

# از عدالتِ عظمیٰ

جے پرکاش ودیگران وغیرہ وغیرہ

بنام

یونین آف انڈیا

تاریخ فیصلہ: 19 مارچ 1997

[اے۔ ایم۔ احمدی، چیف جسٹس اور سوہاس سی سین، جسٹس]

حصول اراضی کا قانون، 1894- دفعہ 23- بازاری بھاؤ- کا تعین- پڑوسی گاؤں میں واقع زمینوں کے سلسلے میں معاوضہ- کی مطابقت-

آئین ہند- آرٹیکل 136- کے تحت مداخلت-

گاؤں کیشوپور میں واقع اپیل کنندگان کی زمینیں حصول اراضی کے قانون کی شق 14 کے تحت جاری کردہ حصول اراضی کے دفعہ 4 کے تحت جاری کردہ دونو ٹیفیکیشن کے ذریعے حصول اراضی کے قانون کی توضیح کے تحت حاصل کی گئیں۔ حصول اراضی کے کلکٹر نے حاصل شدہ زمینوں کو مختلف بلاکوں میں تقسیم کیا اور مختلف بلاکوں کے لیے مختلف معاوضے دیے۔ حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 18 کے تحت حوالہ پر، حصول اراضی کے کلکٹر کی طرف سے دیے گئے معاوضے کو ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے اٹھایا۔

دیے گئے معاوضے سے نالاں ہو کر، اپیل گزاروں نے عدالت عالیہ کے سامنے اپیل دائر کی، جس میں دلیل دی گئی کہ چوکھنڈی نامی دوسرے گاؤں میں واقع اسی طرح کی زمینوں کے لیے زیادہ معاوضے کی اجازت دی گئی ہے۔ عدالت عالیہ نے پڑوسی دیہاتوں میں زمینوں کی قیمت، زمین کے حجم، اس کی ممکنہ قیمت وغیرہ کو مد نظر رکھتے ہوئے فیصلہ دیا کہ زمینوں کے مختلف بلاکوں کے درمیان فرق نہیں کیا جانا چاہیے اور حاصل شدہ زمین کی بڑھتی ہوئی یکساں بازاری بھاؤ طے کی جانی چاہیے۔

موجودہ اپیلیں معاوضے میں اضافے کے لیے اس عدالت میں دائر کی گئی تھیں۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1. عدالت عالیہ کی طرف سے منظور کردہ اپیل کے تحت حکم مداخلت کا مطالبہ نہیں کرتا ہے۔ صرف اس وجہ سے کہ پڑوسی گاؤں میں واقع زمینوں کے لیے زیادہ معاوضہ دیا گیا تھا، اپیل گزاروں کو وہی معاوضہ حاصل کرنے کا حق نہیں ہے۔ عدالت عالیہ نے تمام متعلقہ حقائق جیسے پلاٹ کا حجم، مقام، زمین کی ممکنہ قیمت اور کچھ متعلقہ فروخت کے معاہدوں کو بھی مد نظر رکھا ہے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے قانون کی کوئی غلطی نہیں دکھائی گئی ہے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2043، سال 1997 وغیرہ وغیرہ۔

آر۔ ایف۔ اے۔ نمبر 369، سال 1970 میں دہلی عدالت عالیہ کے مورخہ 8.1.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

شریک فریقین کے لیے بی کے مہتا، این ایس وششٹ پردیپ مشرا، ڈی کے گرگ، ڈاکٹر مایا راؤ، ایم ایس مان، ایس بی اپادھیائے، پنکج کالرا، اندیور گڈول اور مس اندرا سانبہی۔

عدالت کا فیصلہ سین جسٹس نے سنایا۔

اپیلوں کا یہ زمرہ حصول اراضی کے قانون کی دفعہ 4 (جسے اس کے بعد 'ایکٹ' کہا گیا ہے) کے تحت یونین آف انڈیا کے ذریعے گاؤں کیشوپور میں حاصل کی گئی زمین کے معاوضے کے تخمینہ کاری سے متعلق ہے جس کی تاریخ 13.11.1959 اور دوسری تاریخ 24.10.1961 ہے۔

جہاں تک 13.11.1959 کے نوٹیفکیشن کے تحت حاصل کردہ زمین کا تعلق ہے، لینڈ ایکوزیشن کلیکٹر نے حاصل کردہ زمین کو دو حصوں — بلاک A اور بلاک B — میں تقسیم کیا اور بلاک A کے لیے معاوضہ روپے 600 فی، بیگھ اور بلاک B کے لیے روپے 100 فی، بیگھ مقرر کیا۔ قانون کے دفعہ 18 کے تحت ریفرنس پر، ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے معاوضے کی رقم بڑھا کر بلاک A کے لیے روپے 3,500 فی، بیگھ اور بلاک B کے لیے روپے 3,000 فی، بیگھ مقرر کی۔

عدالت عالیہ نے حکومت کی طرف سے حاصل کی گئی اسی طرح کی زمینوں کے معاوضے سمیت مختلف عوامل پر غور کیا جہاں معاوضہ بہت زیادہ شرح پر طے کیا گیا تھا۔ عدالت عالیہ نے محسوس کیا کہ اپیل گزاروں کی طرف سے حوالہ دی گئی مثالیں چوکھنڈی میں واقع زمین کی تھیں، جبکہ موجودہ مقدمے کا تنازعہ ایک مختلف گاؤں کیشوپور کی زمینوں سے متعلق تھا۔ عدالت عالیہ نے اپنے سامنے پیش کیے گئے حقائق سے بھی نوٹس لیا کہ اس گاؤں کے پڑوس میں زمینوں کی قیمتوں میں اضافے کا رجحان ظاہر ہو رہا ہے۔ یہ زمینیں لوگ مکانات بنانے کے لیے خرید و فروخت کر رہے

تھے۔ چھوٹے پلاٹ فروخت ہو رہے تھے۔ چھوٹے پلاٹوں کی فروخت سے پتہ چلتا ہے کہ گاؤں کیشوپور کی زمین میں تعمیراتی جگہ کے طور پر صلاحیت موجود تھی۔ لہذا، عدالت عالیہ کا خیال تھا کہ بلاک A اور بلاک B کے تحت آنے والی زمین کے درمیان کوئی فرق نہیں کیا جانا چاہیے۔ لہذا، عدالت عالیہ نے 13.11.1959 کے نوٹیفکیشن کے مطابق حاصل کی گئی زمین کی بازاری بھاؤ 70000 روپے فی، بیگھا مقرر کی۔

تاریخ 1 کے نوٹیفکیشن کے مطابق حاصل کی گئی زمین کے لیے حصول اراضی کے کلکٹر نے زمین کو تین بلاکوں - بلاک A، بلاک B اور بلاک C میں تقسیم کیا تھا اور معاوضہ بالترتیب 1000 روپے، 600 روپے اور 400 روپے فی، بیگھا مقرر کیا تھا۔ حوالہ پرائیڈیشنل ڈسٹرکٹ جج نے اسی بنیاد پر بازار کی قیمت طے کی جس طرح اس نے 13.11.1959 کے پچھلے نوٹیفکیشن کے تحت حاصل کی گئی زمین کے لیے کی تھی۔

تاہم، عدالت عالیہ نے معاوضے کو بڑھا کر 8,000 روپے فی، بیگھا کر دیا اور درج ذیل ہدایات دیں:

"بازاری بھاؤ کے علاوہ اپیل کنندہ حصول اراضی (ترمیم) ایکٹ 1984 کی دفعہ 23 (1A) کے مطابق بازاری بھاؤ پر 15 فیصد سالانہ کی شرح سے اضافی رقم کے حقدار ہوں گے جیسا کہ حصول اراضی (ترمیم) ایکٹ 1984 کی دفعہ 4 کے تحت نوٹیفکیشن کی تاریخ سے لے کر ایوارڈ دینے یا قبضہ کرنے کی تاریخ تک، جو بھی پہلے ہو۔ اپیل کنندگان ترمیم شدہ قانون کے تحت بازاری بھاؤ پر 30 فیصد کی شرح سے معاوضہ کے مزید حقدار ہوں گے۔

مزید یہ کہ اپیل کنندہ قبضہ کرنے کی تاریخ سے ایک سال کی مدت کے لیے 9 فیصد سالانہ کی شرح سے اور اس کے بعد اضافی رقم کی ادائیگی تک 15 فیصد سالانہ کی شرح سے سود کے حقدار ہوں گے، یعنی وہ رقم جس میں ایڈیشنل ڈسٹرکٹ جج اور اب اس عدالت نے اضافہ کیا تھا کیونکہ ترمیم شدہ ایکٹ کے دفعہ 28 کے لحاظ سے یہ اضافی رقم ہے۔ جو کچھ بھی پہلے ہی بازاری بھاؤ یا معاوضہ یا سود کے لیے ادا کیا جا چکا ہے اس میں کٹوتی کی جائے گی۔

چونکہ دفعہ 4 (13.11.1959) کے تحت نوٹیفکیشن اور آر ایف اے میں ایکٹ کی دفعہ 6 (17.8.64) کے تحت اعلامیے کے درمیان تین سال سے زائد کا فرق ہے۔ 369/70 (جے پرکاش بنام یونین آف انڈیا) آر ایف اے میں اپیل کنندگان بھی حصول اراضی (ترمیم اور توثیق) ایکٹ، 1967 کی دفعہ 4 (3) کے تحت زمین کی بازاری بھاؤ پر سالانہ 6 فیصد کی شرح سے سود کے

حقدار ہوں گے بشرطیکہ دفعہ 28 کے تحت سود کی ادائیگی میں کوئی اور لیپنگ نہ ہو۔ ایکٹ اور ترمیم ایکٹ، سال 1967 کی دفعہ 4(3)۔ وہ متناسب اخراجات کے بھی حقدار ہوں گے۔

آر۔ ایف۔ اے۔ 527/70 میں اپیل گزار اخراجات کے حقدار ہوں گے۔ تاہم، وہ روپے 1,10,160 پر عدالتی فیس کی رقم کے حقدار نہیں ہوں گے جو انہوں نے معاوضہ پر ادا کی ہے۔"

یونین آف انڈیا نے ترمیم شدہ توضیحات کے تحت سود اور معاوضہ ادا کرنے کی ہدایت کے خلاف کسی بھی اپیل کو ترجیح نہیں دی ہے۔

اپیل گزاروں دلیل یہ ہے کہ اپیل گزاروں کی قیمتی زمین حکومت نے من مانی انداز میں مقرر کردہ کم قیمت پر چھین لی ہے۔ اپیل گزار اپنی روزی روٹی زمین سے حاصل کرتے ہیں۔ زمین چھیننے کے بعد وہ بے روزگار ہو گئے ہیں۔ عدالت عالیہ حصول کی کارروائی سے ہونے والے نقصان کا احساس کرنے میں ناکام رہی۔

اپیل گزاروں کی جانب سے مزید دلیل دی گئی ہے کہ ملحقہ علاقوں میں واقع زمینوں کو بھی یونین آف انڈیا نے حاصل کیا ہے جس کے لیے ٹرائل کورٹ نے 9,000 روپے فی بیگھا کی شرح سے بازاری بھاؤ مشخصہ لگایا جسے عدالت عالیہ نے بڑھا کر 15,000 روپے فی بیگھا کر دیا تھا (آر ایف اے نمبر 159/1972 - شری اتار سنگھ ودیگران بنام یونین آف انڈیا اور آر ایف اے نمبر 103، سال 1972؛ چیت رام بنام یونین آف انڈیا۔ عدالت عالیہ کے لیے اپیل گزاروں کی قدر کرنے کا کوئی جواز نہیں ہے اور یہ 8,000 روپے فی بیگھا کے حساب سے ملحقہ گاؤں کیشوپور میں واقع ہے۔ کیشوپور کی زمین میں اتنی ہی اقتصادی صلاحیتیں ہیں جتنی چوکھنڈی میں واقع زمین میں ہیں۔

چوکھنڈی میں زمین کی قیمت زیر بحث زمین کے رقبے اور اس کی ممکنہ قیمت کی بنیاد پر کی گئی ہے۔ فیصلوں میں اس بات کی نشاندہی کی گئی ہے کہ اس زمین پر دو اچھی طرح سے ترقی یافتہ کالونیاں تھیں جہاں عمارتیں بنی تھیں۔ لہذا، آس پاس کی کالونیوں کی قربت کے ساتھ ساتھ زیر بحث زمین کی ممکنہ قیمت کو مد نظر رکھتے ہوئے، عدالت عالیہ نے چوکھنڈی کی زمینوں کی قیمت 15,000 روپے فی بیگھا بتائی۔ اس بات کی نشاندہی کرنے کے لیے کچھ بھی نہیں ہے کہ جو زمین کیشوپور میں حاصل کی گئی ہے اس میں بازار کی اتنی ہی صلاحیت ہے جتنی چوکھنڈی کی زمین میں ہے۔ عدالت عالیہ نے کئی فروخت کے معاہدوں پر غور کیا۔ صرف اس وجہ سے کہ کچھ پڑوسی دیہاتوں میں قیمت زیادہ شرح پر کی گئی ہے، یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اپیل گزاروں کو بھی معاوضے کی یکساں شرح دی جانی چاہیے۔

جواب دہندگان کی طرف سے، ہماری توجہ ایک مقدمہ کی طرف مبذول کرائی گئی ہے۔ قانونی نمائندوں بنام یونین آف انڈیا و دیگران کے بذریعہ سکھلال (متوفی)، (ایس ایل پی نمبر 4149/1988 جہاں اسی طرح کے معاملے میں عدالت عالیہ نے معاوضے کو بڑھا کر 8,000 روپے فی بیگھا کر دیا تھا۔ اس عدالت نے معاوضے میں اضافے کے خلاف خصوصی اجازت کی درخواست کو اس بنیاد پر مسترد کر دیا کہ اسی طرح کے 8,000 روپے فی بیگھا معاوضے کے طور پر طے کرنے کو اس عدالت نے پہلے ہی کئی دیگر مقدمات میں منظور کر لیا تھا۔

ہمارا خیال ہے کہ عدالت عالیہ کی طرف سے منظور کردہ اپیل کے تحت حکم مداخلت کا مطالبہ نہیں کرتا ہے۔ صرف اس وجہ سے کہ پڑوسی گاؤں میں واقع زمینوں کے لیے زیادہ معاوضہ دیا گیا تھا، اپیل گزاروں کو وہی معاوضہ حاصل کرنے کا حق نہیں دیتا ہے۔ عدالت عالیہ نے تمام متعلقہ حقائق جیسے پلاٹ کا حجم، مقام، زمین کی ممکنہ قیمت اور کچھ متعلقہ فروخت کے معاہدوں کو بھی مد نظر رکھا ہے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے قانون کی کوئی غلطی نہیں دکھائی گئی ہے۔

اس لیے ہمارا خیال ہے کہ اس اپیل میں کوئی قابلیت نہیں ہے۔ اپیل مسترد کر دی جاتی ہے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں ہوگا۔

دیوانی درخواست نمبر 2044-2052، 2056، 2058، 2091، 2055، 2057، 2059، 2065-2060، 2079-2068، 2084-2080، 2089-2085، 2066، 2067 اور 2090، سال 1997۔

(خصوصی اجازت کی درخواستوں (دیوانی) نمبری 7902، 7919، 7920، 7921، 7922، 7923، 7984، 7985، 7979، 74، 7986 اور 13192، سال 1986، 808، 2421، 4489، 3748، 4247، 4241، 4216، 4234، 4270، 4347، 4325، 2821، 4825، 5440، 92-13986، 5536-5536، 9659، 10238، 2644، 6762، D اور 13177، سال 1988 سے نکلے ہوئے، 7419، سال 1989 اور 55، سال 1990 اور 86/13573)۔

دیوانی اپیل نمبر 2043، سال 1997 (ایس ایل پی نمبر 81، سال 1986 سے نکل کر) میں ہمارے فیصلے کے پیش نظر، یہ اپیلیں بھی اخراجات کے حوالے سے بغیر کسی حکم کے خارج کر دی جاتی ہیں۔

اپیلیں مسترد کر دی گئیں۔