

عدالت عظمیٰ رپوٹس 1996 ایس یو پی پی 5 ایس سی آر

کے۔ پدمراجو@پدمنابھ راجو اور دیگران

بنام۔

سینٹر علاقائی مینیجر، ایف۔سی۔آئی حیدرآباد اور دیگران

3 ستمبر 1996

کے۔ راماسوامی اور فیزان۔اد۔دین، جسٹسز۔

اراضی کے حصول کا قانون، 1894:

معاوضہ۔ حوالہ عدالت نے 90,000 روپے مالیت کی زرعی زمینوں کا تعین صرف 5 سینٹ زمین پر مشتمل بیعنامہ کی بنیاد پر۔ جب بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے تو، زمین کی تھوڑی حد تک فروخت کے دستاویز پر انحصار جائز نہیں ہے۔ حاصل شدہ زمین کے ارد گرد کی ترقی اور 50,000 روپے فی ایکڑ پر طے شدہ دستیاب معاوضے کو مد نظر رکھتے ہوئے۔ دعویدار بڑھے ہوئے معاوضے پر 30 فیصد، قبضہ کرنے کی تاریخ سے ایک سال کے لیے 9 فیصد سود اور اس کے بعد عدالت میں جمع ہونے کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد کے حقدار ہیں۔ یہ بھی نوٹیفیکیشن کی تاریخ سے لے کر ایوارڈ کی تاریخ تک اضافی رقم کے 12 فیصد سالانہ کے حقدار ہیں۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1993 کے دیوانی اپیل نمبر۔ 69-767

1989 کے اے نمبر 94-1392 میں آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے 25.10.91 کے فیصلے

اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے پی۔اے۔چودھری، اے۔ڈی۔راؤ اور اے۔سبھاراؤ۔

جواب دہندگان کے لیے وائی۔پر بھاکر راؤ۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

ہم نے دونوں طرف کے فاضل وکیلوں کو سنا ہے۔

اراضی کے حصول کے قانون، 1894 (مختصر طور پر "ایکٹ") کی دفعہ (1) 4 کے تحت نوٹیفیکیشن 5

مارچ 1983 کو شائع کیا گیا تھا جس میں ایف۔سی۔آئی کے گوداموں کی تعمیر کے لیے آندھرا پردیش کے مغربی

گوداوری ضلع کے بھیماورم تعلقہ کے گاؤں سرونگاروکشم میں 33 ایکڑ 84 سینٹ زمین حاصل کی گئی تھی۔ اراضی کے حصول کے افسر نے 30 مارچ 1984 کو دفعہ 11 کے تحت دیے گئے اپنے فیصلے میں گیلی زمین کے لیے 32,500 روپے فی ایکڑ اور خشک زمین کے لیے 32,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا۔ حوالہ پر، ماتحت جج، بھیماورم نے 27 دسمبر 1988 کو دفعہ 26 کے تحت اپنے ایوارڈ اور فرمان کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 90,000 روپے فی ایکڑ کر دیا۔ اپریل پر، آندھرا پردیش عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ نے 25 اکتوبر 1991 کے حکم کے ذریعے اے ایس نمبر 1392,1393,1394/89 میں ریفرنس عدالت کے فیصلے کو کالعدم قرار دیا اور اراضی کے حصول کے افسر کی تصدیق کی۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں۔

اگرچہ دعویٰ داروں نے فروخت کے بڑے لین دین پر انحصار کیا ہے جو فروخت کے 20 لین دین میں چل رہے ہیں، Ex A-1 سے A-20 سب، سوائے Ex A-4 پوسٹ نوٹیفیکیشن سیلز ہیں۔ اس لیے ان پر موازنہ کے طور پر بھروسہ نہیں کیا جاسکتا۔ اس معاملے میں واحد متعلقہ دستاویز بیعنامہ ہے۔ Ex A-4 مورخہ 17 جون 1982 کو 5 سینٹ کی زمین کے سلسلے میں 7500 روپے میں فروخت کیا گیا۔ فروخت کے تمام لین دین سے نمٹنے والی ریفرنس عدالت نے فی ایکڑ 90,000 روپے معاوضہ دیا۔ جب گوداموں کی تعمیر کے مقصد سے 33 ایکڑ 84 سینٹ کی بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے، تو کوئی بھی رضامند سمجھدار خریدار محض بیعنامہ Ex A-4 ایکس کی بنیاد پر 90,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے زمین خریدنے کی پیشکش نہیں کرے گا۔ جس میں 5 سینٹ زمین شامل ہے۔ لہذا ریفرنس عدالت نے معاوضے کا تعین کرنے میں دیگر دستاویزات کے علاوہ اس دستاویز پر بھروسہ کرنے میں واضح طور پر بڑی غلطی کی تھی۔

پھر سوال یہ ہے کہ وہ معقول معاوضہ کیا ہوگا جو نوٹیفیکیشن کی تاریخ تک اراضی حاصل کرنے کے قابل تھی؟ یہ ایک ناقابل تردید حقیقت ہے کہ یہ تمام اراضی مغربی گوداوری ضلع میں واقع زرعی زرخیز اراضی ہیں اور کوئی بھی سمجھدار فروش 50,000 روپے فی ایکڑ سے کم قیمت پر بھی فروخت نہیں کرے گا۔ اس ثبوت سے ہمارے نوٹس میں لایا گیا ہے کہ ریلوے ٹریک حاصل شدہ زمین کے قریب سے گزرتا ہے اور ریلوے اسٹیشن تک رسائی آسان ہے؛ حاصل شدہ زمین کے قریب ایک سینما ہال بھی واقع ہے؛ حاصل شدہ زمین کے ارد گرد آم کی افزائش کے علاوہ تعمیر شدہ علاقے بھی ہیں۔ ان حالات میں، زمینیں دوگنی فصلوں کی صلاحیت رکھتی ہیں؛ گیلی زمین ہونے کی وجہ سے انہیں کم قیمت پر فروخت نہیں کیا جاسکتا۔ عام طور پر، ایک سمجھدار بیچنے والا فروخت کرے گا اور سمجھدار خریدار فی ایکڑ کم از کم 50,000 روپے کی شرح سے خریدے گا۔ اس نقطہ نظر سے

غور کرتے ہوئے اور مذکورہ قیمت کو دیکھتے ہوئے، ہمارا خیال ہے کہ حاصل شدہ زمینوں کی نرخ بازار 50000 روپے فی ایکڑ ہوگی۔ دعویدار حوالہ عدالت کی طرف سے دی گئی قانونی امداد اور سود کے حقدار ہیں۔ جہاں تک درختوں کی قیمت کا تعلق ہے، ریفرنس عدالت کے فیصلے میں عدالت عالیہ کی طرف سے مداخلت نہیں کی گئی ہے۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت دی جاتی ہے اور عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور ریفرنس عدالت کے فیصلے میں ترمیم کی جاتی ہے۔ دعویدار 50,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کے حقدار ہیں جس میں بڑھا ہوا معاوضہ 30 فیصد، قبضہ کرنے کی تاریخ سے ایک سال کے لیے 9 فیصد سود اور اس کے بعد عدالت میں جمع ہونے کی تاریخ تک بڑھا ہوا معاوضہ 15 فیصد ہے۔ دعویدار دفعہ 11 کے تحت نوٹیفکیشن کی تاریخ سے ایوارڈ کی تاریخ تک 12 فیصد سالانہ اضافی رقم کے حقدار ہیں۔ اسی کے مطابق اپیلوں کی اجازت ہے۔ بنہ اخراجات کے۔

اپیلوں کی اجازت ہے