

धारा 44एसी और 206सी के तहत आयकर, हालांकि ऐसा करना कानून द्वारा आवश्यक था। आज तक भी, वे स्रोत पर आयकर नहीं लेते रहे हैं। चूंकि डिस्टिलरीज को इस न्यायालय द्वारा उनके वैधानिक कर्तव्यों को पूरा करने से रोक दिया गया था, इसलिए उन्हें धारा 44AC और 206C में विधायी आदेश का पालन नहीं करने के लिए नागरिक या आपराधिक रूप से उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है और इस स्कोर पर उनके खिलाफ कोई कार्रवाई नहीं की जानी चाहिए और न ही की जा सकती है। याचिकाकर्ता देश के शराब ठेकेदार इस अंतराल के दौरान डिस्टिलरी से की गई खरीद पर आयकर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे और अधिकारियों द्वारा अंतिम मूल्यांकन तैयार करते समय इसे अंततः समायोजित या ध्यान में रखा जाएगा।

(18) तदनुसार, हम इन रिट याचिकाओं को लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना उपरोक्त शर्तों के अनुसार फैसल करते हैं।

आरएनआर

न्यायमूर्ति ए.एल. बहरी के समक्ष

श्रीमती. रविकांता, -याचिकाकर्ता।

बनाम

भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण, हिसार व अन्य, - प्रतिवादीगण

1988 की सिविल रिट याचिका संख्या 738

25 अगस्त, 1989.

भूमि अधिग्रहण अधिनियम (1894 का प्रथम)—धारा 19 और 50(2) -पंजाब नगर सुधार अधिनियम, 1922 (हरियाणा राज्य पर लागू) - धारा 28(2), 32(1), 36, 38, और 42 —भारत का संविधान, 1950— अनुच्छेद 226- सुधार ट्रस्ट के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित भूमि - सुधार ट्रस्ट एक इच्छुक पार्टी है और उसे रिफरेन्स मांगने और पुरस्कार को चुनौती देने का अधिकार है - ट्रस्ट अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका को बनाए रखने के लिए सक्षम है। - बाजार मूल्य तय करने के प्रयोजनों के लिए बेल्टिंग प्रणाली को अपनाना - आवासीय और वाणिज्यिक क्षमता वाली भूमि - बेल्टिंग प्रणाली लागू करना उचित नहीं है - समान दर लागू।

अभिनिर्धारित किया कि पंजाब टाउन इम्प्रूवमेंट एक्ट, 1922 के प्रावधानों के मद्देनजर यह इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट है जो भूमि का अधिग्रहण करता है और केवल प्रक्रिया के प्रयोजनों के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लेना पड़ता है। इस प्रकार, भूमि अधिनियम की धारा 50, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के एक पक्ष बनने या कलेक्टर द्वारा निर्धारित मूल्यांकन को चुनौती देने के अधिकार को प्रतिबंधित नहीं करेगी। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 19 के तहत इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट को ट्रिब्यूनल में एक संदर्भ स्थानांतरित करने का स्वतंत्र अधिकार है और इस प्रकार, वह उसमें या संपत्तियों के मालिकों द्वारा किए गए संदर्भ में एक इच्छुक पार्टी होगी। चूंकि अधिग्रहण प्राधिकारी ट्रस्ट है, इसलिए पीड़ित पक्ष ही रिट याचिका दायर करके ट्रिब्यूनल के फैसले को चुनौती दे सकता है। इस प्रकार, ऊपर उल्लिखित निर्णयों का अनुपात अधिनियम के अंतर्गत आने वाले मामलों पर लागू नहीं होगा क्योंकि राज्य सरकार द्वारा सुधार ट्रस्ट के लिए भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार यह माना जाता है कि हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की ओर से ऊपर उल्लिखित चार रिट याचिकाएँ विचारणीय हैं।

अभिनिर्धारित किया गया कि ट्रिब्यूनल के साथ-साथ भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा अपनाई गई बेल्टिंग प्रणाली की आवश्यकता नहीं थी। विवादित भूमि, जैसा कि पहले ही ऊपर वर्णित है, शहर के मध्य में होने के कारण आवासीय और वाणिज्यिक भवनों के लिए उपयोग किए जाने की काफी संभावना है और वास्तव में, उस पर तीन तरफ से सड़कों से घिरी दुकानें, नगरपालिका कार्यालय, टेलीग्राफ कार्यालय, सिनेमाघर हैं। और अन्य व्यावसायिक भवनों में बेल्टिंग प्रणाली लागू करने की आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार, ट्रिब्यूनल अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य तय करने और बेल्टिंग प्रणाली को अपनाने में गलती कर रहा था।

(Para 24)

अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका में प्रार्थना की गई है कि यह माननीय न्यायालय उत्तरदाताओं से प्रासंगिक रिकॉर्ड मांगने के लिए उत्प्रेषण की प्रकृति में एक रिट जारी करने की कृपा करे और उसका अवलोकन करने के बाद, वह यह करने की कृपा करे: —

- (i) एक उचित रिट, निर्देश या आदेश जारी करें जिसमें विवादित पुरस्कार, अनुलग्नक पी-3 को इस हद तक संशोधित किया जाए कि यह याचिकाकर्ता के खिलाफ जाए।
- (ii) याचिकाकर्ता की अर्जित संपत्ति के लिए उचित और उचित मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदाताओं को आदेश देने के लिए एक उचित रिट, निर्देश या आदेश जारी करें।
- (iii) कोई अन्य उचित रिट, निर्देश या आदेश जारी करें जिसे यह माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में उचित समझे।
- (iv) पी-1 से पी-8 की प्रमाणित प्रतियां दाखिल करने से छूट।
- (v) उत्तरदाताओं को प्रस्ताव की अग्रिम सूचना देने से छूट; और
- (vi) याचिकाकर्ता को पुरस्कार की लागत।

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरीन, अधिवक्ता कुमारी जयश्री ठाकुर के साथ।

प्रतिवादियों की ओर से एच. एल. सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता और अधिवक्ता सी. बी. गोयला

निर्णय

न्यायमूर्ति ए.एल. बहरी,

(1) पंजाब टाउन इम्प्रूवमेंट एक्ट, 1922 (जैसा कि हरियाणा प्रदेश पर लागू होता है) (इसके बाद इसे 'अधिनियम' कहा जाएगा), के तहत नियुक्त भूमि अधिग्रहण ट्रिब्यूनल, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, हिसार (इसके बाद 'ट्रिब्यूनल' कहा जाएगा) के एक ही फैसले को चुनौती देते हुए सात रिट याचिकाएं दायर की गई हैं। ट्रिब्यूनल का निर्णय 29 सितंबर, 1987 का है और यह हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट द्वारा दायर रिट याचिकाओं में अनुबंध 'पी 2' और दावेदारों द्वारा दायर अन्य रिट याचिकाओं में अनुबंध 'पी.3' है। इस पुरस्कार के द्वारा हिसार शहर की नगरपालिका सीमा के भीतर स्थित 8686 वर्ग गज भूमि के लिए बेल्टिंग प्रणाली को अपनाते हुए रुपये 400 और रु. 350 प्रति वर्ग गज की दर से दोनों बेल्ट के लिए क्रमशः मुआवजा तय किया गया था। 1987 की रिट याचिका संख्या 9752 से 9755 हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट द्वारा दायर की गई है, जबकि 1988 की रिट याचिका संख्या 738 से 740 अर्जित संपत्तियों के मालिकों द्वारा दायर की गई है। तथ्य 1988 की सिविल रिट याचिका संख्या 738 (श्रीमती रविकांत बनाम भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण, हिसार, और अन्य) से लिए गए हैं।

(2) प्रतिवादी नंबर 3, हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, अधिनियम के तहत बनाया गया एक वैधानिक स्थानीय प्राधिकरण है। इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट ने व्यावसायिक विकास योजना संख्या 5-ए तैयार की। मूल रूप से इसका उद्देश्य 2.26 एकड़ भूमि का अधिग्रहण करना था। हरियाणा के राज्यपाल ने 15 अप्रैल, 1975 की अधिसूचना के माध्यम से उक्त योजना को मंजूरी दे दी और इसे 6 मई, 1975 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित किया गया। अधिसूचना धारा 42(1) के तहत भी जारी की गई थी।

अधिनियम का. इसके बाद, योजना को अधिसूचित किया गया और कुछ क्षेत्र जारी किया गया। शेष क्षेत्र का माप 8686 वर्ग गज है। इस स्तर पर यह देखा जा सकता है कि पहले भी ऐसी योजना बनाई गई थी। हालांकि, उसे छोड़ दिया गया था।

(3) ^{प्रथम} अधिग्रहण कलेक्टर, हिसार के कार्यवाहक उपमंडलीय अधिकारी (सिविल) ने 26 अप्रैल, 1976 को अधिग्रहित भूमि के लिए अपने पुरस्कार की घोषणा की। उन्होंने बाजार मूल्य के निर्धारण के उद्देश्य से तीन जोन बनाए। जोन-ए में 1209 वर्ग गज भूमि का बाजार मूल्य रुपये 100 प्रति वर्ग गज की दर से तय किया गया था। जोन-बी में आने वाली 402 वर्ग गज भूमि का बाजार मूल्य रुपये 60 प्रति वर्ग गज की दर से निर्धारित किया गया था। जोन-सी में आने वाली शेष भूमि 7075 वर्ग गज के संबंध में तथा शेष भूमि का बाजार मूल्य रुपये 40 प्रति वर्ग गज की दर से निर्धारित किया गया। चूंकि अधिग्रहित भूमि में से कुछ पर व्यावसायिक परिसर मौजूद था, इसलिए 1611 वर्ग गज के क्षेत्र में इमारतों और संरचनाओं के लिए कलेक्टर ने रुपये 1,00,151.70 की राशि प्रदान की। प्रदान की गई राशि पर, तत्कालीन प्रचलित उधार के अनुसार पंद्रह प्रतिशत का सोलेंटियम प्रदान किया गया। अधिग्रहीत भूमि का कब्जा 12 मई, 1976 को लिया गया था। चूंकि अधिग्रहीत भूमि के मालिक कलेक्टर द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि से संतुष्ट नहीं थे, इसलिए उन्होंने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन दायर किया, जिसे बाद में संदर्भित किया गया। न्यायाधिकरण को. भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 19 के तहत भी संदर्भ दिया, जिसे ट्रिब्यूनल द्वारा भी निपटाया गया था।

(4) ट्रिब्यूनल ने अपने फैसले में दो बेल्ट बनाए। पहले बेल्ट के तहत उन्होंने इसके लिए बाजार मूल्य रुपये 400 प्रति वर्ग गज और अन्य के लिए रु. 350 प्रति वर्ग गज की दर तय की। उन्होंने संशोधित भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अनुसार 30 प्रतिशत मुआवजा और ब्याज भी दिया। इस प्रकार यह पुरस्कार उपरोक्त रिट याचिकाओं में चुनौती के अधीन है।

(5) हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की ओर से दायर रिट याचिकाओं की मुख्य योग्यता पर एक प्रारंभिक आपत्ति हटा दी गई है। यह तर्क दिया गया है कि हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, एक वैधानिक निकाय, ने वाणिज्यिक विकास की योजना तैयार की, जैसा कि ऊपर बताया गया है। हालांकि, भूमि राज्य सरकार द्वारा इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के लिए अधिग्रहित की गई थी और ऐसी परिस्थितियों में ट्रस्ट को रिट याचिकाएं दायर करके निर्णय को चुनौती देने के लिए पीड़ित पक्ष नहीं माना जा सकता है।

Smt. Ravi Kanta v. The Land Acquisition Tribunal, Hissar and others (A T. Bahri J)

दूसरी ओर, यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम स्वयं एक संहिता है। सरकार द्वारा योजना को मंजूरी मिलने के बाद इम्प्लूमेंट ट्रस्ट को ही इसका क्रियान्वयन करना है। इस प्रकार, यह ट्रस्ट ही है जो संपत्ति प्राप्त करता है और उसके मूल्य का भुगतान करता है; और इस तरह वह रिट याचिका दायर करके फैसले को चुनौती देने में सक्षम है।

(6) इस विषय पर कोई न्यायिक निर्णय उपलब्ध नहीं है। कुछ ऐसे निर्णयों का संदर्भ दिया गया है जहां राज्य सरकार द्वारा कंपनियों या अन्य वैधानिक प्राधिकरणों के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था।

(7) मैसर्स *इंडो स्विस् टाइम लिमिटेड, इंडाहेड़ा* बनाम *टीजेएमआरए ओ और अन्य (1)* में, इस न्यायालय की पूर्ण पीठ ने इस सवाल पर विचार किया कि क्या एक कंपनी जिसके लाभ के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत भूमि का अधिग्रहण किया गया था, उसे मामले में एक पक्ष के रूप में शामिल किया जा सकता है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत पसंदीदा संदर्भ में जिला न्यायाधीश की अदालत। यह माना गया कि कंपनी द्वारा एक पक्ष के रूप में शामिल किए जाने के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत एक आवेदन कानूनी रूप से बनाए रखने योग्य नहीं था; कि कंपनी कोई इच्छुक व्यक्ति नहीं थी जिससे उसे जिला न्यायाधीश के समक्ष संदर्भ में एक पक्ष बनने का अधिकार दिया जा सके; भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत कंपनी को एकमात्र अधिकार पेश होने और सबूत पेश करने का था। मुआवजे की राशि के निर्धारण के लिए डंडस; और कंपनी को स्वयं अपील दायर करने का कोई अधिकार नहीं होगा। इसी तरह का दृष्टिकोण आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने *आंध्र प्रदेश कृषि विश्वविद्यालय राजेंद्रनगर* बनाम *महमूदुन्निसा बेगम और अन्य (2)* में लिया था।

(8) इस मामले पर सुप्रीम कोर्ट ने *संतोष कुमार और अन्य* बनाम *सेंट्रल वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन और अन्य (3)* में भी विचार किया था। उस मामले में कलेक्टर द्वारा सेंट्रल वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन के गोदाम निर्माण के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना प्रकाशित कर जमीन का अधिग्रहण किया गया था। निगम जिला न्यायाधीश को एक संदर्भ देना चाहता था जिसे भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने अस्वीकार कर दिया और निगम ने रिट याचिका में उक्त आदेश को चुनौती दी। उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी:-

“अधिनियम की योजना यह है कि, धोखाधड़ी, भ्रष्टाचार या मिलीभगत के अलावा, मुआवजे की राशि दी जाएगी

- (1) 1981 'पीएलआर, 335.
- (2) एआईआर 1976 एपी 134।
- (3) एआईआर 1986 एससी 1164।

धारा 11 के तहत कलेक्टर से सरकार या कंपनी या स्थानीय प्राधिकारी, जिसके कहने पर अधिग्रहण किया गया है, द्वारा किसी भी कार्यवाही में पूछताछ नहीं की जा सकती है। एस.50(2) और एस.25 उस अपरिहार्य निष्कर्ष तक ले जाते हैं। निश्चित रूप से अधिनियम के प्रावधानों के तहत जो नहीं किया जा सकता है उसे कला के तहत उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का उपयोग करके करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। 226. कला. 226 का उद्देश्य कानून की प्रक्रियाओं और कानून के प्रावधानों से बचना या उन्हें दरकिनार करना नहीं है। जब धारा 50(2) उस कंपनी या स्थानीय प्राधिकारी को, जिसके कहने पर अधिग्रहण किया गया है, धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग करने से स्पष्ट रूप से रोकती है, भले ही ऐसी कंपनी या स्थानीय प्राधिकारी को कलेक्टर के समक्ष साक्ष्य पेश करने की अनुमति दी जा सकती है, और जब एस 25 स्पष्ट रूप से न्यायालय को धारा 18 के तहत संदर्भ से निपटने के दौरान मुआवजे की राशि को कम करने से रोकता है, कंपनी या स्थानीय प्राधिकरण के लिए कला के तहत उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का उपयोग करना स्पष्ट रूप से स्वीकार्य नहीं है। 226 कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि को चुनौती देने और इसे कम करने के लिए।

(9) माननीय सुप्रीम कोर्ट ने फिर से *अहमदाबाद शहर के नगर निगम*, बनाम *चंदूलाल शाहलदास पटेल और अन्य (4)* जैसे प्रश्न पर विचार किया। उक्त मामले में बॉम्बे सरकार ने स्कूल के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की। अधिसूचना को उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई और नगर निगम को प्रतिवादियों में से एक के रूप में पक्षकार बनाया गया। याचिका स्वीकार कर ली गई और नगर निगम ने सर्वोच्च न्यायालय में एक अपील दायर की जिसमें निगम द्वारा दायर अपील की विचारणीयता के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई थी। उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:-

I.L.R. Puniab and Harvana (1991)1

“नगर निगम को उच्च न्यायालय के समक्ष चौथे प्रतिवादी के रूप में शामिल किया गया था लेकिन नगर निगम के खिलाफ कोई राहत का दावा नहीं किया गया था। यह सच है कि संपत्ति सरकार द्वारा अधिग्रहण के बाद नगर निगम के उपयोग के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहण के लिए अधिसूचित की गई थी, लेकिन वह, हमारे यहां

(4) 1971(3) एससी सी-821।

निर्णय ने नगर निगम को कोई हित प्रदान नहीं किया ताकि वह याचिका की अनुमति देने वाले उच्च न्यायालय के आदेश के खिलाफ अपील दायर कर सके।”

(10) ऊपर उल्लिखित निर्णयों के अवलोकन से पता चलता है कि भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा अन्य वैधानिक निकायों जैसे नगर पालिका, निगम आदि के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत और धारा 50 (2) के प्रावधानों के मद्देनजर किया गया था। भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत ऐसे वैधानिक प्राधिकारी, जिनके लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, केवल मुआवजे की राशि निर्धारित करने के उद्देश्य से साक्ष्य प्रस्तुत कर सकते हैं। उक्त प्रावधान में आगे यह प्रावधान किया गया है कि ऐसा कोई भी स्थानीय प्राधिकरण या कंपनी भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग करने की हकदार नहीं होगी। इसलिए, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 50 पर आधारित न्यायिक निर्णय स्पष्ट रूप से किसी भी स्थानीय प्राधिकारी या कंपनी के अधिकार को खत्म कर देते हैं जिसके लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, या तो भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ में जिला न्यायाधीश के समक्ष चुनौती देने के लिए या संदर्भ पर पारित आदेश को चुनौती देने के लिए अपील में आगे।

(11) अधिनियम के कुछ प्रावधानों का उल्लेख करना आवश्यक है। इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट अधिनियम की धारा 8 के तहत बनाया गया है जो एक कॉर्पोरेट निकाय है। इस पर मुकदमा किया जा सकता है और मुकदमा चलाया जा सकता है। धारा 4 ट्रस्ट के गठन को संदर्भित करती है जिसमें एक अध्यक्ष और नौ अन्य ट्रस्टी शामिल होते हैं। अधिनियम का अध्याय IV अधिनियम के तहत तैयार की जाने वाली योजनाओं को संदर्भित करता है। धारा 22 के तहत ट्रस्ट को "सामान्य सुधार योजना" या "पुनर्निर्माण योजना" के संबंध में एक प्रस्ताव पारित करना है। धारा 24 विकास और विस्तार योजनाओं को संदर्भित करती है। धारा 25 और 26 आवास आवास योजना और पुनर्वास योजना का उल्लेख करते हैं। धारा 27 विस्थापित निवासी मकान-मालिकों के पुनर्वास को संदर्भित करता है। अधिनियम की धारा 528(2) < कई मामलों को संदर्भित करती है जो कि योजना में 11 प्रावधान किए गए हैं। यह चरण धारा 28(2) के संदर्भ में किया जा सकता है अधिनियम जो निम्नानुसार पढ़ता है: -

“28. योजनाओं और मामलों का संयोजन जो योजना में प्रदान किया जा सकता है।-

(1) xx: x>xx xx xx xx

(2) इस अधिनियम के तहत एक योजना निम्नलिखित सभी या किसी भी मामले के लिए प्रदान कर सकती है: -

(1) इस अधिनियम द्वारा संशोधित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत अधिग्रहण, या ऐसे का परित्याग

इस अधिनियम की धारा 56 और 57 के तहत अधिग्रहण, या योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक या प्रभावित होने वाली किसी भी भूमि या भूमि में कोई हित, या योजना के तहत सुधार या निर्माण के लिए किसी सड़क, मार्ग, खुली जगह से जुड़ा हुआ;

(11) ऐसी भूमि की खरीद, पट्टे, विनिमय या अन्य तरीके से अधिग्रहण या भूमि में हित।”

अधिनियम की धारा 32(1) इस प्रकार है: -

Shit. Ravi Kanta v. The Land Acquisition Tribunal, Hissar and others (A. L. Bahri, J.)

"स्थगित सड़क योजना से प्रभावित संपत्ति का अधिग्रहण। - (1) एक स्थगित सड़क योजना में शामिल इलाके में, ट्रस्ट द्वारा निर्धारित सड़क सरेखण से प्रभावित किसी भी संपत्ति का मालिक, योजना को मंजूरी मिलने के बाद किसी भी समय कर सकता है। राज्य सरकार ट्रस्ट को ऐसे नोटिस की तारीख से छह महीने की समाप्ति से पहले ऐसी संपत्ति हासिल करने की आवश्यकता के लिए नोटिस देती है, और ट्रस्ट तदनुसार ऐसी संपत्ति का अधिग्रहण करेगा।

(12) धारा 36 योजनाओं के संबंध में तैयारी, प्रकाशन और नोटिस आदि बाबत प्रावधान करती है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-

“36. सुधार योजनाओं के संबंध में नोटिस की तैयारी, प्रकाशन और प्रसारण, और आवेदकों को दस्तावेजों की आपूर्ति—(1) जब इस अधिनियम के तहत एक योजना तैयार की गई है, तो ट्रस्ट एक नोटिस तैयार करेगा जिसमें कहा जाएगा—

(i) तथ्य यह है कि योजना तैयार की गई है,

(ii) योजना में शामिल इलाके की सीमाएँ, और

(iii) वह स्थान जहाँ अधिग्रहित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का विवरण और योजना में शामिल इलाके के सामान्य मानचित्र सहित योजना का विवरण उचित समय पर निरीक्षण किया जा सकता है।

(2) ट्रस्ट करेगा-

(a) धारा 78 में किसी बात के होते हुए भी उक्त नोटिस को आधिकारिक राजपत्र और समाचार पत्र या अखबारों में उस अवधि के विवरण के साथ प्रकाशित किया जाएगा जिसके भीतर आपत्तियाँ प्राप्त की जाएंगी, और

(b) नोटिस की एक प्रति नगर निगम समिति के अध्यक्ष को भेजे।

(3) अध्यक्ष उपधारा (1) के खंड (iii) में निर्दिष्ट सभी दस्तावेजों की प्रतियाँ धारा 74 के तहत नियम द्वारा निर्धारित शुल्क के भुगतान पर किसी भी आवेदक को वितरित कराएंगे।

अधिनियम की धारा 42 इस प्रकार है:—

“42. योजना की मंजूरी की अधिसूचना.—(1) राज्य सरकार इस अधिनियम के तहत प्रत्येक योजना की मंजूरी को अधिसूचित करेगी, और ट्रस्ट तुरंत ऐसी योजना को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़ेगा, बशर्ते कि यह एक स्थगित सड़क योजना, विकास योजना या न हो। विस्तार योजना और यह भी प्रावधानित है कि धारा 27 की आवश्यकताओं को पूरा किया गया है।

(2) किसी भी योजना के संबंध में उप-धारा (1) के तहत एक अधिसूचना इस बात का निर्णायक सबूत होगी कि योजना विधिवत तैयार की गई है और स्वीकृत की गई है:

बशर्ते कि धारा 36 के तहत योजना से संबंधित नोटिस के पहले प्रकाशन की तारीख से तीन साल की समाप्ति के बाद किसी योजना की मंजूरी के संबंध में कोई नोटिस जारी नहीं किया जाएगा।

I.L.R. Puniab and Harvana (1991)1

(13) उपरोक्त प्रावधानों के तहत जारी अधिसूचना को भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना के बराबर माना जाता है। अधिनियम का अध्याय V ट्रस्ट की शक्तियों और कर्तव्यों को संदर्भित करता है जहां एक योजना को मंजूरी दी गई है। अधिनियम राज्य सरकार को ट्रस्ट द्वारा तैयार की गई योजना को मंजूरी देने के लिए अधिकृत करता है और उसके बाद इसे निष्पादित करना ट्रस्ट का कर्तव्य है। ट्रस्ट को अधिनियम की धारा 36 के तहत आवश्यक एक नोटिस तैयार करना है। इस नोटिस को में प्रकाशित किया जाना आवश्यक है।

सरकारी राजपत्र अधिनियम की धारा 38 के तहत एक और नोटिस तैयार करना आवश्यक है जिसे धारा 38(2)(ए) के तहत संपत्ति के मालिक को दिया जाना है। उक्त नोटिस में यह उल्लेख करना होगा कि ट्रस्ट अधिनियम के तहत योजना को पूरा करने के प्रयोजनों के लिए ऐसी संपत्ति का अधिग्रहण करने का प्रस्ताव रखता है। अधिनियम की धारा 42 के तहत राज्य सरकार को प्रत्येक योजना को अधिसूचित करना आवश्यक है और ट्रस्ट को ऐसी योजना को क्रियान्वित करने के लिए आगे बढ़ना है, जैसा कि ऊपर बताया गया है।

(14) ऊपर दिए गए प्रावधानों के अनुसार, यह इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट है जो भूमि का अधिग्रहण करता है और यह केवल प्रक्रिया के प्रयोजनों के लिए है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लिया जाता है। इस प्रकार, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 50, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के एक पक्ष बनने या कलेक्टर द्वारा निर्धारित मूल्यांकन को चुनौती देने के अधिकार को प्रतिबंधित नहीं करेगा। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 19 के तहत इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट को ट्रिब्यूनल में एक संदर्भ स्थानांतरित करने का स्वतंत्र अधिकार है और इस प्रकार, वह उसमें या संपत्तियों के मालिकों द्वारा किए गए संदर्भ में एक इच्छुक पार्टी होगी। चूंकि अधिग्रहण प्राधिकारी ट्रस्ट है, इसलिए पीड़ित पक्ष ही रिट याचिका भरकर ट्रिब्यूनल के फैसले को चुनौती दे सकता है। इस प्रकार, ऊपर उल्लिखित निर्णयों का अनुपात अधिनियम के अंतर्गत आने वाले मामलों पर लागू नहीं होगा क्योंकि राज्य सरकार द्वारा सुधार ट्रस्ट के लिए भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार यह माना गया कि हिसार इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की ओर से ऊपर उल्लिखित चार रिट याचिकाएँ विचारणीय हैं।

(15) अधिग्रहीत भूमि, संपत्ति का बाजार मूल्य उस कीमत के आधार पर आंका जाता है जो एक इच्छुक खरीदार भुगतान करेगा। जब अधिग्रहीत भूमि या संबंधित तिथि के आसपास स्थित भूमि की बिक्री लेनदेन पर निर्भरता रखी जाती है यानी भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि या अधिनियम के तहत इसके समकक्ष, तो संभावित मूल्य अधिग्रहीत भूमि को भी ध्यान में रखना होगा। ट्रिब्यूनल ने फैसला सुनाने से पहले मौके का निरीक्षण भी किया। अधिग्रहीत भूमि की स्थिति के संबंध में ट्रिब्यूनल ने निम्नलिखित पाया:-

"24 अगस्त, 1987 को साइट का निरीक्षण करने का लाभ उठाने के बाद, मैंने पाया कि यह मुख्य डाक और टेलीग्राफ कार्यालय के ठीक बगल में स्थित है, जो एक नए भवन में स्थित है।

विशाल इमारत. विवादग्रस्त स्थल के सामने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 10 (हिसार-दिल्ली रोड) के पार नगर निगम कार्यालय स्थित है। मुख्य वाणिज्यिक केंद्र, नागोरी गेट के अंदर के बाजार और राजगुरु मार्केट, अधिग्रहीत भूमि से एक फर्लांग से भी कम दूरी पर स्थित हैं। जम्बेश्वर बाजार अधिग्रहीत भूमि पर बना है जिसमें तीन ब्लॉक हैं जिनमें लगभग 35-40 दुकानें बनाई गई हैं। मैंने निरीक्षण नोट के पैरा 2 में 35-40 दुकानों में से 31 दुकानों के नाम का उल्लेख किया था। पुरानी अनाज मंडी रोड, देवी, भवन रोड पारिजात सिनेमा के दोनों ओर से गुजरती है जो कि अधिग्रहीत भूमि के सामने क्रॉसिंग के दूसरी तरफ 30-40 गज की दूरी पर स्थित है। अधिग्रहीत भूमि शहर के मध्य में स्थित है। अधिग्रहीत भूमि से अर्बन एस्टेट नंबर 1 की दूरी एक फर्लांग से भी कम है। अधिग्रहीत भूमि और अर्बन एस्टेट नंबर 1 के बीच में मुख्य डाकघर और टेलीग्राफ कार्यालय और टेलीफोन एक्सचेंज की इमारतें हैं जो नवनिर्मित बिल्डिंग में स्थित हैं। अर्बन एस्टेट नंबर 1 में एक नया शॉपिंग मार्केट खुला है। नीलम सिनेमा 50 गज से भी कम

Shit. Ravi Kanta v. The Land Acquisition Tribunal, Hissar and others (A. L. Bahri, J.)

दूरी पर स्थित है। अधिग्रहीत भूमि से एलीट सिनेमा और रेलवे स्टेशन एक किमी से कम दूरी पर, दयानंद कॉलेज और एफसी कॉलेज आधा किमी की दूरी पर, बस स्टैंड और सिविल अस्पताल आधा किमी की दूरी पर स्थित हैं। पुरानी अनाज मंडी रोड, हाईवे नंबर 10 और अर्बन एस्टेट नंबर 1 पर अधिग्रहीत भूमि के करीब औद्योगिक घरानों के बैंक और कार्यालय स्थित हैं।

उपरोक्त स्थिति 1988 की सिविल रिट याचिका संख्या 738 में प्रस्तुत योजना अनुलमक 'पी-5' से और भी स्पष्ट है। अधिग्रहीत भूमि तीन तरफ से शहर की सड़कों से घिरी हुई है और शहर के मध्य में स्थित है।

(16) दावेदारों की ओर से बहस की गई इस सवाल में अधिग्रहीत भूमि की स्थिति और आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए उपयोग की जाने वाली इसकी क्षमता को ध्यान में रखते हुए, ट्रिब्यूनल ने इसके बाजार मूल्य को तय करने के उद्देश्य से बेल्टिंग प्रणाली को अपनाने में गलती की थी। दूसरी ओर, ट्रस्ट की ओर से तर्क दिया गया कि अधिग्रहीत जमीन पर हाईवे से सटी दुकानें थीं और बीच में करीब आठ फीट का रास्ता था। इस प्रकार, दुकानों से परे की भूमि का उपयोग आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता था* और इसकी संभावना कम थी।

यह प्रश्न कि क्या बेल्टिंग प्रणाली को अपनाया जाना चाहिए, प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में निर्धारित किया जाना चाहिए। कोई एक समान फार्मूला नहीं बनाया जा सकता है कि टाउन बेल्टिंग सिस्टम के भीतर संपत्तियों के अधिग्रहण के सभी मामलों में बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए उसे अपनाया जाना चाहिए। बार में उद्धृत न्यायिक निर्णयों का संक्षिप्त संदर्भ दिया जाना आवश्यक है।

(17) ट्रस्ट की ओर से, श्रीमती वीएमए और अन्य बनाम पंजाब टाउन इम्प्रूवमेंट एक्ट, 1922, जुलुन-डीडब्ल्यूआर और अन्य (5) के तहत गठित ट्रिब्यूनल में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया गया है, जिसमें भूमि को विभाजित करने का तरीका बताया गया है। इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, जुलुंदुर के लिए अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे का निर्धारण करने के लिए दो बेल्ट में मंजूरी दी गई थी। इसे निम्नानुसार आयोजित किया गया:-

“मुआवजे के निर्धारण के लिए भूमि को बेल्टों में विभाजित करने का तरीका सर्वविदित है, क्योंकि भूमि के विभिन्न टुकड़े समान मूल्य के नहीं होते हैं। भूमि के उन टुकड़ों की क्षमता जो सड़क से सटे हैं या जो पहले से ही स्थापित आवासीय कॉलोनियों आदि के करीब हैं, अधिग्रहीत भूमि के उन टुकड़ों की तुलना में बहुत अधिक है जो बसे हुए इलाकों की सड़कों से दूर हैं। भूमि मालिकों के साथ न्याय करने के लिए मुआवजे के निर्धारण के लिए भूमि को बेल्टों में विभाजित किया जाता है। इसलिए इस प्रक्रिया में कोई दोष नहीं निकाला जा सकता।”

फैसले के अवलोकन से पता चलता है कि उस मामले में अधिग्रहीत भूमि एक तरफ सड़क से सटी हुई थी और सड़क से सटी भूमि के एक बेल्ट के लिए उच्च मूल्य तय करते समय, यह देखा गया कि शेष भूमि के लिए कम मूल्य होना था। तय।

(18) दोनों उद्देश्यों के लिए शहर के मध्य में स्थित भूमि के बाजार मूल्य को तय करने की बेल्टिंग प्रणाली को एलवाई लाकू बनाम विशेष आईएमएनडी अधिग्रहण अधिकारी (2) पुणे और अन्य मामले में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया था। (6). इसे निम्नानुसार आयोजित किया गया: -

“वर्तमान मामले में बाजार मूल्य के मूल्यांकन के उद्देश्य से बेल्टिंग प्रणाली लागू करना संभव नहीं था।

(5) 1979 पीएलआर 551.

-(6) एआईआर 1982 बॉम्बे 440।

TKe अर्जित संपत्ति में निहित है! शहर का हृदय. यह एक वाणिज्यिक और आवासीय इलाका था और इसमें वाणिज्यिक और आवासीय दोनों उद्देश्यों के लिए संभावनाएं थीं। यह सड़कों और उप-सड़कों से घिरा भूमि का एक कॉम्पैक्ट पार्सल था जो मुख्य व्यस्त सड़क से मिलता था। ऐसी स्थिति में इस बात की कोई संभावना नहीं थी कि

I.L.R. Puniab and Harvana (1991)1

किसी क्षेत्र का मूल्यांकन उसके स्थान के आधार पर किया जा सके या उसकी किसी विशेष विशेषता के आधार पर अंतर किया जा सके ताकि संपत्ति की एक अलग बेल्ट बनाई जा सके। ऐसे मामलों में केंद्रीय विचार यह था कि इच्छुक खरीदार को बाजार दर के संदर्भ में कीमत चुकाने के लिए तैयार माना जाता है। बेल्टिंग केवल उस दृष्टिकोण से उपयोगी हो सकती है जब क्षेत्रों की गहराई और दूरदर्शिता आर्थिक मूल्य राशन को प्रभावित करती है और कीमतों में संभावित बदलाव का संकेत देती है। हालाँकि, इसलिए, अधिग्रहीत क्षेत्र बड़ा था, मूल्यांकन मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा इसे अलग-अलग दरों के लिए बेल्ट के पार्सल में विभाजित करने का प्रयास उचित प्रतीत नहीं हुआ। यदि बेल्टिंग प्रणाली लागू की जाती है तो यह न्याय के उद्देश्यों को आगे नहीं बढ़ाएगी ताकि उचित और न्यायसंगत मुआवजे की राहत प्रदान की जा सके।"

(19) ओम प्रकाश और अन्य बनाम हरियाणा राज्य (7), तेजी से विकसित हो रहे शहर फरीदाबाद में भूमि अधिग्रहण से संबंधित मामला था / यह माना गया कि उक्त शहर में विभिन्न क्षेत्रों के लिए अधिग्रहित भूमि के लिए अलग-अलग मूल्यांकन तय नहीं किए जा सकते।

(20) में। नित्यगोपाल बनाम राज्य सचिव (8) के मामले में शहर में स्थित अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का बेल्टिंग सिस्टम पर निर्धारण को खारिज कर दिया गया था। इसे इस प्रकार देखा गया:-

"निश्चित रूप से हर जगह सामने की भूमि और पीछे की भूमि के मूल्य में लगभग हमेशा अंतर होता है, लेकिन यह अंतर स्पष्ट रूप से प्रत्येक मामले में बेल्टिंग प्रणाली के सहारा को उचित नहीं ठहराएगा। यह एक अत्यधिक कृत्रिम प्रणाली है और इसे एक कठोर नियम के रूप में नहीं अपनाया जा सकता है।"

(21) कुंजुकृष्ण बनाम राज्य (9) में , इसे निम्नानुसार देखा गया: -

"जिस मनमाने तरीके से निचली अदालत ने मूल्यांकन के उद्देश्य से संपत्ति को दो भागों में विभाजित किया, उससे निस्संदेह संपत्ति के मालिक पर काफी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।"

(7) 1987 एल 7 ए.सीसी 74. ~

(8) एआईआर 1933 कलकत्ता 25.

(9) एआईआर 1953 टीसी 177।

संपत्ति। भूमि अधिग्रहण के मामलों में मूल्यांकन की ऐसी पद्धति , जिसे तकनीकी रूप से संपत्ति को कृत्रिम रूप से बेल्ट या भूखंडों में विभाजित करके बेल्ट द्वारा मूल्यांकन के रूप में जाना जाता है, को आम तौर पर स्पष्ट कारण से हतोत्साहित किया जाता है क्योंकि इसमें काफी हद तक मनमानी शामिल होती है। यहां तक कि उस कीमत का खुलासा करने वाले साक्ष्य के आधार पर मुआवजा देने के उद्देश्य से संपत्ति का मूल्य तय करने का प्रयास करते समय, जिस कीमत पर अधिग्रहण के समय पड़ोस में समान लाभ वाली अन्य संपत्तियां बेची गईं, एक निश्चित डिग्री की मनमानी अपरिहार्य है। लेकिन संपत्ति का मूल्य तय करने के मामले में इस तरह की मनमानी की गुंजाइश यथासंभव न्यूनतम स्तर पर रखने का ध्यान रखना होगा। यही कारण है कि बेल्ट द्वारा मूल्यांकन की विधि, जो निश्चित रूप से मनमाना और कृत्रिम है, आमतौर पर निंदा और हतोत्साहित की जाती है।

(22) अनंत पिल्लई बनाम केरल राज्य (10) में रेक उच्च न्यायालय द्वारा भरोसा किया गया था , और इसे निम्नानुसार देखा गया था: -

"जहां तक वर्तमान मामले का सवाल है, इस पद्धति को अपनाने का कोई औचित्य नहीं है, जिसका सहारा केवल उन मामलों में लिया जाता है जहां केवल एक तरफ सड़क वाली व्यापक भूमि का मूल्यांकन किया जाना है। यदि प्रणाली अपनायी ही थी तो भूमि का विभाजन भी किया जा सकता था ताकि प्रत्येक भूखंड मुख्य सड़क को छू सके। भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा भूमि को जिन विभिन्न बेल्टों में विभाजित किया गया था, उनके मूल्य को तय करने का कोई सबूत नहीं है। इस मामले में अधिग्रहित भूखंड के पश्चिम में एक अच्छी सार्वजनिक सड़क है

Shit. Ravi Kanta v. The Land Acquisition Tribunal, Hissar and others (A. L. Bahri, J.)

और दक्षिण में एक और सड़क है। संपत्ति के उत्तरी भाग को छूने वाली 10 लीक चौड़ी एक लेन भी है। इन परिस्थितियों में हम बेल्ट द्वारा मूल्यांकन की पद्धति पर मुआवजे का आकलन करने के इच्छुक नहीं हैं।

(23) री सिरी टीएल पाउलो ओसवालटी बनाम द आईटीकलेक्टर 20 लैंडजक एक्विजिट लुधियाना (11) में, अधिग्रहीत के संबंध में बेल्टिंग प्रणाली लागू की गई थी

(10) 1961 केएलटी 723.

(11) 1980 का एलपीए नंबर 767 23 दिसंबर 1981 को तय हुआ।

भूमि लुधियाना के बाहरी इलाके में लुधियाना-चंडीगढ़ रोड से सटी हुई है। उस मामले में प्रस्तुत साक्ष्य के संबंध में, यह देखा गया: -

“दावेदारों ने स्वयं अधिग्रहित भूमि के कई उदाहरणों को रिकॉर्ड में लाया है जो स्पष्ट रूप से दिखाते हैं कि लुधियाना-चंडीगढ़ रोड पर स्थित भूमि के संबंध में बिक्री लेनदेन में, प्राप्त मूल्य बिक्री लेनदेन द्वारा प्राप्त मूल्य से बहुत अधिक था। जमीन के अंदर गहराई तक स्थित होने के लिए. तदनुसार, हम विद्वान एकल न्यायाधीश से सहमत हैं कि बेल्ट लगाना उचित था। जबकि श्री अमरवीर सिंह गिल, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने गाँव में तीन बेल्ट बनाए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने 100-200 करम के बीच बेल्ट को अलग करने के बाद, केवल दो बेल्ट बनाए। जहां तक बेल्टिंग का संबंध है, हम विद्वान एकल न्यायाधीश से पूरी तरह सहमत हैं कि केवल दो बेल्ट होनी चाहिए थीं।”

(24) ऊपर उल्लिखित निर्णयों के अनुपात को ध्यान में रखते हुए और मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर इसे लागू करते हुए, ट्रिब्यूनल के साथ-साथ भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा अपनाई गई बेल्टिंग प्रणाली की आवश्यकता नहीं थी। विवादित भूमि, जैसा कि पहले ही ऊपर वर्णित है, शहर के मध्य में होने के कारण इसका उपयोग आवासीय और वाणिज्यिक भवनों के लिए किए जाने की काफी संभावना है और वास्तव में, इस पर दुकानें तीन तरफ से सड़कों से घिरी हुई हैं, नगर निगम कार्यालय, टेलीग्राफ कार्यालय, सिनेमाघर और अन्य व्यावसायिक इमारतों में बेल्टिंग सिस्टम लागू करने की आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार, ट्रिब्यूनल ने बेल्टिंग प्रणाली को अपनाते हुए अर्जित भूमि का बाजार मूल्य तय करने में गलती की।

(25) ट्रस्ट की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का यह तर्क कि अधिग्रहीत भूमि का उपयोग केवल विकास करने के बाद आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है और इस प्रकार, एक समान दरें लागू नहीं की जानी चाहिए, अधिग्रहित भूमि के तीन पक्षों के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है। शहर की सड़कें पहले से मौजूद हैं। इस संदर्भ में *मोहम्मद करीमुद्दीन और अन्य बनाम मद्रास के कलेक्टर (12)* मामले में मद्रास उच्च न्यायालय के फैसले का संदर्भ लिया जा सकता है, जिसमें यह देखा गया था: -

“अधिग्रहण के तहत भूमि हेडोज रोड में स्थित है और इसका फ्रंटेज कॉलेज रोड पर भी है। यह एक अच्छी तरह से विकसित इलाके में है जहां सभी सुविधाएं मौजूद हैं

(12) आईएलआर (1964)2 मद्रास 337।

अधिग्रहण से बहुत पहले ही मद्रास कॉर्पोरेशन द्वारा प्रदान किया गया था।

इन सुविधाओं की लागत के लिए मालिकों को उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता है। सरकार द्वारा अधिग्रहीत भूमि कृषि भूमि या आवास भूमि नहीं है, बल्कि यह भवन भूमि है।

“इस इलाके में प्लॉट की बहुत मांग है। यह भूमि शहर के मध्य में स्थित है। पूरे क्षेत्र का विद्युतीकरण कर दिया गया है और निगम ने, जैसा कि पहले ही कहा गया है, अच्छी सड़कें बनाई हैं और उस इलाके के निवासियों के लिए सभी सुविधाएं प्रदान की हैं। सरकार द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के भीतर ही सड़कें बनानी होती हैं, उस क्षेत्र में सरकार द्वारा बनाये जाने वाले क्वार्टरों में रहने वाले व्यक्तियों की सुविधा के लिए आवश्यक सुविधाएं प्रदान करनी होती हैं। यह उन मामलों में से एक नहीं है जहां सरकार ने एक अविकसित क्षेत्र में भूमि को आवास क्षेत्र में परिवर्तित करने के उद्देश्य से अधिग्रहण किया है, जहां स्वाभाविक रूप से अधिग्रहित भूमि का कुछ हिस्सा सड़कें बनाने के लिए अलग रखा जाना चाहिए और अन्य सुविधाएं प्रदान की जानी चाहिए उस क्षेत्र के निवासियों के लिए. ऐसे मामलों में सरकार को मालिकों को देय मुआवजे से सुविधाओं की लागत में कटौती करना उचित होना चाहिए। यह सिद्धांत एक ही मालिक के कब्जे में और शहर के मध्य में स्थित भूमि के बड़े पैमाने पर अधिग्रहण के मामले में लागू नहीं होगा, जहां पड़ोस के निवासियों के लिए सभी सुविधाएं पहले से ही प्रदान की गई हैं। ऐसे मामले में मालिक को उसकी जमीन में प्रदान की जाने वाली सुविधाओं की लागत वहन करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, जिसे सरकार ने अपने नौकरों के लिए क्वार्टर बनाने के उद्देश्य से अधिग्रहित किया है।

(26) अर्जित भूमि का बाजार मूल्य तय करने का प्रासंगिक समय धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख है

Shit. Ravi Kanta v. The Land Acquisition Tribunal, Hissar and others (A. L. Bahri, J.)

भूमि अधिग्रहण अधिनियम और वर्तमान मामले में ऐसी अधिसूचना 9 जुलाई, 1974 को जारी की गई थी। दावेदारों की ओर से, विभिन्न बिक्री लेनदेन के साक्ष्य का नेतृत्व किया गया था। ट्रिब्यूनल ने इसे एक चार्ट में देखा जो इस प्रकार है: -

पूर्वा दस्तावेज़	बेची गई भूमि का विवरण एवं स्थान टी (क्षेत्र)	बिक्री की तारीख	कुल विक्रय मूल्य	कीमत प्रति वर्ग गज	अधिग्रहीत भूमि से दूरी	
15	44, कॉम. अर्बन एस्टेट नंबर 1 (27.08 वर्ग गज)	23-10-72	2 [^] , 000	812-40	379 गज	
पी-15	87, करो	31-1-73	22,000	812-40	379 गज करो	
पी-15	88, करो	31-1-73	22,250	821-63		
पी -15	45, करो	6-3-74	32,500	1,200-14	करना	
पी-30	198, करो (113.33 वर्ग गज)	16-10-80	2,00,000	1,764-75	करना	
पी-31	207 करो (60 वर्ग गज)	27-2-81	1,67,000	2,783-33	करना	
पी-68	206, दो (60 वर्ग गज)	4-10-85	3,75,500	6,258-33	करना	
पी-21	17-ए, पुरानी अस्पताल योजना नंबर 1 (12 वर्ग गज)	2-7-72	11,250	93 7-50	380 गज	
पी-21	144-ई करो (27 वर्ग गज)	2-7-72	20,900	774-07	करना	
पी-21	22-ए (करो (15.125 वर्ग गज)	ना	कर 00	11,1	733-88	करना
पी-21	148-ई करो (18.259 वर्ग गज)	करना	करना 00	20,0	1,095-35	करना
पीडब्ल्यू/1 8	2 6, न्यू मॉडल अनाज मंडी (12'—29')	30-12-70	22,000	569-00	1 किमी.	
पीडब्ल्यू/1 8	27 करो	करना	करना 00	20,2	523-00	करना
पी-16	21, डिफेंस कॉलोनी (वाणिज्यिक परिसर (22.69)	6-3-74	6,700'	295-28	2358 गज	
पी-17	12 करो	30-1-79	20,300	894-66	करना	
पी -32	13 करो	23-2-82	84,000	3702 -07	करना	
पी-33	36, कॉम. पुष्पा सिनेमा के पास अर्बन एस्टेट नंबर 2 (31.69 वर्ग गज)	करना	करना 00	4331-01	3179 गज	
पी-69	6 करो (27.78 वर्ग गज)	4-10-82	55,500	5,597-55	करना	

I.L.R. Puniab and Harvana (1991)1

(27) ट्रिब्यूनल ने इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की ओर से पेश किए गए बिक्री लेनदेन के साक्ष्य पर भी गौर किया जो इस प्रकार है: -

पूर्वा का दस्तावेज/ तारीख	विक्रेता का नाम/ क्रेता	विवरण	क्षेत्र	एक माउंट बिक्री कीमत प्रति वर्ग. यार्ड	
20/28-1-70	गणपत राय/रज्जो देवी	कथानक प्लॉट और स्थिरांक. कमरे का प्लॉट	13 वर्ग. 3 Yprds.	* 8,000	60 00
21/27-1-70	ललित कुमार/राम करण दास आदि		11 करना 66	20, 000	17- 20
22/6-1-75	जगमोहन/ कौशल्या देवी		14 करना 4	12, 000	81 - 00
23/28-1-70	गणपत राय/जुग लाई	करना	14 करना 4	9,0 00	62- 50
24/2-1-70	नगर निगम- 'मिटी/वृज भूषण'	करना	1 करना 8	2,1 68	121 - 00
25/7-12-71	नगर निगम- मिटी/विश्व नाथ ब्रिज लाई	करना	4-4 करना	387 - 20	88 - 00
26/18-4-73	नगर निगम एम- मिटी/दया नंद	करना	3 करना 1	[3,720	120- 00
RW3/2/23-5-69	Ravi Kanta/Piare Lai	Do	28 6	Do 12,000	42- 00
RW3/27-3-68	Ravi Kanta/ Chander Pal	1 Shop		10,000	
RW3/5/30-12-69	Ravi Kanta/ Chander Pal	Four shops and stairs	9 0	Do 12, 000	3,00 0
RW3/6/21-9-62	Ravi Kanta/ Sheela Devi	One shop of three Khans	5 0	Do 9,5 00	
RW3/4/16-5-53	Ravi Kanta/ Manbhawati	Do	क रना	9,0 00	

(28) दावेदारों के वकील का तर्क यह है कि 6 मार्च, 1974 का बिक्री लेनदेन जिससे 2? अर्बन एस्टेट नंबर 1 में वर्ग गज का प्लॉट 10 हजार रुपये में बिका। की दर से 32,500 रु. 12,000-14 प्रति वर्ग गज पर बिना किसी कटौती के भरोसा किया जाना चाहिए था और भले ही शहरी एस्टेट को पूरी तरह से विकसित करने के बाद बेचे गए उक्त भूखंड के कारण कुछ कटौती की जानी हो, अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य होना चाहिए कम से कम रुपये निर्धारित किये गये हैं। 6 मार्च, 1974 को रुपये की दर से बेचे गए भूखंड के मूल्य पर 25 प्रतिशत की कटौती करके 900 रुपये प्रति वर्ग गज। अर्बन एस्टेट नंबर 1 में 1,200.14 प्रति वर्ग गज, अधिग्रहीत से केवल 379 गज दूर

I.L.R. Puniab and Harvana (1991)1

भूमि। इस विवाद में दम है। जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, विवादग्रस्त भूखंड के व्यापक विकास की आवश्यकता नहीं है क्योंकि विवादित अधिग्रहित भूखंड जो कि केवल 8686 वर्ग गज है, तीन तरफ से नगर निगम की सड़कों से घिरा हुआ है। ऐसा मामला उत्तर प्रदेश राज्य बनाम राम सरूप और अन्य, (13) में सर्वोच्च न्यायालय के विचाराधीन आया। तरजीही भूखंड के संबंध में विकास शुल्क के लिए .27 पैसे प्रति वर्ग गज की मामूली कटौती लागू की गई थी और शेष भूखंड के संबंध में 25 प्रतिशत की कटौती लागू की गई थी। अर्बन एस्टेट नंबर 1 में वर्ष 1972 और 1973 में हुए तीन अन्य बिक्री लेनदेन के संबंध में, मूल्य की सामान्य सराहना लागू की जानी चाहिए, जिसे 6 मार्च, 1974 के बिक्री लेनदेन द्वारा प्रदर्शित किया गया था और उस आधार पर अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सकता है, जिसका परिणाम ऊपर दिया गया है। न्यायाधिकरण ने मनमाने ढंग से बाजार मूल्य रुपये तय करने में गलती की थी। 400 या रु. 350 प्रति वर्ग गज। अन्य बिक्री लेनदेन, जैसा कि ऊपर दिए गए चार्ट में बताया गया है, जो बाद के वर्षों के हैं, जाहिर तौर पर जमीन के दूर होने पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। ओल्ड हॉस्पिटल स्कीम नंबर 1 में भूखंडों की बिक्री के संबंध में इसी तरह का तर्क दिया गया था, जैसा कि शहरी एस्टेट नंबर 1 में भूखंडों की बिक्री के संबंध में संबोधित किया गया था, जो जुलाई 1972 में बेचे गए थे और लगभग 380 की दूरी पर स्थित हैं। अधिग्रहीत भूमि से गज। अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य तय करते समय दो वर्षों के लिए सामान्य मूल्यवृद्धि की अनुमति दी जानी चाहिए और विकसित भूखंडों की बिक्री के कारण यदि कोई कटौती हो तो उसे भी अनुमति दी जानी चाहिए। इस तरह भी रेट 20 रुपये आएगा। 900 प्रति वर्ग गज।

(29) ट्रस्ट की ओर से तर्क दिया गया है कि उपरोक्त बिक्री लेनदेन शहरी एस्टेट में भूमि के छोटे भूखंडों को संदर्भित करता है और बड़े भूखंड के बाजार मूल्य को तय करने के प्रयोजनों के लिए इस पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में इस तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता। जैसा कि ऊपर बताया गया है, विवादित भूखंड शहर के मध्य में स्थित है, और इसका उपयोग आवासीय और वाणिज्यिक भवनों के लिए किए जाने की काफी संभावना है। यह आवश्यक नहीं है कि पूरे भूखंड पर एक ही भवन का निर्माण किया जाए। ऐसी परिस्थितियों में, आसपास के छोटे भूखंड की बिक्री लेनदेन भी विवादग्रस्त भूखंड के बाजार मूल्य को तय करने का आधार हो सकता है।

(30) ऊपर उल्लिखित अर्बन एस्टेट में भूखंडों के चार बिक्री लेनदेन के औसत के सिद्धांत को लेते हुए भी, कीमत लगभग रु। 900 प्रति वर्ग गज।

(31) इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की ओर से बिक्री लेनदेन के साक्ष्य के संबंध में, यह देखा जा सकता है कि इनमें से कोई भी वर्ष 1974 में हुई बिक्री को संदर्भित नहीं करता है। ये भूखंड अधिग्रहित भूमि के निकट आसपास के क्षेत्र में स्थित नहीं हैं। इसके अलावा, शहर में भूखंडों की कीमत की सामान्य सराहना की अनुमति देने से, प्रासंगिक समय पर उन भूखंडों का बाजार मूल्य बहुत अधिक होगा। ट्रिब्यूनल ने अर्बन एस्टेट नंबर 1 के चार बिक्री लेनदेन को देखने के बाद पाया कि ये छोटे भूखंड थे, जिन पर छोटे आकार की एकल दुकान बनाई जा सकती थी। इसमें सड़कों, गलियों, स्वच्छता, गलियों आदि का लेआउट और विकास शुल्क शामिल किया गया था। उपरोक्त के अवलोकन के बाद, ट्रिब्यूनल ने अधिग्रहीत भूमि का मूल्य रुपये निर्धारित किया। बेल्ट-ए के लिए 400 प्रति वर्ग गज और रु. बेल्ट-बी के लिए 350 प्रति वर्ग गज। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में ट्रिब्यूनल द्वारा बाजार मूल्य का निर्धारण मनमाना प्रतीत होता है। की दर से मार्च, 1974 में बेचे गये भूखंड का मूल्य लेते हुए रु. शहरी संपदा संख्या 1 में 1,200 प्रति वर्ग गज, इसका दो-तिहाई हिस्सा सड़कों, गलियों, स्वच्छता आदि के लिए विकास शुल्क के कारण कम नहीं किया जा सकता है। जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, वर्तमान मामले में सड़कों और गलियों पर व्यय होगा बहुत अधिक विस्तृत होने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि अधिग्रहीत भूमि सभी सुविधाओं से युक्त तीन तरफ से नगर निगम की सड़कों से घिरी हुई है। यदि वर्ष 1974 में शहरी संपदा में भूखंडों के विक्रय मूल्य में एक-चौथाई की कटौती भी लागू की जाती है, तो भी अर्जित भूमि का बाजार मूल्य रुपये की दर से तय किया जा सकता है। 900 प्रति वर्ग गज। दावेदारों के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि वर्तमान मामले में कोई कटौती की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। अपने तर्क के समर्थन में, *जवाजी नागनाथम*

आदि बनाम राजस्व मंडल अधिकारी, आदिलाबाद और अन्य, (14) मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया गया है। उस मामले में अधिग्रहीत भूमि आधे एकड़ (लगभग 2178 वर्ग गज) से भी कम थी। उक्त संपत्ति विकसित क्षेत्र के बीच में स्थित थी, जिसके चारों तरफ नगरपालिका सड़कों की सुविधा थी। इसे इस प्रकार देखा गया:-

“हमने पहले ही निर्धारित कर दिया है कि संपत्ति एक विकसित क्षेत्र के बीच में स्थित है और इसके चारों तरफ नगर निगम की सड़कों की सुविधा है। अपीलकर्ता को सड़कें बनाने या अन्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए कोई अतिरिक्त राशि निवेश करने की कोई आवश्यकता नहीं है। शहर के मध्य में इस प्रकार स्थित छोटे क्षेत्रों के संबंध में, सड़कों के निर्माण या अन्य सुविधाएं प्रदान करने से जुड़े खर्चों को पूरा करने के लिए कोई कटौती करने की आवश्यकता नहीं है।

(32) दावेदारों की ओर से यह तर्क दिया गया है कि विवादित दुकानों का मूल्य उन दुकानों के किराये के मूल्य को ध्यान में रखते हुए तय किया जा सकता है जो उस भूमि पर मौजूद थीं और जिस पर मांग की गई थी। मध्यस्थ ने रुपये तय किये थे। प्रति माह 425 रुपये दो दुकानें, जैसा कि अनुबंध 'पी-8' से स्पष्ट होगा। यह 1963 में किया गया था और मूल्य वृद्धि सूचकांक को ध्यान में रखते हुए, 150 प्रतिशत की वृद्धि होगी। जैसा कि सुझाव दिया गया है, यह फॉर्मूला मौजूदा मामले में लागू नहीं किया जा सकता क्योंकि इस प्रकार निर्धारित मूल्य में भूमि के साथ-साथ सुपर-स्ट्रक्चर का मूल्य भी शामिल होगा। हालाँकि, उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, सुपर-स्ट्रक्चर का मूल्य, जैसा कि ट्रिब्यूनल द्वारा मूल्यांकन किया गया है, को सही माना जाता है।

(33) चूंकि वर्तमान मामले में नगर निगम की सड़कें तीन तरफ हैं, इसलिए आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के फैसले का अनुपात बिल्कुल लागू नहीं किया जा सकता है और वर्तमान मामले के समग्र तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य उचित हो सकता है। रुपये की दर से तय किया जाए. 900 प्रति वर्ग गज. ट्रिब्यूनल ने इसे रुपये पर तय करने में गलती की थी। 400 और रु. दो बेल्ट के लिए 350 प्रति वर्ग गज। जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, संपूर्ण अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य इसके संभावित मूल्य रुपये पर विचार करते हुए एक समान दर पर तय किया गया है। 900 प्रति वर्ग गज.

(34) ऊपर दर्ज किए गए कारणों से, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, हिसार द्वारा दायर की गई चार रिट याचिकाओं को लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना खारिज कर दिया गया है, जबकि दावेदारों द्वारा दायर की गई अन्य तीन रिट याचिकाओं को लागत के साथ उत्तरदाताओं को मुआवजा देने के निर्देश के साथ अनुमति दी गई है। याचिकाकर्ताओं की अधिग्रहीत भूमि के लिए ~ रु. की दर से 900 प्रति वर्ग गज और सुपर-स्ट्रक्चर का मूल्य तय किया गया है और इसके बाद भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख से पुरस्कार की तारीख तक 30 प्रतिशत सोलेशियम और 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त राशि दी जाएगी। कलेक्टर और पहले वर्ष के लिए 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से और भुगतान की तारीख तक बाद की अवधि के लिए 15 प्रतिशत की दर से। ट्रिब्यूनल का फैसला रद्द किया जाता है। वकील की फीस प्रत्येक याचिका में रु. 50f.।

आरएनआर