माननीय के.एस. गरेवाल और अजय लांबा, जे.जे. के समक्ष

सावित्री देवी—याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य — उत्तरदाताओं

C.W.P. No. 17469 of 2006

25 मई, 2007

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-उपधारा 4 और 6-याचिकाकर्ताओं की भूमि को आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में विकास के लिए अधिग्रहित करने की मांग की गई-याचिकाकर्ता सक्षम प्राधिकारी से अनुमति के साथ एक औद्योगिक इकाई स्थापित कर रहे हैं -पहले भी याचिकाकर्ता की जमीन अधिग्रहण से मुक्त हो चुकी है -प्रतिवादी अनुदान देने के 26 साल बाद अधिग्रहण की मांग कर रहे हैं भूमि उपयोग बदलने और क्षेत्र विकसित करने की अनुमति उद्योग-प्रथम अधिकृत स्थापना में उत्तरदाताओं की कार्रवाई किसी कारखाने का अधिग्रहण करना और फिर उसका अधिग्रहण करना मनमाना, असमान और अनुचित है -याचिका की अनुमति, धारा 4 और 6 के तहत अधिसूचनाएँ रद्द कर दिया गया

निर्णय, कि उत्तरदाताओं को पहले एक कारखाने की स्थापना को अधिकृत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, इसे दो दशकों से अधिक समय तक काम करने की अनुमति दें और फिर मालिकों के अधिकारों की पूर्ण अवहेलना में इसे प्राप्त करें। यदि ऐसी स्थिति की अनुमति दी जाती है, तो कोई भी व्यक्ति कारखाना स्थापित करने और अपने व्यवसाय को विकसित करने में सुरक्षित महसूस नहीं करेगा। एक कारखाने की स्थापना में केवल एक भवन का निर्माण शामिल नहीं है, बल्कि इसमें उत्पाद के लिए एक बाजार बनाना, कच्चे माल की व्यवस्था, श्रम आदि जैसे कई अन्य कारक भी शामिल हैं। काफी समय के बाद ही परियोजना रिटर्न देना शुरू करती है। अनिश्चितता न केवल संबंधित व्यक्ति बल्कि देश के विकास और प्रगति के लिए भी विरोधी है।उत्तरदाताओं की पहले एक कारखाने की स्थापना को अधिकृत करने और फिर उसे प्राप्त करने की कार्रवाई असमान और अनुचित है।.

(पैरा 22)

जे.के. वर्मा, एडवोकेट, पुनीत जिंदल एडवोकेट, के लिए, *याचिकाकर्ता के लिए*

आर. एस. कुंडू, वरिष्ठ अतिरिक्त महाधिवक्ता, हरियाणा अशीश कपूर की सहायता से, अतिरिक्त महाधिवक्ता, हरियाणा

अरुण वालिया, एडवोकेट, आनंद एस रोहिला के साथ, एडवोकेट, *हुडा के लिए.*

अजय लाम्बा, जे.,

(1) यह 2006 के सीडब्ल्यूपी नंबर 17469 जिसका शीर्षक 'सावित्री' देवी बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है और 2006 का सीडब्ल्यूपी नंबर 17458 जिसका शीर्षक मैसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स बनाम हरियाणा राज्य और अन्य' है का निपटान करेगा । उसी अधिग्रहण कार्यवाही को चुनौती दी गई है। याचिकाओं में तथ्यों और कानून के सामान्य प्रश्न शामिल होते हैं।

(2) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में, अधिनियम) दिनांक 15 मार्च, 2004 की धारा 4 के अधीन अधिसूचना जारी करके अधिग्रहण कार्यवाहियां आरंभ की गई थीं। अधिनियम की धारा 6 के तहत घोषणा 14 मार्च, 2005 को जारी की गई थी। उत्तरदाता हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 के तहत हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा गांव हिसार हदबस्त नं. 146 और गांव सतरोद खास और खुर्द हदबस्त नं. 154, 155, तहसील और जिला हिसार।

(3) एकमात्र मुद्दा यह उठाया गया है कि दोनों याचिकाओं में याचिकाकर्ताओं ने वर्ष 1981 में एक औद्योगिक इकाई की स्थापना की थी, जो मैसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स के नाम और शैली के तहत चल रही है, क्योंकि यह एक पार्टनरशिप है। इकाई की स्थापना से पहले, चंडीगढ़ में सक्षम प्राधिकारी, निदेशक, नगर और ग्राम योजना, हरियाणा से भूमि उपयोग को कृषि से औद्योगिक में बदलने की अनुमति मांगी गई थी जो दी गई थी। कारखाने का निर्माण और उसके संचालन को उत्तरदाताओं द्वारा विधिवत अधिकृत किया गया था।

(4) याचिकाकर्ता करों में लाखों का भुगतान करके राज्य के राजस्व में योगदान दे रहे हैं। हिसार में औद्योगिक क्षेत्र के रूप में भूमि के विकास और उपयोग के लिए दिनांक 19 मई, 1992 को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करते समय भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी। याचिकाकर्ताओं ने अधिनियम की धारा 5-ए के तहत आपत्तियां प्रस्तुत कीं, जिसके परिणामस्वरूप उन्हें स्वीकार कर लिया गया और भूमि जारी कर दी गई।

(5) अब 11 वर्षों के बाद, याचिकाकर्ताओं सहित भूमि अधिग्रहण के लिए अधिनियम की धारा 4 के तहत फिर से अधिसूचना जारी की गई है। अधिनियम की धारा 5-ए के तहत आपत्तियां दायर की गईं। हालांकि, तथ्य की स्थिति को नजरअंदाज करते हुए, याचिकाकर्ताओं की भूमि को अधिनियम की धारा 6 के तहत घोषणा में शामिल किया गया है, इसलिए यह याचिका दायर की गई है। उत्तरदाताओं की कार्रवाई मनमाना है।

(6) यह अभिवचन किया जाता है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए एस्टोपेल के सिद्धांत को सुरक्षित रूप से लागू किया जा सकता है। उपरोक्त के अलावा, यह प्रत्यर्थी राज्य की नीति है कि भूमि उपयोग को बदलने के लिए आवश्यक अनुमति/अनुमति प्राप्त करने के बाद बनाई गई किसी भी फैक्ट्री या अन्य संरचना का अधिग्रहण नहीं किया जाएगा और इसलिए, याचिकाकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण करना प्रत्यर्थियों की नीति के खिलाफ है।

(7) दूसरी ओर, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि भूमि का अधिग्रहण आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में क्षेत्र के विकास के लिए किया गया है। जिस भूमि पर निर्माण किया गया है, उसका पूर्व अधिग्रहण और उसे जारी करना किसी भी तरह से उसी भूमि के नए अधिग्रहण पर रोक नहीं लगाएगा। याचिकाकर्ताओं की भूमि पर कारखाने का निर्माण किया गया है, जिसे आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में क्षेत्र के विकास के लिए विवादित अधिग्रहण के माध्यम से प्राप्त किए जाने वाले सार्वजनिक उद्देश्य को देखते हुए मौजूद होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। विद्वान वकील ने योजना योजना को दर्शाते हुए क्षेत्र की स्थल योजना को रिकॉर्ड पर रखा है।

(8) कोई अन्य तर्क नहीं दिया गया है।

(9) हमने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और मामलों के रिकॉर्ड को देखा है।

(10) हमें पहले निर्माण की प्रकृति पर विचार करना होगा कि क्या यह उत्तरदाताओं द्वारा अधिकृत किया गया है या नहीं।

(11) सीडब्ल्यूपी सं. 2006 के 17469 का शीर्षक 'सावित्री देवी बनाम हरियाणा राज्य और अन्य' में अभिवचनों का अवलोकन से पता चलता है कि याचिकाकर्ता सावित्री देवी ने अपने भाइयों भगवान दास अग्रवाल, बनारसी दास गुप्ता, इंदर सैन अग्रवाल, मोती लाई अग्रवाल और मोहिंदर अग्रवाल के साथ वर्ष 1981 में मेसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स के नाम और शैली के तहत एक पंजीकृत पार्टनरशिप फर्म का गठन किया था। एक आवेदन दायर किए जाने पर, पंजाब अनुसूचित सड़क और नियंत्रित क्षेत्र विनियमित विकास का प्रतिबंध अधिनियम, 1963 के उपबंधों के अधीन रहते हुए दिनांक 21 अप्रैल, 1981 के पत्र, अनुलग्नक पी-2 द्वारा निदेशक, नगर और ग्राम योजना, हरियाणा ने खसरा नं. 148/1,2,9,10,में पड़ने वाली 23 कनाल 6 मरला भूमि के संबंध में औद्योगिक भवन के निर्माण के लिए भवन योजनाओं को मंजूरी दी ।

(12) 11 जुलाई, 1981 के अनुलग्नक पी-1 से पता चलता है कि निदेशक, नगर और ग्राम योजना, हरियाणा ने 23 कनाल 6 मरला की उसी भूमि के संबंध में तेल और सामान्य मिलों के निर्माण के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति दी

थी। स्थल योजना को ही अनुलग्नक पी-4 के रूप में जोड़ा गया है। उत्तरदाताओं द्वारा इन तथ्यों पर विवाद नहीं किया गया है।

(13) याचिका के पैरा 7 में, यह विशेष रूप से अनुरोध किया गया है कि वित्तीय वर्ष 2003-04 में, फर्म ने 10.71 करोड़ रुपये 2004-05 में रु. 11.77 करोड़ और 2005-06 में 11.60 करोड़ की बिक्री की। सभी तीन वर्षों के लिए, मूल्य वर्धित कर हर साल रु.42 लाख रुपये से अधिक का भुगतान किया गया है।

(14) दलीलों और सहायक दस्तावेजों से निकले तथ्य स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि याचिकाकर्ताओं की फैक्ट्री की स्थापना और संचालन उत्तरदाताओं द्वारा अधिकृत किया गया था।

(15) दलीलों से यह भी पता चलता है कि पहले, क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित करने के लिए अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 19 मई, 1992 को जारी की गई थी जिसमें अब अधिग्रहित की जाने वाली भूमि भी शामिल थी। याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 5-ए के तहत आपत्तियां दायर कीं जिन्हें अनुबंध पी-6 के रूप में रिकॉर्ड पर रखा गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि आपत्तियों पर विचार कर उन्हें स्वीकार कर लिया गया और याचिकाकर्ताओं की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त कर दिया गया।

(16) उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा उठाया गया तर्क कि भूमि को आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में क्षेत्र के विकास के लिए अधिग्रहित किया गया है और इसलिए तथ्यों और परिस्थितियों में उद्योग को आवासीय क्षेत्र में अस्तित्व में रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, इस तर्क को दो कारणों से स्वीकार नहीं किया जा सकता।

(17) सबसे पहले, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, उत्तरदाताओं ने वर्ष 1981 में कारखाने की स्थापना और संचालन को अधिकृत किया। ऐसा लगता है कि इसके बाद उत्तरदाताओं के व्यवसाय में काफी प्रगति हुई क्योंकि वे अपने उत्पाद की कुल बिक्री 11.60 करोड़ रु. के मुकाबले, अंतिम आंकड़ा रु. 46.4 लाख रुपये करों का भुगतान कर रहे थे। इस प्रकार यह स्पष्ट होता है कि यह प्रतिवादियों द्वारा दी गई अनुमति पर था, याचिकाकर्ताओं ने कारखाने का निर्माण किया और भूमि को एक औद्योगिक इकाई के रूप में विकसित करना जारी रखा।

(18) प्रत्यर्थियों ने एक बार भूमि उपयोग को बदलने और क्षेत्र को एक उद्योग के रूप में विकसित करने के लिए विशिष्ट और स्पष्ट अनुमति देकर याचिकाकर्ताओं को अनुमति दी थी, अब 26 वर्षों के बाद यह कहने के लिए नहीं जा सकते हैं कि इसे आवासीय उद्देश्यों के लिए विकसित करने की आवश्यकता है। हम उत्तरदाताओं की कार्रवाई को स्पष्ट रूप से मनमाना और दिमाग के अनुप्रयोग के बिना पाते हैं। किसी विशेष उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण करने से पहले, क्षेत्र का सर्वेक्षण करने के बाद न केवल राजस्व रिकॉर्ड बल्कि क्षेत्र की तथ्य स्थिति को भी

देखने की आवश्यकता होती है। भूमि पर मौजूदा संरचनाओं, उनकी प्रकृति, चाहे वे अधिकृत हों या अनधिकृत और अन्य समान और प्रासंगिक मापदंडों की पहचान करने के लिए कार्यकारी अभ्यास किया जाना आवश्यक है। यह स्थापित है कि इस तरह की कार्यकारी कवायद उत्तरदाताओं द्वारा उनकी कार्रवाई को अवैध बनाते हुए नहीं की गई है।

(19) दूसरा, प्रत्यर्थियों ने पहले 19 मई, 1992 को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करते समय याचिकाकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण करने का प्रस्ताव दिया था। याचिकाकर्ताओं ने अधिग्रहण का विरोध किया। आपत्तियों को स्वीकार कर लिया गया और याचिकाकर्ताओं की जमीन जारी कर दी गई। तथ्य की स्थिति वही बनी हुई है।

(20) ऐसी ही स्थिति **रोशन लाल और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (1)** में उत्पन्न हुई, जिसमें सरकार ने भूमि मालिकों पर कुछ शर्तें अधिरोपित करके भूमि को अधिग्रहण से मुक्त कर दिया था। भूमि मालिकों द्वारा क्षेत्र के विकास में निवेश करने के बाद बाद में भूमि का फिर से अधिग्रहण किया गया था। अधिग्रहण की कार्यवाही को एस्टोपेल के सिद्धांत को भी लागू करते हुए रद्द कर दिया गया था। हमारी सुविचारित राय में, वर्तमान मामला भी उक्त निर्णय के दायरे में आता है।

(21) एक अन्य कारक जिस पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि जब कोई व्यक्ति एक कारखाना स्थापित करना चाहता है और वह आवश्यक अनुमतियाँ लेकर प्रासंगिक नियमों का पालन करता है और एक इकाई स्थापित करता है जो उत्तरदाताओं द्वारा अधिकृत है, तो क्या उसके अस्तित्व को हमेशा के लिए निलंबित किया जा सकता है?

(22) हमारी राय में, उत्तरदाताओं को पहले एक कारखाने की स्थापना को अधिकृत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, इसे दो दशकों से अधिक समय तक काम करने की अनुमति दी जा सकती है और फिर मालिकों के अधिकारों की पूर्ण अवहेलना में इसे प्राप्त किया जा सकता है। यदि ऐसी स्थिति की अनुमति दी जाती है, तो कोई भी व्यक्ति कारखाना स्थापित करने और अपने व्यवसाय को विकसित करने में सुरक्षित महसूस नहीं करेगा। एक कारखाने की स्थापना में केवल एक भवन का निर्माण शामिल नहीं है, बल्कि इसमें उत्पाद के लिए एक बाजार बनाना, कच्चे माल की व्यवस्था, श्रम आदि जैसे कई अन्य कारक भी शामिल हैं। काफी समय के बाद ही परियोजना रिटर्न देना शुरू करती है। अनिश्चितता न केवल संबंधित व्यक्ति बल्कि देश के विकास और प्रगति के लिए भी विरोधी है। उत्तरदाताओं की पहले एक कारखाने की स्थापना को अधिकृत करने और फिर उसे प्राप्त करने की कार्रवाई असमान और अनुचित है।

---

[1] 2003(3) P.L.R. 199

(23) इसे भूमि अधिग्रहण के उद्देश्य के संदर्भ में देखा जाना चाहिए, जो इस मामले में बुनियादी ढांचे, रेलवे/मेट्रो के विकास या उससे संबंधित उद्देश्य, सिंचाई, जल आपूर्ति, जल निकासी, सड़क संचार या बिजली आदि से संबंधित किसी संरचना या प्रणाली को बनाए रखने के उद्देश्य से नहीं है।

(24) क्षेत्र की स्थल योजना का उल्लेख करते हुए, हम पाते हैं कि याचिकाकर्ताओं की भूमि उस क्षेत्र के एक कोने में स्थित है जिसे विकसित करने का प्रस्ताव है। प्रत्यर्थी के विद्वान वकील के अनुसार, विचाराधीन भूमि के उत्तर में भूमि का अधिग्रहण नहीं किया गया है। विशिष्ट प्रश्न पर, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने हमें सूचित किया है कि याचिकाकर्ताओं की भूमि का उपयोग अभी तक निर्धारित नहीं किया गया है और इसलिए इसे वाणिज्यिक क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र, सामुदायिक केंद्र आदि में नहीं दिखाया गया है। इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ताओं की भूमि को योजना योजना में आसानी से समायोजित किया जा सकता था। इसलिए याचिकाकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण करने में प्रतिवादियों की कार्रवाई स्पष्ट रूप से अनुचित और मनमाना है।

(25) उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम याचिकाकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण करने में उत्तरदाताओं की कार्रवाई को मनमाना, अनुचित और असमान पाते हैं। नतीजतन, याचिकाओं की अनुमति दी जाती है। याचिकाकर्ताओं की भूमि के संबंध में अधिनियम की धारा 4 और 6 के तहत जारी की गई विवादित अधिसूचनाओं को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वियन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

भावना गेरा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कुरूक्षेत्र, हरियाणा