

[1996] سپریم کورٹ ریوٹس 6.S.C.R

ازعدالت عظمیٰ

جے پور ڈیولپمنٹ اتھارٹی

بنام

مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی، جے پور وغیرہ

18 ستمبر 1996

[کے راماسوامی، فیضان اددین اور جی بی پٹنا تک، جسٹسز]

ارضی کے حصول کا قانون، 1894

معاوضہ - نوازنا - معاملے کے دیئے گئے حالات میں ارضی کے حصول کے انسر کی طرف سے دی گئی رقم سے دو گنا زیادہ معاوضہ جائز ہوگا - مرکزی ترمیم ایکٹ جو یکم اگست 1987 سے ریاست راجستھان میں حصول پر لاگو ہوتا ہے - اس لیے صرف 6 فیصد سالانہ سود جو 1.8.1987 سے پہلے قابل ادائیگی ہے اور اس کے بعد عدالت میں جمع ہونے کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد سالانہ - 30 فیصد پر بڑھے ہوئے معاوضے پر معاوضے کا بھی حقدار ہے - اضافی رقم کا حقدار نہیں۔

امیدانڈسٹریز اینڈ لینڈ ڈیولپمنٹ کمپنی اور دیگر بنام ریاست راجستھان اور دیگر [1995] 2 ایس سی سی 563 پریم ناتھ کپور اور ایک اور بنام نیشنل فرٹیلائزر کارپوریشن آف انڈیا لمیٹڈ اور دیگر [1996] 2 ایس سی سی 71 یونین آف انڈیا بنام رگھویر سنگھ، [1989] 3 ایس سی آر 316 اور بانی شکر بیہین بنام ایس پی ایل ایل اے اور [1996] 14 اسکیل 636، پراحصار کیا۔

ریاست پنجاب اور دیگر بنام موہندر سنگھ رندھاوا اور ایک اور [1993] 1 ایس سی سی 49، حوالہ دیا گیا۔

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار: دیوانی اپیل نمبر 12662 آف 1996 وغیرہ۔

1993 کے آر پی نمبر 1059 میں راجستھان عدالت عالیہ کے مورخہ 20.12.93 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے ڈاکٹر شکر گھوش اور اے کے گوئل۔

جواب دہندگان کے لیے تپاس رے، ایس ایم جین، سشیل کے آر جین، اے پی دھمبجا، میسر پرتیہا جین اور پرکاش شریواستو۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

راجستھان اراضی کے حصول ایکٹ 1953 کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن 21 اگست 1969 کو شائع کیا گیا تھا جس میں مختلف نوٹیفیکیشن کے ذریعے جے پور رین ڈیولپمنٹ اسکیم کے لیے 484 بیگھا 11 بسوا زمین حاصل کی گئی تھی۔ 14 ایکڑ 5 بسوا (9845 مربع گز) کی حد ایس ایل پی (سی) نمبر 14811 / 94 سے پیدا ہونے والی اپیل میں حصول سے متعلق ہے۔ ایس ایل پی (سی) نمبر 6519 / 94 سے اٹھنے والی اپیل کے سلسلے میں، 10 بیگھا 7 بسوا کی حد حاصل کی گئی تھی۔ اراضی کے حصول کے افسر نے معاوضے کا تعین بالترتیب 16 جولائی 1981 اور 12 اکتوبر 1981 کے اپنے اعزاز کے ذریعے مدعا علیہ جے امبے کارپوریشن کو 5,000 روپے فی بیگھا کی شرح سے معاوضے کا تعین کرتے ہوئے کیا۔ ہاؤسنگ سوسائٹی اور مدعا مہاویر ہاؤسنگ کارپوریشن کو 7,500 روپے فی بیگھا۔ حوالہ پر، سول جج نے معاوضے میں 40,000 روپے فی بیگھا کی شرح سے اضافہ کیا۔ جہاں تک سول جج کے فیصلے کا تعلق ہے، مدعا علیہ جے امبے کوآپریٹو سوسائٹی لمیٹڈ کے خلاف اپیل دائر کی قابل تھی۔ واحد جج نے اپیل نمبر 142 / 92 میں 2 مئی 1994 کے فیصلے کے ذریعے اس کی تصدیق کی ہے۔ جہاں تک مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی کے حق میں ایوارڈ کا تعلق ہے، کوئی اپیل دائر نہیں کی گئی تھی۔ لیکن عمل میں دفعہ 23(1-اے) کے تحت اضافی رقم کے اعزاز کے حوالے سے اعتراض اٹھایا گیا ہے جو منفی تھا۔ نظر ثانی پر، عدالت عالیہ نے 20 دسمبر 1993 کو نظر ثانی نمبر 1059 / 93 میں اس کی تصدیق کی۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیلیں۔

جب مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی سے متعلق معاملہ ابتدائی طور پر سامنے آیا تو نوٹس دفعہ 23(1-اے) کے حوالے سے محدود تھا، لیکن بعد میں جب اپیل کنندہ اور دعویداروں کی جانب سے استغاثہ کے ساتھ تفویض کردہ افسران کے درمیان دھوکہ دہی اور گٹھ جوڑ کے بارے میں ہمارے نوٹس میں لایا گیا تو ہم نے وکیل کو اشارہ کیا کہ ہم معاوضے کے تعین کے سوال پر جائیں گے۔ اس طرح ان مقدمات کی سماعت ایک ساتھ کی جاتی ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ جے امبے کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے سلسلے میں ریفرنس عدالت کے سامنے پیش کیے گئے شواہد سے سوائے ایک دعویدار مسٹر گرگ کے، دعویدار کی حمایت میں اضافہ کے لیے کوئی دستاویزی ثبوت پیش نہیں کیا گیا ہے۔ دفعہ 26 کے تحت دو اعزاز دائر کیے گئے جن میں سے ایک ایوارڈ مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی سے متعلق تھا دوسرے اعزاز اسی نوٹیفیکیشن سے متعلق تھا لیکن فی بیگھا 24,000 روپے کی رقم دی گئی۔ جہاں تک مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی کے دعوے کا تعلق ہے، انہوں نے عدالت عالیہ کے ایک فیصلے پر انحصار کیا جس میں عدالت عالیہ نے کچھ زمینوں کو 12 روپے فی مربع گز کی شرح سے دیا ہے جو 1964 کے حصول سے متعلق ہے اور کسی دوسرے گاؤں سے متعلق تحصیلدار کی طرف سے جاری کردہ سرٹیفکیٹ، جو 44,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے کام کرتا تھا اور اس کی حمایت میں فروخت کے معاہدوں پر بھی۔ دونوں معاملات میں ایک دلچسپ حقیقت جسے نظر انداز نہیں کیا جاسکتا وہ یہ ہے کہ دعویداروں نے یہ جائیدادیں دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن شائع ہونے کے بعد خریدی ہیں اور ان کے کہنے پر سول عدالت میں حوالہ دیا گیا ہے۔ اگرچہ اپیل کنندہ کو موقع دیا گیا تھا، لیکن 11 سال سے زیادہ عرصے سے کوئی جوابی حلف نامہ دائر نہیں کیا گیا ہے۔ نتیجے کے طور پر، انہیں کاروائی یکطرفہ کی گئی۔ پھر بھی ایک اور دلچسپ پہلو جس سے ہم توجہ نہیں ہٹا سکتے وہ یہ ہے کہ ریفرنس جج نے محض طوطے کی طرح روایتی غور و فکر کے ساتھ اسے نکل لیا ہے جو گواہوں کے ساتھ کہا گیا ہے

کہ اس عدالت کی طرف سے مقرر کردہ جانچ کے مطابق مارکیٹ کی قیمت 50 روپے فی مربع گز ہے۔ یہ بات بھی قابل ذکر ہے کہ جبے امبے کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے معاملے میں عدالت عالیہ کے فاضل جج نے بھی اسی پہلو کو دہرایا تھا۔

اس لیے سوال یہ ہے کہ وہ معقول معاوضہ کیا ہوگا جو دعویٰ دار حاصل کرنے کے قابل ہوں؟ طے شدہ قانونی حیثیت کے پیش نظر کہ دعویٰ دار بعد کے خریدار ہونے کے ناطے اس سے زیادہ حق حاصل نہیں کر سکتے جو اصل مالک کا خود تھا۔ وہ فروخت کے معاہدوں اور غور و فکر کی بنیاد پر جائیداد کا کوئی حق قائم نہیں کر سکتے لیکن معاوضے کے حقدار ہو سکتے ہیں جو ظاہر ہے کہ دعویٰ دار کے ذریعے سے ہی جا رہا ہے۔ ہمیں درستگی کے سوال میں جانے کی ضرورت نہیں ہے کہ آیا اس معاملے میں حوالہ درست ہے یا نہیں، حالانکہ شک کے لیے کھلا ہے کیونکہ یہ سوال اس عدالت میں کسی بھی مرحلے پر نہیں اٹھایا گیا تھا۔ ہم اس بنیاد پر آگے بڑھتے ہیں کہ دفعہ 18 کے تحت حوالہ درست تھا۔

جیسا کہ پہلے بتایا گیا ہے، پورا عمل گٹھ جوڑ میں ہوا ہے۔ جب ہم نے اپیل گزاروں کو نوٹس جاری کیا ہے کہ انہوں نے ان افسران کے خلاف کیا اقدامات اٹھائے ہیں جو اپیل دائر نہ کرنے یا معاملے کو چیلنج نہ کرنے کے ذمہ دار ہیں، تو ایک حلف نامہ دائر کیا گیا ہے جس میں کہا گیا ہے کہ اراضی کے حصول افسر کے خلاف تادیبی کارروائی کی گئی تھی اور یہاں تک کہ جے پورڈ ویلمنٹ اتھارٹی کی طرف سے پیش ہونے والا وکیل بھی گٹھ جوڑ میں تھا اور پیشہ ورانہ بدانتظامی کے لیے بار کونسل کے سامنے شکایت درج کر کے اقدامات کیے گئے تھے۔ ہمیں اس حقیقت پر مزید غور کرنے کی ضرورت نہیں ہے لیکن یہ بتانا کافی ہے کہ حصول کی کارروائی ملی بھگت سے آگے بڑھی ہے اور اس لیے وہ صحیح مارکیٹ ویلیو کی عکاسی نہیں کرتے جیسا کہ اس معاملے میں دستیاب ہے۔ جیسا کہ جے امبے کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے معاملے میں دیکھا گیا ہے، یہاں تک کہ ان کے اپنے فروخت کے اعمال بھی دائر نہیں کیے گئے تھے جن کے تحت انہوں نے بھگوان سنگھ سے خرید لیا تھا، جسے اصل مالک کہا جاتا تھا۔ ان حالات میں ہم نے اس معاملے پر سوچا کہ اس معاملے میں کیا مناسب راستہ اختیار کیا جائے گا۔ ہمارا خیال ہے کہ معاملے کو دوبارہ خارج کرنے کے بجائے، ہم خود ریکارڈ پر موجود شواہد کی بنیاد پر معاملے کا فیصلہ کر سکتے ہیں۔ اس کے مطابق، ہم نے معاملے سے خوبیاں پر غور کیا ہے۔

یہ دیکھا گیا ہے کہ اراضی کے حصول کے افسر نے مہاویر کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے ذریعے خریدی گئی زمینوں کو 7,500 روپے فی بیگھا اور جے امبے کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ کے ذریعے خریدی گئی زمینوں کو 5,000 روپے فی بیگھا کی شرح سے معاوضہ دیا ہے۔ حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہمارا خیال ہے کہ اراضی کے حصول کے افسر کے ذریعے جو دیا گیا تھا اس سے دوگنا زیادہ معاوضہ معاملے کے موجودہ حالات میں منصفانہ ہوگا۔ اس کے مطابق، ہم جے امبے کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ کو 15,000 روپے فی بیگھا اور مہاویر ہاؤسنگ کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کی زمینوں کو 22,000 روپے فی بیگھا کے معاوضے کا تعین کرتے ہیں۔

جہاں تک ریاست راجستھان کا تعلق ہے، اراضی کے حصول (ترمیم) ایکٹ، 1984 کے 68 میں 130 اپریل 1987 سے توسیع کی گئی تھی۔ لیکن ریاستی مقننہ نے راجستھان اربن ایمپروومنٹ ایکٹ 1959 میں ترمیم ایکٹ 29 آف 1987 کے ذریعے یکم اگست 1987 سے ترمیم کی تھی۔ امید اندسٹریز اینڈ لینڈ ڈیولپمنٹ کمپنی اور دیگر بنام ریاست راجستھان اور دیگر [1995] 2 ایس سی سی 563 میں، دو ججوں کی بنیاد پر فیصلہ دیا تھا کہ 1984 کا مرکزی ترمیم ایکٹ 68 ریاست راجستھان میں حصول کے لیے یکم

اگست 1987 کو لاگو ہوگا۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی کے معاملے میں، قبضہ 24 مئی 1984 کو سول عدالت کی طرف سے روک کو خالی کرنے کے بعد دیا گیا تھا کیونکہ اس سول عدالت نے 23 اکتوبر 1983 کو بے دخلی کی روک دی تھی۔ لہذا، مدعا علیہ سوسائٹی 25 مئی 1984 سے پہلے سود کا حقدار نہیں ہے۔ لہذا، نوٹیفیکیشن کی تاریخ سے 24 مئی 1984 تک سود کی ادائیگی سے متعلق فرمان واضح طور پر غیر قانونی ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ چونکہ ریفرنس کورٹ کا یہ فیصلہ 15 جون 1990 کا ہے، اس لیے دعویدار 25 مئی 1984 سے یکم اگست 1987 تک 6 فیصد سالانہ کی شرح سے سود کے حقدار ہوں گے اور اس کے بعد عدالت میں جمع کی تاریخ تک بڑھے ہوئے معاوضے پر 15 فیصد سالانہ سود کے حقدار ہوں گے۔ جہاں تک سوئیٹم کا تعلق ہے، وہ بڑھے ہوئے معاوضے پر 30 فیصد سوئیٹم کے حقدار ہیں۔ جہاں تک دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم کا تعلق ہے، دعویدار اضافی رقم کے حقدار نہیں ہیں کیونکہ اعزاز بالترتیب مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی اور جے امبی کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ میں 12 اکتوبر 1981 اور 16 جولائی 1981 کو اراضی کے حصول کے افسر کے ذریعے منظور کیے گئے تھے۔

پریم ناٹھ کپور اور ایک اور بنام نیشنل فریڈلائزنگ کارپوریشن آف انڈیا لمیٹڈ اور دیگر [1996] 2 ایس سی سی 71 میں، پیرا گراف 17 میں تین ججوں کی بنچ کے ذریعے پورے کیس قانون پر غور کرتے ہوئے کہا گیا تھا کہ دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم دینے کا اختیار اور دفعہ 28 کی شق کے تحت سود میں اضافہ اور 30 فیصد پر سود 1984 کے ایکٹ 68 کے تحت لائی گئی ترمیم کی وجہ سے تھا۔ اس سے پہلے عدالت کے پاس انہیں عطا کرنے کا کوئی اختیار یا دائرہ اختیار نہیں ہے۔ لہذا، 30 فیصد پر دی گئی اضافی شرح سود یا سوئیٹم دائرہ اختیار کے بغیر اور کالعدم تھی۔ عدالتیں دفعہ 151 اور 152 سی پی سی کے تحت اختیارات کا استعمال کرتے ہوئے فرمان کے فیصلے کو درست نہیں کر سکتیں۔ اس عدالت نے یونین آف انڈیا بنام رگھو بیر سنگھ، [1989] 3 ایس سی آر 316 میں آئینی بنچ کے فیصلے پر بھروسہ کیا ہے۔ اس عدالت نے بائی شکر بیمن بنام ایس پی ایل ایل اے او (1996) 4 اسکیل 636 کے ایک اور حالیہ فیصلے میں اسی اصول کا اعادہ کیا ہے۔ لہذا، دفعہ 47 کے تحت عمل درآمد میں اعتراض اٹھایا جائے گا۔ اضافی رقم کا اعزاز دائرہ اختیار کے بغیر تھا اور اس لیے کالعدم تھا۔

مہاویر ہاؤسنگ کوآپریٹو سوسائٹی کے معاملے میں مدعا علیہ کی طرف سے یہ دعویٰ کیا گیا ہے کہ چونکہ دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم کی گرانٹ سمیت حکم کو حتمی بننے کی اجازت دی گئی تھی، اس لیے یہ بعد کی تاریخ میں جائزے کے لیے کھلا نہیں ہے کیونکہ یہ دائرہ اختیار کی ابتدائی کمی میں سے ایک نہیں ہے بلکہ اضافی رقم دینے میں غیر قانونی کارروائی کی گئی ہے۔ اس کی حمایت میں، فاضل وکیل نے ریاست پنجاب اور دیگر بنام موہندر سنگھ رندھاوا اور ایک اور [1993] ضمیمہ 1 ایس سی سی 49، پیرا گراف 3 میں اس عدالت فیصلے پر انحصار کیا۔ یہ سچ ہے کہ ایسے معاملے میں جہاں کارروائی مناسب طریقے سے انجام دی گئی تھی اور حکم کو حتمی ہونے دیا گیا تھا، اس معاملے کو غیر قانونی حکم سمجھا جاسکتا ہے۔ جب یہ دائرہ اختیار میں سے ایک ہے، اس عدالت نے بار بار، بہت سی مثالوں میں، یہ فیصلہ دیا ہے کہ عدالتیں کو دفعہ 23 (1-اے) کے تحت اضافی رقم دینے کا کوئی دائرہ اختیار نہیں ہے کیونکہ کلکٹر پہلے ہی دفعہ 11 کے تحت حکم پاس کر چکا ہے اور اضافی رقم کا فائدہ دفعہ 4 (1) کے تحت نوٹیفیکیشن کی تاریخ اور دفعہ 11 کے تحت حکم کے درمیان کی مدت تک محدود ہوگا جب کارروائی اس کے سامنے زیر التوا تھی۔ اس معاملے میں، چونکہ ہم پہلے ہی نتیجہ ریکارڈ کر چکے ہیں کہ افسران اور دعویداروں کی ملی جھگت کی وجہ سے ایوارڈ حتمی ہو گیا؛ حکم میں غیر قانونی ہونے کا اصول لاگو نہیں ہوتا کیونکہ دھوکہ دہی پورے طریقہ کار کو بے نقاب کرتی ہے اور ایوارڈ کو کالعدم قرار دیتی ہے۔

اپیلوں کی اجازت اسی کے مطابق دی جاتی ہے جیسا کہ اوپر بتایا گیا ہے، لیکن حالات میں، بغیر کسی لاگت کے۔ جہاں تک حوالہ عدالت کی طرف سے دی گئی سختی کا تعلق ہے، وہ برقرار ہیں۔

جی۔ این۔

اپیل کی اجازت دی گئی۔

