

शेर सिंह इत्यादि इत्यादि

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य इत्यादि इत्यादि

8 जनवरी, 1991

[एल.एम.शर्मा और मदन मोहन पूंछी, जे.जे.]

भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 - धारा 25 - मुआवजा - वृद्धि - जब साक्ष्य को अभिलेख पर नहीं लाया जाता है तो इसकी अनुमति नहीं है।

अपीलकर्ता दावेदार-भूमि के मालिक थे, जिनकी भूमि एक आवासीय सह-वाणिज्यिक परिसर की स्थापना के लिए अर्जित की गई थी। भूमि अर्जन जिलाधीश ने भूमि को तीन भागों में विभाजित करते हुए ब्लॉक 'ए' के लिए 4.13 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से; ब्लॉक 'बी' के लिए 2.43 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से; और ब्लॉक 'सी' के लिए 1.65 रुपये प्रति वर्ग गज के दर से मुआवजा दिया।

प्रथम अपील में 'ए' और 'बी' ब्लॉक तक की सीमा तक के लिए उच्च न्यायालय में विश्वस्त किया। उच्च न्यायालय ने 23 रुपये की प्रति वर्ग गज की दर से बेल्ट 'ए' और 16 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से बेल्ट 'बी' के लिए मुआवजा निर्धारित किया।

विशेष अवकाश द्वारा दावेदारों ने वृद्धि के लिए वर्तमान अपील दायर की यह तर्क देते हुए कि अर्जित भूमि में एक बड़ा क्षेत्र शामिल है, जो जी. टी.रोड के किनारे लगभग 3 कि.मी. की एक पट्टी में स्थित है, जिसके दूसरी तरफ रेलवे लाइन थी; कि बेल्टिंग बेतरतीब तरीके से की गई थी; कि भूमि निर्माण उद्देश्यों के लिए अर्जित की गई थी, कृषि भूमि के रूप में इसकी गुणवत्ता का वजन नहीं किया जाना चाहिए था; और मुआवजे का मूल्यांकन समान रूप से किया जाना चाहिए था।

अपीलों को खारिज करते हुए, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया :

1. 42 रुपये प्रति वर्ग गज की दर. इस आधार पर दावा किया गया है कि भूमि का एक हिस्सा लगभग 125 वर्ग गज मापता है। जो अर्जित भूमि का हिस्सा पाया गया, अधिग्रहण से पहले, एक क्रेता द्वारा 42 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से खरीदा गया था। और यह एक संकेत था कि अधिग्रहीत भूमि का मूल्य 42 रुपये प्रति वर्ग गज होता। [3 ई]

2. उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों की इस दलील को यह दोहरा दृष्टिकोण रखते हुए खारिज कर दिया था कि सबसे पहले इसमें शामिल भूमि आकार में छोटी थी और दूसरी बात यह कि यह पूरी तरह से जी.टी. सड़क के सामने एक घर और एक गोदाम के साथ बनाया गया था। यह तर्क उचित है। [3 एफ]

3. जिस निर्णय में एक अन्य मामले में 42 रुपये अधिनिर्णित किया गया था, उसे दावेदारों द्वारा भरोसा किये जाने वाले साक्ष्य के रूप में अभिलेख पर नहीं लाया गया है और अतिरिक्त साक्ष्य पेश करने के लिए कोई अनुमति नहीं मांगी गई है। इसलिए उक्त निर्णय को एक मिसाल के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जा सकता है, यहां तक कि इस न्यायालय को यह विचार करने के लिए राजी करने के लिए भी कि दर 42 रुपये प्रति वर्ग गज होनी चाहिए। बेल्ट 'ए' के लिए यदि समान रूप से नहीं। ये सभी कारक कुल मिलाकर इस विचार की ओर ले जाते हैं कि अपीलकर्ताओं के पास वृद्धि का कोई मामला नहीं है और उन्हें अर्जित भूमि के लिए पर्याप्त मुआवजा दिया गया है। [3 एच; और ए-बी]

सिविल अपील क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 2646-52/1986

(1979 की नियमित अपील संख्या 758, 760, 787, 814, 769, 1011 और 789 में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 12.10.1981 से।)

गोविंद मुखोटी, आर.पी. भट्ट, डी.के. गर्ग, प्रेम मल्होत्रा, के.सी.शर्मा और आर.सी.कौशिक, अपीलार्थियों की ओर से।

एस.पी. गोयल और महाबीर सिंह, प्रत्यर्थियों की ओर से।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया।

पूंछी, न्यायाधिपति

अपीलों और विशेष अनुमति याचिकाओं का यह समूह असंतुष्ट भूमि मालिकों के कहने पर है जिनकी भूमि थी हिसार शहर में हरियाणा राज्य द्वारा आवासीय-सह-वाणिज्यिक परिसर की स्थापना के लिए थोक में अधिग्रहित की गई थी।

कुल भूमि लगभग 331 एकड़ थी। भूमि अर्जन कलेक्टर ने मुआवजे का निर्धारण करने के लिए भूमि को तीन भागों में विभाजित किया और ब्लॉक 'ए' के लिए 4.13 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से ब्लॉक 'बी' के लिए रु. 2.43 प्रति वर्ग गज की दर से और ब्लॉक 'सी' के लिए रु.1.65 प्रति वर्ग गज के दर से मुआवजा दिया। असंतुष्ट दावेदारों ने मामले को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, हिसार के संदर्भ में लिया, जिन्होंने बेल्टिंग को बनाए रखा, लेकिन ब्लॉक 'ए' के लिए मुआवजा बढ़ाकर 10 रुपये प्रति वर्ग गज, ब्लॉक 'बी' के लिए 6 रुपये प्रति वर्ग गज और ब्लॉक 'सी' से 4.50 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया।

जब मामला उच्च न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील में उठाया गया, इसमें 'सी' को हटाकर 'ए' और 'बी' बेल्ट तक सीमित रखने के लिए विश्वस्त किया गया था। उच्च न्यायालय ने पूरे साक्ष्य पर सूक्ष्मता से विचार किया और इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि बेल्ट 'ए' को 23 रुपये प्रति वर्ग गज और बेल्ट 'बी' को 16 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा मिलना चाहिए। फिर भी संतुष्ट नहीं होते हुए दावेदारों/अपीलकर्ताओं ने विशेष अनुमति द्वारा आगे की वृद्धि के लिए इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है।

अपीलार्थियों का लक्ष्य यह है कि बेल्टिंग चलनी चाहिए और भूमि का समान रूप से 42 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे के लिए मूल्यांकन किया जाना चाहिए। पहली बार में इस तर्क की नींव यह है कि अर्जित भूमि में एक बड़ा क्षेत्र शामिल है, जो दिल्ली से हिसार शहर की ओर जाने वाली जी.टी. सड़क के किनारे लगभग 3 किलोमीटर की पट्टी में स्थित है। जिसकी दूसरी तरफ लंबाई में रेलवे लाइन थी। यह भी टिप्पणी की गई थी कि बेल्टिंग बेतरतीब तरीके से की गई थी। भूमि की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, यह दावा किया गया था कि भवन निर्माण उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित की गई भूमि, कृषि भूमि के रूप में इसकी गुणवत्ता को निचली अदालतों के साथ तौला नहीं जाना चाहिए था और मुआवजे का आकलन समान रूप से स्थान-वार किया जाना चाहिए था। ये तर्क हमें आकर्षित नहीं करते हैं। हालाँकि भूमि अधिग्रहण का उद्देश्य देखा जा रहा है, फिर भी अपनी भूमि को अधिक उत्पादक रखने के लिए जुताई करने वाले के प्रभाव को क्षतिपूर्ति देने में नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। वास्तव में बेल्टिंग ने भूमि की गुणवत्ता को ध्यान में रखा है। यही कारण है कि यह योजना में एक अव्यवस्थित रेखा प्रतीत होती है। तर्क के दूसरे पहलु पर, कि इसे मुआवजे की समान दर मिलनी चाहिए थी, हमें कोई सहायक सामग्री नहीं मिलती है और हमारे सामने रिकॉर्ड पर कोई भी ऐसी सामग्री नहीं दी गई जिस पर हम निर्णय को बदल सकते हैं, केवल इस टिप्पणी पर कि आमतौर पर बेल्टिंग का सहारा नहीं लिया जाता है। हम तत्काल मामले में बेल्ट प्रणाली को त्यागने और एकरूपता की ओर झुकने के लिए राजी नहीं होते हैं।

42 रुपये प्रति वर्ग गज की दर. इस आधार पर दावा किया जाता है कि भूमि का एक हिस्सा लगभग 125 वर्ग गज मापता है। जो अधिग्रहीत भूमि का हिस्सा था, अधिग्रहण से पहले, एक क्रेता द्वारा 42 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से खरीदा गया था। और यह एक संकेत था कि अधिग्रहीत भूमि का मूल्य 42 रुपये प्रति वर्ग गज होगा। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं के तर्क को दो दृष्टिकोण से खारिज कर दिया

था कि सबसे पहले इसमें शामिल भूमि माप में छोटी थी और दूसरे यह पूरी तरह से निर्मित थी जिसमें जी.टी.रोड के सामने एक घर और एक गोदाम था। हम इस तर्क को सही पाते हैं। हमें समझाने में सक्षम नहीं होने के कारण, अपीलार्थियों के लिए प्रत्येक विद्वान अधिवक्ता ने अलग-अलग तरीके से कहा कि एकमात्र उदाहरण जिसे उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था, बाद में उसी अधिसूचना के तहत अधिग्रहण के तहत अन्य भूमि से संबंधित एक अन्य मामले में उस पर भरोसा किया गया था और रुपये 42 प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया गया था। हमें तर्क को स्वीकार करने में अपनी असमर्थता पर खेद है क्योंकि इसका समर्थन करने के लिए अभिलेख पर कुछ भी नहीं है। जिस निर्णय में ऐसा दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से लिया गया है, उसे दावेदारों द्वारा भरोसा करने के लिए सबूत के एक टुकड़े के रूप में अभिलेख पर नहीं लाया गया है और अतिरिक्त सबूत पेश करने के लिए कोई अनुमति नहीं ली गई है। उक्त फैसले को एक मिसाल के तौर पर इस्तेमाल नहीं किया जा सकता, यहां तक कि हमें यह विचार करने के लिए भी राजी नहीं किया जा सकता कि दर 42 रुपये प्रति वर्ग गज होनी चाहिए। बेल्ट 'ए' के लिए यदि एकरूपता नहीं है। ये सभी कारक संचयी रूप से हमें इस दृष्टिकोण पर ले जाते हैं कि अपीलकर्ताओं के पास वृद्धि का कोई मामला नहीं है और उन्हें अधिग्रहित भूमि के लिए पर्याप्त मुआवजा दिया गया है। अतः वर्तमान मामले में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

उपरोक्त दृष्टिकोण के अनुसार, हम अपीलों को तथा विशेष अवकाश याचिकाएँ भी इस प्रकार खारिज करते हैं। कन्हैया लाल बनाम हरियाणा राज्य शीर्षक वाली एस.एल.पी. में देरी की माफ़ी के लिए आई.ए. को अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के अनुरोध पर वापस लिए जाने के रूप में खारिज कर दिया जाता है। इन सभी मामलों में लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

वी.पी.आर

याचिकाएं खारिज की गईं।

यह अनुवाद आर्टिफ़िशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक की सहायता से किया गया है ।

अस्वीकरण - इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।