

5` ایس۔سی۔آر عدالت عظمیٰ رپورٹس 1996

گجرات انڈسٹریل ڈیولپمنٹ کارپوریشن

بنام

نروتمہائی مورار بھائی اور دیگر

23 اگست 1996

کے۔رامسوامی اور جی۔بی۔پٹناک، جسٹسز۔

اراضی کے حصول کا قانون، 1894: دفعہ (1) اور 23۔

اراضی کا حصول۔ معاوضہ۔ صنعتی ترقی کے لیے بڑی حد تک اراضی کے حصول کا تعین۔ حاصل شدہ زمین فضول زمین تھی لیکن اس کے پاس تعمیراتی مقاصد کے لیے موزوں ممکنہ قیمت تھی اور یہ صنعتی شہر کے باہر واقع تھی۔ اراضی کے حصول کے افسر کے ذریعے 5 روپے فی مربع میٹر معاوضہ دیا جاتا تھا۔ ریفرنس عدالت نے معاوضے کو بڑھا کر 25 روپے فی مربع میٹر کر دیا۔ عدالت عالیہ نے معاوضے کو مزید بڑھا کر 33 روپے فی مربع میٹر کر دیا۔ عدالت عالیہ نے حاصل شدہ زمین سے 2 کلومیٹر کے فاصلے پر واقع زمینوں کے سلسلے میں سیل ڈیڈ پر انحصار کیا۔ اپیل۔ اس طرح کے سیل ڈیڈ پر انحصار کرنا بلا جواز تھا۔ نیچے دی گئی عدالت عالیان معاوضے کے تعین کے لیے زمین کی ممکنہ قیمت کو مد نظر رکھنے میں درست تھیں۔ کیس کے حالات میں معقول اور حاصل شدہ زمین کے لیے مناسب معاوضہ 22 روپے فی مربع میٹر ہوگا۔ دعویٰ داروں کو بڑھے ہوئے معاوضے پر قانونی فوائد کا بھی حق حاصل تھا۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 11924 اور 11934 آف 1996۔

1994 کے ایف اے نمبر 2319 اور 2277 میں گجرات عدالت عالیہ کے مورخہ

20.1.95 کے فیصلے اور حکم سے۔

ہریش سالوی، سنیل ڈوگرا، اے۔ رائے، ایس۔ ایس۔ شراف اپیل گزاروں کے لیے۔

جواب دہندگان کے لیے جی۔ ایل۔ سنگھی، محترمہ ریما بھنڈاری اور ایم۔ این۔ شراف۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

تاخیر معاف کر دی گئی۔

اجازت دی گئی۔

دونوں طرف سے قابل مشورے سنے۔

اراضی کے حصول کے قانون، 1894 کی دفعہ (1)4 کے تحت نوٹیفکیشن (مختصر طور پر، " ایکٹ ") آخری بار 10 اپریل 1989 کو شائع کیا گیا تھا جس میں عوامی مقصد کے لیے 8,61,515 مربع میٹر کی بڑی حد تک زمین حاصل کی گئی تھی۔ , صنعتی ترقی؛ یہ زمین اس وقت کاشت کے لیے موزوں تھی لیکن اس کی ممکنہ قیمت تھی اور یہ سورت کے مضافات میں واقع تھی۔ اراضی کے حصول کے افسر نے 15 اپریل 1991 کو اپنے ایوارڈ میں 5 روپے فی مربع میٹر معاوضہ دیا۔ حوالہ پر، اضافی معاون جج نے اپنے فیصلے اور 19 اپریل 1994 کے حکم نامے کے ذریعے معاوضے کو بڑھا کر 25 روپے فی مربع میٹر کر دیا۔ دعویداروں کے ساتھ ساتھ ریاست دونوں کی اپیل پر، عدالت عالیہ نے ریاست کی اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے معاوضے کو مزید بڑھا کر 33 روپے فی مربع میٹر کر دیا۔ اس طرح یہ اپیلیں خصوصی اجازت کے ذریعے کی جاتی ہیں۔

اگرچہ زمین بنجر زمین تھی لیکن ممکنہ قیمت کا حامل ہونا تعمیراتی مقاصد کے لیے موزوں تھا اور یہ صنعتی شہر کے مضافات میں واقع ہے، لیکن نیچے دی گئی عدالت عالیان معاوضے کے تعین کے لیے زمین کی ممکنہ قیمت کو مد نظر رکھنے میں درست تھیں۔ 15 دسمبر 1986 اور 29 دسمبر 1989 کے درمیان شائع ہونے والی دفعہ (1)4 کے تحت نوٹیفکیشن کی گئی زمینوں کے لیے ایوارڈز میں، معاوضہ 4.75 روپے فی مربع میٹر سے 7 روپے فی مربع میٹر کی حد میں دیا گیا تھا۔ تقریباً 908 مربع میٹر کی حد تک اچھا پور میں واقع زمین کے حوالے سے مارکیٹ ویلیو 33 روپے فی مربع میٹر کی حد میں تھی۔ اس پر انحصار کرتے ہوئے عدالت عالیہ نے معاوضے میں اضافہ کیا۔ اس حقیقت کے پیش نظر کہ زمینیں حاصل شدہ زمینوں سے دو کلو میٹر کے فاصلے پر واقع ہیں، سیز ڈیڈ پر انحصار، Ex. 22 عدالت عالیہ کی طرف سے قانون میں مکمل طور پر بلا جواز تھا۔ اس کے مطابق اسے خارج کر دیا جاتا ہے۔ تاہم، ہم اس بات سے اتفاق کرتے ہیں کہ زمینوں کی ممکنہ قیمت ہے، جیسا کہ نیچے دی گئی تمام عدالت عالیان میں پایا گیا ہے۔

کوئی بھی سمجھدار خریدار کھلی منڈی میں تھوڑی سی زمین کی فروخت کی بنیاد پر بڑی حد تک زمین نہیں خریدے گا۔ لازمی حصول کے معاملے میں بازار کی قیمت کا تعین کرنے میں عدالت کو ہمیشہ جس کڈی جانچ کو اپنانا چاہیے وہ تخیل کے کارناموں سے گریز کرنا، ایک سمجھدار خواہش مند خریدار کی کرسی پر بیٹھنا ہوگا، اسے اس بات پر غور کرنا چاہیے کہ آیا خواہش مند فروش اس شرح کی پیشکش کرے گا جس پر ٹرائل کورٹ معاوضے کا تعین کرنے کی تجویز کرتی ہے۔ ان حقائق کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہمارا خیال ہے کہ ترقیاتی اخراجات کے لیے

رقم کا ایک تہائی حصہ کاٹنے کے بعد زمینوں کے لیے معقول اور مناسب معاوضہ 22 روپے فی مربع میٹر کی خالص شرح پر ہوگا۔ لہذا، دعویٰ دار 22 روپے فی مربع میٹر کے معاوضے کے حقدار ہوں گے۔ وہ بڑھے ہوئے معاوضے پر قانونی فوائد کے بھی حقدار ہیں۔

اسی کے مطابق اپیلوں کی اجازت ہے۔ کوئی لاگت نہیں۔

اپیلوں کی اجازت ہے۔