

از عدالتِ عظمیٰ

تاریخ فیصلہ: 16 دسمبر، 1958

حاجی محمد اقرامل حق

بنام۔

دی سٹیٹ آف ویسٹ بنگال

(جعفر امام، ایس کے داس اور جے ایل کپور، جسٹس صاحبان)

طلب۔ معاوضہ۔ جائیداد کی امکانی قیمت۔ بھارتی دفاع ایکٹ، دفعہ 19۔ اراضی کے حصول کا قانون، 1894 (1، سال 1894)، دفعہ 23۔

اپیل گزار سے تعلق رکھنے والے مقدمے میں چار منزلہ احاطے مدعا علیہ کی طرف سے آرمی فیکٹری اکاؤنٹس کے ناظم کے مقاصد کے لیے طلب کیے گئے تھے جن کا دفتر پہلے سے ہی پڑوسی گھر میں تھا۔ ثالث، جسے معاوضے کا سوال بھیجا گیا تھا، نے اسی طرح کی رہائش اور سہولیات والی اسی طرح کی عمارتوں کے لیے علاقے میں رائج کرایے کے مطابق روپے 0-8-2,581 کا معاوضہ دیا۔ اس میں احاطے کی صلاحیتوں کے لیے 10 فیصد کا اضافی ایوارڈ شامل تھا جس میں ناظم کے لیے احاطے کی خصوصی قیمت، مطالبے کی غیر معینہ مدت اور لفٹ پر اضافی بوجھ شامل تھا۔ اپیل کنندہ کی اپیل پر عدالت عالیہ نے معاوضہ 2,773 روپے فی ماہ قرار دیا۔ اس نے ممکنہ قیمت کے لیے 10 فیصد کے اضافی ایوارڈ کو خارج کر دیا۔

قرار پایا گیا کہ ہائی کورٹ نے احاطے کی ممکنہ قیمت کو نظر انداز کرنے میں غلطی کی تھی جس کا جائزہ ثالث نے 10 فیصد پر لیا تھا۔ معاوضے کے ایوارڈ کے اصول سیکشن 19 بھارتی دفاع ایکٹ کے تحت وہی ہیں جو دفعہ 23 اراضی کے حصول کے قانون کے تحت ہیں، اور ان میں سے ایک احاطے کی صلاحیتوں کا جائزہ لینا ہے جو مختلف حالات میں مختلف ہیں۔ اس قدر کا تعین ثالث کو اپنے سامنے موجود مواد سے جتنا ہو سکے کرنا ہوتا ہے۔

اس کے بعد ویر چرلانا رائن گجپتی راجو بمقابلہ ریونیو ڈویژنل آفیسر، (1939) ایل آر 66 آئی اے 104 آیا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 191، سال 1955۔

ایل اے کیس نمبر 71، سال 1944 میں ثالث، 24 پرگنہ، علی پور کے 18 مئی 1950 کے فیصلے اور ڈگری سے پیدا ہونے والی پہلی اپیل نمبر 88، سال 1950 میں کلکتہ عدالت عالیہ کے 31 جولائی 1953 کے فیصلے اور ڈگری سے خصوصی اجازت کے ذریعے اپیل۔

اپیل کنندہ کی طرف سے اے وی وشونا تھ شاستری اور نونیت لال۔

بی سین، پی کے گھوش پی کے بوس کے لیے، مدعا علیہ کے لیے۔

16.1958 دسمبر۔

عدالت کا فیصلہ جسٹس کپور نے سنایا۔

یہ کلکتہ عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم کے خلاف اس عدالت کی طرف سے دی گئی خصوصی اجازت کے مطابق اپیل ہے جس میں تنازعہ میں احاطے کے لازمی حصول کے معاوضے کے حوالے سے ثالث کے حکم کو تبدیل کیا گیا ہے۔

ہمارے سامنے اپیل کنندہ تنازعہ احاطے کا مالک ہے جو متعلقہ وقت میں چار منزلوں، چلی منزل اور تین اوپری منزلوں پر مشتمل تھا اور مدعا علیہ ریاست مغربی بنگال ہے جو ثالث کے سامنے مخالف فریق تھی۔ یہ عمارت (نمبر 9 چترانجن ایونیو) 28 جولائی 1940 سے پہلے تعمیر کی گئی تھی اور اسے بنگال سنٹرل پبلک ورکس ڈویژن نے ٹیکسوں سمیت 1,950 روپے فی ماہ کے پٹہ پر تین سال کے لیے تصدیق شدہ پٹہ پر لیا تھا۔ پٹے کے خاتمے پر مغربی بنگال حکومت نے عمارت کا مطالبہ کیا اور 30 جولائی 1943 کو اس پر پٹہ کر لیا۔ اراضی کے حصول کے افسر نے معاوضے کے طور پر کرایہ کی شکل میں ٹیکسوں سمیت 2,200 روپے فی ماہ کی پیشکش کی۔ چونکہ اپیل کنندہ اس معاوضے سے متفق نہیں تھا اس لیے معاملہ بھارتی دفاع ایکٹ کی دفعہ 19 کے تحت ثالث مسٹر جے ڈی کے پاس بھیج دیا گیا۔ انہوں نے کہا کہ اراضی کے حصول کے کلکٹر کی طرف سے مقرر کردہ 2,200 روپے فی ماہ ایک مناسب معاوضہ ہے۔ اس حکم کے خلاف اپیل کنندہ نے عدالت عالیہ میں اپیل کی جس نے ثالث کے

حکم کو کالعدم قرار دیتے ہوئے کیس کو ثالث کے پاس بھیج دیا اور معاوضے کے تعین کے لیے درج ذیل اصول طے کیا:-

"لہذا، اراضی کے حصول کے قانون کی دفعہ 23 کے مقصد کے لیے منصفانہ کرایہ کا فیصلہ کرنے میں، یہ ایک فرضی کرایہ دار کا نظریاتی منصفانہ کرایہ ہونا چاہیے، اور اس طرح کے تصوراتی منصفانہ کرایہ کا اندازہ اس غور پر مبنی ہونا چاہیے جو کسی پابندی والے عمل حکم یا کرایہ کنٹرول آرڈر وغیرہ جیسے قانون سازی کے ذریعے عارضی طور پر عائد پابندیوں کو مد نظر نہیں رکھتا ہے۔ عملی طور پر تخمینہ کاری اس طرح ہونی چاہیے جیسے کہ یہ اسی نوعیت کے گھر کا ہو جو پہلی بار کسی کرایہ دار کو دیا گیا ہو جو اسے باہر چھوڑنے پر مجبور نہ ہو۔ عملی طریقہ یہ ہو گا کہ کرایہ کا اندازہ اس طرح لگایا جائے جیسے کہ یہ اس تاریخ کو پہلی بار کرائے پر دیا گیا نیا مکان ہو۔"

واپسی پر اپیل کنندہ جس نے پہلے معاوضے کے طور پر 3,998 روپے اور لفٹ کو کام کرنے اور برقرار رکھنے کے لیے 125 روپے کا دعویٰ کیا تھا، نے اپنا مطالبہ بڑھا کر 7,700 روپے فی ماہ کر دیا، سوائے میونسپل ٹیکس کے، اور لفٹ کے استعمال کے لیے بھی 125 روپے۔ انہوں نے اپنی درخواست میں کہا کہ اس کی طرف سے پہلے دعویٰ کی گئی رقم "غیر ضروری طور پر کم تھی اور غلطی اور غلط حساب اور چیزوں اور اصولوں کی غلط فہمی کے بذریعے کی گئی تھی اور اس کے علاوہ یہ اس وقت مناسب معلومات کی کمی کی وجہ سے تھی"۔ واپسی کے بعد اس نے مزید شواہد کا جائزہ لیا اور مدعا علیہ نے کچھ گواہوں کا بھی جائزہ لیا۔ نئے ثالث مسٹر جے سی مزدار نے مؤقف اختیار کیا کہ اس معاملے کا فیصلہ اسی طرح کی رہائش اور سہولیات والی اسی طرح کی عمارتوں کے لیے 1943 میں علاقے میں رائج کرایے کے مطابق کیا جانا چاہیے اور اس بنیاد پر کارروائی کرتے ہوئے انہوں نے تمام ٹیکسوں، عام اور ضروری مرمت کی لاگت، لفٹ کی دیکھ بھال کی لاگت اور کسی اہم تجارتی علاقے میں عمارت کی ممکنہ قیمت کو مد نظر رکھتے ہوئے اس حقیقت کو مد نظر رکھتے ہوئے کہ مطالبے کی مدت غیر معینہ مدت تھی، فی ماہ روپے کا معاوضہ دیا۔ یہ رقم یکم اگست 1943 سے ادا کی جانی تھی۔ اس حکم سے اپیل گزار مطمئن نہیں ہوا اور اس کے خلاف اس نے عدالت عالیہ میں اپیل کی جس نے نچلی منزل کے لیے 16 روپے فی سو مربع فٹ اور پہلی منزل کے لیے 13 روپے فی سو مربع فٹ اور دوسری منزل کے لیے 12 روپے فی سو مربع فٹ اور تیسری منزل کے لیے 11 روپے فی سو مربع فٹ کا معاوضہ طے کیا اور اس طرح کل منزل کا رقبہ یعنی 5333 مربع فٹ فی منزل کے حساب سے اس نے معاوضہ 2,773 روپے فی ماہ مقرر کیا۔ اس نے ممکنہ قیمت کی وجہ سے 10 فیصد کے اضافی ایوارڈ کو خارج کر دیا

لیکن لفٹ کی وجہ سے 77 روپے فی ماہ کی اجازت دی اور اس طرح اس نے 2,850 روپے فی ماہ کا کل معاوضہ دیا۔ تاہم عدالت عالیہ نے مشاہدہ کیا:-

"ہمیں یہ مزید واضح کرنا چاہیے کہ 2,850 روپے پر ماہانہ معاوضے کا مذکورہ حساب لگانے میں ہم نے آرمی فیکٹری اکاؤنٹس کے ناظم کے مقاصد کے لیے متنازعہ احاطے کی خصوصی موافقت اور اس کے لیے کچھ زیادہ کرایہ ادا کرنے کی ممکنہ آمدگی کی وجہ سے اضافی فوائد کو بھی مد نظر رکھا ہے (بذریعہ 66 آئی اے 104)۔"

اس فیصلے کے خلاف اپیل کنندہ نے یہ اپیل خصوصی اجازت کے ذریعے کی ہے۔

اپیل کنندہ کی جانب سے یہ دلیل دی گئی کہ معاوضے کے اعداد و شمار تک پہنچنے کے لیے عدالت عالیہ کی طرف سے اپنایا گیا طریقہ غلط تھا کیونکہ یہ غلط اصولوں پر آگے بڑھا کہ اس نے احاطے نمبر 5 چترانجن ایونیو اور نمبر 22 چترانجن ایونیو کے لیے ادا کیے گئے کرایہ کی اوسط لی اور گواہ یو پی ملک کی ماہرانہ رائے کو نظر انداز کیا جس کے مطابق نجی منزل کا کرایہ 23 روپے فی سومربع فٹ اور دیگر منزلوں کے لیے 1 روپے فی سومربع فٹ ہونا چاہیے تھا اور یہ بھی کہ عمارت کے امکانات کو مد نظر نہیں رکھا گیا تھا۔

عدالت عالیہ نے پایا کہ احاطہ نمبر 22 چترانجن ایونیو متنازعہ احاطے سے تھوڑا بہتر تھا اور وہ (متنازعہ احاطے) "احاطہ نمبر 5 چترانجن ایونیو سے کچھ بہتر تھے"۔ ان حالات میں یہ نہیں کہا جاسکتا کہ عدالت عالیہ نے دو احاطے نمبر 22 اور 5 چترانجن ایونیو کا اوسط لینے میں اصولی طور پر کوئی غلطی کی ہے۔ یو پی ملک کا ثبوت محض ایک رائے تھی جس کی کسی بھی وجہ سے تائید نہیں کی گئی تھی اور اس معاملے کے حالات میں عدالت عالیہ نے اس پر کوئی انحصار نہیں کیا ہے۔

اس کے بعد اس بات پر زور دیا گیا کہ عدالت عالیہ نے احاطہ نمبر 22 چترانجن ایونیو کے لیے قابل ادائیگی کرایہ کو مد نظر رکھتے ہوئے غلطی کی ہے، کیونکہ نمائش ڈی میں احاطہ نمبر 22 کے حوالے سے تلاوت، جو احاطہ نمبر 31 کے لیے ایک ایوارڈ تھا، ثبوت میں ناقابل قبول تھا۔ یہ دستاویز پرنٹ نہیں کی گئی ہے اور ہم نہیں جانتے کہ اس کا مواد کیا ہے یا اس کی زبان کیا ہے۔ ثالث کے سامنے یا عدالت عالیہ کے سامنے اس کی قبولیت پر کوئی اعتراض نہیں کیا گیا۔ مدعا علیہ نانی بھوشن سین گپتا کے گواہ کے ثبوت میں اس کا حوالہ دیا گیا تھا جس نے کہا تھا کہ 2,200 روپے احاطے کے لیے مناسب کرایہ ہوں گے اور اس نتیجے پر آتے ہوئے اس نے اپنا حساب ایل اے کیس نمبر 61، سال 1944

میں احاطے نمبر 22 اور 31 چتر انجن اونیو کے حوالے سے ایوارڈ پر مبنی کیا اور نمائش ID اس کیس کا فیصلہ تھا۔ ان حالات میں اس مرحلے پر اس دستاویز کی قبولیت پر کوئی اعتراض اٹھانے کی اجازت نہیں دی جاسکتی۔

اس کے بعد یہ دلیل دی گئی کہ عدالت عالیہ نے معاوضے کی رقم پر پہنچنے میں ایک اہم تجارتی علاقے میں متنازعہ احاطے کی ممکنہ قیمت کو نظر انداز کر دیا تھا جس کا جائزہ ثالث مسٹر جے سی مزومدار نے اپنی طرف سے مقرر کردہ رقم کے 10 فیصد پر لیا تھا۔ یہ دلیل اچھی طرح سے قائم ہے۔ عدالت عالیہ نے بغیر کوئی وجہ بتائے 10 فیصد کے اس فیصلے کو خارج کر دیا۔ اس نے کہا:-

" اور اگرچہ ہم لفٹ سمیت نام نہاد صلاحیتوں وغیرہ کی وجہ سے ان کے 10 فیصد کے اضافی ایوارڈ کو مکمل طور پر قبول نہیں کر رہے ہیں، لیکن ہم 77 روپے ماہانہ لفٹ کی وجہ سے اس مزید معاوضے کا اندازہ لگانے کے لیے مائل ہیں۔ "

جن اصولوں پر بھارتی دفاع ایکٹ کی دفعہ 19 کی توضیحات کے تحت معاوضے کا تعین کیا جانا ہے وہ وہی ہیں جو اراضی کے حصول کے قانون 1894 کی دفعہ 23(1) میں دیے گئے ہیں، اور معاوضے کا تعین کرنے کے اصولوں میں سے ایک زمین یا احاطے کی صلاحیت کا جائزہ لینا ہے جو مختلف حالات میں مختلف ہو۔ امکانات کا جائزہ لینے میں ثالث نے کہا:-

" 1943 میں، جب عمارت کا پہلی بار مطالبہ کیا گیا تھا، تو آر می فیکٹری کاؤنٹس کے ناظم کا دفتر پہلے ہی 5 چتر انجن اونیو کے پڑوسی گھر میں تھا۔ اس لیے یہ عمارت ناظم کے لیے ایک خاص قدر رکھتی تھی کیونکہ اگر وہ زیر بحث احاطے میں اپنا دفتر تلاش کر سکے تو یہ یقینی طور پر اس کے لیے زیادہ فائدہ مند ہو گا۔ اس سے زمیندار کو سودے بازی کا زیادہ اختیار ملا اور اس لیے اس کے لیے ممکنہ قیمت زیادہ تھی۔ یہ بھی تسلیم کیا گیا ہے کہ مطالبہ غیر معینہ مدت کے لیے ہے۔ میونسپل اسمسٹ ویلیو ایشن (نمائش B سلسلہ وار) خالصتاً اس پٹے پر مبنی تھی جو عمارت 1943 سے پہلے حاصل کر رہی تھی اور اس میں ممکنہ قیمت، وہ قیمت جو پٹے کی طویل مدت تک بر تخمینہ کاری رکھی جائے گی اور لفٹ پر اضافی بوجھ کو مد نظر نہیں رکھا گیا تھا۔ ان تینوں عوامل کی بناء پر میں 12-234 آنے فی ماہ اضافی 10 فیصد معاوضہ کی اجازت دیتا ہوں۔

امکانات کی قدر کا تعین ثالث کو اپنے سامنے موجود مواد سے جتنا ہو سکے کرنا ہوتا ہے۔ ویر چرلا نارائن گجپتی راجو بمقابلہ ریونیو ڈویژنل آفیسر (1) میں لارڈ رومرنے کہا:-

"اس معاملے کی سچائی یہ ہے کہ ثالث کو اس کے پاس دستیاب مواد پر اور تخیل کے کارناموں میں ملوث ہوئے بغیر صلاحیت کی قیمت کا پتہ لگانا چاہیے۔"

ایک اور اعتراض لفٹ کے معاوضے کے حوالے سے تھا۔ عدالت عالیہ نے 77 روپے کا فیصلہ سنایا لیکن یہ کس بنیاد پر واضح نہیں ہے۔ ہماری رائے میں 125 روپے فی ماہ کا یہ دعویٰ حد سے زیادہ نہیں تھا کیونکہ حکومت کے دو محکمے اس لفٹ کا استعمال کر رہے تھے، جو اس حقیقت سے واضح ہے کہ احاطے نمبر 9 چترانجن ایونیو سے دوسری عمارت تک جانے کے لیے ایک اوور ہیڈ پل تعمیر کیا گیا تھا جس کا حکومت نے بھی مطالبہ کیا تھا۔ یہ 3,175 روپے تک کام کرے گا۔ ان حالات میں 3,200 روپے فی ماہ ایک مناسب معاوضہ ہو گا اور اس لیے ہم معاوضے کو اس تعداد تک بڑھادیں گے اور اس حد تک اپیل کی اجازت دی جائے گی۔

اگرچہ اپیل کنندہ اپنے پورے دعوے کی منظوری حاصل کرنے میں کامیاب نہیں ہوا ہے، لیکن اسے اس کی کامیابی کے متناسب اخراجات سے محروم کرنے کی کوئی وجہ نہیں ہے۔ ہم اسی کے مطابق متناسب اخراجات کی اجازت دیتے ہیں۔

جزوی طور پر اپیل منظور کی جاتی ہے۔