

عدالت عظمیٰ رپوش 1997 ایس یو پی پی 1 ایس سی آر

یونین آف انڈیا اور دیگران، وغیرہ
بنام۔

شری چین سنگھ اور دیگران، وغیرہ

8 مئی 1997

کے۔ راماسوامی اور کے۔ ایس۔ پریپورن، جسٹسز

جموں و کشمیر ریکوزیشن اینڈ ایکوزیشن آف اموبل پراپرٹی ایکٹ، 1968:

دفعہ 8۔ اراضی کا حصول اور حصول۔ 1007 کنال اراضی حاصل شدہ معاوضہ۔ ثالث اور عدالت عالیہ کے تعین نے 70,000 روپے فی کنال معاوضے کا حکم دیا۔ جن عوامل پر غور کیا جائے گا۔ وضاحت شدہ معاوضہ کم کر کے 30,000 روپے فی کنال کر دیا گیا۔

یونین آف انڈیا بنام ہری کرشن کھوسلہ (مردہ) بذریعہ ایل آر ایس۔، (1993) ایس یو پی پی 2 ایس سی سی 149 اور پیریار اور پیریکنی ربرز لمیٹڈ بنام ریاست کیرالہ، (1991) 4 ایس سی سی 207، پر انحصار کیا۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 3568 آف 1997 وغیرہ۔

1996 کے ایل پی اے نمبر 20 میں جموں و کشمیر عدالت عالیہ کے 8.8.96 کے فیصلے اور حکم سے۔ حاضر پارٹیوں کے لیے پی۔ پی۔ ملہوترا، پی۔ پی۔ راؤ، ایم۔ پی۔ شورا والا، انیل کٹیاری، آر۔ پی۔ سنگھ، اے۔ کے۔ پانڈے، آر۔ کے۔ کھنہ، پنکج کالرا، یو۔ اے۔ رانا اور راجیو تیگی۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔ ہم نے فریقین کے وکلاء کو سنا

تخصیص اور ضلع ادھم پور کے گاؤں سنسو میں واقع 1007 کنال اور 6 مرلوں کی حد تک زمین کا ابتدائی طور پر جموں و کشمیر ریکوزیشن اینڈ ایکوزیشن آف اموبل پراپرٹی ایکٹ کی دفعہ 6 کے تحت طلب کیا گیا تھا۔ 26 دسمبر 1988 کو زمین کے حصول کی کارروائی شروع کی گئی۔ معاوضے کا تعین ایکٹ کی دفعہ 8 کے تحت اراضی کے حصول کے افسر کے ذریعے 12,000 روپے کی شرح سے کیا گیا تھا۔ وارہل چنگھی، وارہل

منڈی اور بنجر کدیم کی زمینوں کے لیے بالترتیب 10,000 اور 9,000 روپے فی کنال۔ اس سے ناخوش ہو کر فارم 'جی' کے تحت حوالہ طلب کرنے کے لیے درخواست دائر کی گئی۔ ثالث کا تقرر قانون کی دفعہ (1) 8 کے ساتھ پڑھے جانے والے قاعدہ 9 کے تحت کیا گیا تھا۔ اس کے بعد ثالث نے 70,000 روپے فی کنال کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا۔ اپیل پر، فاضل واحد جج اس کی تصدیق کی اور ڈویژن بنج نے فیصلہ دیا کہ کوئی لیٹرز پیٹنٹ اپیل نہیں ہوگی۔ اس طرح، خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

یہ دیکھا گیا ہے کہ اراضی کے حصول کے افسر نے زبانی اور دستاویزی ثبوت پیش کیے ہیں۔ دعویداروں نے دستاویزی ثبوت کے ساتھ ساتھ زبانی ثبوت بھی دائر کیے۔ شواہد پر غور کرنے پر، ثالث کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ نے فیصلہ دیا ہے کہ اراضی ایک ترقی یافتہ علاقے میں واقع ہے اور اس کے پاس کھلی منڈی میں خواہش مند خریدار کو فروخت کرنے کے لیے اچھی نرخہ بازار کا حکم دیا گیا ہے اور اس لیے وہ 1 لاکھ روپے سے لے کر 2 لاکھ روپے فی ایکڑ تک کی نرخہ بازار حاصل کرنے کے قابل ہیں اور اس حقیقت کے پیش نظر کہ فروخت کے معاہدوں پر انحصار زمین کے چھوٹے ٹکڑوں کے سلسلے میں تھا، انہوں نے 70,000 روپے فی ایکڑ کی شرح سے معاوضے کا تعین کیا۔

سوال یہ ہے کہ: کیا ثالث کے ساتھ ساتھ عدالت عالیہ کی طرف سے لیا گیا نظریہ قانونی طور پر درست ہے؟ یہ طے شدہ قانون ہے کہ ایکٹ کے دفعہ (3) 8 کے تحت، جیسا کہ 1977 کے ایکٹ 6 کے ذریعے ترمیم کی گئی ہے، دفعہ 7 کے تحت حاصل کردہ جائیداد کے لیے قابل ادائیگی معاوضہ، قرارداد کی عدم موجودگی میں، وہ قیمت ہوگی جو طلب شدہ فریق کو کھلی منڈی میں ملتی، اگر وہ اسی حالت میں رہتا جو مطالبہ کے وقت تھی، اور اسی حالت میں حصول کی تاریخ کو فروخت کیا گیا ہوتا۔ دوسرے لفظوں میں، جو اصول لاگو کرنا ضروری ہے وہ یہ ہوگا کہ حصول کی تاریخ کی موجودہ شرائط (جیسے حالات میں موجود ہوں) جن میں حصول کی تاریخ کو زمین موجود تھی، حصول کی تاریخ پر موجود نرخہ بازار کے مطابق معاوضہ طے کرنے کا تعین کرنے والا عنصر ہوگا اور معاوضے کا تعین اسی کے مطابق کرنا ہوگا۔

یونین آف انڈیا بنام ہری کرشن کھوسلہ (مردہ) میں یہ عدالت بذریعہ ایل آر ایس۔، (1993) ایس یو پی بی 2 ایس سی سی 149 پر 166، پیرا گراف 611، نے امور ویبل پراپرٹی ایکٹ، 1952 کے تقاضے اور حصول کے تحت سوال پر غور کیا جو کہ ایکٹ کے متوازی مواد ہے، اور اس طرح قرار دیا:

"ہماری رائے ہے کہ معاوضے کی رقم دفعہ (b) (1) 8 کے تحت قرارداد کے ذریعے طے کی جاسکتی ہے۔ اس طرح کے قرارداد کی عدم موجودگی میں، یہ ثالث کی صوابدید پر چھوڑ دیا جاتا ہے۔ دفعہ 8 (1) (ای)

کے تحت ثالث کو تنازعہ کی سماعت کرنی ہے۔ اس کے بعد اسے اس معاوضے کا تعین کرنا ہے جو اسے مناسب معلوم ہوتا ہے۔ اسے دفعہ 8 کی ذیلی دفعہ (3) (اے) توضیحات کا اطلاق کرتے وقت ہر معاملے کے حالات کا خیال رکھنا چاہیے جو کہ درج ذیل ہے:

8. (3) دفعہ 7 کے تحت کسی بھی جائیداد کے حصول کے لیے قابل ادائیگی معاوضہ ہوگا۔

(ا) وہ قیمت جو مطلوبہ جائیداد کھلی منڈی میں حاصل کرتی، اگر وہ اسی حالت میں رہی ہو جو مطالبہ کے وقت تھی اور حصول کی تاریخ کو فروخت کی گئی تھی، یا

* * (b)

(زور دیا گیا)

ہمارے خیال میں سوئٹیم کو نمایاں طور پر خارج کرنا اس قانون سازی کے ارادے کی نشاندہی کرتا ہے جس کے تحت ذیلی دفعہ (1) (ای) میں پائے جانے والے "منصفانہ" اور ہر معاملے کے حالات پر زور دینا ضروری ہے۔

ایک اور امتیازی خصوصیت "اوپن مارکیٹ" کا بیان محاورہ ہے۔ سوئٹیم فراہم نہ کیے جانے کی وجہ یہ ہے کہ "اوپن مارکیٹ" ایک آزاد خریدار اور ایک آزاد فروخت کنندہ کے درمیان سودے بازی پر غور کرتا ہے جو مطالبہ اور اس کے نتیجے میں حصول پر غور کرنے سے آزاد ہوتا ہے۔"

نرخہ بازار کے تعین کا اصول اس عدالت نے فیصلوں کے ایک سلسلے میں مقرر کیا ہے جن میں سے ایک پیرا اینڈ پر پیکنی ربر زلمیٹڈ بنام۔ ریاست کیرالہ، (1991) 4 ایس سی سی 207، پیرا گراف 18، جو ذیل میں پڑھتا ہے:

"اسی طرح یہ ممتاز کرنا قانونی ہے کہ دعویٰ دار کو اس زمین کے منصفانہ اور معقول معاوضے کا قانونی اور جائز حق حاصل ہے جس سے وہ قانونی عمل کے ذریعے محروم ہے۔ دعویٰ دار کو بحالی یا اسی طرح کی زمینیں کہیں اور خریدنے کے لیے دوبارہ معاوضہ دینا پڑتا ہے۔ کچھ معاملات میں موازنہ فروخت کی کمی کی وجہ سے پڑوسی زمینوں کی فروخت کے لین دین کا ثبوت پیش کرنا ممکن نہیں ہو سکتا جو ایک ہی یا اسی طرح کے معیار کی ملکیت ہے۔ لہذا عین مطابق یا سائنسی شواہد کو شامل کرنے کا اصرار دعویٰ داروں کو دفعہ (1) 4 کے تحت نوٹیفیکیشن کی تاریخ پر رائج معقول اور مناسب نرخہ بازار حاصل نہ کرنے میں نقصان کا باعث بنے گا۔ اس لیے، اراضی کے حصول کے حج/اتھارٹی کا یہ سب سے بڑا فرض ہے کہ وہ "تخیل کے حقائق" میں ملوث ہوئے بغیر عملی نقطہ نظر کو اپنانے کے لیے ہمیشہ مساوی پیمانے کو اپنے سامنے رکھے؛ اور نرخہ بازار کا اندازہ لگائیں جو معقول نرخہ

بازار حاصل کرنے کے قابل ہو۔ منصفانہ اور معقول نرخہ بازار کیا ہے ہمیشہ حقیقت کا سوال ہوتا ہے جو ہر معاملے میں شواہد، حالات اور امکانات کی نوعیت پر منحصر ہوتا ہے۔ رہنما ستارہ ایک فرضی خواہش مند فروش کا طرز عمل ہوگا جو زمینوں کی پیشکش کرے گا اور عام انسانی طرز عمل میں ایک خواہش مند خریدار دفعہ (1) 4 کے تحت نوٹیفیکیشن کی تاریخ کے مطابق عام مارکیٹ کے حالات میں ایک سمجھدار آدمی کے طور پر خریدنے کے لیے تیار ہوگا لیکن نہ ہی ایک فکر مند خریدار تھوڑے فاصلے پر کی لمبائی پر لین دین کرتا ہے اور نہ ہی فروخت کا اگواڑا یا فرضی فروخت جو تیزی سے یکے بعد دیگرے یا مارکیٹ کی قیمت کو بڑھانے کے لیے لائی جاتی ہے۔

اس طرح، یہ دیکھا جاسکتا ہے کہ عدالت یا ثالث کی کوشش یہ ہونی چاہیے کہ وہ کسی سمجھدار خواہش مند خریدار کی کرسی پر بیٹھے؛ تخیل کے کارناموں پر غور کرے؛ اس سوال کا جواب طلب کرے کہ کیا کوئی خواہش مند اور سمجھدار خریدار کسی خواہش مند بیچنے والے سے کھلی منڈی سے زمین خریدنے کی پیشکش کرے گا، اسی شرح پر جس کا تعین اراضی کے حصول کے افسر/عدالت کے ذریعے کیا جانا ہے۔ تمام متعلقہ خصوصیات، یعنی، زمین کی نوعیت، زمین کا معیار، حصول کی تاریخ کے مطابق بازار کے حالات، زمین سے حاصل ہونے والی آمدنی وغیرہ کو مد نظر رکھا جانا چاہیے۔ چنانچہ سوال یہ ہے کہ: اگر حصول کے وقت اسی طرح کی زمین اسی حالت میں رہے تو کیا کوئی سمجھدار خریدار 1007 کنال 70,000 روپے فی کنال پر خریدنے کی پیشکش کرے گا؟ عدالت کو اس بات پر غور کرنے کی ضرورت ہے کہ اس سلسلے میں حقیقی نرخہ بازار کیا ہوگی۔ ثالث اور عدالت عالیہ نے عدالتی فیصلوں کے ذریعے طے شدہ امتحانات کو ہوا میں پھینک دیا ہے۔ یہ دیکھا گیا ہے کہ حصول کی کارروائی میں تحصیلدار نے مختلف دستاویزات اکٹھا کی تھیں جو اب گواہوں کے بذریعے 30 جون 1987 تک کی قیمت کے طور پر ثابت ہو چکی ہیں اور انہوں نے وارنل چنگھی کے لیے 12,000 روپے فی کنال، ورہان منڈی کے لیے 10,000 روپے اور بنجر کدیم کے لیے 9,000 روپے کی شرح سے معاوضہ طے کیا ہے۔ یہ تنازعہ نہیں ہے اور نہ ہی یہ تنازعہ ہے کہ زمین اس گاؤں میں قائم فوجی اثاثہ کی وجہ سے زمین کے اندر اور اس کے آس پاس تیار ہوئی تھی۔ موجودہ پیش رفت کو مد نظر رکھا گیا ہے جو قانون میں غلط ہے۔ اس میں کوئی شک نہیں کہ زمین کے مالکان کے پاس زمین کے چھوٹے ٹکڑے کے علاوہ کوئی دوسری زمین نہیں ہے۔ لیکن یہ موجودہ نرخہ بازار کو مکمل طور پر نظر انداز کرنے اور موجودہ نرخہ بازار کے معاوضے کو طے کرنے پر غور نہیں ہوگا۔ دعویداروں کی طرف سے جن دستاویزات پر بھروسہ کیا گیا ہے وہ ہمارے سامنے دائر کردہ نقشے میں ظاہر کرتے ہیں کہ یہ زمینیں زیر حصول زمینوں سے بہت دور واقع ہیں۔ اسی طرح، وہ زمینیں جن کے سلسلے میں حکومت کی طرف سے فروخت کے معاہدے دائر کیے گئے تھے، وہ خود سنسوگاؤں میں واقع ہیں جو حاصل

شدہ زمینوں کے بہت قریب ہے۔ 10 اگست 1986 اور 27 اپریل 1987 کے درمیان زمینوں کی طرف سے حاصل کردہ نرخہ بازار، یعنی بالترتیب 4 اور 5 مرلہ کی حد کے چھوٹے ٹکڑے شاید ہی کم از کم 10,000 روپے اور زیادہ سے زیادہ 20,000 روپے تک پہنچتے ہیں۔ یہاں تک کہ دعویداروں کے ذریعہ جن فروخت کے معاہدوں پر انحصار کیا گیا ہے وہ زیادہ سے زیادہ 8 مرلہ زمین کے ہیں؛ اگرچہ مکان تعمیر کیا گیا تھا، لیکن اسے 32,000 روپے میں فروخت کیا گیا تھا۔ اس طرح، معاوضہ 80,000 روپے فی کنال تک پہنچ گیا۔ ان حالات میں، حقائق اور حالات کی مجموعی حیثیت پر غور کرتے ہوئے اور ایک رضا مند خریدار کی کرسی پر بیٹھ کر، ہم سوچتے ہیں کہ مناسب نرخہ بازار 30,000 روپے فی کنال ہوگی اور اس لیے عدالت عالیہ اور ثالث نے معاوضے کا تعین کرنے میں واضح غلطی کی ہے۔

اس کے مطابق، اپیل ویز سی اے 3568/97 کی اجازت ہے۔ دعویدار قانون کے مطابق سود کے حقدار ہیں۔ درختوں کی قیمت کے تعین کے حوالے سے، ہم ثالث کے ذریعے کیے گئے عزم میں خلل ڈالنے کے لیے مائل نہیں ہیں۔ اپیل گزاروں کے لیے یہ کھلا ہے کہ وہ قواعد کے مطابق متعلقہ افراد سے اضافی رقم وصول کریں۔ بنا اخراجات کے۔

دعویداروں کی طرف سے دائر کردہ سی اے نمبر۔ 3569-70/97 (@ ایس ایل پی (سی) نمبر۔ 11052-53/97 سی سی 3592-93/97) کو مسترد کر دیا گیا ہے۔ بنا قیمت کے۔

آر۔ پی۔

سی اے نمبر 3568/97 کی اجازت ہے۔
سی۔ اے۔ نمبر 3569-70/97 خارج کر دیا گیا۔