمبر 6948-96/51 کی اجازت ہے۔