

[1996] سپریم کورٹ ریپوٹس 6.S.C.R

ازعدالت عظمیٰ

دی ایگریکلچر پراڈوس مارکیٹ کمیٹی بے اس سیکرٹری وغیرہ

بنام

لینڈ ایکویژن آفیسر اور اسسٹنٹ کمشنر اور دیگر وغیرہ

23 ستمبر 1996

[کے رامسوامی اور جی بی پٹناتک، جسٹسز]

ارضی کے حصول کا قانون، 1894

معاوضہ۔ ارضی کے حصول کے افسر کی طرف سے دیا گیا۔ حوالہ عدالت کی طرف سے بڑھایا گیا۔ عدالت عالیہ کی طرف سے کم کیا گیا۔ اپیل پر، کھلی منڈی میں کوئی بھی سمجھدار خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کی پیشکش نہیں کرے گا۔ وہ بھی چند چھوٹے فروخت کے لین دین کی بنیاد پر۔ زمین کی چھوٹی حد ہمیشہ زیادہ مارکیٹ کی قیمت حاصل کرے گی۔ زمین کی بڑی حد اتنی زیادہ قیمت کبھی نہیں کمانے والی ہوگی۔ چھوٹی حد تک فروخت کی ایسی مثالیں جو موازنہ فروخت نہیں ہیں۔ حوالہ عدالت اور عدالت عالیہ کے ایوارڈز اور فرمانوں کو الگ کر دیا گیا۔ فریقین کو موقع دینے کے بعد نئے سرے سے فیصلے کے لیے سول کورٹ کو بھیجا گیا معاملہ اور پھر مارکیٹ کی قیمت کا فیصلہ کرنا۔ عدالت عالیہ کی طرف سے دی گئی دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم بھی ارضی کے حصول کے افسر کے ایوارڈ کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار: دیوانی اپیل نمبر 12883 آف 1996 وغیرہ۔

1987 کے ایم۔ ایف۔ اے۔ نمبر 837 میں کرناٹک عدالت عالیہ کے مورخہ آئی۔ ڈی۔ 1 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے کے ایم ریڈی، این ڈی بی راجو، جی پرک بھکر اور ایم ویرپا۔

جواب دہندگان کے لیے رنجیت کمار، پی مہالے اور کے کے گپتا

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے دونوں طرف سے قابل مشورے سنے ہیں۔

اراضی حصول ایکٹ، 1894 (مختصر طور پر، ایکٹ) کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفکیشن 14 اپریل 1977 کو شائع کیا گیا تھا جس میں ریاست کرناٹک کے دھارواڑ ضلع میں زرعی پیداوار کی مارکیٹنگ کمیٹی، گڈگ کی توسیع کے لیے 13 ایکڑ 34 گنتھا، 1 ایکڑ 2 گنتھا حاصل کیا گیا تھا۔ اراضی کے حصول کا افسر (ایل اے او) اپنے 23 جنوری 1982 کے ایوارڈ کے ذریعے معاوضے کی شرح کا تعین کرتا ہے۔ حوالہ پر، سول جج، گڈگ نے 29 نومبر 1982 کے اپنے فیصلے میں معاوضے کو بڑھا کر 8.50 روپے فی مربع فٹ کر دیا۔ دفعہ 54 کے تحت اپیل پر، 17 اکتوبر 1992 اور 4 نومبر 1992 کے متنازعہ فیصلے میں ایم ایف اے نمبر 837 / 87 اور ایم ایف اے نمبر 1962 / 87 کرناٹک کی عدالت عالیہ نے معاوضے کو بالترتیب 7 روپے فی مربع فٹ تک کم کر دیا۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں۔

ماحت عدالت اور عدالت عالیہ نے 38.4 مربع فٹ اور 87.35 مربع فٹ کی حد تک فروخت کی تین مثالوں پر اصرار کیا جو 8 روپے اور 19.98 فی مربع فٹ کی شرح سے کام کرتے تھے۔ 78 مربع فٹ کا دوسرا سیل ڈیڈ روپے 31.25 فی مربع فٹ کی شرح سے تیار کیا گیا تھا۔ سوال یہ ہے کہ کیا درج ذیل عدالت عالیان کی طرف سے اپنایا گیا اصول قانون میں درست ہے؟ اب اس عدالت فیصلوں کی بنیاد پر یہ قانونی حیثیت طے ہوگئی ہے کہ سول کورٹ کو ایک رضامند سمجھد خریدار کی کرسی پر بیٹھنا ہوگا اور اپنے سامنے ایک سوال رکھنا ہوگا اور جواب دینا ہوگا کہ کیا اس طرح کی رضامند سمجھد خریداری کھلی منڈی میں اس شرح پر خریدنے کی پیشکش کرے گی جس کا تعین عدالت معاوضے کے طور پر کرنے کی تجویز کرتی ہے۔ جب 17 ایکڑ اور اس سے زیادہ کی کل حد حاصل کرنے کی کوشش کی جاتی ہے تو بازار میں کوئی بھی سمجھد خریدار کھلی زمین مربع فٹ کی بنیاد پر خریدنے کی پیشکش نہیں کرے گا، وہ بھی فروخت کے چند چھوٹے لین دین اور چھوٹی حد کی بنیاد پر ہمیشہ زیادہ مارکیٹ کی قیمت حاصل کرے گا اور یہ کبھی بھی بڑی حد تک اس طرح کی قیمت حاصل نہیں کرے گا۔ اس عدالت نے ہمیشہ اس طرح کی مثالوں کو موازنہ فروخت نہ ہونے کے طور پر مسترد کیا تھا۔ لہذا، سول جج نے تحلیل کے کارناموں کو اپنایا اور اس کی بنیاد پر معاوضے کا تعین کیا۔ بد قسمتی سے، عدالت عالیہ بھی اسی بنیاد پر معاوضے کا تعین کرنے میں اسی سنگین غلطی میں پڑ گئی لیکن ترقیاتی چارجز کے لیے ایک تہائی کاٹ لیا۔ مندرجہ ذیل عدالت عالیان کے ذریعے اپنایا گیا اصول واضح طور پر غلط ہے اور اس لیے اسے اس بنیاد پر برقرار نہیں رکھا جاسکتا۔ تاہم، جب ہم نے فریقین کے فاضل وکیل سے ثبوت پیش کرنے کو کہا تو اپیل کنندہ نے کچھ دستاویزات پیش کیں جن سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ اسی مقصد کے لیے انہوں نے 9,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے دوسروں کے لیے جائیدادوں پر بات چیت کی اور خریدی اور رجسٹرڈ سیل ڈیڈ پر عمل درآمد کیا گیا۔ وہ پہلی بار تیار کیے جاتے ہیں۔ مدعا علیہان کے وکیل، شری رنجیت کمار نے دلیل دی کہ دستاویزات کو نہ تو ریفرنس عدالت میں یا نہ ہی عدالت عالیہ میں پیش کے گئے تھے۔ وہ یہ بھی کہتا ہے کہ زمینوں کے مقامات مختلف ہیں۔ ان حالات میں، ہم پہلی بار اس کی بنیاد پر زمین کی قیمت کا فیصلہ کسی بھی فریق کو ثبوت پیش کرنے کا موقع دینے بغیر اور ریفرنس عدالت کے ذریعے اس پر غور کیے بغیر نہیں کر سکتے۔ اس کے مطابق، ماتحت عدالت اور عدالت عالیہ کے ایوارڈز اور فرمان کو الگ کر دیا گیا ہے۔ فریقین کو نئے سرے سے ثبوت پیش کرنے اور پھر قانون کے مطابق بازار کی قیمت کا فیصلہ کرنے کا موقع دینے کے بعد مقدمات سول عدالت کو نئے سرے سے فیصلے کے لیے بھیجے جاتے ہیں۔ یہ اپیلیں زیر التواء ہیں کیونکہ مدعا علیہان نے اس عدالت کی طرف سے منظور کردہ عبوری ہدایت کے مطابق رقم واپس لے لی ہے، اس میں خلل نہیں ڈالا جاسکتا ہے اور واپس لی گئی رقم کو تباہ ایڈجسٹ کیا جائے گا جب ریفرنس کورٹ کے ذریعے ایوارڈ منظور کیا جائے گا۔

اپیلوں کو اسی کے مطابق نمٹا دیا جاتا ہے۔ ایکٹ کی دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم دینے کی حد تک عدالت عالیہ کا فیصلہ الگ کر دیا گیا ہے کیونکہ ایل اے او نے ترمیم ایکٹ کے نافذ ہونے سے پہلے ہی اپنا ایوارڈ دے دیا تھا۔ کوئی لاگت نہیں۔

جی۔ این۔

اپیلوں کو نمٹا دیا گیا۔