बिहार राज्य और अन्य

बनाम

कुंदन सिंह और अन्य

(पी.बी. गजेन्द्रगडकर, के.एन. वांचू,

और के.सी. दास गुप्ता जेजे.)

भूमि अधिग्रहण-अधिग्रहित संपत्ति का हिस्सा-भूमि अधिग्रहण अधिकारी निर्णय द्वारा मुआवजा तय करता है- रेफरेंस- प्रत्यर्थी ने आपत्ति जताई-निर्णय से पहले कोई आवेदन दायर नहीं किया गया- क्या पोषणीय है- रेफरेंस का दायरा- भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (1894 का 1), उपधारा 18, 23, 49।

अपीलार्थी ने भूमि का एक भूखंड अर्जित किया जिस पर प्रत्यर्थी की संपत्ति जिसमें मुख्य घर और उनके सामने एक खुली जगह के साथ एक बाहरी घर शामिल है, खड़ी है। अधिग्रहित भूमि ने 50 फीट चौड़ाई की जगह, बिजली के तार के ऊपर से गुजरने के लिए कवर की और इसमें खुली जगह के एक हिस्से के साथ साथ बाहर का घर भी शामिल था। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने रुपये 4,451/5/6 का मुआवजा तय किया। इस निर्णय से संतुष्ट नहीं होने पर प्रत्यर्थीगण ने धारा 18 भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत अपील की। रेफरेंस की याचिका में लिया गया एक आधार यह था कि अधिग्रहित भूमि और भवन से सटे अन्य भूमि और भवन जो उनके थे, उनका अधिग्रहण नहीं किया गया था, उन्हें भारी नुकसान उठाना पड़ा था, बिजली की रस्सी की लाइन शेष संपत्ति के करीब से गुजरती थी और इसलिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता था क्योंकि यह मानव निवास के लिए खतरनाक हो सकता है। इस आधार पर लगभग रु 21,765/8/- जो कि मुख्य घर के निर्माण में खर्च किया गया था, की मांग की गई।

जिला न्यायाधीश के समक्ष, रेफरेंस पर, प्रत्यर्थी सं 1 ने सबूत दिया कि उसने निर्णय देने से पहले उपरोक्त आधार पर उच्च मुआवजे के भुगतान के लिए एक आवेदन किया था। जिला न्यायाधीश ने इस आधार पर विचार किया और कहा कि चूंकि मुख्य भवन के सामने भूमि की केवल एक संकीर्ण पट्टी को छोड़ दिया गया था, इसकी उपयोगिता कम हो गई और रुपये 1,000/- का अतिरिक्त मुआवजा दिया। प्रत्यर्थियों ने उच्च न्यायालय में एक अपील को प्राथमिकता दी जिसमें उन्होंने एक घोषणा के लिए अनुरोध किया कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी को अन्य अधिग्रहित संपतियों के साथ मुख्य भवन का अधिग्रहण करना चाहिए। वर्तमान अपीलार्थी ने तर्क दिया कि प्रत्यर्थी को इस विवाद को उठाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए क्योंकि यह दलील उनके द्वारा केवल अधिनियम की धारा 49 के तहत ही उठाई जा सकती थी और यह दलील उस रेफरेंस के दायरे के लिए विदेशी थी जिससे अपील उत्पन्न हुई है। यह भी तर्क दिया गया कि उनकी यह दलील भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष नहीं ली गई थी। उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों की इन दलीलों को खारिज कर दिया और प्रत्यर्थियों द्वारा चाही गई घोषणा प्रदान की। वर्तमान अपील उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए प्रमाण पत्र के आधार पर है।

काफी हद तक वही तर्क जो उच्च न्यायालय के समक्ष उठाए गए थे, इस न्यायालय के समक्ष इस अपील में उठाए गए।

अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थीगण द्वारा अधिनियम की धारा 23 के तहत दावा किया गया था, ना की धारा 49 के तहत और उन्होंने वास्तव में जो किया है वह है धारा 23 (1) के तहत अतिरिक्त मुआवजे का दावा।

यह स्पष्ट है कि धारा 18 (1) के तहत जांच का दायरा व इन पर आधार कौन सी आपत्ति ली जा सकती है, विशेष रूप से अपनेआप धारा में ही इंगित किया गया है।

न्यायालय संपत्ति के मालिक द्वारा धारा 49 के तहत उठाई गई दलीलों पर धारा 18 (1) की जांच में विचार नहीं कर सकता है।

धारा 49 की यह योजना है कि मालिक को अपनी इच्छा व्यक्त करनी है कि निर्णय से पूर्व उसके पूरे घर का अधिग्रहण पहले किया जाना चाहिए और एक बार ऐसी इच्छा व्यक्त की जाती है तो धारा 49 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना पड़ता है। यह प्रक्रिया उस प्रक्रिया से अलग और अलग है जिसका पालन धारा 18 के तहत एक रेफरेंस बनाने में किया जाना है। वर्तमान मामले में प्रत्यर्थीगण ने अपनी इच्छा व्यक्त करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया है कि उनके पूरे घर का अधिग्रहण किया जाना चाहिए और उच्च न्यायालय को इस बात की अनुमति नहीं थी कि वह उन्हें जिला न्यायाधीश द्वारा धारा 18 के तयह पारित आदेश की अपील में यह बिन्दु उठाने की अनुमति दे।

पुनर्रावलोकित वाद निर्णय।

प्रमाथा नाथ मलिक बनाम परिषद में भारत के राज्य सचिव, (1929) एल.आर. 57 आई.ए. 100, परिषद में भारत के राज्य सचिव बनाम आर. नारायणस्वामी चेट्टियार, (1931) आई.एल.आर. 55 मद्रास 391, अंतर किया गया।

कृष्ण दास रॉय बनाम भूमि अधिग्रहण कलेक्टर पबना, (1911) 16 सी.डब्ल्यू.एन. 327।

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील सं. 219/1962।

पटना उच्च न्यायालय की मूल डिक्री संख्या 7/1955 में दिनांक 31 अगस्त, 1960 को पारित निर्णय व डिक्री से अपील।

अपीलार्थियों की ओर से बी. सेन, जे.बी. दादाचंजी, ओ.सी. माथुर और रविंदर नारायण।

प्रत्यर्थीगण के लिए बी.आर.एल. अयंगर, एस.के. मेहता और के.एल. मेहता,

25 अप्रैल 1963 न्यायालय का निर्णय दिया गया।

जे. गजेन्द्रगडकर - यह अपील भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (1894 की संख्या 1) (इसके बाद 'अधिनियम' कहा जाएगा) के तहत कार्यवाही से उत्पन्न हुई है। प्रत्यर्थीगण के पास हज़ारीबाग़ जिले के बेरमो नंबर 18 गाँव में 0.12 एकड़ भूमि का स्वामित्व है। यह भूमि बोकारो थर्मल पावर प्लांट के एरियल रोप-वे के निर्माण के लिए आवश्यक थी, और इसलिए, उक्त भूमि का अधिग्रहण करने के लिए, अधिनियम की धारा 4 के तहत 9 अगस्त, 1952 को को घोषणा की गई। प्रत्यर्थीगण की संपत्ति जो इस भूखंड पर खड़ी है, उसमें दो इमारतें हैं, एक मुख्य संरचना है और दूसरा बाहरी घर है जिसमें इन संरचनाओ के सामने का खुला स्थान है। अधिसूचना से जाहिर होता है कि सरकार ने बिजली के तार को पार करने के लिए 50 फिट चौड़ाई की जगह का अधिग्रहण करना आवश्यक समझा और इसमें खुली जगह का एक हिस्सा और प्रत्यर्थीगण का बाहरी घर भी शामिल थे। अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत की गई कार्यवाही के तहत, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने प्रत्यर्थीगण को भुगतान किया जाने वाला मुआवजा रुपये 4,451/5/6 तय किया। उनके अनुसार, उक्त राशि अधिग्रहण के तहत भूमि सहित बाहरी घर के लिए उचित व तर्कसंगत मुआवजे का प्रतिनिधित्व करती है।

प्रत्यर्थीगण इस निर्णय से संतुष्ट नहीं थे और इसलिए, उन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत रेफरेंस के लिए आवेदन किया। रेफरेंस के लिए अपनी याचिका के पैरा 1 (डी) में प्रत्यर्थीगण द्वारा उठाए गए आधारों में से एक यह था कि अधिग्रहित भूमि और भवन से जुड़ी अन्य भूमि और इमारतें जो उनकी थीं, उनका अधिग्रहण नहीं किया गया था और परिणामस्वरूप, उन्हें बहुत बड़ा नुकसान उठाना पड़ा है। रस्सी-रेखा बाकी

संपत्ति के करीब से गुजरती है, और इसलिए, मानव निवास के लिए खतरनाक होने के डर से इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। इस आधार पर, प्रत्यर्थीगण ने आरोप लगाया कि वे मुआवजे की राशि के रूप में रुपये 21,765/8/- की वसूली के हकदार थे, जो उन्होंने मुख्य घर के निर्माण पर खर्च किये थे। इसके अलावा, उन्होंने तर्क दिया कि मासिक किराया रु. 160/- जो वे उक्त मुख्य भवन के संबंध में किरायेदारों से प्राप्त कर रहे थे वह भी खो जाएगा और उस आधार पर वे पर्याप्त मुआवजे के हकदार थे। दूसरे शब्दों में, प्रत्यर्थीगण द्वारा अपनी याचिका में उठाए गए आधारों में से एक अधिनियम की धारा 23 (3) के तहत रेफर किए जाने योग्य था।

इसके बाद हज़ारीबाग़ के उपायुक्त ने प्रत्यर्थीगण के दावे के अनुसार रेफरेंस किया। अपने रेफरेंस पत्र में, उन्होंने कहा कि प्रत्यर्थीगण इस आधार पर अतिरिक्त मुआवजे का दावा कर रहे थे कि अधिग्रहित भूमि और भवन से जुड़ी अन्य भूमि और इमारतें, जो उनके स्वामित्व में थीं, अधिग्रहित नहीं की गईं और इस तरह उन्हें भारी नुकसान उठाना पड़ा।

रेफरेंस पर हजारीबाग के जिला जज ने मामले की सुनवाई की। ऐसा प्रतीत होता है कि जिला न्यायाधीश के समक्ष, प्रत्यर्थी संख्या 1, कुन्दन सिंह ने साक्ष्य दिया और कहा कि 22 अक्टूबर, 1952 को उसने एक आवेदन दिया था कि उसके अन्य क्वार्टर जो अधिग्रहित नहीं किये गये थे, उन्हें भी अधिग्रहित किया जाना चाहिए था, क्योंकि उक्त क्वार्टर अधिग्रहित भूमि के समीप थे और प्रत्यर्थीगण के लिए वे बेकार हो गए थे। विद्वान जिला न्यायाधीश ने प्रत्यर्थीगण द्वारा उठाए गए बिंदु पर विचार किया और माना कि चूंकि बड़े भवन के सामने भूमि की केवल एक संकीर्ण पट्टी छोड़ी गई थी, इससे प्रत्यर्थीगण की उक्त भवन की उपयोगिता और अन्य बिना अधिग्रहीत भूमि प्रभावित हुई थी और इसलिए, उन्होंने निर्देश दिया कि रुपये 4451/5/6 की राशि जो भू-अर्जन पदाधिकारी द्वारा मुआवजे की राशि के रूप में निर्धारित की गई थी के अतिरिक्त रू.

1000/- का भुगतान प्रत्यर्थीगण को किया जाना चाहिए। उनकी राय में, वास्तव में अर्जित संपत्ति के लिए अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित राशि काफी उचित थी और जो कुछ करने की जरूरत थी वह रुपये की अतिरिक्त राशि देने की थी। जो इस आधार पर था कि बिना अर्जित की गई संपत्ति प्रश्नगत अधिग्रहण से प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुई थी।

इसके बाद प्रत्यर्थीगण ने अधिनियम की धारा 54 के तहत पटना उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की । अपनी अपील में, एकमात्र आधार जिस पर उन्होंने तर्क दिया यह था कि रोप-वे ने मुख्य भवन को पूर्णतया खराब कर दिया है, भूमि अधिग्रहण अधिकारी मुख्य भवन का अधिग्रहण किए बिना बाहरी घर का अधिग्रहण नहीं कर सकता था। तदनुसार, उन्होंने एक घोषणा चाही कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी को अधिग्रहण के तहत अन्य संपत्तियों के साथ मुख्य भवन का अधिग्रहण करना चाहिए। जब यह तर्क उच्च न्यायालय के समक्ष उठाया गया, तो अपीलार्थीगण, बिहार राज्य और उपायुक्त, हज़ारीबाग़ ने तर्क दिये कि प्रत्यर्थीगण अपनी अपील में अन्य संपत्तियों के अधिग्रहण के लिए घोषणा की मांग नहीं कर सकते, क्योंकि उक्त अपील अधिनयम की धारा 18 के तहत एक रेफरेंस से उत्पन्न हुई है और प्रत्यर्थीगण द्वारा उठाई गई यह दलील जो धारा अधिनियम की धारा 49 के तहत दी जा सकती थी, वर्तमान जांच के लिए विदेशी थी। यह भी तर्क दिया गया कि यह मुद्दा प्रत्यर्थीगण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी या जिला न्यायाधीश के समक्ष नहीं उठाया गया था। इन तर्कों को उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया और उच्च न्यायालय द्वारा एक निर्देश जारी किया गया जिसमें भूमि अधिग्रहण अधिकारी को शेष क्षेत्र और इमारत को अपने कब्जे में लेने और कानून के अनुसार उचित समय में मुआवजे का आकलन करने के लिए कहा गया। उच्च न्यायालय ने आदेश दिया है कि जब उक्त मूल्यांकन इस प्रकार निर्धारित किया जाता है, तो रुपये 1,000/ का अतिरिक्त मुआवजा जो कि जिला

न्यायाधीश द्वारा स्वीकार किया गया था, की कटौती की जानी चाहिए और शेष राशि का भुगतान प्रत्यर्थीगण को किया जाना चाहिए। इस आदेश के विरुद्ध अपीलकर्ता उच्च न्यायालय द्वारा जारी प्रमाण पत्र के साथ इस न्यायालय में आये हैं और मुख्य प्रश्न जो अपीलार्थीगण की ओर से श्री सेन द्वारा हमारे सामने उठाया गया है, वह यह है कि उच्च न्यायालय द्वारा अपने सामने हुई अपील में धारा 49 की अनुमति देना गलत है।

अपीलार्थीगण के तर्क से निपटने में पहला बिंदु जिस पर विचार किया जाना चाहिए वह यह है कि क्या प्रत्यर्थीगण ने अधिनियम की धारा 49 के तहत जैसा कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने जिला न्यायाधीश के समक्ष अपनी साक्ष्य में कहा था भूमि अधिग्रहण अधिकारी को आवेदन किया था। हम पहले ही देख चुके हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी साक्ष्य में कहा था कि 22 अक्टूबर, 1952 को उन्होंने एक आवेदन दिया था कि अन्य क्वार्टरों का भी अधिग्रहण किया जाना चाहिए। दूसरे शब्दों में, उनकी दलील यह थी कि उक्त आवेदन अधिनियम की धारा 49 के प्रावधानों को लागू करते हुए अधिसूचना की तारीख के बाद और 27 नवंबर, 1952 को निर्णय दिए जाने से पहले किया गया था। जिला न्यायाधीश के फैसले से पता चलता है कि उन्होंने इस तर्क को स्वीकार नहीं किया और इसलिए, वह इस आधार पर मामले से निपटने के लिए आगे बढ़े कि उत्तरदाता अधिनियम की धारा 23 (1) के तीसरे या चौथे खंड के तहत अतिरिक्त मुआवजे का दावा कर रहे थे। यदि उसने माना होता कि प्रत्यर्थीगण द्वारा निर्णय दिए जाने से पहले अधिनियम की धारा 49 के तहत एक आवेदन किया गया था और वे उस प्रावधान के तहत राहत मांग रहे थे, तो निस्संदेह, उसने मामले पर विचार किया होता और इस पर अपना निष्कर्ष दर्ज किया होता। इसलिए, यह मानना अनुचित नहीं होगा कि जिला न्यायाधीश ने प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दिए गए बयान को कोई महत्व नहीं दिया, कि उसने धारा 49 के तहत एक आवेदन किया था, या यह हो

सकता है कि अन्य प्रत्यर्थीगण ने विद्वान जिला न्यायाधीश के समक्ष केवल धारा 23 के तहत अतिरिक्त मुआवजे के लिए अपनी मांग की हो।

जब इस मामले पर उच्च न्यायालय के समक्ष बहस हुई, तो अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थीगण के इस आरोप को गंभीरता से खारिज कर दिया कि धारा 49 के तहत भूमि अधिग्रहण अधिकारी को एक आवेदन दिया गया था। यह सच है कि प्रत्यर्थी नंबर 1 का यह बयान कि उसने ऐसा आवेदन किया था, को जिरह में चुनौती नहीं दी गई, लेकिन यह उल्लेखनीय है कि उक्त बयान को जिला न्यायाधीश के समक्ष नहीं उठाया गया है और जब इसको उच्च न्यायालय के समक्ष उठाये जाने का प्रयास किया गया तब कथित तौर पर प्रत्यर्थी संख्या । द्वारा किया गया आवेदन उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत या दिखाया नहीं किया गया। वास्तव में वर्तमान अपील में इस न्यायालय के लिए तैयार की गई पेपर-बुक में ऐसा कोई आवेदन मुद्रित नहीं किया गया है। उच्च न्यायालय के द्वारा भी ऐसा कोई निश्चित निष्कर्ष निकाला जाना प्रतीत नहीं होता है कि प्रत्यर्थी क्रमांक । के बयान को स्वीकार किया जा सके। हालाँकि, यह माना गया है कि जब प्रत्यर्थीगण ने धारा 18 के तहत रेफरेंस मांगा तो उन्होंने दिखाया कि वे अधिनियम की धारा 49 के तहत सुरक्षा मांग रहे थे और उस दावे के आधार पर जो कि प्रत्यर्थीगण की अधिनियम की धारा 18 के तहत याचिका के पैरा 1 (डी) में मांग की गई है, के आधार पर है के अनुसार उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि प्रत्यर्थीगण ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष धारा 49 के तहत भरोसा किया था। हमने पहले ही प्रत्यर्थीगण द्वारा उनकी याचिका के पैरा । (डी) में उठाए गए आधार का उल्लेख किया है और देखा है कि उक्त आधार के तहत किया गया दावा अधिनियम की धारा 23 के तहत था और धारा 49 के अंतर्गत बिल्कुल नहीं । और इसलिए, हम श्री अयंगर के इस तर्क को स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं हैं कि वर्तमान अपील को इस आधार पर निपटाया जाना चाहिए कि प्रत्यर्थीगण ने धारा 49 के तहत भूमि अधिग्रहण

अधिकारी के समक्ष निर्णय करने से पूर्व एक आवेदन दिया था। 'रेफरेंस' के लिए अपने आवेदन द्वारा, प्रत्यर्थीगण ने केवल धारा 23(1) के तहत अतिरिक्त मुआवजे का दावा किया और इस प्रकार उनके दावे पर विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा विचार किया गया और निर्णय लिया गया। इस निष्कर्ष के आलोक में, हमें यह प्रश्न निर्धारित करना है कि क्या उच्च न्यायालय उनके समक्ष की गई अपील में धारा 49 के तहत प्रत्यर्थीगण की दलील पर विचार कर सकता था जो जिला न्यायाधीश के द्वारा अधिनियम की धारा 18 के तहत उसके समक्ष किए गए रेफरेंस की कार्यवाही में निर्णीत की गई थी।

धारा 18 के तहत की जाने वाली जांच के दायरे के बारे में प्रश्न निर्धारित करने के लिए अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों पर विचार करना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 4 प्रस्तावित अधिग्रहण कार्यवाही के संबंध में प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन से संबंधित है। धारा 5-ए आपत्तियों की सुनवाई से संबंधित है। धारा 6 में यह घोषणा करने का प्रावधान है कि सार्वजनिक प्रयोजन के लिए एक विशेष भूमि की आवश्यकता है। धारा 9 के अनुसार उक्त संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्तियों को नोटिस दिया जाना आवश्यक है। धारा 11 जांच के तरीके को निर्धारित करती है और कलेक्टर द्वारा निर्णय देने का प्रावधान करती है। धारा 12 में कहा गया है कि निर्णय, जब दिया जाएगा, कलेक्टर के कार्यालय में दायर किया जाएगा और अंतिम होगा, जैसा कि उसमें निर्धारित है। धारा 16 कलेक्टर को अर्जित संपत्ति पर कब्जा करने का अधिकार देती है, और धारा 18 न्यायालय को किए गए रेफरेंस के संबंध में है। संपत्ति के मालिक द्वारा किए गए मुआवजे के दावे को निपटाने के लिए, न्यायालय को धारा 23 में निर्दिष्ट मामलों पर विचार करना होता है। धारा 23 (1) के तीसरे खंड में प्रावधान है कि मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय, न्यायालय कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्ज़ा लेने के समय, इच्छुक व्यक्ति को ऐसी भूमि को उसकी अन्य भूमि से अलग करने के कारण हुई क्षति (यदि कोई हो) को ध्यान में रखेगा और चौथे खंड में न्यायालय से

अपेक्षा की जाती है कि वह कलेक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेते समय, हितबद्ध व्यक्ति को अधिग्रहण करने के कारण किसी अन्य तरीके से उसकी अन्य संपत्ति, चल या अचल, या उसकी कमाई पर हानिकारक प्रभाव डालने वाली हानि (यदि कोई हो) को ध्यान में रखेगा।

धारा 18 (1) में प्रावधान है कि कोई भी इच्छुक व्यक्ति जिसने निर्णय स्वीकार नहीं किया है, वह कलेक्टर को लिखित आवेदन द्वारा यह मांग कर सकता है कि मामले को कलेक्टर द्वारा न्यायालय द्वारा निर्धारण के लिए संदर्भित किया जाए, चाहे उसकी आपत्ति जमीन के माप , मुआवज़े की राशि, जिन व्यक्तियों को यह देय है, या हितबद्ध व्यक्तियों के बीच मुआवज़े राशि के वितरण के संबंध में हो। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि धारा 18 (1) जांच का दायरा इसी धारा में विशेष रूप से दर्शाया गया है। जिन आपत्तियों पर न्यायालय धारा 18 के तहत किए गए रेफरेंस पर विचार कर सकता है वह या तो भूमि की माप, मुआवजे की राशि, जिन व्यक्तियों को यह देय है, और विभिन्न व्यक्तियों के बीच मुआवजे के बंटवारे के संबंध में हो सकता है। मुआवज़े की राशि के प्रश्न के बारे में निपटने में, न्यायालय को धारा 23 में निर्दिष्ट मामलों को ध्यान में रखना पड़ सकता है, जैसा कि प्रमाथा नाथ मलिक बनाम परिषद में भारत के राज्य सचिव [(1)] में प्रिवी काउंसिल द्वारा देखा गया था। यह धारा स्पष्ट रूप से आपत्ति के चार अलग-अलग आधारों को निर्दिष्ट करता है जो रेफरेंस कार्यवाही में जांच का विषय हो सकता है। इसलिए, श्री अयंगर के इस तर्क को स्वीकार करना बहुत मुश्किल है कि धारा 18 (1) के तहत रेफरेंस कार्यवाही से निपटने में धारा 49 के तहत संपत्ति के मालिक द्वारा उठाई गई दलीलों पर भी न्यायालय विचार कर सकता है। ऐसा प्रतीत होता है कि अधिग्रहण की जाने वाली संपत्ति का मालिक इस आधार पर अतिरिक्त मुआवजे का दावा कर सकता है कि अर्जित संपत्ति का हिस्सा भौतिक रूप से उसकी अन्य संपत्ति के मूल्य या उपयोगिता को प्रभावित करता है जिसे अर्जित नहीं किया

गया है ताकि धारा 23 के तहत अतिरिक्त मुआवजे के दावे को उचित ठहराया जा सके और यदि ऐसा कोई दावा किया जाता है, तो यह वैध रूप से धारा 18 (1) के तहत रेफरेंस में जांच का विषय बन जाएगा। लेकिन यदि संपत्ति का मालिक यह दावा करना चाहता है कि 'उसकी पूरी संपत्ति का अधिग्रहण किया जाना चाहिए, और उस संबंध में धारा 49 के प्रावधानों पर निर्भर करता है, तब धारा 18 के तहत जांच में पेश नहीं किया जा सकता है। इस तरह के दावे को मालिक द्वारा धारा 49 के तहत की गई विभिन्न कार्यवाहियों का विषय-वस्तु बनाना चाहिए।

यह हमें धारा 49 तक ले जाता है। धारा 49 इस प्रकार हैः

"(1) इस अधिनियम के प्रावधान किसी भी घर, कारख़ाना या अन्य इमारत के केवल एक हिस्से को प्राप्त करने के उद्देश्य से लागू नहीं किए जाएंगे, यदि मालिक चाहता है कि ऐसे घर, कारख़ाना या अन्य का पूरा हिस्सा

(1) (1929) एल.आर. 57 आई.ए. 100

भवन का अधिग्रहण इस प्रकार किया जाएगा।

बशर्ते कि मालिक, कलेक्टर द्वारा धारा 11 के तहत अपना निर्णय देने से पहले किसी भी समय, लिखित रूप में नोटिस देकर, अपनी व्यक्त इच्छा को वापस ले सकता है या संशोधित कर सकता है कि ऐसा पूरा घर, कारख़ाना या भवन ऐसे अधिग्रहीत होगा:

बशर्ते कि, यदि कोई प्रश्न उठता है कि क्या इस अधिनियम के तहत ली जाने वाली प्रस्तावित कोई भूमि इस धारा के अर्थ के भीतर किसी घर, कारख़ाना या भवन का हिस्सा बनती है या नहीं, तो कलेक्टर ऐसे प्रश्न के निर्धारण को रेफर करेगा और न्यायालय द्वारा प्रश्न निर्धारित होने तक ऐसी भूमि पर कब्ज़ा नहीं लेगा।

ऐसे रेफरेंस पर निर्णय लेते समय न्यायालय को इस प्रश्न पर ध्यान देना होगा कि क्या ली जाने वाली प्रस्तावित भूमि घर, कारख़ाना या भवन के पूर्ण और निर्बाध उपयोग के लिए उचित रूप से आवश्यक है।

(2) यदि धारा 23 उप-धारा (1) के तहत किसी भी दावे के मामले में, तीसरे, किसी इच्छुक व्यक्ति द्वारा, उसकी अन्य भूमि से अधिग्रहीत की जाने वाली भूमि को अलग करने के कारण, (उपयुक्त सरकार) यदि उसकी राय है कि दावा अनुचित या अत्यधिक है, तो कलेक्टर अपना निर्णय देने से पहले किसी भी समय, उस संपूर्ण भूमि के अधिग्रहण का आदेश दे सकता है, जो पहली बार अधिग्रहण की जाने वाली भूमि एक हिस्सा है।

(3) इसके पहले दिए गए मामले में, धारा 6 से 10, दोनों सहित, के तहत कोई नई घोषणा या अन्य कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी, लेकिन कलेक्टर बिना किसी देरी के इच्छुक व्यक्ति को (उपयुक्त सरकार) के आदेश की एक प्रति देगा, और उसके बाद धारा 11 के तहत अपना निर्णय देने के लिए आगे बढ़ेगा ।

धारा 49 (1) के प्रावधान अन्य बातों के साथ-साथ, किसी भी घर के केवल एक हिस्से को प्राप्त करने के उद्देश्य से अधिनियम के किसी भी प्रावधान को लागू करने के खिलाफ एक निश्चित निषेध निर्धारित करता है, यदि मालिक चाहता है कि ऐसे पूरे घर का अधिग्रहण किया जाएगा। यह निषेध स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि यदि मालिक अपनी इच्छा व्यक्त करता है कि पूरे घर का अधिग्रहण किया जाना चाहिए, तो अधिनियम के किसी भी प्रावधान के तहत घर के एक हिस्से के संबंध में कार्रवाई की जा सकती है, और यह सुझाव देता है कि जहां एक हिस्सा है यदि किसी मकान का अधिग्रहण किया जाना प्रस्तावित है और उस संबंध में एक अधिसूचना जारी की जाती है, तो मालिक को यह तय करना होगा कि वह अपने घर के एक हिस्से के अधिग्रहण

की अनुमति देना चाहता है या नहीं। यदि वह आंशिक अधिग्रहण की अनुमति देना चाहता है, तो अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत कार्यवाही की जाएगी और पर्याप्त मुआवजे के भुगतान का निर्देश देने वाला एक निर्णय दिया जाएगा और इसके बाद अर्जित संपत्ति का कब्जा ले लिया जाएगा। दूसरी ओर, यदि मालिक चाहता है कि पूरे घर का अधिग्रहण कर लिया जाए, तो उसे भूमि अधिग्रहण अधिकारी को अपनी इच्छा बतानी चाहिए और अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत आगे की सभी कार्यवाही रोक दी जानी चाहिए। इस प्रकार यह प्रावधान सुझाव देता प्रतीत होता है कि यदि घर के किसी हिस्से के अधिग्रहण पर आपत्ति उठाई जानी है, तो इसे धारा 11 के तहत निर्णय देने से पहले किया जाना चाहिए। वास्तव में, इसे धारा 4 के तहत प्रारंभिक अधिसूचना प्रकाशित होने के तुरंत बाद बताया जाना चाहिए अन्यथा, यदि अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत कार्यवाही करने की अनुमति दी जाती है और एक निर्णय दिया जाता है, तो यह अनावश्यक भ्रम और जटिलताएं पैदा करेगा यदि मालिक उस स्तर पर इंगित करता है कि उसे अपने घर के एक हिस्से के अधिग्रहण पर आपत्ति है, उस स्तर पर, इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम की धारा 23 के भौतिक प्रावधानों के आलोक में पर्याप्त मुआवजे का दावा करना उसके लिए खुला होगालेकिन वह एक अन्य स्थिती है।

धारा 49 (1) का पहला परंतुक भी इसी निष्कर्ष पर पहुंचता है। यदि मालिक ने अपने घर के किसी हिस्से के अधिग्रहण पर अपनी आपत्ति जताई है, तो धारा 11 के तहत निर्णय दिए जाने से पहले वह अपनी आपत्ति वापस ले सकता है या संशोधित कर सकता है और यदि वह अपनी आपत्ति वापस लेता है, तो आगे की कार्यवाही की जाएगी और यदि वह अपनी आपत्ति को संशोधित करता है, तो धारा 49 के अन्य प्रावधानों के अनुसार कदम उठाने होंगे। इसलिए, यह प्रावधान सुझाव देता है कि उसके घर के एक

हिस्से के अधिग्रहण पर मालिक की आपत्ति पर धारा 11 के तहत निर्णय देने से पहले विचार किया जाना चाहिए और निपटाया जाना चाहिए।

यह देखा जाएगा कि यदि मालिक द्वारा धारा 49 (1) के तहत कोई आपत्ति की जाती है तो कलेक्टर आपत्ति को स्वीकार करने और पूरे घर को हासिल करने की मालिक की इच्छा को स्वीकार करने का निर्णय ले सकता है। ऐसे में पूरा मकान अधिग्रहीत किया जा रहा है, इसी आधार पर आगे की कार्यवाही की जाएगी। कुछ मामलों में, कलेक्टर अधिग्रहण की कार्यवाही को पूरी तरह से वापस लेने का निर्णय ले सकता है, क्योंकि पूरे घर का अधिग्रहण करना उचित नहीं समझा जा रहा है। उस स्थिति में फिर कुछ भी करने को नहीं बचता और जारी की गई अधिसूचना को केवल वापस लेना या रद्द करना होता है। लेकिन ऐसे मामले सामने आ सकते हैं जहां कलेक्टर मालिक के इस दावे को स्वीकार नहीं कर सकता है कि जो हासिल किया जा रहा है वह घर का एक हिस्सा है, उस मामले में, विवाद के मामले को न्यायिक रूप से निर्धारित किया जाना चाहिए, और यह धारा 49 (1) के दूसरे प्रावधान द्वारा प्रदान किया गया है । इस प्रावधान के तहत, कलेक्टर मामले को न्यायालय में रेफर करने के लिए बाध्य है और वह अधिग्रहण के तहत भूमि पर तब तक कब्जा नहीं करेगा जब तक कि न्यायालय द्वारा प्रश्न का निर्धारण नहीं किया जाता है। इस मामले से निपटने में, न्यायालय को इस प्रश्न पर ध्यान देना होगा कि क्या ली जाने वाली प्रस्तावित भूमि घर के पूर्ण और निर्बाध उपयोग के लिए उचित रूप से आवश्यक है।

अधिनियम की धारा 49 की उप-धारा (2) कहती है कि जहां भूमि का अधिग्रहण किया जाता है और इसे घर का हिस्सा दिखाया जाता है, तो यह घर के मालिक को धारा 23 के तीसरे खंड के तहत अतिरिक्त मुआवजा देने के लिए खुला होगा और इसलिए, यह उपधारा उन मामलों से संबंधित है जहां धारा 23 के तीसरे खंड के तहत घर के मालिक द्वारा किया गया दावा अत्यधिक या अनुचित है, और यह प्रावधान करता

है कि उपयुक्त सरकार मालिक द्वारा दावा किए गए मुआवजे की अनुचित या अत्यधिक राशि का भुगतान करने के लिए सहमत होने के बजाय उस पूरी भूमि का अधिग्रहण करने का निर्णय ले सकती है, जिसका पहले अधिग्रहण किया जाना था। यह प्रावधान इस तथ्य पर भी जोर देता है कि जहां भूमि का अधिग्रहण किया जाता है और इसके परिणामस्वरूप भूमि से जुड़े घर के एक हिस्से का अधिग्रहण होता है, तो मालिक धारा 23 के तहत अतिरिक्त मुआवजे के लिए दावा कर सकता है या वह मांग कर सकता है कि अधिग्रहण होने से पहले पूरे घर का अधिग्रहण किया जाना चाहिए। ये मालिक के लिए उपलब्ध दो वैकल्पिक उपाय हैं; यदि वह धारा 23 के तहत पहले उपाय का लाभ उठाना चाहता है । वह उस संबंध में अतिरिक्त मुआवजे के लिए दावा कर सकता है और ऐसा दावा धारा 18 के तहत जांच का विषय होगा। दूसरी ओर, यदि वह धारा 49 (1) द्वारा प्रदान किए गए अन्य वैकल्पिक उपाय का दावा करता है इसे एक अन्य कार्यवाही का विषय-वस्तु बनाना चाहिए जिसे धारा 49 के तहत निपटाया जाना चाहिए। यह सच है कि विवाद के मामलों में यह मामला कलेक्टर के रेफरेंस पर निर्णय के लिए उसी न्यायालय में भी जाता है, लेकिन यद्यपि न्यायालय एक ही है, लेकिन की गई कार्यवाही भिन्न-भिन्न और अलग-अलग हैं और उन्हें उसी रूप में अपनाया जाना चाहिए। धारा 49 (1) दूसरे परंतुक के तहत कलेक्टर द्वारा किए गए रेफरेंस पर धारा 49 के तहत किया गया दावा जो कि न्यायालय के द्वारा सही तौर पर निर्णीत किया जा सकता है वह ऐसे दावे के साथ नहीं मिलाया जा सकता है जोधारा 18 के तहत न्यायालय को भेजी गई रेफरेंस कार्यवाही में किया जा सकता है।

कलेक्टर द्वारा धारा 49 (3) केवल धारा 6 से 10 के तहत आने वाले मामलों के संबंध में एक और नई घोषणा जारी करने या अन्य कार्यवाही अपनाने की आवश्यकता से छूट देती है।

इस प्रकार धारा 49 की यह योजना है कि मालिक को अपनी इच्छा व्यक्त करनी है कि निर्णय से पूर्व उसके पूरे घर का अधिग्रहण पहले किया जाना चाहिए और एक बार ऐसी इच्छा व्यक्त की जाती है तो धारा 49 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना पड़ता है। यह प्रक्रिया उस प्रक्रिया से अलग और अलग है जिसका पालन धारा 18 के तहत एक रेफरेंस बनाने में किया जाना है। वर्तमान मामले में प्रत्यर्थीगण ने अपनी इच्छा व्यक्त करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया है कि उनके पूरे घर का अधिग्रहण किया जाना चाहिए और उच्च न्यायालय को इस बात की अनुमति नहीं थी कि वह उन्हें जिला न्यायाधीश द्वारा धारा 18 के तयह पारित आदेश की अपील में यह बिन्दु उठाने की अनुमति दे। यह हमारा दृष्टिकोण होने से, हम प्रत्यर्थीगण के इस तर्क पर विचार करना आवश्यक नहीं समझते हैं कि वर्तमान कार्यवाही में जो अधिग्रहण किया गया है वह धारा 49 (1) के प्रावधानों को आकर्षित करता है।

अब यह दो प्रासंगिक निर्णयों पर विचार करना बाकी है जिनका हमारे सामने उल्लेख किया गया था। सेक्रेटरी ऑफ स्टेट फॉर इंडिया इन काउंसिल बनाम नारायणस्वामी चेट्टियर (1) मामले में, मद्रास उच्च न्यायालय ने यह माना है कि धारा 49 में ऐसा नहीं है कि दावेदार को अपनी विशेष मांग कि उसके पूरे घर का अधिग्रहण किया जाना चाहिए, को कार्यवाही के किसी विशेष चरण में करने की आवश्यकता है। धारा 49 (1) का उल्लेख करते हुए, रमेसम कार्यवाहक सीजे ने कहा कि उक्त खंड का अर्थ यह नहीं हो सकता है कि इसके अंतर्गत आने वाले दावे कलेक्टर द्वारा अपना निर्णय देने से पहले किए जाने चाहिए। कोर्निश जे., जिन्होंने समवर्ती निर्णय दिया, इस दृष्टिकोण से सहमत थे। ऐसा प्रतीत होता है कि इस निष्कर्ष पर पहुंचने में, दोनों विद्वान न्यायाधीशों ने उन विशेष परिस्थितियों का उल्लेख किया जिनके तहत दावेदार ने धारा 49 के तहत सितंबर, 29 को अपना दावा किया था यानि निर्णय के बाद और उन विशेष परिस्थितियों ने स्पष्ट रूप से दिखाया कि धारा 49 (1) के तहत अपनी इच्छा

व्यक्त करने में उसके द्वारा की गई देरी के लिए दावेदार दोषी नहीं था। हालाँकि, हमारी राय में, धारा 49 की योजना स्पष्ट है। धारा 49 (1) ने, अधिनियम के किसी भी प्रावधान के तहत कोई भी आगे की कार्रवाई करने पर प्रतिबंध लगा दिया है, जहां मालिक यह इच्छा व्यक्त करता है कि उसके पूरे घर का अधिग्रहण किया जाना चाहिए, और यह स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि धारा 4 और 6 प्रासंगिक अधिसूचनाएं जारी होने के बाद, यदि अधिग्रहण के तहत भूमि के मालिक को यह प्रतीत होता है कि उसके घर का एक हिस्सा अधिग्रहित किया जा रहा है, तो उसे धारा 11 के तहत निर्णय देने से पहले अपनी इच्छा व्यक्त करनी होगी। अन्यथा यदि मालिक अधिनियम के प्रावधानों के तहत कार्यवाही की अनुमति देता है और इसके बाद एक निर्णय दिया जाता है, तो यदि मालिक को धारा 49 (1) के तहत अपनी इच्छा व्यक्त करने की अनुमति दी जाती है और धारा 49 (1) के दूसरे प्रावधान के तहत रेफरेंस बनाया जाता है, तो इससे अनावश्यक जटिलताएं पैदा होंगी। तार्किक रूप से, यदि कोई जांच धारा 49 के अनुसार की जानी है तो इसे अधिनियम के अन्य प्रावधानों के तहत किसी भी आगे की कार्रवाई से पहले होना चाहिए, और यह धारा 49 (1) द्वारा निर्धारित अनिवार्य निषेध का मुख्य आधार है। उक्त निषेध धारा 49 (1) के पहले परंतुक के साथ जुड़ा हुआ इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि मालिक अधिनियम की धारा 11 के तहत एक निर्णय दिए जाने के बाद धारा 49 का सहारा नहीं ले सकता। हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने धारा 49 (1) के प्रभाव की सही व्याख्या नहीं की, जब यह माना गया कि उक्त धारा के तहत निर्णय देने से पहले दावेदार को अपना दावा पेश करने की आवश्यकता नहीं थी।

दूसरी ओर, कृष्ण दास रॉय बनाम पाबना के भूमि अधिग्रहण कलेक्टर [1] में, कलकत्ता उच्च न्यायालय ने यह विचार किया और हमें लगता है, सही किया, कि यदि मालिक अपनी इच्छा व्यक्त करते हुए आवेदन करना चाहता है, तो धारा 49 (1) के तहत उसे वह आवेदन वास्तव में निर्णय मिलने से कुछ समय पहले करना होगा।

परिणाम यह है कि अपील स्वीकार की जाती है, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाता है और जिला न्यायाधीश के आदेश को बहाल किया जाता है। खर्चे के संबंध में कोई आदेश नहीं है।

अपील स्वीकार की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक राजेश कुमार (न्यायिक अधिकारी) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरणः - यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिये स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंगे्रजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।