ازعدالت عظمی

صدر، اے پی ایم سی تعلقہ دروہا ضلع یوتمال مہاراشٹر

بنام

منیکنٹ اور دیگران

11 اکتوبر 1996

[کے رامسوامی اور جی بی پٹنا ئک، جسٹسز]

اراضی کے حصول ایکٹ، 1894:

معاوضہ—ایوارڈ— درج ذیل عدالت عالیان کے ذریعے اضافہ—منعقد: جب بڑی حدتک زمین حاصل کی جاتی ہے تو کوئی بھی رضامند خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کے لیے تیار نہیں ہوتا—اس لیے عدالت عالیہ معاوضے میں اضافہ کرنے میں غلطی پر تھی۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حداختیار: دیوانی اپیل نمبر 13268 آف 1996۔

1988 کے ایف اے نمبر 241 میں بمبئی عدالت عالیہ کے مورخہ 30 / 31.7.92 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایس وی دیشپانڈے

جواب دہندگان کے لیے وی اے موتھا، آر ایس لامباٹ اور ڈی ایم نرگولکر

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

تاخیر معاف کردی گئی۔

اجازت دی گئی۔

دونوں طرف سے قابل مشورے سنے۔

اراضی کے حصول ایکٹ، 1894 کی دفعہ 4[1] کے تحت نوٹیفکیشن [مختصر طور پر، "ایکٹ"] ابتدائی طور پر 8 جنوری 1970 کو شائع کیا گیا تھا جس میں تقریبا 3 ایکڑ کی حد حاصل کی گئی تھی اور اس کے کچھ حصے کو دفعہ 48[1] کے تحت نوٹیفکیشن کے ذریعے واپس لے لیا گیا تھا۔ اس کے بعد، 6 ستمبر 1993 کو ایک اور نوٹیفکیشن جاری کیا گیا جس میں زمین کا ایک حصہ حاصل کیا گیا جسے دفعہ 48 [1] کے تحت نوٹیفکیشن کے ذریعے واپس لے لیا گیا۔ بالآخر اب جو زمین حاصل کی گئی ہے وہ 3 ایکڑ 33 گنٹھہ ہے۔ اراضی کے حصول کے افسر نے نرخی بازار 0.36 روپیہ فی مربع فٹ کا تعین کیا۔ حوالہ پر، سول جج نے نرخی بازار بڑھا کر 1 روپے فی مربع فٹ کر دی۔ اپیل گزاروں نے حوالہ عدالت کی طرف سے نرخی بازار میں اضافے کے خلاف عدالت عالیہ میں اپیل میں معاملہ نہیں اٹھایا ہے۔ دعویداروں کی مزید اپیل پر، ہائی کورٹ نے 30/ 31 جولائی 1992 کے اپیل نمبر 241/ 88 میں دیے گئے غیر قانونی فیصلے کے ذریعے دوسرے نوٹیفکیشن کے تحت زیر زمین زمین کے معاوضے کو 1.30 روپے فی مربع فٹ بڑھا دیا۔

اراضی کے حصول کے افسر نے اپنے ایوارڈ میں زمین کی چھپائی اور صلاحیت کو اس طرح بیان کیا ہے:

"ایکوائر کی گئی زمین دیگرس کی میونسپل حدود میں آتی ہے۔ ڈیگراس ایک دباؤ اور تجارتی شہر ہے۔ پہلے یہ ایک مشہور کاٹن مارکیٹ تھی۔ یہ زمین دیگراس منوڑہ ڈسٹرکٹ میجر روڈ پر آتی ہے۔ یہ داروغہ پسد روڈ سے بھی متصل ہے۔ مارکیٹ یارڈ، گودام اور اے پی ایم سی دیگرس کے دفاتر قصبے کی آبادی سے بالکل متصل ہیں۔ اس زمین کے مغربی جانب شاستری نگر کا ایک نیا علاقہ ہے۔ اب اس زمین کے آس پاس عمارتوں کی تعمیر کا کام جاری ہے۔ یہ ایک پلان اور ٹیبل لینڈ ہے۔ دیگراس کوآپریٹو سوسائٹی کی جننگ فیکٹری بھی اسی زمین سے ملحق ہے۔ موجودہ کاٹن مارکیٹ اس زمین سے بالکل ملحق ہے۔ غلہ منڈی کا سایہ بھی اس زمین سے ملحق ہے۔ ڈی وائی کے ایس کوآپریٹو سوسائٹی کے رہائشی مکانات کی تعمیرات بھی اس اراضی کی مشرقی جانب تعمیر کی گئی ہیں۔ چونکہ اس اراضی کو نزول ریکارڈ میں پلاٹ نمبر شیٹ نمبر دیا گیا ہے اسے پہلے ہی غیر زرعی مقاصد میں تبدیل کر دیا گیا تھا۔ لہٰذا مندرجہ بالا تفصیل کے پیش نظر اس زمین میں غیر زرعی صلاحیت موجود تھی۔"

جس کی توثیق حوالہ عدالت نے کی تھی۔ دعویداروں نے اقتباس 43، 40 اور 61 پر انحصار کیا۔ 8 جنوری 1970 کو عمل میں آنے والی 43 بیع نامہ کا تعلق 4 ایکڑ اراضی سے 4000 روپے فی ایکڑ کے حساب سے فروخت ہوا۔ یہ نوٹیفکیشن کی اشاعت کی اسی تاریخ کو تھا۔ اقتباس نمبر 40 مورخہ 6 دسمبر 1970 کو 1 ایکڑ زمین کی فروخت کے لین دین سے متعلق ہے اس کے ایک سال بعد 15000 روپے میں فروخت ہوئی۔ 16000 روپے اور طاق فی ایکڑ۔ لہٰذا، ذیل کی عدالتوں کو معاوضہ 1 روپیہ فی مربع فٹ اور 1.30 روپے اور 1.70 روپے مربع فٹ بڑھانے کا جواز نہیں تھا جیسا کہ اس میں طے کیا گیا ہے۔

اب یہ اچھی طرح سے طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ جب بازار گز کے قیام کے لیے بڑی حد تک زمین حاصل کی گئی تھی تو کوئی بھی رضامند خریدار مربع فٹ کی بنیاد پر زمین خریدنے کے لیے تیار نہیں ہوگا۔ لہذا، جس اصول پر درج ذیل عدالت عالیان نے معاوضے کا تعین کرنے کے لیے پیش قدمی کی تھی، اسے قانون کی واضح غلطی سے خراب کیا جاتا ہے۔ تاہم، اپیل گزاروں نے ریفرنس عدالت کے فیصلے کو چیلنج نہیں کیا جو ان کے خلاف حتمی ہو گیا تھا۔ لہٰذا، یہاں تک کہ اس عدالت کی طرف سے کوئی بھی نتیجہ حوالہ عدالت کی طرف سے طے کردہ حد سے باہر نہیں ہوگا حالانکہ مربع فٹ کی بنیاد پر غلط طریقے سے کیا گیا تھا۔ لہٰذا عدالت عالیہ نے پہلے نوٹیفکیشن کے سلسلے میں معاوضے کو بڑھا کر 1.30 روپے فی مربع فٹ اور دوسرے نوٹیفکیشن کے سلسلے میں 1.70 روپے فی مربع فٹ کرنے میں غلطی کی۔

اس کے مطابق اپیل کی اجازت دی جاتی ہے اور عدالت عالیہ کے فیصلے اور فرمان کو کالعدم قرار دیا جاتا ہے اور حوالہ عدالت کے فیصلے کو حتمی حیثیت حاصل ہونے کے طور پر بحال کیا جاتا ہے۔ کوئی اخراجات نہیں۔

جی۔این۔

اپیل کی منظوری دی گئی۔

Javeed Ahmed Geelani
2024.07.15 13:17
I am the author of this document