

[1996] سپریم کورٹ ریوٹس 8.S.C.R

ازعدالت عظمیٰ

پی راجن اور دیگر

بنام

کیرالہ اسٹیٹ الیکٹریسیٹی بورڈ اور دیگر

25 اکتوبر 1996

[کے رامسوامی اور ایس پی کر دو کر، جسٹسز]

ارضی کے حصول ایکٹ، 1894

معاوضہ - ایوارڈ - معاوضہ میں اضافہ کرنے والی حوالہ عدالت - عدالت عالیہ نے اسے کم کیا - جواز - منعقد کیا گیا، جب بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے، تو مربع گزی یا مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کا تعین غلط اصول ہے - نیز تجارتی مرکز کے مرکز جیسے اچھی طرح سے ترقی یافتہ علاقے میں عمارت کے پلاٹوں یا زمین میں تبدیل شدہ زمین کو اہمیت دیے جائے - فروخت کے معاہدے پیش کیے گئے - معقول بنیاد فراہم نہیں کرتا ہے کیونکہ زمین میں توسیع محدود میں ہیں اور اچھی طرح سے ترقی یافتہ ہیں - تھوڑی حد تک نوٹیفیکیشن فروخت کے بعد - نرخ بازار اور معاوضے کے تعین کے لیے معقول بنیاد بھی فراہم نہیں کرتا ہے -

دیوانی اپیل کا عدالتی حد اختیار 1996: کی دیوانی اپیل نمبر 14526 -

1986 کے ایل اے اے نمبر 232 میں کیرالہ عدالت عالیہ کے 29.1.90 کے فیصلے اور حکم سے -

اپیل گزاروں کے لیے جان میٹھیو، رائے ابرام اور ایم کے ڈی نمبوری

جی - دشوانا تھا - جواب دہندگان کے لیے آئیر، ٹی جی این نائرا اور ایم ٹی جارج، نمبر 1

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی -

ارضی کے حصول کے قانون کی دفعہ 4(1) کے تحت نوٹیفیکیشن 13 اکتوبر 1979 کو شائع کیا گیا تھا جس میں زمین کے 1600

مربع میٹر میں واقع عمارت کے ساتھ 17 ایکڑ، 8 سینٹ کی بڑی حد تک زمین حاصل کی گئی تھی۔ اراضی کے حصول کے افسر نے معاوضے کے طور پر روپے 1432.50 فیصد، عمارت کے لیے 235283 روپے اور درختوں کے لیے 24033 روپے کے ساتھ ساتھ کنوؤں کے لیے 419006 روپے دیے۔ حوالہ عدالت نے زمین کے معاوضے کو بڑھا کر 3000 فیصد کر دیا اور عمارت کے لیے 18378360 روپے اور بہتری کی قیمت کے طور پر 17958 روپے کی اضافی رقم کا حکم دیا۔ مدعا علیہان نے عدالت عالیہ میں اپیل دائر کی۔ عدالت عالیہ نے مدعا علیہ کی اپیل کو منظور کرتے ہوئے زمین کی قیمت 2000 فیصد تک کم کر دی۔ خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل گزاروں - دعویداروں کی طرف سے دائر کی گئی ہے جس میں عدالت عالیہ کی طرف سے معاوضے میں کمی کو چیلنج کیا گیا ہے۔

غور طلب سوال یہ ہے: کیا عدالت عالیہ کا نظریہ قانونی طور پر درست ہے؟ یہ دیکھا گیا ہے کہ درج ذیل عدالت عالیہ نے اقتباس A-1، A-2، A-7 اور A-9 پر انحصار کیا ہے۔ 9 جواب دہندگان نے اقتباس R-1 اور R-6 پر انحصار کیا ہے۔ اقتباس A-1 وہ بیع نامہ ہے جس کی تاریخ 31 جولائی 1978 ہے جو زمین کے 1 سینٹ کی حد تک فروخت سے متعلق ہے جس کی قیمت اے ڈبلیو کے ذریعے بولی گئی 3000 فیصد روپے مقرر کی گئی تھی۔ 4 یہ ایک تسلیم شدہ موقف ہے کہ مذکورہ فروخت کے لین دین کے تحت آنے والی زمینیں ترقی یافتہ علاقے میں میونسپل حدود میں واقع ہیں۔ حاصل شدہ زمین اور بیع نامہ کے تحت آنے والی زمین کے درمیان کا فاصلہ 1-2 / 2 کلومیٹر ہے۔ ان حالات میں، مذکورہ فروخت دستاویز بازار کی قیمت اور معاوضے کا تعین کرنے کے لیے کوئی معقول بنیاد فراہم نہیں کرتا ہے۔ اسی طرح، اقتباس A-2 کی تاریخ 15 نومبر 1978 ہے جس سے AW-2 نے بات کی ہے۔ یہ میونسپل حدود میں واقع زمین کی ایک چھوٹی سی حد ہے جس کی قیمت 4000 فیصد روپے تھی۔ اقتباس A-7 کی تاریخ یکم اگست 1979 ہے اور زمین کی حد کا ذکر نہیں کیا گیا ہے۔ لیکن یہ ایک تسلیم شدہ موقف ہے کہ یہ AW-3 کے ذریعے خریدی گئی زمین کا ایک چھوٹا ٹکڑا ہے جو 26000 فیصد روپے تھا۔ اقتباس A-9 ایک پوسٹ نوٹیفیکیشن بیع نامہ ہے جس کی تاریخ 19 اکتوبر 1980 ہے جو اے W-5 کے ذریعے خریدی گئی تین سینٹ کی زمین کی فروخت سے متعلق ہے جو 5000 فیصد روپے تک تھی۔ یہ بھی نوٹیفیکیشن کے بعد اور زمین کی ایک چھوٹی سی حد کے حوالے سے ہونے کی وجہ سے، بازار کی قیمت اور معاوضے کے تعین کے لیے کوئی معقول بنیاد فراہم نہیں کرتا ہے۔

یہ اچھی طرح سے طے شدہ قانونی حیثیت ہے کہ جب بڑی حد تک زمین حاصل کی جاتی ہے تو ایک فیصد، مربع گز یا مربع فٹ کے نیچے معاوضے کا تعین غلط اصول ہے۔ اس عدالت نے بار بار اس بات پر زور دیا کہ رقبے کی بنیاد پر تعین کا اصول درست اصل ہوگا۔ دوسرا اصول یہ ہے کہ اگر حاصل کی گئی زمین کسی ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہے اور مجازاتھارٹی سے منظوری حاصل کرنے کے بعد کالونی میں عمارتوں میں تبدیل ہو جاتی ہے یا کسی تجارتی مرکز کی طرح ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہے، تو معاوضے کا تعین قانون کے مطابق مناسب کٹوتی دینے کے بعد مربع گز کی بنیاد پر ہو سکتا ہے۔ مربع فٹ کی بنیاد پر تعین صرف انتہائی ترقی یافتہ تجارتی زمین یا زمین تک محدود ہوگا جو بمبئی میں نریمین پوائنٹ یا دہلی میں کنٹ پلیس جیسے شہر کے وسط میں واقع ہے۔ مربع فٹ کی بنیاد پر معاوضے کے تعین کا یہ اصول جائز ہوگا۔

یہ دیکھا گیا ہے کہ اقتباس R-1 کی تاریخ 27 اکتوبر 1979 ہے جس میں 15 سینٹ زمین شامل ہے جسے RS-1 نے فروخت کیا جو 2800 فیصد روپے تک پہنچ گئی۔ زمین کی بڑی حد کے پیش نظر اور اس حقیقت کے پیش نظر کہ فروخت کے معاہدے زمین کی چھوٹی حد کے حوالے سے ہیں، وہ عدالت عالیہ کی طرف سے دی گئی مارکیٹ ویلیو اور معاوضے سے زیادہ کا تعین کرنے کے لیے کوئی

معقول بنیاد پیش نہیں کرتے ہیں جو حتمی ہو گیا تھا۔

ان حالات میں، ہمیں کوئی زبردست ثبوت یا قانون کے کسی غلط اصول کا اطلاق یہ نتیجہ اخذ کرنے کے لیے نہیں ملتا کہ عدالت عالیہ نے معاوضے کا تعین کرنے میں کسی بھی مادی ثبوت کو نظر انداز کیا ہے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے زمین کی بازار قیمت کی تشخیص میں مداخلت کی ضمانت دینے کے لیے قانون کی کوئی غلطی نہیں کی گئی ہے۔

جہاں تک عمارت کا تعلق ہے، یہ تنازعہ میں نہیں ہے کہ محکمہ حکومت کے ایگزیکٹو انجینئر نے عمارت کی قیمت کا اندازہ کیا۔ اگرچہ حوالہ عدالت کے ذریعہ مقرر کردہ کمشنر انجینئر نے عمارت اور مواد کی قدر 185026 روپے کی تھی جس میں 15 فیصد کی قدر اور قدر وغیرہ شامل تھی، لیکن عدالت عالیہ نے پایا کہ انجینئر کے اندازے کے مطابق 15 فیصد زیادہ ایوارڈ دینے میں ریکارڈ پر قابل اعتماد ثبوت موجود ہیں۔ یہ بھی شواہد کی تعریف پر ہونے کی وجہ سے، ہمیں ایسا کوئی ناقابل تردید مواد نہیں ملتا جس سے یہ معلوم ہو کہ عدالت عالیہ کا نظریہ اس کیس کے حقائق میں مداخلت کے لیے ضروری ہے۔

ان حالات میں، ہمیں مداخلت کی کوئی معقول وجہ نہیں ملتی ہے۔

اس کے مطابق اپیل مسترد کر دی جاتی ہے۔ کوئی اخراجات نہیں۔

جی۔ این۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔