

जोगिंदर सिंह सैनी ई. टी. सी. अन्य।

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य

16 फरवरी, 1990

[बी. सी. रे और के. रामास्वामी, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894:एस, 23-नर्सरी योजना पर मौजूद है

अधिग्रहण के समय भूमि-चाहे वह मुआवजे का हकदार हो-लकड़ी के रूप में मातृ वृक्षों का मूल्य-की वैधता।

भूमि अधिग्रहण के तहत अपीलार्थियों की भूमि का अधिग्रहण किया गया था आवासीय क्षेत्र के रूप में नियोजित विकास के लिए 24 मार्च, 1971 को अधिनियम। वे तब उक्त भूमि पर एक पादप नर्सरी चला रहे थे। एक बड़ा वहाँ कई गमलेदार पौधे, मातृ पौधे और पेड़ भी मौजूद थे। उन्होंने Rs.35 प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि के लिए मुआवजे की मांग की। उन्होंने नर्सरी पौधों, गमले वाले पौधों के लिए मुआवजे का भी दावा किया

भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने इस संबंध में मुआवजा प्रदान किया प्रति विश्व Rs.900 की दर से भूमि का। उसने माना कि माँ पौधे और पेड़ अपरिवर्तनीय थे और इस तरह मूल्य का आकलन किया गया इसकी कीमत रु. 2,41,576 है। उन्होंने स्थानांतरण के लिए भी आरोप दिए गमलेदार पौधे। नर्सरी पौधों के संबंध में उन्होंने यह विचार रखा कि अपीलार्थी किसी भी मुआवजे के हकदार नहीं थे क्योंकि ये हो सकते थे जमीन से निकाल कर बेच दिया।

जिला न्यायाधीश ने मुआवजे की दर को बढ़ाया Rs.10 प्रति वर्ग मीटर की दर से अधिग्रहित भूमि। और दोगुना भी पेड़ों और मातृ पौधों के लिए क्षतिपूर्ति।

अधिग्रहित भूमि की संभावना पर विचार करते हुए उच्च न्यायालय ने रुपये की दर से इसका मूल्य तय किया। 16 प्रति वर्ग किलोमीटर। यह विचार लिया कि निचली अदालत ने पेड़ों के मूल्य को दोगुना करने में गलती की क्योंकि कोई मामला नहीं था अभिलिखित साक्ष्य में बनाया गया था और इसलिए अलग रखा गया था वृद्धि।

विशेष अनुमति द्वारा इन अपीलों में अपीलकर्ताओं के लिए यह तर्क दिया गया था कि यदि नर्सरी के पौधों को भूमि से बाहर निकाला जाता है तो वे बाद में मर जाएंगे। दो-तीन दिन और अपीलार्थियों को कोई अन्य भूमि नहीं मिली थी जहाँ वे उन्हें लगा सकते हैं और उन्हें जीवित रख सकते हैं। यह आगे तर्क दिया गया कि मातृवृक्षों के संबंध में मुआवजा उनके बाजार मूल्य के संदर्भ के बिना दिया गया था और उच्च न्यायालय ने जिला न्यायालय द्वारा दिए गए उक्त मुआवजे में वृद्धि को मनमाने ढंग से खारिज कर दिया था।

न्यायालय ने अपीलों को खारिज करते हुए, अभिनिर्धारित किया ।

1. भूमि अधिग्रहण कलेक्टर का यह निष्कर्ष कि नर्सरी संयंत्रों को भूमि से बाहर निकाला जा सकता है और ग्राहकों को गमले के पौधों की तरह बेचा जा सकता है और इस तरह कोई मुआवजा नहीं दिया जा सकता है, कानून के अनुसार नेक्विट था। राज्य द्वारा अपीलार्थियों को अधिग्रहित भूमि से इन संयंत्रों को हटाने की अनुमति देकर पर्याप्त समय दिया गया था। इसलिए, उनके दावे को उच्च न्यायालय द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया था अदालत।[422G-H, D-E} में

2. कृषि भूमि के माध्यम से अधिग्रहित भूमि को ले लिया गया। इसके बाजार मूल्य के आकलन के लिए @ Rs.16 प्रति वर्ग कि. मी., कृषि भूमि के रूप में नहीं बल्कि उच्च क्षमता वाली भूमि के रूप में, ली. ए. 8 शहरी भूमि। अपीलकर्ताओं ने इस

मूल्य पर कोई विवाद नहीं किया, दूसरी ओर उन्होंने इन भूमि के मूल्य के लिए हकदार मुआवजे के पुरस्कार को वापस ले लिया। इन परिस्थितियों में, यह नहीं कहा जा सकता है कि मातृ वृक्षों के मूल्य का गलत आकलन लकड़ी के रूप में किया गया है। इसलिए, अपीलार्थी पेड़ों के मूल्य में वृद्धि के हकदार नहीं थे। [422 एफ-जी],

सिविल अपील न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 1984 के 1274 से 1278 तक।

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय ने 1979 के आर. एफ. ए. संख्या 688 से 692 के निर्णय और आदेश में पारित 27.5.81 तारीख से अपीलार्थियों के लिए राजिंदर सचर और के. सी. दुआ।

प्रतिवादीओं की ओर से एस. पी. गोयल, राणा रंजीत सिंह और महाबीर सिंह।

न्यायालय का निर्णय रे.जे द्वारा दिया गया था

विशेष अवकाश पर ये अपीलें उच्च न्यायालय द्वारा 1979 के आर. एफ. ए. संख्या 688 से 692 और 1979 के 1112 में पारित 27 मई, 1981 के निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई हैं। चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा इन अपीलों में उठाया गया संक्षिप्त प्रश्न यह है कि क्या अपीलकर्ता भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की खंड 4 के तहत प्रकाशित अधिसूचना के समय अधिग्रहण के समय भूमि पर मौजूद नर्सरी संयंत्रों के लिए किसी भी प्रतिस्पर्धा के हकदार हैं। दूसरा, क्या मूल्यांकन से मातृ पौधों का सम्मान कम हुआ है और बागवानी विशेषज्ञ की रिपोर्ट के अनुसार इसे बढ़ाने की आवश्यकता है।

संक्षेप में इन अपीलों के तथ्य इस प्रकार हैं।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की खंड 4 के तहत एक अधिसूचना 24 मार्च, 1971 को प्रकाशित की गई थी, जिसमें हरियाणा सरकार द्वारा आवासीय क्षेत्र संख्या 19 के नियोजित विकास के लिए सार्वजनिक उद्देश्य के लिए फरीदाबाद गांव,

हदबस्त संख्या 123, तहसील बल्लभगढ़, जिला गुड़गांव में भूमि अधिग्रहण किया गया था। इसके बाद, उक्त अधिनियम की खंड 6 के तहत एक घोषणा अधिसूचना सं. हरियाणा सरकार में 18 जनवरी, 1972 को एल. ए. सी.-71/एन. टी. एल. ए./3/6 असाधारण राजपत्र। सरकार ने घोषणा की कि सरकार इस बात से संतुष्ट है कि उक्त भूमि की सार्वजनिक रूप से आवश्यकता है। एक सार्वजनिक उद्देश्य के लिए खर्च अर्थात् इस गाँव फरीदाबाद के क्षेत्र में नियोजित विकास के लिए। इसके बाद खंड 9 और 10 के तहत एक नोटिस जारी किया गया था जिसमें मालिकों और अन्य इच्छुक व्यक्तियों से भूमि में ब्याज के संबंध में अपने दावे दायर करने और इस तरह के ब्याज के मुआवजे के लिए अपने दावों के संबंध में अन्य विवरण भी देने को कहा गया था। भूमि के मालिकों और अन्य इच्छुक व्यक्तियों ने अपने दावे दायर किए भूमि के लिए मुआवजे की मांग @Rs.35 प्रति वर्ग मीटर। और भूमि में अधिग्रहित नर्सरी पौधों और गमले वाले पौधों के लिए मुआवजे का भी दावा किया। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने प्रति विश्व अधिग्रहित भूमि के संबंध में मुआवजे का भुगतान किया। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने माना कि मातृ पौधे और पेड़ इर्रमोवैबी थे और इस तरह उन्होंने इसके मूल्य का आकलन रु. 2,41,576 पर किया। वह भी। निर्धारित राशि के 15 प्रतिशत की दर से अनिवार्य शुल्क के साथ 1 रुपये, 773.20 पैसे की राशि वाले गमले वाले संयंत्रों को स्थानांतरित करने के लिए स्थानांतरण शुल्क प्रदान किया गया। यह पुरस्कार भूमि द्वारा दिया गया था। 22 फरवरी, 1975 को अधिग्रहण कलेक्टर। अधिग्रहित भूमि का कब्जा सरकार ने ले लिया था। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने छह महीने का समय या सरकार द्वारा बढ़ाई गई ऐसी कोई और अवधि भी दी ताकि अपीलकर्ता अधिग्रहित भूमि से नर्सरी संयंत्रों के साथ-साथ गमले वाले पौधों को भी हटा सकें। कलेक्टर ने पुरस्कार में आगे कहा कि नर्सरी पौधों को भूमि से हटाया जा सकता है और उन्हें मालिकों द्वारा ग्राहकों को बेचा जा सकता है। इसलिए इन पौधों के साथ-साथ गमले वाले पौधों के संबंध में कोई मुआवजा नहीं दिया गया।

अपीलकर्ताओं ने गुड़गांव के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के न्यायालय में याचिका संख्या 191/85 से 1973/78 की 195/85 के रूप में पांच दावा याचिकाएं दायर कीं। गुड़गांव के दूसरे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने पक्षों को सुनने के बाद और सबूतों पर विचार करने के बाद अधिग्रहित भूमि के मुआवजे की दर को बढ़ा दिया। 10 प्रति वर्ग किलोमीटर। यह भी माना गया है कि अपीलकर्ता भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए पेड़ों और पौधों के मुआवजे को दोगुना करने के हकदार होंगे। उन्होंने यह भी आदेश दिया कि अपीलकर्ता इन दोनों वस्तुओं पर मुआवजे की बढ़ी हुई राशि पर 15 प्रतिशत की दर से मुआवजे के हकदार होंगे। अन्य सभी मामलों में भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए विवादित आदेश को बरकरार रखा गया। उन्होंने आगे आदेश दिया कि अपीलकर्ता मुआवजे की तारीख से उन्हें भुगतान की जाने वाली बढ़ी हुई राशि की प्राप्ति की तारीख तक 6 प्रतिशत की दर से ब्याज की वसूली करने के हकदार होंगे और अपीलकर्ता सरकार से याचिकाओं की आनुपातिक लागत की वसूली करने के भी हकदार होंगे।

अपीलकर्ताओं ने पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय में 1979 की आर. एफ. ए. संख्या 688 से 692 दायर की। उच्च न्यायालय ने भूमि की क्षमता को ध्यान में रखते हुए अधिग्रहित भूमि का मूल्य ₹1.00 करोड़ निर्धारित किया। 16 प्रति वर्ग किलोमीटर। इन अपीलों में अधिग्रहित भूमि का कुल क्षेत्रफल 11.38 एकड़ है, जो Rs.16 प्रति वर्ग किलोमीटर की दर से है। अधिग्रहित भूमि का मूल्य रु। 8.8 लाख। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने पेड़ों के लिए रु. 2,41,576 की राशि प्रदान की, जिसका मूल्य नीचे दिए गए न्यायालय द्वारा दोगुना कर दिया गया था। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अभिलिखित साक्ष्य में पेड़ों के मूल्य को दोगुना करने का कोई मामला नहीं बनाया गया था। उच्च न्यायालय द्वारा यह भी कहा गया है कि अपीलार्थियों का अपना मामला यह था कि उनकी अधिकांश आय पॉटेड से थी। पौधों, फूलों और नर्सरी पौधों, गमले वाले पौधों ने अधिकतम आय दी, जैसा कि रिकॉर्ड पर

सेब के लेंट द्वारा उत्पादित वाउचर द्वारा दिखाया गया था। अधिग्रहण के बाद अपीलकर्ताओं द्वारा गमले में रखे गए पौधों को ले लिया गया था। नर्सरी पौधों की स्थिति भी ऐसी ही थी। इसलिए, उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिया गया मूल्य पेड़ों के लिए होगा और चूंकि कोई औचित्य नहीं बनाया गया था, इसलिए निचली अदालत ने पेड़ों के मूल्य को दोगुना करने में गलती की थी। इसलिए उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि का मूल्यांकन Rs.16 प्रति वर्ग किलोमीटर की बढ़ी हुई दर पर किया। वृक्षों के लिए भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे का भुगतान अपीलार्थियों को करने का निर्देश दिया गया था और नीचे के न्यायालय द्वारा वृक्षों के संबंध में दिए गए संवर्धन को रद्द कर दिया गया था। यह आगे आदेश दिया गया कि अपीलार्थी कब्जा लेने की तारीख से उसके भुगतान तक 15 प्रतिशत की दर से ऋण और 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज प्राप्त करने का हकदार होगा। इस प्रकार याचिकाओं का निपटारा कर दिया गया।

1979 के आर. एफ. ए. संख्या 688 से 692 में पारित इस निर्णय और डिक्री के खिलाफ, अपीलकर्ताओं ने इस न्यायालय में पांच विशेष अनुमति याचिकाएं दायर कीं। 27 फरवरी, 1984 को इस न्यायालय ने केवल मातृ पौधों और नर्सरी पौधों के लिए मुआवजे तक सीमित विशेष अनुमति प्रदान की।

अपीलार्थियों की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री राजिंदर सच्यर ने इस न्यायालय के समक्ष दो बार दलीलें दी हैं। उनका पहला निवेदन यह है कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के साथ-साथ न्यायालय भी नर्सरी संयंत्रों के लिए कोई मुआवजा नहीं देने में गलत थे। अधिग्रहित भूमि पर नर्सरी में नर्सरी के पौधे उगाए जाते थे ताकि उन्हें एक निश्चित अवधि के लिए पाला जा सके और उसके बाद उन पौधों को नर्सरी से निकालने पर ग्राहकों को बेचा जा सके। अधिग्रहण के समय अधिग्रहित भूमि पर मौजूद फलों और फूलों के पौधों की विभिन्न किस्मों का निरीक्षण किया गया है और एक सूची तैयार की गई है। उन्होंने आगे कहा कि इन विभिन्न पौधों के मूल्य का आकलन श्री

सोम दत्ता दीवान, उप निदेशक, बागवानी/सब्जी, हरियाणा, चंडीगढ़ द्वारा किया गया है, जिनसे सभी प्रकार के पेड़ों के मूल्य का आकलन करने का अनुरोध किया गया था। प्रतियाँ उनके द्वारा किए गए मूल्यांकन का विवरण भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष दायर किया गया था और उक्त मूल्यांकन सूचियों से यह स्पष्ट होगा कि उन पेड़ों की कुल संख्या के संदर्भ में प्रत्येक प्रकार के पेड़ों का अलग-अलग मूल्यांकन किया गया है। इस संबंध में श्री सच्चर द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि यदि इन नर्सरी पौधों को जमीन से बाहर निकाला जाता है तो ये दो-तीन दिनों के बाद मर जाएंगे। अपीलार्थियों के पास कोई अन्य भूमि नहीं है जहाँ वे इन पौधों को लगा सकें और उन्हें जीवित रख सकें। इसलिए, उनके द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने नर्सरी संयंत्रों के मूल्य का आकलन करने और उनके संबंध में मुआवजा देने से इनकार करना गलत था। श्री सच्चर ने आगे कहा कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मातृ वृक्षों के संबंध में दिया गया मुआवजा इन पेड़ों के बाजार मूल्य के संदर्भ के बिना मनमाने ढंग से दिया गया है। गुड़गांव के दूसरे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के फैसले और आदेश को संदर्भित करते हुए आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि दूसरे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मूल्यांकन किए गए 'पेड़ों और पौधों के मूल्य' शीर्ष के तहत मुआवजे पर संदेह करने के हकदार थे। उच्च न्यायालय ने मनमाने ढंग से और गलत तरीके से इसे केवल इस आधार पर खारिज कर दिया कि माता के संबंध में भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे को दोगुना करने का कोई औचित्य नहीं है। पेड़ और पौधे।

इसलिए, श्री सच्चर द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि मातृ वृक्षों के संबंध में भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि को दोगुना किया जाना चाहिए और नर्सरी पौधों के लिए मुआवजे का आकलन भी पौधों के मूल्य के आधार पर किया जाना चाहिए जैसा कि बागवानी उप निदेशक द्वारा मूल्यांकन किया गया है। प्रत्यर्थी राज्य की ओर से श्री एस. पी. गोयल ने प्रस्तुत किया है कि अधिग्रहित भूमि को उसके

बाजार मूल्य का आकलन करने में कृषि भूमि के रूप में नहीं माना गया था। इसे शहरी भूमि के रूप में लिया गया है और इसकी संभावनाओं को देखते हुए, उच्च न्यायालय ने भूमि के मूल्य का आकलन किया है। 16 प्रति वर्ग किलोमीटर।यद.ऐसी परिस्थितियों में, भूमि की क्षमता को देखते हुए उसके मूल्य का आकलन किया जा रहा है, मातृ वृक्षों के साथ-साथ नर्सरी पौधों के मूल्यांकन का सवाल ही पैदा नहीं होता है।मातृ वृक्षों के मूल्यांकन का आकलन भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मूल्यांकन किए गए मूल्य पर किया जा सकता है।इसलिए, द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि में हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है।

भूमि अधिग्रहण कलेक्टर और उच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया।इसके बाद राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि नर्सरी के पौधों को भूमि से बाहर निकालने के बाद ग्राहकों को बेचने के उद्देश्य से लगाया और उगाया जाता है।इन नर्सरी पौधों को कभी भी बड़े पेड़ों या मातृ पौधों में उगाने के उद्देश्य से नहीं लगाया जाता है।उच्च न्यायालय ने ठीक ही माना है कि गमले के पौधों की तरह इन नर्सरी पौधों को आसानी से नर्सरी से हटाया जा सकता है क्योंकि इन पौधों को उगाने का उद्देश्य ग्राहकों को बेचना है।इन संयंत्रों को हटाया जा सकता है और राज्य द्वारा अपीलकर्ताओं को अधिग्रहित भूमि से इन संयंत्रों को हटाने की अनुमति देकर पर्याप्त समय दिया गया है।इसलिए यह प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने नर्सरी संयंत्रों के संबंध में मुआवजे के लिए अपीलकर्ताओं के दावे को पूरी तरह से खारिज कर दिया है। हमने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दी गई दलीलों पर गहराई से विचार किया है और हमने उच्च न्यायालय के साथ-साथ भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए महत्वपूर्ण तर्कों पर भी बहुत सावधानी से विचार किया है।यह स्पष्ट है कि कृषि भूमि के रूप में अधिग्रहित भूमि को इसके बाजार मूल्य के मूल्यांकन के लिए कृषि भूमि के रूप में नहीं, बल्कि उच्च क्षमता वाली भूमि के रूप में लिया गया था, यानी शहरी भूमि के रूप में और इसलिए, इन भूमि का बाजार मूल्य इसके



संभावित मूल्य पर विचार करने के बाद तय किया गया है। 16 प्रति वर्ग किलोमीटर। अपीलकर्ताओं ने इस मूल्य पर कोई विवाद नहीं किया और दूसरी ओर उन्होंने इन आयतों के मूल्य के लिए पूरे मुआवजे के पुरस्कार को वापस ले लिया। इन परिस्थितियों में, हम पाते हैं कि राज्य की ओर से की गई दलीलों में बहुत सार है कि मातृ वृक्षों को लकड़ी के रूप में महत्व दिया जाना चाहिए और भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा अपने निर्णय में मूल्य का उचित मूल्यांकन किया गया है और इसे उच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया है। इसके अलावा, कलेक्टर के निष्कर्ष कि नर्सरी पौधों को भूमि से बाहर निकाला जा सकता है और ग्राहकों को गमले के पौधों की तरह बेचा जा सकता है और इस तरह कोई मुआवजा नहीं दिया जा सकता है, हमारी राय में कानून के अनुसार है। इन सर्कस में संयोग से, हम खोज में कोई कमजोरी या मनमानेपन नहीं पाते हैं- उच्च न्यायालय द्वारा किए गए निर्णय और इस तरह में कोई योग्यता नहीं है इन अपीलों में अपीलार्थियों के खिलाफ की गई दलीलें। हम, इसलिए, उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को हटा दें और खारिज कर दें बिना किसी लागत के अपील करें।

अपील खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक द्वारा किया गया है।

**अस्वीकरण:** यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।