

न्यायमूर्ति आर. एन. मित्तल के समक्ष।

भरत सिंह - अपीलकर्ता।

बनाम

हरियाणा राज्य- उत्तरदाता।

नियमित प्रथम अपील सं. 1971 का 137

1 जून, 1978

भारतीय साक्ष्य अधिनियम (1872 का 1) - धारा 35, 65 और 91 - संशोधन - क्या भूमि की कीमत साबित करने के लिए साक्ष्य में स्वीकार्य है।

माना जाता है कि भूमि की कीमत निर्धारित करने के लिए साक्ष्य में उत्परिवर्तन स्वीकार्य हैं।

(पैरा 4)

रोहतक के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश श्री एस. आर. सेठ की अदालत के दिनांक 10 नवम्बर, 1970 के आदेश से नियमित प्रथम अपील में प्रत्येक दावेदार को पहले से प्राप्त राशि से 5.50 रुपये प्रति वर्ग गज कम की दर से भूमि के लिए मुआवजे की अनुमति दी गई थी। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 28 के प्रावधानों के अनुसार, प्रत्येक दावेदार के मामले में शेष राशि में 15 प्रतिशत जोड़ा जाएगा। प्रत्येक मामले में शेष राशि पर 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी कब्जे की तारीख से आदेश की तारीख तक अनुमति दी जाती है। चूक के मामले में, प्रत्येक दावेदार को आदेश की तारीख से वसूली की तारीख तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज मिलेगा।

अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्ता एससी कपूर।

एस. सी. मोहंता, ए.जी., हरियाणा और एन.के.कपूर, एडवोकेट, प्रतिवादी के साथ।

निर्णय

न्यायमूर्ति राजेंद्र नाथ मित्तल :-

- (1) यह निर्णय 1971 के आरएफए संख्या 137 से 142 और 147 से 153 का निपटारा करेगा, जो 10 नवंबर, 1970 को रोहतक के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के उसी फैसले से उत्पन्न होते हैं।
- (2) संक्षेप में मामले के तथ्य यह हैं कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) के तहत 2 जनवरी, 1969 को एक अधिसूचना कई मालिकों से संबंधित विवाद में भूमि के बारे में जारी की गई थी। रोहतक जिला जेल के निर्माण के लिए भूमि की आवश्यकता थी। कलेक्टर ने *बरानी भूमि के लिए 8,000 रुपये प्रति एकड़*, नहरी भूमि के लिए 8,800 रुपये और *गैर मुमकान भूमि के लिए 6,000 रुपये की दर से भूमि का मुआवजा निर्धारित किया।* मालिकों ने अधिनियम की धारा 18 के तहत पुरस्कार के खिलाफ आपत्तियां दर्ज कीं और प्रार्थना की कि मामले को मूल्य के निर्धारण के लिए सिविल कोर्ट में भेजा जा सकता है। भूस्वामियों के आवेदनों पर अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रोहतक को 7 संदर्भ दिए गए थे जिन्हें दावे के रूप में क्रमांकित किया गया था। फाइल नंबर 34/4 से 40/4। इन्हें एक फैसले द्वारा समेकित और निपटाया गया था। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने सभी प्रकार की भूमि के लिए 5.50 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा बढ़ाया। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ तेरह अपीलें दायर की गई हैं, जिनमें से छह भूमि मालिकों द्वारा और सात हरियाणा राज्य द्वारा दायर की गई हैं। पहले को 1971 के आरएफए 137 से 142 और बाद वाले को आरएफए 147 से 153 के रूप में क्रमांकित किया गया है।
- (3) भूमि मालिकों के वकील श्री कपूर द्वारा यह तर्क दिया गया है कि उत्परिवर्तन भूमि की कीमत साबित करने के लिए साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि ये बिक्री विलेख के द्वितीयक साक्ष्य

हैं। उनके अनुसार, केवल विधिवत प्रमाणित बिक्री विलेख, या यदि द्वितीयक साक्ष्य के लिए मामला बनता है, तो पंजीकरण विभाग से बिक्री विलेख की विधिवत प्रमाणित प्रतियों पर विचार किया जा सकता है। उन्होंने अपनी दलील के समर्थन में साक्ष्य अधिनियम .

की धारा 91 और 65 और दो मामलों- *नानी बाई बनाम* गीता बाई (1), और परसा सिंह *बनाम* प्रकाश कौर और अन्य (2) का हवाला दिया है।

- (4) मैंने विद्वान वकील के तर्क पर एक विचारशील विचार किया है, लेकिन इसे स्वीकार करने में असमर्थता के लिए खेद है। सरकारी कर्तव्यों के निर्वहन में लोक सेवकों द्वारा म्यूटेशन तैयार किए जाते हैं क्योंकि उन्हें पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 34 के तहत ऐसा करने का आदेश दिया जाता है। म्यूटेशन में प्रविष्टियों को बाद में जमाबंदी में शामिल किया जाता है, जिसमें पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 44 के तहत सच्चाई की धारणा जुड़ी होती है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 35 कहती है कि किसी भी सार्वजनिक या अन्य आधिकारिक पुस्तक, रजिस्टर या रिकॉर्ड में एक प्रविष्टि, जिसमें मुद्दे या प्रासंगिक तथ्य में एक तथ्य बताया गया है, और एक लोक सेवक द्वारा अपने आधिकारिक कर्तव्य के निर्वहन में किया गया यह अपने आप में एक प्रासंगिक तथ्य है। यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि उत्परिवर्तन को साक्ष्य में प्रस्तुत किया जा सकता है और उन्हें साबित करना आवश्यक नहीं है। साक्षात्कार अधिनियम के अनुसार धारा 91 द्वारा प्रदत्त है कि जब किसी समझौते, या किसी अनुदान, या किसी अन्य संपत्ति के विनियोज की शर्तें कागज के रूप में लिखी गई हों, और जब भी कोई ऐसा किसी विषय को कागज के रूप में लाने के लिए कानून द्वारा आवश्यक हो, तो उस समझौते, अनुदान या संपत्ति के विनियोज, या ऐसे विषय की शर्तों के सबूत के रूप में किसी प्रमाण को नहीं दिया जाएगा, सिवाय कि सामग्री के प्रमाण के तत्वों के अंतर्निहित प्रावधानों के तहत ऐसे मामलों में, जिसमें ऐसे मामलों के लिए द्वितीय प्रमाण स्वीकृत हो। साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 उन मामलों

भरत सिंह वी। हरियाणा राज्य (आर. एन. मित्तल, जे.)
से संबंधित है जिनमें दस्तावेजों से संबंधित द्वितीयक साक्ष्य
दिए जा सकते हैं।

(1) ए.आई.आर. 1958 एस.सी. 706.

(2) 1976 पी.एल.आर.

यह कानून की व्याख्या का स्थापित सिद्धांत है कि एक सामान्य प्रावधान को विशेष मामलों के लिए प्रदान किए गए विशेष प्रावधान के अनुरूप होना चाहिए। साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 65 सामान्य प्रावधान हैं जबकि पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 34 एक विशेष प्रावधान है। इसलिए, संघर्ष के मामले में, पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 34 के प्रावधान, जिसे साक्ष्य अधिनियम की धारा 35 के साथ पढ़ा जाता है, को प्रबल होना चाहिए।

(5) उपर्युक्त कारणों से, मेरा विचार है कि भूमि की कीमत निर्धारित करने के लिए उत्परिवर्तन स्वीकार्य हैं। विद्वान वकील द्वारा उद्धृत मामले अलग-अलग हैं, और वह उसमें की गई टिप्पणियों से कोई लाभ प्राप्त नहीं कर सकता है।

(6) निर्धारण के लिए अगला प्रश्न यह उठता है कि क्या अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रोहतक द्वारा भूमि की कीमत सही ढंग से निर्धारित की गई है। पार्टियों ने जमीन के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य पेश किए। भूमि मालिकों ने 20 अक्टूबर, 1967 के विक्रय विलेख प्रदर्शन, पीडब्ल्यू1/1 दिनांक 20 अक्टूबर, 1967, पीडब्ल्यू5/1 दिनांक 30 अक्टूबर, 1968, पीडब्ल्यू6/1 दिनांक 18 मार्च, 1959, पीडब्ल्यू9/1 दिनांक 9 दिसंबर, 1968, पीडब्ल्यू9/2 दिनांक 8 जुलाई, 1968, पीडब्ल्यू9/3 दिनांक 28 मई, 1963, पीडब्ल्यू9/4 दिनांक 10 अप्रैल, 1960, पीडब्ल्यू9/4 दिनांक 10 अप्रैल, 1960, पीडब्ल्यू9/4 दिनांक 10 अप्रैल, 1960, पीडब्ल्यू9/4 दिनांक 10 अप्रैल, 1960, पीडब्ल्यू9/4

दिनांक 10 अप्रैल, 1960 के विक्रय विलेख प्रदर्शन, 1967 के पीडब्ल्यू1/1, 1960 के पीडब्ल्यू9/4, 10 अप्रैल, 1960 के पीडब्ल्यू9/4, पीडब्ल्यू9/4 दिनांक 10 अप्रैल, 1960 के विक्रय विलेख पर भरोसा किया। 1960, पीडब्ल्यू 9/6 दिनांक 5 अप्रैल, 1960 और पीडब्ल्यू 9/7 दिनांक 17 सितंबर, 1968। प्रतिवादियों ने 1 अगस्त, 1964 के आर 1, 27 अप्रैल, 1964 के आर 2, 29 अक्टूबर, 1966 के आर 3, 9 मई, 1967 के आर 4, 13 मार्च, 1967 के आर 5, 30 मई, 1968 के आर 6 और 13 दिसंबर, 1968 के आर 7 के म्यूटेशन पर भरोसा किया।

- (7) बिक्री विलेख और उत्परिवर्तन में उल्लिखित बिक्री से निपटने से पहले, कुछ स्वीकृत तथ्यों पर विज्ञापन करना फायदेमंद होगा। अधिग्रहित भूमि रोहतक की नगरपालिका सीमा के भीतर उत्तरी बाईपास रोड पर स्थित है और कैलाश कॉलोनी, रामा कॉलोनी, दुर्गा कॉलोनी और लक्ष्मी नगर जैसी विभिन्न कॉलोनियों से घिरा हुआ है। कॉलोनियां 100 से 500 गज की दूरी पर स्थित हैं। अधिग्रहण से पहले भूमि का उपयोग कृषि उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था। उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि भूमि का संभावित मूल्य है। यह कानून का स्थापित प्रस्ताव है कि जब भूमि की कीमत निर्धारित की जानी है तो इसके संभावित मूल्य को ध्यान में रखा जाना चाहिए।
- (8) भूमि के मूल्य का निर्धारण करने में, विशेष रूप से शहरी क्षेत्रों में, इसकी स्थिति एक महत्वपूर्ण कारक है। बिक्री विलेख के माध्यम से बेची गई भूमि का स्थान पीडब्ल्यू 9/4, पीडब्ल्यू 9/5, पीडब्ल्यू 9/7 और म्यूटेशन प्रदर्शन आर 1 से आर 7 तक ज्ञात नहीं है। यह संभव हो सकता है कि उपरोक्त दस्तावेजों में उल्लिखित संपत्तियां अधिग्रहित संपत्ति के समान स्थित न हों। इस प्रकार पक्षकारों के वकील उपरोक्त बिक्री से कोई लाभ नहीं

भरत सिंह वी। हरियाणा राज्य (आर. एन. मित्तल, जे.)

ले सकते हैं।

(9) बिक्री विलेख द्वारा कवर की गई भूमि पीडब्ल्यू 1/1 और पीडब्ल्यू 5/1 सोनीपत रोड पर स्थित है जो उत्तरी बाईपास रोड की तुलना में अधिक महत्वपूर्ण सड़क है। ऊपर उल्लिखित कुछ कॉलोनियां भी उस सड़क पर स्थित हैं। मुख्य सड़क पर स्थित भूमि आवश्यक रूप से अधिक मूल्य ले जाती है जो एक महत्वहीन बाईपास पर स्थित है। इस स्थिति में, इन बिक्री विलेखों में भूमि की कीमत भी कोई मदद नहीं करती है। बिक्री विलेख प्रदर्शनी पीडब्ल्यू 6/1 वर्ष 1959 से संबंधित है। भूमि अधिग्रहण के मामलों में, अधिग्रहण की तारीख के पास बेची जाने वाली भूमि की कीमत को सामान्य रूप से ध्यान में रखा जाता है। अधिग्रहण से बहुत पहले हुई बिक्री से कीमत तय करने में कोई मदद नहीं मिलती है। चूंकि बिक्री विलेख प्रदर्शनी पीडब्ल्यू 6/1 वर्ष 1959 से संबंधित है और भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जनवरी, 1969 में प्रकाशित की गई थी, इसलिए उक्त बिक्री विलेख में मूल्य पर विचार नहीं किया जा सकता है।

(10) अब मेरे पास बिक्री विलेख पीडब्ल्यू 9/1, पीडब्ल्यू 9/2, पीडब्ल्यू 9/3 और पीडब्ल्यू 9/6 बचे हैं। उपर्युक्त विक्रय विलेख के अनुसार प्रति वर्ग गज भूमि का विक्रय मूल्य निम्नानुसार है:-

सीरियल नं.	बिक्री विलेख का प्रदर्शन	खजूर	दर प्रति वर्ग गज
1.	PW9/1	9-12-1968	रु. 11.75
2.	PW9/2	8-7-1968	रु. 9.05
3.	PW9/4	28-5-1963	रु. 7.30
4.	PW9/6	5-4-1968	रु. 3.00

इन लेन-देन की औसत कीमत 7.80 रुपये प्रति वर्ग गज बैठती है। संपत्तियां, बिक्री विलेख की विषय वस्तु, विवाद में संपत्ति के आसपास की कॉलोनियों में स्थित हैं। ये बिक्री भूमि के छोटे टुकड़ों की है और क्षेत्र 200 वर्ग गज से 627 वर्ग गज तक भिन्न होता है। इन भूखंडों के क्षेत्र और स्थिति से, यह स्पष्ट है कि उन्हें आवासीय घरों के निर्माण के लिए खरीदा गया था। चूंकि ये बिक्री कॉलोनियों में स्थित भूमि के छोटे टुकड़ों की होती है, इसलिए भूमि के बड़े टुकड़ों की कीमत निर्धारित करने के लिए उनकी कीमतों को सामान्य रूप से ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए। हालांकि, इन बिक्री के आधार पर अधिग्रहित भूमि की कीमत निर्धारित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।

- (11) मैं पहले ही ऊपर उल्लेख कर चुका हूं कि विवादित भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनों के लिए किया जा रहा था। कृषि भूमि को आवासीय कॉलोनी में विकसित करने के लिए, कुछ भूमि को सामान्य उद्देश्यों जैसे सड़कों, स्कूलों, पार्कों आदि के लिए छोड़ा जाना है। आम तौर पर, 2/3 भूमि का उपयोग भूखंडों को तराशने के लिए किया जाता है और 1/3 भूमि को सामान्य उद्देश्यों के लिए छोड़ दिया जाता है। यदि भूमि की कीमत में 1/3 की कमी

भरत सिंह वी। हरियाणा राज्य (आर. एन. मित्तल, जे.)
आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा (1978)2

की जाती है, तो प्रति वर्ग गज औसत मूल्य 5.20 रुपये आता है। 1963 से 1968 तक मूल्यों में वृद्धि की प्रवृत्ति रही है। विद्वान अपर जिला जज ने जमीन की कीमत 5.50 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से तय की है। मेरे विचार से उनके द्वारा पाया गया मूल्यांकन सही है। उस निष्कर्ष तक पहुंचने में, उन्होंने रिकॉर्ड पर लाई गई सभी बिक्री की औसत कीमत को ध्यान में रखा, बिना इस बात पर विचार किए कि संपत्तियां कहां स्थित थीं। पक्षकारों के विद्वान वकील का मुख्य हमला मूल्य निर्धारित करने के लिए विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अपनाए गए तरीके पर था। मेरा विचार है कि विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अपनाया गया तरीका सही नहीं था लेकिन उनका निष्कर्ष सही था। इसलिए, मैं उनके द्वारा निर्धारित मूल्य की पुष्टि करता हूं।

(12) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, अपील विफल हो जाती है और लागत के रूप में बिना किसी आदेश के इसे खारिज कर दिया जाता है।

एच.एस.बी.

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

कोमल दहिया

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

