

سپریم کورٹ رپورٹس (1998) SUPP. 2 ایس سی آر

کنورسنگھ اور دیگران وغیرہ وغیرہ۔

بنام

یونین آف انڈیا

30، اکتوبر 1998

( ڈاکٹراے۔ ایس۔ آنند، چیف جسٹس۔ اور وی۔ این۔ کھارے، جسٹسز )

حصول اراضی ایکٹ، 1894:

زمین کے بڑے حصے کا حصول۔ معاوضہ۔ کا تعین۔ زمین کے مالکان ملحقہ دیہات کی زمینوں کے لئے دی گئی شرح پر معاوضے کا دعویٰ کرتے ہیں۔ دعویٰ قابل عمل نہیں ہے۔ عام طور پر مختلف دیہاتوں میں واقع زمینوں کی صورتحال اور امکانات مختلف ہوں گے جب تک کہ یہ عوامل ثابت نہ ہوں۔ ایک جیسا ہونا۔ مزید، جب ایک ہی دیہات سے متعلق فروخت کی مثالیں دستیاب ہوں تو مختلف دیہاتوں کی حاصل شدہ زمین کے بارے میں فیصلوں پر انحصار کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔

گاؤں 'آر' کی زمین کا ایک بڑا حصہ حصول اراضی ایکٹ، 1894 کی دفعہ 4 کے تحت 23.1.1965 کو جاری کردہ نوٹیفیکیشن کے ذریعے حاصل کیا گیا تھا۔ اس کے ساتھ ساتھ ملحقہ گاؤں 'ایم' اور 'پی' کی زمینوں کو بھی اسی تاریخ کے ایک اور نوٹیفیکیشن کے ذریعے حاصل کیا گیا تھا۔ حصول اراضی کلکٹر نے گاؤں "آر" کی زمین کے ایک حصے کو تین بیلٹس میں تقسیم کیا اور 16.3.1967 کو ایوارڈ نمبر 1958/67 کے ذریعے ان کی نرخ بازار 800 روپے مقرر کی۔ متعلقہ بیلٹ کے لئے 600 روپے اور 400 روپے فی بیگمہ۔ بقیہ زمین کو دو بیلٹس میں تقسیم کیا گیا تھا اور 30.3.1981 کو ایوارڈ نمبر 146/80-81 کے ذریعے ان کی قیمت

متعلقہ بیلیٹس کے لئے 1,800 روپے اور 1,500 روپے فی بیگمہ کے حساب سے مقرر کی گئی تھی۔ دعویدار مطمئن نہ ہونے کی وجہ سے حوالہ جات کو ترجیح دیتے ہیں۔ دو ریفرنس عدالتوں نے متعلقہ بیلیٹس کے معاوضے میں 7 000 اور 5000 روپے کا اضافہ کیا جبکہ تیسری ریفرنس عدالت نے ریفرنس مسترد کر دیا۔ دعویداروں نے عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی۔ یونین آف انڈیا نے انحصار عدالتوں کے کچھ احکامات کے خلاف بھی اعتراضات اٹھائے ہیں۔

دریں اثنا متعلقہ انحصار عدالتوں نے گاؤں 'ایم' اور 'ایم پی' کی زمینوں سے متعلق ایوارڈز سے متعلق حوالہ جات نمٹا دیے۔ ایک عدالت نے زمین کی نرخ بازار بڑھا کر 18000 روپے فی بیگمہ کر دی جبکہ دوسری عدالت نے معاوضہ 24340 روپے فی بیگمہ مقرر کیا۔ یونین آف انڈیا نے ان دونوں احکامات کے خلاف اپیل دائر کی تھی، عدالت عالیہ نے سابق حکم کے خلاف اپیل کو فوری طور پر خارج کر دیا تھا۔ اور مؤخر الذکر صورت میں نرخ بازار 14,340 روپے فی بیگمہ مقرر کی۔

گاؤں 'آز' کے مقدمہ کی طرف سے دائر اپیلوں میں عدالت عالیہ کے سامنے یہ دلیل دی گئی تھی کہ چونکہ عدالت عالیہ نے ملحقہ گاؤں کی زمینوں کی نرخ بازار 14,340 روپے فی بیگمہ مقرر کی ہے، لہذا انہیں ان کی زمینوں کی قیمت 14,340 روپے فی بیگمہ مقرر کرتے ہوئے معاوضہ بھی دیا جائے۔ عدالت عالیہ نے مرکزی حکومت کی اپیلوں کو جزوی طور پر منظور کیا اور کہا کہ دعویدار 3000 روپے فی بیگمہ کی یکساں شرح سے معاوضے کے حقدار ہیں۔ ناراض ہو کر گاؤں 'آز' کے دعویداروں نے موجودہ اپیل میں دائر کیں۔

درخواست گزاروں کی طرف سے یہ دلیل دی گئی تھی کہ معاوضہ دینے کے معاملے میں یکسانیت ہونی چاہئے اور عدالت عالیہ نے اپیل کنندگان کو اس معاوضے سے محروم کرنے میں سنگین غلطی کی ہے جس کے وہ قانون کے تحت حقدار ہیں اور لہذا، انہیں 14,340 روپے فی بیگمہ معاوضہ دیا جانا چاہئے جیسا کہ ملحقہ گاؤں کے زمینداروں کو دیا گیا تھا۔ یہ بھی دلیل دی گئی تھی کہ یونین آف انڈیا نے اپنے گاؤں کی زمین کے ایک حصے سے متعلق ایل اے کیس نمبر 3116/82 کے سلسلے میں انحصار عدالتوں میں سے کسی ایک کے فیصلے کے خلاف کسی اپیل یا اعتراض کو ترجیح نہیں دی ہے، جس کے نتیجے میں معاوضے کی دو شرحیں موجود ہیں، اور ایسے حالات میں اپیل کنندگان کو وہی معاوضہ دیا جانا چاہئے جو ایل اے مقدمہ نمبر 3116/82 کے دعویداروں کو دیا گیا تھا۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے یہ عدالت

منعقدہ 1.1: اپیل کنندگان کا یہ دعویٰ کہ وہ اس معاملے کے موجودہ حقائق اور حالات میں اسی معاوضے کے حقدار ہیں جو آس پاس کے گاؤں کے دعویداروں کو دیا گیا تھا، قابل قبول نہیں ہے۔ عام طور پر دو مختلف گاؤں میں زمین کی مختلف صورتحال اور صلاحیت ہوگی جب تک کہ یہ ثابت نہ ہو کہ دو مختلف گاؤں میں زمین کی صورتحال اور صلاحیت ایک جیسی ہے۔ موجودہ معاملے میں عدالت عالیہ نے پایا ہے کہ اپیل کنندگان کے گاؤں میں زمین کی صورتحال اور صلاحیت آس پاس کے گاؤں سے مختلف ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ فیصلہ ریکارڈ پر موجود ثبوتوں کی صحیح تعریف پر مبنی ہے اور مداخلت کا مطالبہ نہیں کرتا ہے۔ عدالت عالیہ کا فیصلہ نہ تو غلط ہے اور نہ ہی غیر قانونی ہے۔ (511-اے-سی-513-ایف)

1.2- اس کے علاوہ، اپیل کنندگان کے گاؤں سے متعلق فروخت کی مثالیں اس گاؤں میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا تعین کرنے کے لئے دستیاب تھیں اور اس طرح مختلف گاؤں کی تحویل شدہ زمین سے متعلق فیصلوں پر بھروسہ کرنے کی ضرورت نہیں تھی۔ اس کے علاوہ، ملحقہ گاؤں میں زمین کے سلسلے میں معاوضہ دینے سے متعلق یونین آف انڈیا کی طرف سے دائر اپیل کو سرسری طور پر خارج کر دیا گیا تھا، کیونکہ اپیل میں واحد چیلنج دعویداروں کو سود دینے کے سلسلے میں تھا، جس کا معاملہ سپریم کورٹ پہلے ہی طے کر چکا تھا۔ دراصل عدالت عالیہ نے دہلی انتظامیہ کے حصول اراضی کے محکمہ کے کام کاج پر منفی تبصرہ کیا تھا کہ اس گاؤں میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کو چیلنج نہیں کیا گیا تھا، جیسا کہ ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے تخمینہ لگایا تھا، حالانکہ اس سلسلے میں عدالت کی فیس ادا کی گئی تھی۔ [511-سی-پی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 7690 آف 1994 وغیرہ۔

1974 کے آر-ایف-اے-نمبر 45 میں دہلی عدالت عالیہ کے 9.4.92 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل کنندگان کی طرف سے اے بی روہتگی، جتیندر سیٹھ، آر پی جین اور مسز میناکشی اروڑہ شامل ہیں۔

مدعا علیہ کی جانب سے وسیم۔ اے۔ قادری، نرنجنا سنگھ اور راجیو شرمہ شامل ہیں۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

جسٹس، وی۔ این۔ کھارے، اجازت کی منظوری دے دی گئی۔

سول ایپلوں کے اس گروپ کو دہلی عدالت عالیہ کی ایک ڈویژن بنچ کے فیصلے کے خلاف ہدایت دی گئی ہے اور اس میں شامل سوالات دہلی کے رنگ پوری @ ملک پور کو ہی گاؤں میں واقع اپیل کنندگان کی زمین کے حصول کے سلسلے میں معاوضے کی مقدار سے متعلق ہیں۔ چونکہ ایپلوں کے اس گروپ میں حقائق اور قانون کے عام سوالات شامل ہیں، لہذا ہم 1994 کے سول اپیل نمبر 7690 کے ریکارڈ پر پیش ہونے والے مقدمہ کی حقیقت کو دیکھتے ہوئے ایک مشترکہ فیصلے کے ذریعہ ان کا فیصلہ کرنے کی تجویز پیش کرتے ہیں۔

پالم ہوئی اڈے کے قریب رنگ پوری گاؤں میں زمین کے ایک بڑے ٹکڑے کو دہلی کی منصوبہ بند ترقی کے لئے حصول اراضی ایکٹ، 1984 کی دفعہ 4 (اس کے بعد "ایکٹ" کہا جاتا ہے) کے تحت 23.1.1965 کو جاری کردہ نوٹیفکیشن کے ذریعہ حصول کے لئے نوٹیفائی کیا گیا تھا۔ اس کے ساتھ ہی مسعود پورا اور ماہی پال پور گاؤں میں اراضی کے حصول کے لئے 23.1.1965 کو نوٹیفکیشن بھی جاری کیا گیا تھا۔ رنگ پوری گاؤں کی زمین کے کچھ پلاٹ ایوارڈ نمبر 1958 / 67 کے ذریعہ 16.3.1967 کو حاصل کیے گئے تھے۔ حصول اراضی کلکٹر نے مذکورہ ایوارڈ کے تحت حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا جائزہ لیتے ہوئے مذکورہ اراضی کو تین بلاکوں میں تقسیم کیا اور بلاک ایک، بلاک دوم اور بلاک سوم کے لئے بالترتیب 800 روپے، 600 روپے اور 400 روپے فی بیگمہ مقرر کیے۔ رنگ پوری گاؤں کی بقیہ زمین جو پہلے کے ایوارڈ میں شامل نہیں تھی، 30.3.1981 کو ایوارڈ نمبر 146/80-81 کے ذریعہ حاصل کی گئی تھی۔ حصول اراضی کلکٹر نے مذکورہ ایوارڈ دیتے ہوئے زمین کو دو بلاکوں میں تقسیم کیا اور بلاک اے اور بلاک بی کے لئے بالترتیب 1800 روپے اور 1500 روپے فی بیگمہ مقرر کئے۔ چونکہ دعویٰ دار حصول اراضی کلکٹر کے ذریعے پیش کردہ معاوضے سے مطمئن نہیں تھے، اس لیے انہوں نے دہلی کے ضلع جج کے حوالہ کو ترجیح دی۔ فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب جگدیش چندر نے ایوارڈ نمبر 1958 کے تحت آنے والے پلاٹوں کے ایک

سیٹ کا جائزہ لیتے ہوئے 23.3.1971 کے فیصلے کے ذریعے بلاک اے کے لئے زمین کی نرخ بازار 7000 روپے فی بیگھ اور بلاک بی کے لئے 5000 روپے فی بیگھ مقرر کی تھی۔ ایوارڈ 1958 کے تحت آنے والی بقیہ زمین سے متعلق انحصار کے ایک اور معاملوں کو ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب او این ووہرانے نمٹایا۔ معاملے کی سماعت کے بعد فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے 5 دسمبر 1973 کے فیصلے کے ذریعے انحصار کے معاملوں کو مکمل طور پر مسترد کر دیا اور حصول اراضی کلکٹر کی طرف سے پیش کردہ معاوضے کو برقرار رکھا۔ ایوارڈ نمبر 146 کے تحت آنے والی اراضی سے متعلق انحصار مقدمات کے تیسرے سیٹ کا فیصلہ فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب ٹی ایس او برائے نے 29.4.1986 کے فیصلے کے ذریعے کیا۔ فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے ان معاملوں کا فیصلہ کرتے وقت ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب جگدیش چندر کے فیصلے پر بھروسہ کیا اور حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار بالترتیب 7000 روپے اور 5000 روپے فی بیگھ مقرر کی۔

مسعود پور گاؤں میں زمین گھٹنے کے معاملے میں فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب ایس آر گوئل نے 23.1.1965 کو حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار 18,000 روپے فی بیگھ مقرر کی تھی۔ مسعود پور گاؤں میں آنے والی بقیہ زمین کے لئے فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب پدم سنگھ نے 12.4.1990 کے فیصلے کے تحت حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار 14,340 روپے فی بیگھ مقرر کی اور معدنیات کی قیمت کے طور پر 10,000 روپے مقرر کیے اور معاوضے کے طور پر 24,340 روپے فی بیگھ کا حکم دیا۔ یونین آف انڈیا نے ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب پدم سنگھ کے فیصلے کے خلاف عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی تھی جسے ریگولر فرسٹ اپیل (مختصر میں آر ایف اے) نمبر 567/90 کے طور پر درج کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ نے بغیر کوئی وجہ بتائے مذکورہ اپیل کو خارج کر دیا اور معاملہ وہیں ختم ہو گیا، کیونکہ یونین آف انڈیا نے عدالت عالیہ کی ڈویژن بنچ کے ذریعے دیئے گئے مذکورہ فیصلے کو چیلنج کرنے والی کسی بھی اپیل کو ترجیح نہیں دی۔ جہاں تک گاؤں ماہی پال پور میں ان کی زمین کے حصول کے لئے دعویٰ داروں کو دیئے گئے معاوضے کا تعلق ہے، عدالت عالیہ نے آر ایف اے نمبر 567/90 میں دیئے گئے عدالت عالیہ کے فیصلے پر بھروسہ کیا، کیوں کہ گاؤں ماہی پال پور میں زمین کی نرخ بازار طے کرنے کے لئے فروخت کی کوئی مثال دستیاب نہیں تھی۔ نتیجتاً عدالت عالیہ نے 17 جولائی 1991 کے فیصلے اور حکم کے ذریعے آر ایف اے نمبر 122/78 کو منظوری دے دی اور 23 اپریل 1965 کو مہی پال پور گاؤں میں زمین کی نرخ بازار 14340 روپے فی بیگھ مقرر کی۔

واقعات کے سلسلے کو جوڑنے کے لیے، ہمارے سامنے اپیل کرنے والے دعویدار، تین مختلف ایڈیشنل ڈسٹرکٹ ججوں کی طرف سے دیے گئے معاوضے سے مطمئن نہ ہونے کی وجہ سے عدالت عالیہ میں ایپلوں کے تین سیٹ دائر کیے۔ ہمارے سامنے کچھ اپیل کنندگان نے حصول اراضی مقدمہ نمبر 415/67 میں ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب جگدیش چندرا کے حکم کے خلاف باقاعدہ پہلی اپیل دائر کی جس کا فیصلہ 29.3.71 کو دیا گیا جس کا تعلق ایوارڈ نمبر 1958 سے ہے جس میں فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے بلاک 1 اراضی کے لئے نرخ بازار 7000 روپے فی بیگھہ اور بلاک 2 اراضی کے لئے 5000 روپے فی بیگھہ مقرر کی تھی۔ اپیل کنندگان/دعویداروں کو اپنی ایپلوں میں 5000 روپے فی بیگھہ کے حساب سے معاوضہ دیا گیا تھا، انہوں نے دعویٰ کیا کہ انہیں 7000 روپے فی بیگھہ کے حساب سے معاوضہ دیا جانا چاہیے تھا۔ یونین آف انڈیا نے ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب جگدیش چندر کے مذکورہ فیصلے کے خلاف اپیلیں بھی دائر کیں۔ مذکورہ ایپلوں میں دعویداروں نے کراس اعتراضات دائر کیے۔ جب یہ اپیلیں زیر التوا تھیں، عدالت عالیہ نے ریگولر فرسٹ اپیل نمبر 122/78 ہوشیار سنگھ وغیرہ کا فیصلہ کیا۔ مرکزی حکومت ہی پال پور گاؤں میں حاصل کی گئی زمین کے سلسلے میں 14340 روپے فی بیگھہ کے حساب سے معاوضہ دے رہی ہے۔ عدالت عالیہ کے مذکورہ فیصلے کے پیش نظر دعویداروں نے انحصار کورٹ کے حکم کے مطابق تمام اقسام کی زمینوں کے لئے 7000 روپے فی بیگھہ کے بجائے 14340 روپے فی بیگھہ کے حساب سے معاوضے کا دعویٰ کیا۔

جناب او این ووہرا کے فیصلے کے خلاف باقاعدہ فرسٹ اپیلیں بھی دائر کی گئیں۔ حصول اراضی مقدمہ نمبر 455/67 میں ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے ایوارڈ نمبر 1958 سے متعلق مقدمہ نمبر 455/67 میں ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب ووہرا کو یہ کہتے ہوئے انحصار مسترد کر دیا کہ دعویدار معاوضے میں اضافے کے حقدار نہیں ہیں۔ فاضل ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب ووہرا کا خیال تھا کہ خسرہ نمبر 1587/1 کے سلسلے میں فروخت کا معاہدہ جعلی اور فرضی تھا اور اس لئے اس پر بھروسہ نہیں کیا جاسکتا۔ حصول اراضی مقدمہ نمبر 29/83 میں ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج جناب ٹی ایس او برائے کے فیصلے کے خلاف باقاعدہ پہلی اپیل نمبر 333/87 اور 431/86 بھی دائر کی گئی تھی۔ ان تمام ایپلوں اور کراس اعتراضات کو یکجا کیا گیا اور عدالت عالیہ نے ایک ساتھ سنا۔ عدالت عالیہ نے اپنے فیصلے کے ذریعے یونین آف انڈیا اور اپیل کنندگان کی ایپلوں کو جزوی طور پر منظور کرتے ہوئے کہا کہ دعویدار/اپیل گزار پوری زمین کے سلسلے میں 3000 روپے فی بیگھہ کے حساب سے معاوضے کے حقدار ہیں کیونکہ عدالت عالیہ نے زمین کی ممکنہ قیمت کو دیکھتے ہوئے تین بلاکوں میں تقسیم

کرنے کی منظوری نہیں دی تھی۔ دعویداروں کو متعلقہ وقت میں رائج قانون کے مطابق سو لٹیٹیم بھی دیا گیا تھا۔ ناراض ہو کر اپیل کنندگان خصوصی اجازت کی عرضیاں دائر کر کے اس عدالت میں آئے ہیں۔

اپیل کنندگان کے وکیل نے دلیل دی کہ ملحقہ گاؤں یعنی مسعود پور اور ماہی پال پور میں حاصل کی گئی زمین کے لئے دعویداروں کو 14340 روپے فی بیگمہ کے حساب سے معاوضہ دیا گیا تھا اور اس طرح موجودہ معاملوں میں اپیل گزار بھی اتنے ہی معاوضے کے حقدار ہیں۔ اس سلسلے میں فاضل وکیل نے آر ایف اے نمبر 122/78 ہوشیار سنگھ وغیرہ میں دہلی عدالت عالیہ کے فیصلے پر بھروسہ کیا۔ یونین آف انڈیانا 17.7.91 کو فیصلہ سنایا اور آر ایف اے نمبر 567 / 90 یونین آف انڈیا بمقابلہ اندر پال ملہو ترا کے فیصلے میں بالترتیب 25.10.90 کو فیصلہ کیا کہ مہیپال پور اور مسعود پور گاؤں میں زمین کے حصول کے لئے بالترتیب 14340 روپے فی بیگمہ کی شرح سے معاوضہ دیا جائے۔ ان فیصلوں کی بنیاد پر فاضل وکیل نے زور دیا کہ معاوضہ دینے کے معاملے میں یکسانیت ہونی چاہیے اور عدالت عالیہ نے اپیل کنندگان کو اس معاوضے سے محروم کر کے سنگین غلطی کی جس کے وہ قانون کے تحت حقدار ہیں۔ فاضل وکیل نے یہ بھی دلیل دی کہ چونکہ یونین آف انڈیانا نے حصول اراضی مقدمہ نمبر 316 / 82 کے فیصلے کے خلاف کوئی اپیل یا کراس اعتراض دائر نہیں کیا تھا، لہذا معاوضے کی دو شرطیں موجود ہیں، اور ایسے حالات میں معاوضے کی شرح میں یکسانیت لانے کے لئے، اپیل کنندگان کو وہی معاوضہ دیا جاسکتا ہے جو حصول اراضی مقدمہ نمبر 316 / 82 میں دعویداروں کو دیا گیا ہے۔

جہاں تک پہلی دلیل یہ ہے کہ اپیل کنندگان کو معاوضے کی وہی شرح دی جانی چاہیے تھی جو ملحقہ گاؤں کے دعویداروں کو دی گئی تھی، حاصل کی گئی زمین کے معاوضے کی رقم ایکٹ کی دفعہ 4 کے تحت نوٹیفیکیشن سے فوراً پہلے کی تاریخ پر زمین کی نرخ بازار پر منحصر ہے یا جب اسی زمین کو حاصل کیا جاتا ہے اور ایوارڈ کے ذریعے معاوضے کی پیش کش کی جاتی ہے، کیا معاوضے کی اس طرح کی پیش کش ایکٹ کی دفعہ 4 کے تحت نوٹیفیکیشن کی تاریخ پر زمین کی نرخ بازار کی نمائندگی کرتی ہے، اس کا تعین عدالت کے سامنے پیش کیے گئے ثبوتوں کی بنیاد پر کیا جانا چاہئے۔ دعویداروں کو یہ ثابت کرنا اور دکھانا ہوگا کہ کلکٹر کے ذریعے پیش کیا گیا معاوضہ کافی نہیں ہے اور یہ ایکٹ کی دفعہ 4 کے تحت نوٹیفیکیشن کی تاریخ پر زمین کی حقیقی نرخ بازار کی عکاسی نہیں کرتا ہے۔ یہ صرف دعویداروں کے ذریعے اس بات کا ثبوت پیش کر کے کیا جاسکتا ہے کہ متعلقہ تاریخ پر، زیر بحث زمین کی نرخ بازار

ایسی تھی جس پر دکاندار اور دکاندار (خریدار اور بیچنے والا) زمین کو بیچنے یا خریدنے کے لئے تیار تھے۔ ایکٹ کی دفعہ 4 کے تحت جاری نوٹیفکیشن کی تاریخ یا اس سے پہلے حقیقی لین دین کے تحت زمین کے لئے وصول کی جانے والی قیمت کے لحاظ سے غور عام طور پر حاصل شدہ زمین اور مارکیٹ کی مارکیٹ کی قیمت کو ظاہر کرتا ہے، ان لین دین کے لحاظ سے حاصل کردہ زمین کی قیمت کا اندازہ لگایا جانا چاہئے۔ ایکٹ کی دفعہ 4 کے تحت نوٹیفکیشن جاری ہونے کے بعد یا اس کے قریب فروخت کے حقیقی لین دین کے تحت اسی طرح کے فوائد کے ساتھ اسی طرح کی زمین کے لئے حاصل کی گئی قیمت کو ظاہر کرنے والی فروخت کی مثالوں کو حاصل شدہ زمین کی نرخ بازار کا تعین کرنے کے لئے مناسب ثبوت کے طور پر تسلیم کیا جاتا ہے۔

اپیل کنندگان کے وکیل کی یہ دلیل قابل قبول نہیں ہے کہ معاملے کے موجودہ حقائق اور حالات میں اپیل کنندگان کو وہی معاوضہ دیا جانا چاہیے جو مسعود پور اور ماہی پال پور گاؤں کے دعویداروں کو دیا گیا تھا۔ اگر ہم ملحقہ گاؤں کے دعویداروں کو دیے گئے معاوضے کا جائزہ لیں تو اس سے گاؤں رنگ پوری میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا صحیح اندازہ نہیں لگایا جاسکے گا۔ مثال کے طور پر گاؤں 'اے' سے متصل گاؤں 'بی'، گاؤں 'بی' سے متصل گاؤں 'سی'، گاؤں 'ڈی' سے متصل گاؤں 'ڈی' وغیرہ اور اس عمل میں پوری دہلی کا احاطہ کیا جائے گا۔ عام طور پر دو مختلف گاؤں میں واقع زمین کی مختلف صورتحال اور صلاحیت ہوگی جب تک کہ یہ ثابت نہ ہو کہ دو مختلف گاؤں میں زمین کی صورتحال اور صلاحیت ایک جیسی ہے۔ موجودہ معاملے میں عدالت عالیہ نے پایا ہے کہ گاؤں ملک پور کھوئی میں زمین کی صورتحال اور صلاحیت گاؤں مسعود پور سے مختلف ہے۔ عدالت عالیہ کا یہ فیصلہ ریکارڈ پر موجود ثبوتوں کی صحیح تعریف پر مبنی ہے اور مداخلت کا مطالبہ نہیں کرتا ہے۔ عدالت عالیہ نے مذکورہ بالا فیصلوں پر بھروسہ کرنے سے انکار کرنے کی ایک اور وجہ یہ تھی کہ گاؤں ملک پور کھوئی سے متعلق فروخت کی مثالیں گاؤں ملک پور کھوئی میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا تعین کرنے کے لئے دستیاب تھیں اور اس طرح مختلف گاؤں کی حاصل کردہ زمین سے متعلق فیصلوں پر بھروسہ کرنے کی ضرورت نہیں تھی۔ ملک پور کھوئی گاؤں میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا اندازہ لگانے کے لئے اپیل کنندہ کے وکیل کے ذریعہ حوالہ دیئے گئے دو فیصلوں پر بھروسہ نہیں کیا جاسکتا ہے اس کی ایک اور وجہ یہ تھی کہ گاؤں مسعود پور میں زمین کے سلسلے میں معاوضہ دینے سے متعلق یونین آف انڈیا کی طرف سے دائر آر ایف اے نمبر 567/90 کو سرسری طور پر مسترد کر دیا گیا تھا۔ چونکہ اپیل میں واحد چیلنج دعویداروں کو سود دینے کے سلسلے میں تھا جس کا معاملہ سپریم کورٹ پہلے ہی طے کر چکا تھا۔ دراصل عدالت عالیہ نے دہلی انتظامیہ کے حصول اراضی کے محکمہ



کے کام کاج پر منفی تبصرہ کرتے ہوئے کہا تھا کہ ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج کی جانب سے ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج کے تخمینے کے مطابق گاؤں مسعود پور میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کو باضابطہ پہلی اپیل میں چیلنج نہیں کیا گیا تھا، حالانکہ اس سلسلے میں عدالت کی فیس ادا کی گئی تھی۔ اس سلسلے میں عدالت عالیہ کے فیصلے کو دوبارہ پیش کرنا ضروری ہے، جو درج ذیل ہے:

”بیچ نے کہا، فیصلہ چھوڑنے سے پہلے، ہم دہلی انتظامیہ میں حصول اراضی کے محکمہ کے کام کاج کے بارے میں کچھ تبصرے کرنے اور یونین آف انڈیا کے وکیل کی طرف سے ان اپیلوں کا مقابلہ کرنے کے لئے مجبور ہیں۔ حالانکہ ایل اے سی 186/91 میں اے ڈی جے کے فیصلے کے خلاف یونین آف انڈیا کی طرف سے دائر اپیل اس عدالت میں زیر التوا ہے، لیکن یونین آف انڈیا کے وکیل نے اس حقیقت کو ہمارے علم میں نہیں لایا۔ ایل اے سی 186/81 میں اے ڈی جے کے اس فیصلے پر ایل اے سی 15/81 میں ایک اور اے ڈی جے نے کافی حد تک بھروسہ کیا ہے۔ جب ایل اے سی 15/81 میں اے ڈی جے کے مذکورہ فیصلے کے خلاف اپیل ہمارے سامنے آئی تو یونین آف انڈیا کے وکیل نے صرف ایک سوال اٹھایا جو 1984 میں حصول اراضی قانون میں ترمیم کے بعد سود کی ادائیگی سے متعلق تھا۔ لیکن جب ہم یہ کہتے ہیں کہ ڈویژن بیچ کی جانب سے مذکورہ اپیل کو خارج کرنے کا انحصار آئی اے سی 122/78 ہوشیارنگھ بنام یونین آف انڈیا، ہم نے فائل بھیج دی۔ فائل میں جو کچھ دریافت ہوا ہے وہ چونکا دینے والا ہے۔ یونین آف انڈیا نے ایک لاکھ 19 ہزار 300 روپے کا ڈاک ٹکٹ خریدا تھا۔ ظاہر ہے، ارادہ اے ڈی جے کو دیے گئے معاوضے کی مقدار کے خلاف اپیل دائر کرنا تھا۔ تاہم اپیل کی بنیاد زیادہ تر 1984 کے ترمیمی ایکٹ کے تحت سود کی ادائیگی سے متعلق ہے۔ اپیل میمو کا مسودہ جناب گلاب چند رائڈ وکیٹ نے تیار کیا تھا، جو آئی اے سی 567/90 میں بھی ہمارے سامنے پیش ہوئے تھے۔ چونکہ 1984 کے ترمیمی ایکٹ کے بعد سود کی ادائیگی سے متعلق سوالات اب سپریم کورٹ کے فیصلوں سے پوری طرح حل ہو چکے ہیں کیونکہ یونین آف انڈیا کے وکیل نے ہمارے سامنے یہی واحد سوال پیش

کیا تھا، اس لئے ہم نے اپیل کو خارج کر دیا تھا۔ ہم نے اس مرحلے پر اس بات پر دھیان نہیں دیا تھا کہ یونین آف انڈیا کی جانب سے 1,19,300 روپے کا ڈاک ٹکٹ چسپاں کیا گیا تھا۔ یہ صرف اب دریافت ہوا ہے۔ ایک لاکھ 19 ہزار 300 روپے مالیت کے ڈاک ٹکٹ کی خریداری سے ظاہر ہوتا ہے کہ یہ دعویٰ ایک کروڑ روپے سے زیادہ ہوگا۔ دعویداروں کو فائدہ ہوا ہے کیونکہ یونین آف انڈیا نے معاوضے کے معاملے پر بحث نہیں کی تھی۔ حصول اراضی کے محکمہ کی جانب سے حصول اراضی کے معاملات میں عدم دلچسپی اور نااہلی کے علاوہ یہ حقائق مذکورہ محکمہ کے کام کاج کی ساکھ کے بارے میں سنگین شکوک و شبہات پیدا کرتے ہیں۔ اس لئے ہم ہدایت دیتے ہیں کہ اس فیصلے کی ایک کاپی مناسب کارروائی کے لئے لیفلٹینٹ گورنر کو بھیجی جائے۔

آر ایف اے نمبر 567/90 میں عدالت عالیہ کے فیصلے پر آر ایف اے نمبر 122/78 ہوشیار سنگھ وغیرہ بنام یونین آف انڈیا میں بھروسہ کیا گیا تھا۔ چونکہ گاؤں ماہی پال پور میں زمین کی فروخت کی کوئی مثال نہیں تھی اس لئے گاؤں ماہی پال پور میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا اندازہ لگانے کے لئے دستیاب تھا۔ یہ دیکھا جاسکتا ہے کہ دونوں معاملوں میں عدالت عالیہ کے پاس گاؤں مسعود پور اور ماہی پال پور میں حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کی جانچ کرنے کا موقع نہیں تھا اور ایسے حالات میں گاؤں رنگ پوری میں زمین کی نرخ بازار تک پہنچنے کے لئے عدالت عالیہ کے دو فیصلوں پر بھروسہ کرنا محفوظ نہیں ہے۔

عدالت عالیہ نے درج ذیل فروخت کے واقعات پر تفصیل سے غور کیا ہے جو رنگ پوری اے سے اے تک کے تھے اور اس نتیجے پر پہنچے ہیں کہ خسرہ نمبر 1587/1 کے سلسلے میں فروخت کالین دین حقیقی فروخت کالین دین نہیں ہے اور اس طرح حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا اندازہ لگانے کے لئے اس پر بھروسہ نہیں کیا جاسکتا ہے۔ عدالت عالیہ نے یہ بھی پایا کہ سیریل نمبر 4 اور 6 پر سال 1964 کی فروخت کی مثالیں جو ایکٹ کی دفعہ 4 کے تحت نوٹیفیکیشن کے وقت کے قریب تھیں، حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا اندازہ لگانے کے لئے بہترین ثبوت ہیں۔

نمبر شمار	حصہ نمبر	تفصیل نمبر فی دستاویز فروخت	نوٹیفیکیشن کی تاریخ	فیلڈ نمبر علاقہ اور صورتحال	فی بیگمہ کی قیمت روپے۔
1	اے-1	فروختی معاہدہ	14.03.61	14 (2 بیگمہ) ملک پور کھوئی	25,000
2	اے-2	-- ایضاً --	07.07.62	72 من (6 بیگمہ) -- ایضاً --	4,000
3	اے-5	-- ایضاً --	28.04.64	1587/1 (1 بیگمہ) -- ایضاً --	5,000
4	اے-2	-- ایضاً --	26.10.62	1677 (4 بیگمہ) -- ایضاً --	344
5	آر-1	تبدیلی کی نقل	09.04.63	769,770 وغیرہ (91 بیگمہ اور 1 بیگمہ) -- ایضاً --	300
6	آر-2	فروختی معاہدہ	19.08.64	1637, 1650, 1651, 1652, 1653/1 اور 1653/2 (24 بیگمہ) -- ایضاً --	500

فروخت کے واقعات پر غور کرنے کے بعد عدالت عالیہ نے 3000 روپے فی بیگمہ کے حساب سے حاصل کی گئی زمین کی نرخ بازار کا اندازہ لگایا۔ عدالت عالیہ کا فیصلہ نہ تو غلط ہے اور نہ ہی غیر قانونی ہے اور اس میں کسی مداخلت کی ضرورت نہیں ہے، کیونکہ یہ ریکارڈ پر موجود ثبوتوں کی صحیح تعریف اور قائم شدہ حقائق پر قانون کے مناسب اطلاق پر مبنی ہے۔ اس کے مطابق اپیلیں خارج کر دی جاتی ہیں لیکن مقدمہ کے حالات میں لاگت کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جائے گا۔

آر پی۔

اپیلیں خارج کر دی گئیں۔