

سپریم کورٹ رپورٹس۔ [2003]۔ ایس۔ یو۔ پی۔ پی۔ 2۔ ایس۔ سی۔ آر

تیجمل بھوجونی (متوفی) بذریعہ قانونی نمائندوں اور دیگران

بنام

اسٹیٹ آف یو۔ پی

26 اگست 2003

[وی۔ این۔ کھرے، سی جے، اور ایس۔ بی۔ سنہا، جسٹسز]

ارضی کا حصول:

یو پی آواس ایوام وکاس پریشدادھنیم، 1965: دفعات 28 اور 32- ڈھانچے اور ٹیوب ویل کے ساتھ زمین کے بڑے حصے کا حصول- تادان- معاوضہ- سود- اضافی تاوان- زمین کی ترقی کے لئے کٹوتی- ارضی حصول افسر معاوضہ کی پیشکش کرتے ہوئے فی مربع فٹ کی شرح اور 3 روپے فی مربع فیٹ کے حساب سے ڈھانچہ اور ٹیوب ویل- دیوانی عدالت نے 12 روپے اور 15 روپے فی مربع فٹ کا معاوضہ بڑھایا- ڈھانچہ اور ٹیوب ویل کے معاوضے میں بھی اضافہ کیا- ہائی کورٹ نے 10 روپے فی مربع فٹ کے معاوضے میں ردوبدل کیا- ڈھانچے اور ٹیوب ویل کے لیے علیحدہ معاوضے سے انکار- کٹوتی کا حکم دیا 10 فیصد، زمین کی ترقی کے لیے 10 فیصد، 3 فیصد زمین کی ترقی کے لیے نیز سود اور اضافی معاوضہ جیسا کہ 1984 میں کارروائی زیر التواء تھی- ڈھانچے اور ٹیوب ویل کے لیے علیحدہ معاوضہ دیا جائے گا کیونکہ زمین اور ڈھانچے کی قیمت کا کوئی سرمایہ نہیں تھا- ترقیاتی چارجز 25 فیصد کا ٹن مناسب ہوگا- لینڈ ایکوزیشن ایکٹ، 1894- دفعہ 4، 6، 18 اور 23 (A-1)۔

ساوثری کیری بنام یو پی آواس ایوام وکاس پریشدادھنیم [2003] 6 ایس سی سی 255، پراختصار کیا

رتن کمار ٹنڈن اور دیگران بنام اسٹیٹ آف یو پی [1997] 2 ایس سی سی 161 ممتاز۔

شملہ ڈیولپمنٹ اتھارٹی اور دیگر ان بنام محترمہ سنتوش شرما اور دیگر اے آئی آر (1997) ایس سی 1791 کا حوالہ دیا گیا۔

یوپی آواس ایوم وکاس پریشد بنام جینول اسلام اور دیگر [1998] 2 ایس سی سی، 467 کا حوالہ دیا گیا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: 1999 کا دیوانی اپیل نمبر 6365-6382۔

الہ آباد عدالت عالیہ کے ایف اے نمبر 89/97، 87/136، 135، 131، 130، 129، 134، 94/14، 90/97، 91/20، 90/199 کے فیصلے اور حکم سے۔

کے ساتھ

1999 کاسی۔ اے نمبر کا 6383-6398۔

ایس گنیش، آر کے جین، منوج ملہوترا، گنیش بھو جوانی، سنجو سین، سی این سری کمار کے لیے ایس سکومارن، پی کے جین، شیریش کمار مشرا، اے کے سر یواستو، میسرز جے بی ڈی اینڈ کمپنی اور رمیش بابو ایم آر اپرنگ فریقین کے لیے۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا۔

یہاں اپیل کنندگان (1999 کے سی اے نمبر کے > آئی ڈی 1 میں) ریاست اتر پردیش کے گاؤں چھاؤنی گورا باریک اور/یا چھاؤنی قدیم، پرگنہ خیر آباد، تحصیل اور ضلع سیتاپور میں واقع زمین کے بڑے حصے کے مالک تھے۔ یہاں مدعا علیہ (1999 کے سی اے نمبر کے > آئی ڈی 1 میں) کلکٹر، [ارضی کے حصول کے افسر، او اس ایوم وکاس ذریعے لیشند (جسے اس کے بعد 'ذریعے لیشند' کہا جاتا ہے)] کے ذریعے یو بی کی ریاست ہے، جو یو

پی او اس ایوم وکاس ذریعے ایشد اڈھنیم، 1965 (مختصر طور ذریعے 'اڈھنیم') کی شقیں تحت قائم اور تشکیل دی گئی ہے۔ اڈھنیم کے تحت، پریشد کو ہاؤسنگ اسکیموں کی تیاری اور ان پر عمل درآمد کے لیے کچھ کام اور فرائض سونپے جاتے ہیں۔ مذکورہ مقصد کو ذہن میں رکھتے ہوئے پریشد نے اڈھنیم کی دفعہ 28 کے تحت یکم نومبر 1974 کو ایک نوٹیفکیشن جاری کیا، جو کہ حصول اراضی کے قانون 1894 کی دفعہ 4 کے مساوی ہے۔ مذکورہ نوٹیفکیشن کے ذریعے عوام کے لیے مکانات کی تعمیر کے لیے ہاؤسنگ اسکیم کے مطابق زمین کا ایک بڑا حصہ حاصل کرنے کی کوشش کی گئی تھی۔ مذکورہ نوٹیفکیشن کے بعد 11 نومبر 1978 کو اڈھنیم کی دفعہ 32 کے تحت ایک نوٹیفکیشن جاری کیا گیا، جو نوٹیفکیشن کے دفعہ 6 کے مساوی ہے۔

حصول اراضی کے افسر نے تین مختلف تاریخوں پر تین مختلف ایوارڈز دیے۔ یہاں اپیل گزاروں کے معاملے میں، حصول اراضی کے افسر نے پہلے دو ایوارڈز میں حاصل کردہ زمین کے لیے 2 روپے فی مربع فٹ اور آخری ایوارڈ میں 3 روپے فی مربع فٹ معاوضہ کی پیشکش کی۔ یہاں یہ بات قابل ذکر ہے کہ حصول اراضی کے افسر نے زمین پر کھڑے ڈھانچے کے ساتھ ساتھ موجودہ ٹیوب ویل کے لیے علیحدہ معاوضے کی پیشکش کی۔ دعویدار معاوضے سے مطمئن نہیں تھے اور اس لیے انہوں نے دیوانی کورٹ سے معاوضے کی درخواست کی۔ دیوانی کورٹ نے معاوضے میں بالترتیب 7.75 روپے 12 اور 15 روپے فی مربع فٹ کا اضافہ کیا اور ٹیوب ویل کے ساتھ ساتھ زمین پر کھڑے ڈھانچے کے لیے دیے گئے معاوضے میں بھی اضافہ کیا۔ ناراض، فریقین نے عدالت عالیہ کے سامنے اپیلوں اور کراس اپیلوں کو ترجیح دی۔

عدالت عالیہ نے معاملات پر غور کرنے کے بعد، 10 روپے فی مربع فٹ معاوضہ دینے والے ریفرنس کورٹ کے فیصلے میں ترمیم کی۔ تاہم، اس نے ٹیوب ویل اور زمین پر کھڑے ڈھانچے کے لیے علیحدہ معاوضہ دینے سے انکار کر دیا۔ تاہم عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا کہ زمین کی ترقی کے لیے مزید 10 فیصد کٹوتی کی جائے گی۔ دعویداروں، (1999 کے سی اے نمبر 6382-6365 میں اپیل کنندگان اور پی او اس ایوم وکاس پریشد اور 1999 کے سی اے نمبر 6383-6398 میں اپیل کنندگان) مطمئن نہیں ہوئے، انہوں نے خصوصی اجازت کی درخواست کے ذریعے الگ الگ اپیلوں کو ترجیح دی۔

اس عدالت نے خصوصی اجازت کی درخواستوں پر غور کرتے ہوئے نوٹس کو درج ذیل تین سوالات پر محدود کر دیا:

(1) کیا معاوضہ اور سود حصول اراضی (ترمیم) ایکٹ، 1984 کے مطابق دیا جانا چاہیے تھا جیسا کہ اس عدالت نے یو پی آواس ایوم وکاس پریشد بنام جینول اسلام اور دیگر [1998] 2 ایس سی سی 467 میں مقرر کیا ہے۔

(2) کیا متعلقہ زمین پر واقع ڈھانچوں اور ٹیوب ویلوں کے لیے مناسب معاوضہ دیا جانا چاہیے تھا؛ اور
(3) کیا حصول اراضی کے افسر کی طرف سے درختوں کے معاوضے کی ادائیگی سے متعلق پیشکش دفعہ 18 کی کارروائی میں واپس لی جاسکتی ہے۔

جہاں تک دیوانی اپیل نمبر 1999 کے 6365-6382 کا تعلق ہے، جن بنیادوں کو چیلنج کیا گیا تھا وہ محدود تھے جیسا کہ اوپر اشارہ کیا گیا ہے۔

اپیل گزاروں کی طرف سے پیش ہوئے سینئر وکیل، مسٹر ایس گنیش نے استدعا کی کہ ساوتری کیری بنام یو پی آواس ایوم وکاس پریشد کے معاملے میں اس عدالت کے تازہ ترین فیصلے اور [2003] 6 ایس سی سی 255 میں ایک اور رپورٹ کے پیش نظر، وہ معاوضہ جن کی زمین پریشد نے حاصل کی تھی اور جن کی کارروائی 1984 میں زیر التوا ہے، حصول اراضی (ترمیم) ایکٹ، 1984 کے تحت فراہم کردہ معاوضے کے حقدار ہیں۔ ہم جمع کرانے میں میرٹ پاتے ہیں۔ معاوضہ کیری کے معاملے میں فیصلے کے پیش نظر، یہ ماننا ضروری ہے کہ ہر اپیل کنندہ 30 فیصد سود اور اضافی معاوضے کا حقدار ہے۔

فاضل وکیل کا اگلا بیان یہ ہے کہ دعویٰ اریٹوب ویل کے ساتھ ساتھ زمین پر کھڑے ڈھانچے کے لیے علیحدہ معاوضے کے حقدار تھے اور عدالت عالیہ نے مذکورہ بالا اشیاء کے معاوضے سے انکار کرتے ہوئے غلطی کی، حالانکہ اراضی کے حصول کے افسر نے ان اشیاء کے لیے معاوضہ دیا ہے۔ ہمیں دلیل میں مواد ملتا ہے۔ تاہم، پریشد کی طرف سے پیش ہونے والے فاضل وکیل نے دلیل دی کہ دعویٰ دار زمین اور عمارت کی قیمت کے معاوضے کے علیحدہ حقدار نہیں ہیں اور اس مقصد کے لیے رتن کمار ٹنڈن اور دیگران بنام ریاست یو پی میں اس عدالت کے فیصلے کا حوالہ دیا گیا ہے جو [1997] 2 ایس سی سی 161 میں رپورٹ کیا گیا تھا۔ ہم دیکھتے ہیں کہ مذکورہ فیصلہ قابل امتیاز ہے۔ اس صورت میں ہم دیکھتے ہیں کہ زمین اور ڈھانچے کی قیمت کا سرمایہ تھا اور اس لیے دعویٰ داروں کو زمین اور عمارت کے لیے الگ معاوضہ نہیں دیا گیا۔ یہاں ہم دیکھتے ہیں کہ حصول اراضی کے افسر نے اپنے ایوارڈ میں زمین

اور ڈھانچے کی قیمت کا کوئی سرمایہ نہیں لگایا تھا۔ دوسری جانب حصول اراضی کے افسر نے زمین، عمارت اور ٹیوب ویل کے لیے الگ سے معاوضہ دیا ہے۔ اس معاملے کے پیش نظر دعویدار زمین، ٹیوب ویل اور ڈھانچے کے لیے علیحدہ معاوضے کے حقدار ہیں۔

1999 کے سی اے نمبر کے 6383-6398 میں پیش ہونے والے ماہر وکیل نے زور دیا کہ عدالت عالیہ نے معاوضے سے ترقیاتی چارجز کو 10 فیصد کم کرتے ہوئے غلطی سے کام لیا، اور درحقیقت کٹوتی 30 سے 40 فیصد کے درمیان ہونی چاہیے تھی اور اس مقصد کے لیے انہوں نے شملہ ڈویلپمنٹ اتھارٹی اور دیگر ان بنام محترمہ سنٹوش شرما کے فیصلے پر انحصار کیا اور ایک اور ایک اور نے اے آئی آر (1997) ایس سی 1791 میں رپورٹ کیا۔ یہ سچ ہے کہ ترقیاتی چارجز کے لیے کٹوتی مناسب طریقے سے فراہم کی جانی چاہیے، لیکن یہ جگہ جگہ، علاقے سے علاقے اور ترقی کی مقدار میں مختلف ہوتی ہے جسے انجام دینے کی ضرورت ہوتی ہے اور اس طرح ترقیاتی چارجز کے لیے کٹوتی کی کوئی مقررہ رقم نہیں ہو سکتی۔ موجودہ معاملے میں، ہم دیکھتے ہیں کہ حاصل کی گئی کل زمین تقریباً 27 ایکڑ تھی۔ اس لیے ہمارا خیال ہے کہ یہ مناسب ہوگا اگر دعویداروں کو دیے گئے معاوضے میں سے ترقیاتی چارجز کا 25 فیصد کاٹ لیا جائے۔

مذکورہ بالا وجوہات کی بناء پر، چیلنج کے تحت احکامات اور فیصلے میں ترمیم کی جاتی ہے اور اپیلوں کو مذکورہ بالا شرائط میں نمٹا دیا جاتا ہے۔ کوئی اخراجات نہیں۔

آر۔ پی۔

اپیلوں کو نمٹا دیا گیا۔