

न्यायाधीश आई. एस. तिवाना के समक्ष

पूरन सिंह - अपीलार्थी

बनाम

हरियाणा राज्य -प्रतिवादी

नियमित प्रथम अपील सं 488 सन् 1984

23 सितंबर, 1985।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम (1894 का I)-धारा 11,16,18,23 और 2E8-भूमि अधिग्रहण (संशोधन) अधिनियम (1984 का LXVIII)-धारा 15 और 30-भूमि अधिग्रहण-30 अप्रैल, 1984 से पहले भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा किया गया पुरस्कार-धारा 18 के अधीन निर्देश की मांग करने वाले और फिर उच्च न्यायालय में अपील दायर करने वाले दावेदार-क्या वे संशोधन अधिनियम द्वारा प्रस्तुत की गई धारा 23 (1-ए) के अधीन अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के बारह प्रतिशत की अतिरिक्त राशि के हकदार हैं।

अभिनिर्धारित किया गया कि भूमि अधिग्रहण (संशोधन) अधिनियम, 1984 की धारा 30 की उपधारा (1) केवल कलेक्टर के समक्ष कार्यवाही के लिए धारा 28 (1-क) की प्रयोज्यता को नियंत्रित करती है न कि भूमि अधिग्रहण न्यायालय या अपीलीय न्यायालय के समक्ष। धारा 30 की उपधारा (1) के खंड (क) और (ख) में आने वाले "मूल अधिनियम के अधीन किसी भूमि के अधिग्रहण के लिए प्रत्येक कार्यवाही" शब्दों में केवल कलेक्टर के समक्ष की कार्यवाही का निर्देश है न कि भूमि अधिग्रहण न्यायालय के निर्णय के विरुद्ध किसी निर्देश या अपील की कार्यवाही का। अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाती है या अधिनियम के तहत कलेक्टर द्वारा अधिग्रहित भूमि के अधिग्रहण के साथ समाप्त हो जाती है। अधिनियम की धारा 16 के संदर्भ में, जिस क्षण कलेक्टर धारा 11 के तहत अधिग्रहित भूमि का कब्जा ले लेता है, वह पूरी तरह से सरकार में निहित हो जाती है और अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाती है। जमीन का अधिग्रहण हो चुका है। अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ के परिणामस्वरूप बाद की कार्यवाहियां स्वतंत्र कार्यवाहियां हैं और सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत मुकदमे के मुकदमे की प्रकृति में हैं। इन कार्यवाहियों का दायरा-भूमि अधिग्रहण न्यायालय या अपीलीय न्यायालय के समक्ष हो सकता है-केवल धारा में इंगित चार बिंदुओं तक सीमित है, i.e., (i) भूमि का माप: (ii) मुआवजे की राशि: (iii) वे व्यक्ति जिन्हें यह देय है और (iv) इच्छुक व्यक्तियों के बीच मुआवजे का विभाजन और अन्य मुद्दों तक विस्तारित नहीं किया जा सकता है, जैसे कि। पुरस्कार देने में अधिकार क्षेत्र के अधिग्रहण या अभाव के लिए जारी अधिसूचना की वैधता। इसलिए, संशोधन अधिनियम की धारा 30 की उप-धारा (1) यह आदेश देती है कि कलेक्टर के समक्ष उन अधिग्रहण कार्यवाहियों में जो या तो 30 अप्रैल, 1982 को लंबित थीं जिसकी कार्यवाही पर कलेक्टर द्वारा कोई पुरस्कार नहीं दिया गया था।

अधिनियम की धारा 23 की उप-धारा (1-ए) के संदर्भ में एक अतिरिक्त राशि कलेक्टर द्वारा प्रदान की जानी है। जहां तक न्यायालय में कार्यवाही-अधिनियम की धारा 18 के अधीन या अपीलीय स्तर पर निर्देश के परिणामस्वरूप हो सकती है-का संबंध है, उप-धारा (1-क) का अधिदेश यह है कि "न्यायालय प्रत्येक मामले में ऐसी भूमि के संबंध में धारा 4, उप-धारा (1) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से लेकर कलेक्टर के अधिनिर्णय की तारीख या भूमि का कब्जा लेने की तारीख, जो भी पहले हो, तक की अवधि के लिए ऐसे बाजार मूल्य (अर्थात्, धारा 23 की उपधारा (1) के अधीन नियत

बाजार मूल्य) पर बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से परिकल्पित राशि प्रदान करेगा। इस प्रकार, धारा 23 (1-ए) द्वारा परिकल्पित अतिरिक्त राशि दावेदारों को प्रदान की जानी है क्योंकि पुरस्कार 30 अप्रैल, 1984 से पहले घोषित किया गया था।

(पैरा।)

जिला न्यायाधीश श्री राज कुमार गुप्ता के न्यायालय के आदेश से नियमित प्रथम अपील। फरीदाबाद, दिनांक 12 जनवरी, 1984, याचिकाकर्ता को रुपये की दर से मुआवजा प्रदान करता है। 18/- प्रति वर्ग गज 15 प्रतिशत की दर से सोलेटियम के साथ और खर्च के साथ वसूली तक विस्थापन की तारीख से 6 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज।

अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता आदिश गुप्ता के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एस. जैन।

एच. एल. सिब्बल, A.G., हरियाणा आर. सी. सेतिया, अधिवक्ता के साथ, प्रत्यर्थियों के लिए

आदेश

न्यायाधीश एस. तिवाना

1. यह निर्णय भूमि मालिकों के दावेदारों द्वारा पसंदीदा 1984 की नौ नियमित प्रथम अपील संख्या 488 से 492 और 977 से 980 का निपटारा करता है क्योंकि ये राज्य सरकार द्वारा धारा 4 के तहत एक अधिसूचना के प्रकाशन के साथ शुरू की गई समान अधिग्रहण कार्यवाही से संबंधित हैं। 4 नवंबर, 1977 को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में, अधिनियम)। दावेदारों की भूमि एत्मादपुर की राजस्व संपत्ति में स्थित है और इसे आवासीय क्षेत्र, यानी सेक्टर 30 के रूप में विकसित करने के लिए अधिग्रहित की गई है। फरीदाबाद टाउनशिप. भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने इसका बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए इसे पूरी तरह से कृषि भूमि मानते हुए रुपये से भिन्न दरों पर मुआवजा दिया। 20000/- से रु. 30000/- प्रति एकड़। चूंकि दावेदार इस मुआवजे की पर्याप्तता से संतुष्ट नहीं थे, उन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत संबंधित संदर्भ की मांग की और इसके परिणामस्वरूप भूमि अधिग्रहण न्यायालय (जिला न्यायाधीश, फरीदाबाद) ने रुपये की दर से मुआवजे की अनुमति दी है। 18/- प्रति वर्ग गज के अलावा वैधानिक समाधान और क्रमशः 15% और 6% ब्याज। दावेदार अभी भी निचली अदालत के फैसले से संतुष्ट नहीं हैं और इन अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. अपने उपर्युक्त निष्कर्ष को दर्ज करने के लिए निचली अदालत ने मुख्य रूप से विभिन्न पुरस्कारों पर भरोसा किया है, जैसे, प्रदर्श पी. 11, पी. 13, पी. 15, पी. 17, पी. 19, पी. 21 पी. 22, पी. 24 और पी. 26, जिसे पहले निकटवर्ती गांव मवई में भूमि के अधिग्रहण के लिए सुनाया गया था, इसी उद्देश्य के लिए, यानी टाउनशिप की धारा (सेक्टर) 29 का विकास। एत्मादपुर की राजस्व संपत्ति मवई गांव की भूमि से लगी हुई है। 1 अक्टूबर, 1973 को अधिनियम की धारा 4 के तहत प्रकाशित एक अधिसूचना के अनुसरण में किए गए अधिग्रहण से संबंधित इन सभी पुरस्कारों के तहत, उस भूमि का बाजार मूल्य रुपये निर्धारित किया गया था। 18/- प्रति वर्ग गज. उन पुरस्कारों के बाद न्यायालय ने इन मामलों में समान मुआवजा दिया है। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील निचली अदालत के इस दृष्टिकोण में कोई दोष निकालने की स्थिति में नहीं हैं। हालाँकि, उनका तर्क है कि न्यायालय ने विकासशील शहरों के आसपास या आसपास की भूमि की कीमतों में सामान्य वृद्धि की प्रवृत्ति पर ध्यान न देकर गलती की है और समय अंतराल के कारण मुआवजे की उच्च दर के लिए अपीलकर्ताओं के दावे को गलत तरीके से खारिज कर दिया है। 1 अक्टूबर, 1973 के दो अधिग्रहणों और 4 नवंबर, 1977 की वर्तमान अधिसूचना के बीच लगभग चार वर्षों का समय। अपीलकर्ताओं के इस दावे को निचली अदालत ने इस टिप्पणी

के साथ खारिज कर दिया है कि उनके सामने याचिकाकर्ता "विफल" रहे थे। दिखाएँ कि क्या 1973 के बाद कीमत में कोई वृद्धि हुई है और यदि हाँ तो किस हद तक"। मुझे विद्वान वकील की उपरोक्त टिप्पणी में योग्यता नजर आती है। अब तक यह सर्वविदित है कि विकासशील शहरों के आसपास की जमीनों की कीमतों में वृद्धि लगभग एक निरंतर और कभी न खत्म होने वाली घटना है और न्यायालय अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय इसका न्यायिक नोटिस लेता रहा है। अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय न्यायालय के कई निर्णयों में इसका न्यायिक संज्ञान लिया गया है। फ़रीदाबाद शहर के लिए भूमि अधिग्रहण से संबंधित इस न्यायालय के कई निर्णय हैं, जिनमें समान स्थिति में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य में एक रुपये की दर से वृद्धि हुई है। प्रति वर्ष 1/- प्रति वर्ग गज की अनुमति दी गई है। इस संबंध में 1981 के आरएफए नंबर 586 (रघबीर सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य) में 30 नवंबर, 1984 को दिए गए मेरे पहले के फैसले का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसके तहत बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया था। इसी परिसर की धारा (सेक्टर) 8 के विकास के लिए अधिग्रहित भूमि का निर्धारण किया गया। इसके आलोक में मैं संतुष्ट हूँ कि अपीलकर्ताओं की भूमि का बाजार मूल्य रुपये निर्धारित किया जाना था। 22/- प्रति वर्ग गज, यानी, दो अधिग्रहणों के बीच चार साल के अंतराल के कारण, यानी, जिससे ऊपर उल्लेखित पुरस्कार संबंधित हैं और वर्तमान अधिग्रहण धारा 4 के तहत एक अधिसूचना के अनुसरण में हुआ है। 14 नवंबर 1977 को प्रकाशित अधिनियम का। प्रतिवादी प्राधिकारियों के विद्वान वकील के पास प्रस्तुत करने के लिए कुछ भी विपरीत नहीं है।

3. अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान वकील का अगला तर्क, जिस पर दोनों पक्षों द्वारा गंभीरता से बहस की गई है, वह यह है कि दावेदार संशोधित के आलोक में क्रमशः 30% और 15% की दर से रियायत और ब्याज के हकदार हैं। एसएस के प्रावधान अधिनियम की धारा 23(2) और 28, एस में उप-धारा (1-ए) के नए जोड़े गए प्रावधानों के मद्देनजर उपरोक्त उल्लिखित बाजार मूल्य पर 12% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त राशि के भी हकदार हैं। अधिनियम के 23 , अधिनियम के तहत। 1984 की संख्या 68। बाद में उल्लिखित यह उपधारा इस प्रकार है:--

"(1-ए)। भूमि के बाजार मूल्य के अलावा, जैसा कि ऊपर दिया गया है, न्यायालय प्रत्येक मामले में शुरू होने वाली अवधि के लिए ऐसे बाजार मूल्य पर बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना की गई राशि प्रदान करेगा और ऐसी भूमि के संबंध में धारा 4, उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से कलेक्टर के पुरस्कार की तारीख या भूमि पर कब्जा लेने की तारीख, जो भी पहले हो, तक।

स्पष्टीकरण: - इस उप-धारा में निर्दिष्ट अवधि की गणना करने में, किसी भी अवधि या अवधि जिसके दौरान किसी भी न्यायालय के आदेश द्वारा किसी रोक या निषेधाज्ञा के कारण भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही रोक दी गई थी, को बाहर रखा जाएगा। "

जहां तक एसएस के प्रावधानों के आलोक में अपीलकर्ताओं के सांत्वना और ब्याज में वृद्धि के दावे का सवाल है। अधिनियम की धारा 23(2) और 28 का संबंध है, इस मामले को 1985 की सिविल अपील संख्या 1519-23 (भाग सिंह बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़) में सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य द्वारा 14 अगस्त को तय किया गया है। 1984 (एआईआर 1985 एससी 1576 में रिपोर्ट किया गया), जिसमें यह माना गया है कि:--

"इसलिए यह स्पष्ट है कि धारा 30 , उप-धारा (2) के तहत, संशोधित धारा 23 , उप-धारा (2) और धारा 28 के प्रावधान 30 अप्रैल को लंबित मुआवजे से संबंधित सभी कार्यवाहियों पर लागू होते हैं। 1982 या उस तारीख के बाद दायर किया गया,

चाहे कलेक्टर के समक्ष या न्यायालय या उच्च न्यायालय या सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष, भले ही वे संशोधन अधिनियम के लागू होने से पहले ही समाप्त हो गए हों।"

इस आधिकारिक घोषणा के सामने न तो प्रतिवादियों के विद्वान वकील के पास प्रस्तुत करने के लिए कुछ है और न ही इस निष्कर्ष से बच सकते हैं कि एसएस के संशोधित प्रावधानों के आलोक में अपीलकर्ताओं को सांत्वना और ब्याज की अनुमति दी जानी चाहिए। अधिनियम के 23(2) और 28.

4. धारा 23 की उपधारा (1-ए) के आलोक में अन्य दावे के संबंध में, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने दृढ़तापूर्वक तर्क दिया कि भूमि अधिग्रहण की धारा 30 की उपधारा (1) के मद्देनजर (संशोधन) अधिनियम, 1984, यानी 1984 के अधिनियम संख्या 68, अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य के 12% की दर से अतिरिक्त राशि केवल उन मामलों में दी जा सकती है जहां भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा कोई पुरस्कार नहीं दिया गया है 30 अप्रैल, 1982 से पहले, यानी वह तारीख जब संशोधन विधेयक लोक सभा में पेश किया गया था। विद्वान वकील के रुख की सराहना करने के लिए, इस अधिनियम की धारा 30(1) का एक विस्तृत संदर्भ आवश्यक है और इसे निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:--

"30. संक्रमणकालीन प्रावधान:--

(1). मूल अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (1-ए) के प्रावधान, जैसा कि इस अधिनियम की धारा 15 के खंड (ए) द्वारा डाला गया है। लागू होगा, और इसके संबंध में भी लागू माना जाएगा:--

(ए) मूल अधिनियम के तहत किसी भी भूमि के अधिग्रहण के लिए प्रत्येक कार्यवाही 30 अप्रैल, 1982 (लोक सभा में भूमि अधिग्रहण (संशोधन) विधेयक, 1982 की शुरुआत की तारीख) पर लंबित है, जिसमें उस तिथि से पहले कलेक्टर द्वारा कोई पुरस्कार नहीं दिया गया है;

(बी) मूल अधिनियम के तहत किसी भी भूमि के अधिग्रहण के लिए प्रत्येक कार्यवाही उस तारीख के बाद शुरू होती है, चाहे इस अधिनियम के शुरू होने की तारीख से पहले कलेक्टर द्वारा कोई पुरस्कार दिया गया हो या नहीं।"

विद्वान वकील का तर्क है कि यह उपधारा अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (1 ए) की प्रयोज्यता को नियंत्रित करती है और चूंकि तत्काल मामलों में न केवल अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 30 अप्रैल से पहले प्रकाशित की गई थी, 1982 लेकिन यहां तक कि कलेक्टर द्वारा इससे पहले भी पुरस्कार दिया गया था, धारा 23 (1-ए) के प्रावधानों का अपीलकर्ताओं द्वारा लाभ नहीं उठाया जा सकता है। मेरे लिए यह तर्क भ्रम का तर्क प्रतीत होता है। मेरे विचार से धारा 30 की उपधारा (1) केवल कलेक्टर के समक्ष कार्यवाही में धारा 23 (1-ए) की प्रयोज्यता को नियंत्रित करती है, न कि भूमि अधिग्रहण न्यायालय या अपीलीय न्यायालय के समक्ष। धारा 30 की उपधारा (1) के खंड (ए) और (बी) में आने वाले शब्द "मूल अधिनियम के तहत किसी भी भूमि के अधिग्रहण के लिए प्रत्येक कार्यवाही" केवल कलेक्टर के समक्ष कार्यवाही का संदर्भ है, न कि कलेक्टर के समक्ष। भूमि अधिग्रहण न्यायालय के फैसले के खिलाफ संदर्भ या अपील में कार्यवाही। मेरे विचार से, अधिनिर्णय पारित होने या अधिनियम के तहत कलेक्टर द्वारा अधिग्रहीत भूमि का कब्जा लेने के साथ ही अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाती है या समाप्त हो जाती है। अधिनियम की धारा 16 के संदर्भ में, जिस क्षण कलेक्टर अधिनियम की धारा 11 के तहत पुरस्कार देने के बाद अधिग्रहित भूमि पर कब्जा कर लेता है, वह पूरी तरह से सरकार में निहित हो जाती है और अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाती है। भूमि अधिग्रहीत है। अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ के परिणामस्वरूप बाद की कार्यवाही स्वतंत्र कार्यवाही है और सिविल पीसी के तहत एक मुकदमे की सुनवाई की प्रकृति में है। इन कार्यवाही का दायरा - भूमि अधिग्रहण न्यायालय या अपीलीय के समक्ष हो सकता है न्यायालय--केवल

अनुभाग में दर्शाए गए चार बिंदुओं तक ही सीमित है, यानी, (i) भूमि की माप के लिए; (ii) मुआवजे की राशि; (iii) जिन व्यक्तियों को यह देय है और (iv) इच्छुक व्यक्तियों के बीच मुआवजे का वितरण, और इसे अन्य मुद्दों तक नहीं बढ़ाया जा सकता है, जैसे अधिग्रहण के लिए जारी अधिसूचना की वैधता या अधिकार क्षेत्र की कमी। पुरस्कार। अतः अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (1) क्या है। 1984 अध्यादेश संख्या 68 यह है कि कलेक्टर के समक्ष उन अधिग्रहण कार्यवाही में जो या तो 30 अप्रैल, 1982 को लंबित थीं और जिनमें उस तिथि से पहले कलेक्टर द्वारा कोई पुरस्कार नहीं दिया गया था या ऐसी कार्यवाही जो बाद में शुरू की गई थी वह तारीख चाहे 24-9-1984 से अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले कलेक्टर द्वारा कोई पुरस्कार दिया गया हो या नहीं, अधिनियम की धारा 23 की उप-धारा (1-ए) के संदर्भ में अतिरिक्त राशि है कलेक्टर द्वारा पुरस्कृत किया जायेगा। जहां तक न्यायालय में कार्यवाही की बात है - धारा 18 के तहत संदर्भ के परिणामस्वरूप हो सकती है अधिनियम के या अपीलीय स्तर पर - संबंधित हैं, उप-धारा (1-ए) का आदेश यह है कि न्यायालय प्रत्येक मामले में ऐसे बाजार मूल्य के बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना की गई राशि प्रदान करेगा (यानी, ऐसी भूमि के संबंध में धारा 4 , उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से शुरू होने वाली अवधि के लिए धारा 23 की उपधारा (1) के तहत निर्धारित बाजार मूल्य कलेक्टर के पुरस्कार की तारीख या भूमि पर कब्जा लेने की तारीख, जो भी पहले हो, मुझे इस प्रकार उत्तरदाताओं के विद्वान वकील के इस तर्क में कोई योग्यता नहीं दिखती कि एस. 23 द्वारा परिकल्पित अतिरिक्त राशि (1-ए) अपीलकर्ताओं को नहीं दिया जाना है क्योंकि तत्काल मामलों में पुरस्कार 28 अगस्त, 1981 को सुनाया गया था।

5. उपरोक्त चर्चा का शुद्ध परिणाम यह है कि अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का भुगतान रु. 22/- प्रति वर्ग गज, अपीलकर्ताओं को अधिनियम की धारा 23 (1- ए) के तहत अतिरिक्त राशि का भी भुगतान किया जाएगा, जैसा कि ऊपर बताया गया है, साथ ही बाजार मूल्य का 30% और 9% प्रति वर्ग गज की दर से ब्याज भी दिया जाएगा। उनसे अर्जित भूमि का कब्जा लेने की तारीख से पहले वर्ष के लिए वार्षिक और मुआवजे की बढ़ी हुई राशि के भुगतान की तारीख तक बाद की अवधि के लिए 15% की दर से। उन्हें अपनी अपीलों की आनुपातिक लागत भी प्राप्त होगी।

6. तदनुसार ऑर्डर करें।

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

अनुराग यादव

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

Trainee Judicial Officer

नारनौल, हरियाणा