

عدالت عظمیٰ رپوش 1996 ایس یو پی پی 6 ایس سی آر

باشنت کمار وغیرہ

بنام۔

یونین آف انڈیا وغیرہ

12 ستمبر 1996

کے۔ راماسوامی، فیزان ادین اور جی۔ بی۔ پٹناک، جسٹسز

ارضی کے حصول کا قانون، 1894:

معاوضہ۔ ایوارڈ۔ تمام زمینوں کو ایک جیسی نرخہ بازار کے حامل کے طور پر درجہ بند نہیں کیا جاسکتا اور نہ ہی کیا جانا چاہیے۔ نرخہ بازار ثابت کرنے کے لیے دعویدار پر بوجھ۔ عدالت عالیان کو شواہد کی تشخیص میں حقیقت پسندانہ معیارات اور عملی نقطہ نظر اپنانا چاہیے۔ ایک ہی نوٹیفکیشن میں شامل تمام دعویداروں کے لیے یکساں معاوضے کے تعین اور ادائیگی میں مساوات کا نظریہ اچھا اصول نہیں ہے۔ سڑکوں، پارکوں، بجلی، سیوریج پانی کی سہولیات وغیرہ جیسی سہولیات فراہم کرنے کے لیے کٹوتی۔ عدالت عالیہ نے ایڈہاک اصول کو اپنانے میں جواز پیش نہیں کیا۔ دعویدار بڑھے ہوئے معاوضے کے حقدار ہیں، سالانہ 6 فیصد کی شرح سے بڑھے ہوئے معاوضے پر سود اور قبضہ کرنے کی تاریخ سے عدالت میں جمع کرنے کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد معاوضہ۔

دیوانی ایپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1991 وغیرہ دیوانی اپیل نمبر 4327 -

1980 کے ایل پی اے نمبر 97 میں دہلی عدالت عالیہ کے 8.7.91 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے پی۔ سی۔ جین، این۔ کے۔ جین اور محترمہ شیلا گول۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں 8 جولائی 1996 کو لیٹرز پیٹنٹ اپیل نمبر 97/80 اور دیگر

مقدمات میں دہلی عدالت عالیہ کے ڈویژن بنچ کے فیصلے سے پیدا ہوتی ہیں۔

لینڈ ایکوزیشن ایکٹ، 1894 (1 آف 1894) کی دفعہ (1) 4 کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور

پر، 'ایکٹ') 24 اکتوبر 1961 کو شائع کیا گیا تھا جس میں دہلی کی منصوبہ بند ترقی کے لیے 1669 بیگھا

18 بسوا زمین حاصل کی گئی تھی۔ مذکورہ اراضی پوسانگی پور کی ریونیو اسٹیٹ میں واقع ہے۔ اراضی کے حصول

کے افسر نے زمینوں کو دو بلاکوں۔ بلاک اے اور بلاک بی میں درجہ بند کیا۔ انہوں نے بلاک اے کے لیے

1400 روپے فی بیگھا اور بلاک بی کے لیے 1200 روپے فی بیگھا کی شرح سے معاوضے کا اندازہ لگایا۔ دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے اپنے ایوارڈ اور 8 مارچ 1968 کے حکم نامے کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 3050 روپے فی بیگھا کر دیا۔ ریگولر فرسٹ اپیل پر، فاضل واحد جج نے ریفرنس عدالت کے فیصلے کی تصدیق کرنے والی اپیل کو مسترد کر دیا۔ جب ایل پی اے دائر کیا گیا تو ڈویژنل جج نے فیصلہ دیا کہ ایل پی اے جھوٹ نہیں بولتا۔

بلمیر سنگھ بنام یونین آف انڈیا میں، آرایف اے نمبر 214/68 میں 14 مئی 1980 کے فیصلے کے ذریعے، اپیل میں میرٹ پر لیا گیا تھا۔ اسی طرح کا معاملہ ایس ایل پی (سی) نمبر 17055/92 میں بھی ہے جو 14 مئی 1980 کے یکساں نمبر کے آرایف اے نمبر 65/69 میں چھجی سے متعلق ہے۔ اس طرح یہ اپیل خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔

بسنٹ کمار کے معاملے میں شامل زمین کی حد، یعنی، سی اے نمبر۔ 4327/91 واضح نہیں ہے کیونکہ کوئی بھی اپیل کنندہ کی طرف سے پیش نہیں ہو رہا ہے۔ لیکن جہاں تک چھجی کی اپیل کا تعلق ہے، اس کی زمینوں کی حد 37 بیگھا 10 بسوا ہے جس میں اس کا حصہ آدھا ہے۔ جہاں تک بلیمیر سنگھ کی زمینوں کا تعلق ہے، اس کے پاس 66 بیگھا، 10 بسوا ہیں جن میں اس کا ایک تہائی حصہ ہے۔ غور طلب سوال یہ ہے: نوٹیفکیشن کی تاریخ تک وہ معقول معاوضہ کیا ہوگا جو حصول کے تحت اراضی حاصل کرنے کے قابل تھی؟

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہوئے فاضل وکیل شری این سی جین دلیل دی کہ آرایف اے نمبر 55/70 رگھو ویر سنگھ بنام یونین آف انڈیا میں، اسی نوٹیفکیشن سے پیدا ہوا، عدالت عالیہ کے ایک اور ڈویژنل جج نے نوٹیفائیڈ زمینوں کے لیے معاوضے کا تعین 8700 روپے فی بیگھا اور 500 روپے فی بیگھا سے کم کی شرح سے کیا تھا۔ اور اسی طرح کا نظریہ اس عدالت ایک اور جج نے ایل پی اے نمبر 137/80 میں لیا تھا اور 19 اپریل 1991 فیصلہ کیا کہ چیت رام اور دیگر بنام۔ یونین آف انڈیا، یہ تمام اراضی ایک ہی گاؤں میں واقع ہونے کی وجہ سے، اپیل کنندگان بھی معاوضے کی یکساں شرح کے حقدار ہیں۔ یونین آف انڈیا نے ان مقدمات کے خلاف کوئی اپیل دائر نہیں کی ہے۔ زمینوں کی ایک ہی ممکنہ قیمت ہے اور اس لیے اپیل کنندگان بھی اسی معاوضے کے حقدار ہیں۔ ہم نے آخری موقع پر کیس ملتوی کر دیا تھا، کیونکہ یونین آف انڈیا کی طرف سے کوئی پیش نہیں ہوا تھا؛ چونکہ آج بھی یونین آف انڈیا کی طرف سے کوئی پیش نہیں ہو رہا ہے، اس لیے ہم نے شری جین کی مدد لی ہے اور تمام مادی شواہد بذریعے جائزہ لیا ہے۔ سوال یہ ہے کہ: کیا اپیل کنندگان اسی معاوضے کے حقدار ہیں جس کا تعین عدالت عالیہ نے رگھو ویر سنگھ اور چیت رام کے معاملے سے

پیدا ہونے والی اپیلوں میں کیا تھا؟ اس عدالت فیصلوں کی بنیاد پر یہ قانون مضبوطی سے طے کر چکا ہے کہ دفعہ (1) 23 کے تحت معاوضے کا تعین کرنے والے جج کو کھلے بازار میں ایک رضامند سمجھدار خریدار کی کرسی پر بیٹھنا چاہیے اور یہ دیکھنا چاہیے کہ کیا وہ اتنی ہی رقم پیش کرے گا جو نرخہ بازار کے طور پر مقرر کی جائے گی جتنی کہ اسی یا اسی طرح کی زمین کے لیے ایک رضامند اور سمجھدار خریدار کے طور پر، یعنی تمام فائدہ مند خصوصیات والی زمین اور اسی حد تک۔ اس امتحان کو ہمیشہ مد نظر رکھا جانا چاہیے اور تمام متعلقہ حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے مثبت جواب دیا جانا چاہیے۔ اگر تخیل کے کارناموں کو متاثر ہونے دیا جاتا ہے، تو وہ اپنے دائرہ اختیار یا عدالتی فیصلے کو آگے بڑھاتا ہے اور تا دہی قانون کے مطابق بدسلوکی کا شکار ہو جاتا ہے۔ ہم نے چیت رام کیس اور رگھو ویر سنگھ کیس کے ریہڈ ریجر ڈ اور فیصلے بذریعے جائزہ لیا ہے جس بذریعے فیصلہ دو ڈویژن بنچوں نے کیا ہے فاضل ججوں نے یہ اصول اپنایا ہے کہ گاؤں کی پوری زمین کو ایک یونٹ قابل جائے گا اور اس بنیاد پر معاوضے کا یکساں طور پر تعین کیا جائے گا۔ یہ اصول قانون میں مکمل طور پر غیر مستحکم ہے اور معاوضے کے تعین کے لیے ایک درست بنیاد نہیں ہو سکتا۔ یہ عام علم ہے کہ ایک ہی گاؤں میں بھی کوئی دو زمینوں کی بازار قیمت ایک جیسی نہیں ہوتی۔ مرکزی سڑک یا قومی شاہراہ سے متصل زمینوں کی نرخہ بازار زیادہ ہوتی ہے اور جیسے جیسے یہ مقام پیچھے کی طرف جاتا ہے، اسی قسم کی زمینوں کے لیے بھی اندرونی زمین کی نرخہ بازار کم ہوتی جائے گی۔ یہ ایک طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ صرف ایک جیسی صلاحیت یا اسی طرح کے فوائد کے ساتھ قیمت والی زمینیں قیمت کی تقابلی برابری پیش کرتی ہیں۔ یہ عام علم ہے کہ گاؤں کی زمینیں وسیع حد تک پھیلی ہوئی ہیں۔ اس معاملے میں، یہ دیکھا جاتا ہے کہ زمین اتنی ہی وسیع ہے جتنی کہ گاؤں میں 1669 بیگھا، 18 بسوا زمین ہے۔ لہذا، تمام زمینوں کو ایک ہی بازار قیمت کے حامل کے طور پر درجہ بند نہیں کیا جاسکتا اور نہ ہی کیا جانا چاہیے۔ نرخہ بازار ثابت کرنے کا بوجھ ہمیشہ دعویدار پر ہوتا ہے اور عدالت کو شواہد کی تشخیص میں حقیقت پسندانہ معیارات اور عملی نقطہ نظر اپنانا چاہیے۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ ہر فرد کے پاس وسیع زمین میں سے زمین کے مختلف حصے تھے۔ اگر اس اصول کو قبول کر لیا جائے، جیسا کہ عدالت عالیہ نے پیش کیا ہے، چاہے زمین کا معیار کچھ بھی ہو، تو سب ایک جیسے معاوضے کے حقدار ہوں گے۔ یہ اصول قانون میں صحیح نقطہ نظر نہیں ہے۔ ایک ہی نوٹیفیکیشن میں شامل تمام دعویداروں کے لیے یکساں معاوضے کے تعین اور ادائیگی میں مساوات کا نظریہ اچھا اصول نہیں ہے جو جنگلاتی وجوہات کی بنا پر قابل قبول ہے۔ جب دونوں زمینوں پر یکساں فوائد، خصوصیات وغیرہ کا قبضہ ثابت ہو جائے تو صرف مساوی معاوضہ جائز ہے۔

اس کے بعد یہ دیکھا جانا چاہیے کہ فاضل ججوں نے مزید نشاندہی کی ہے کہ جب دفعہ 54 کے تحت

اپیل میں عدالت عالیہ میں دعویٰ کی گئی رقم ان سے زیادہ تھی تو حوالہ عدالت نے اس کا تعین کیا تھا؛ جیسا کہ اپیل میں دعویٰ کیا گیا ہے، مذکورہ رقم کی کس حد تک منظوری دی جاسکتی تھی۔ یہ واضح طور پر غیر قانونی پرنسپل پر بھی ہے۔ دفعہ (1) 23 کے تحت جس چیز کا تعین کرنا ہے وہ مارکیٹ ویلیو ہے جو دفعہ (1) 4 کے تحت شائع ہونے والے نوٹیفیکیشن کی تاریخ پر رائج ہے لیکن وہ نہیں جو فریقین نے دفعہ 10 کے تحت نوٹس یا دفعہ 18 کے تحت اس کے حوالہ یا دفعہ 54 کے تحت اپیل کی بنیاد کے مطابق دعویٰ کیا تھا۔ دفعہ (1) 22 کے تحت ترمیم ایکٹ 68/84 سے پہلے، عدالت پاس دفعہ 9 اور 10 میں نوٹس کے تحت کیے گئے دعوے سے زیادہ رقم دینے کا کوئی اختیار نہیں تھا۔ لیکن اب اسے ہٹا دیا گیا۔ یہاں تک کہ دعویدار کی طرف سے دی گئی نرخہ بازار کا تخمینہ بھی فیصلہ کن نہیں ہے۔ لہذا، مذکورہ دو مقدمات میں عدالت کی طرف سے مقرر کردہ اصول واضح طور پر غیر قانونی ہے اور قانونی بنیاد نہیں بنا سکتا۔ اگرچہ یہ فیصلے حتمی ہو گئے، لیکن ہم برابری کے اصول پر اسی غیر قانونی حیثیت کو دہرا نہیں سکتے۔

یہ سچ ہے، جیسا کہ عدالت عالیہ نے نشاندہی کی ہے اور شری جین نے بھی بہت زور دے کر کہا ہے کہ معاوضے کا تعین اس پر نہیں کیا جاسکتا: دعویداروں کے چہرے یا دعویداروں کی حیثیت کی بنیاد۔ حاصل کردہ زمین کے لیے معاوضے کا تعین اس شخص کی حیثیت کی بنیاد پر نہیں کیا جانا چاہیے جس سے زمین حاصل کی گئی تھی۔ رگیبر سنگھ کے معاملے میں چونکہ حاصل کی گئی زمینیں ترقی یافتہ تھیں، اس لیے 9,000 روپے اور 8700 روپے فی بیگھا کا تعین کیا گیا۔ یہ طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ اگر زمین پہلے ہی تیار ہو چکی ہے تو یہ دیکھنا ہوگا کہ ڈویلپر کی طرف سے توسیع کی گئی ترقی اور رقم کی نوعیت کیا ہے اور نوٹیفیکیشن کی تاریخ تک اس بنیاد پر نرخہ بازار کیا تھی، اور اس تاریخ کو حاصل کی گئی زمین کی صورتحال کیا تھی؛ ان تمام اور دیگر متعلقہ حقائق کو مد نظر رکھنا ہوگا اور پھر نرخہ بازار کا تعین کرنا ہوگا۔ صرف اس وجہ سے کہ کوئی زمین ترقی یافتہ ہے یا زمین ترقی پذیر ہے، ایسا نہیں ہوگا کہ ترقی یافتہ زمین کے طور پر پوری زمین کی بازار قیمت کا تعین کرنے کے لیے کچھ معاوضہ اپنایا جائے۔ اگر اسے تیار کرنا ہے تو یہ قانونی حیثیت طے کی جاتی ہے کہ معاوضے کا کم از کم ایک تہائی حصہ سڑکوں، پارکوں، بجلی، سیوریج، پانی کی سہولیات وغیرہ جیسی سہولیات فراہم کرنے کے لیے کاٹا جانا چاہیے۔ اس عدالت نے ترقیاتی چارجز کے لیے 60 فیصد کی کٹوتی کو بھی برقرار رکھا تھا۔ اس لیے عدالت عالیہ بھی ایڈ ہاک اصول کو اپنانے میں درست نہیں تھی۔

پھر سوال یہ ہے: وہ معقول معاوضہ کیا ہوگا جو اپیل گزاروں کی اراضی نوٹیفیکیشن کی تاریخ تک حاصل کرنے کے قابل تھی؟ یہ دیکھا گیا ہے کہ اپیل گزاروں نے فروخت کے دو لین دین کیے ہیں؛ ستمبر 1961

میں حاصل کی گئی زمین کے سلسلے میں نرخہ بازار 3250 روپے فی بیگھا سے زیادہ نہیں تھی؛ سال 1958 میں حاصل کی گئی زمین کی نرخہ بازار تقریباً 5000 روپے فی بیگھا تھی۔ ہمارے پاس کوئی ایسا مواد نہیں ہے جو اس بات کی نشاندہی کرتا ہو کہ ان فروخت کے معاہدوں کے سلسلے میں فروخت کے پیچھے کیا وجوہات تھیں اور اس زمین کی نوعیت اور صورتحال کیا تھی۔ ان حالات میں، ریفرنس عدالت نے 1958 کے فروخت کے لین دین پر صحیح طور پر انحصار نہیں کیا تھا کیونکہ اپیل گزاروں نے ریکارڈ پر کوئی ثبوت پیش نہیں کیا ہے تاکہ یہ ظاہر کیا جاسکے کہ آیا اپیل گزاروں کی زمینیں تیار کی گئی تھیں اور مکانات کی تعمیر کے لیے موزوں تھیں۔ اس لیے ہمیں جس بات پر غور کرنا ہے وہ یہ ہے کہ یہ زمینیں زرعی اراضی ہیں اور مستقبل میں صرف تعمیراتی مقاصد کے لیے استعمال ہونے کی صلاحیت رکھتی ہیں جو کہ متعلقہ نہیں ہے۔ لہذا، چونکہ نوٹیفکیشن کی تاریخ تک زمینیں زرعی اراضی تھیں، اس لیے قیمت کا تعین گز کی بجائے بیگھا کی بنیاد پر کیا گیا ہے۔ چونکہ اپیل گزاروں نے سیل ڈیڈز پیش کیے ہیں جو زیادہ سے زیادہ سیکورٹی کی نشاندہی کرتے ہیں، یعنی 3, 250، روپے فی بیگھا، لازمی طور پر، اپیل کنندگان 3,250 روپے فی بیگھا کی زیادہ سے زیادہ شرح کے حقدار ہوں گے۔

اگلا سوال یہ ہے کہ کیا ایل پی اے فاضل واحد جج کے فیصلے کے خلاف ہوگا؟ یہ طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ اراضی کے حصول کے قانون کی دفعہ 54 کے تحت، اپیل ہائی کورٹ میں ہوگی؛ جب مالی قیمت کی بنیاد پر اپیل کا فیصلہ لازمی طور پر ایک جج کے ذریعے کیا گیا تھا، یہ واحد جج کا فیصلہ ہونے کی وجہ سے، ایل پی اے کی شکل میں اسی عدالت میں ڈویژن بینچ میں اپیل ہوگی۔ ڈویژن بینچ کا یہ فیصلہ درست نہیں تھا کہ ایل پی اے واحد جج کے فیصلے کے خلاف عدالت عالیہ سے جھوٹ نہیں کہے گا۔ اس حد تک عدالت عالیہ کا نظریہ درست نہیں ہے۔ چیت رام اور رگبیر سنگھ کے مقدمات میں فیصلہ قانون کے غلط اصولوں پر آگے بڑھا اور معاوضے کا تعین کیا۔ ہم ان خیالات کو درست قرار نہیں دیتے اور اس لیے ہم زیر غور زمینوں کی نرخہ بازار کے طور پر ایک ہی نرخہ بازار کی بنیاد نہیں رکھ سکتے۔

اپیل گزار 3250 روپے فی بیگھا کی شرح سے بڑھے ہوئے معاوضے اور قبضہ کرنے کی تاریخ سے عدالت میں جمع کرنے کی تاریخ تک 6 فیصد سالانہ کی شرح سے بڑھے ہوئے معاوضے پر سود کے حقدار ہیں۔ وہ قبضہ کرنے کی تاریخ سے جمع کرنے کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد معاوضے کے بھی حقدار ہیں۔

اپیلوں کی اسی کے مطابق اجازت ہے، لیکن حالات میں، بغیر کسی قیمت کے۔
جی۔ این۔

اپیلوں کو منظور کیا جاتا ہے۔

