

भारतीय खाद्य निगम जरिये जिला प्रबन्धक, फरीदकोट पंजाब व अन्य

बनाम

माखन सिंह और अन्य

21 अप्रैल 1992

(एम.एम. पुंछी और एम.एम. अग्रवाल एस.सी.जे.)

उद्धरण:

1992 एआईआर 1406 1992 एससीआर (2) 615

1992 एससीसी (3) 67 जेटी 1992 (4) 1

1992 स्केल (1)928

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: धारा 4 , 6 , 11 , 15 , 18 ,
23 , 24 , 25 , 50 और 54-भूमि अधिग्रहण-कंपनी (भारतीय खाद्य
निगम) धारा 50(2) के अन्तर्गत पंचाट कंपनी का संदर्भ वर्जित है 50(2)-
दावेदारों का संदर्भ-कंपनी इच्छुक प्रतियोगी-मुआवजा-बढ़ाया गया-कंपनी
द्वारा अपील-क्या पाेषनीय है।

क्षतिपूर्ति - विचार के लिए कारकों का निर्धारण-

भारत का संविधान, 1950:

अनुच्छेद 136- भूमि -पुरूस्कार का अधिग्रहण - संदर्भ न्यायालय की
भूमि-अर्जन मुआवजा बढ़ाना-उच्च न्यायालय ने बढ़ोतरी को बरकरार रखा

लेकिन विभिन्न आधारों पर-सुप्रीम कोर्ट-कब हस्तक्षेप कर सकता है और मुआवजा संशोधित किया जा सकता है।

पंजाब राज्य ने खाद्य निगम के लिए अधिग्रहण किया, भारत सरकार (एफसीआई) की भूमि 50 एकड़ से कुछ अधिक है, निकट दानेवाला गांव की जिला फरीदकोट में मलोट शहर राजस्व संपदा में स्थित है। अधिसूचनाएँ-भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के नियम 4 और 6 जारी किये गये 20.12.1977 को जिलाधिकारी द्वारा 30,000 रुपये प्रति एकड़ और उससे कम की दर से भूमि की गुणवत्ता के अनुसार मुआवजा दिलाया। भूमि मालिक और एफसीआई, दोनों, अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ के लिए गए।

संदर्भ अदालत ने एफसीआई द्वारा किए गए संदर्भों को अधिनियम की धारा 50 (2) के प्रावधान के तहत वर्जित पाया। जहां तक अदालत ने भूमि मालिकों के संदर्भों पर निर्भर किया बिक्री के दो दस्तावेजों पर, एक्सटेंशन ए-23 दिनांक 6.6.1979 रुपये 1,20,000 प्रति एकड़ की दर और एक्सटेंशन ए-16 दिनांक 30.6.1981 रुपये 2,40,000 प्रति एकड़ की दर से अदालत ने विचार किया। बिक्री एक्सटेंशन-ए-23 भूमि के समय और स्थिति के करीब का अधिग्रहण किया और एक समान दर पर मुआवजा 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से तय किया, यह भी माना गया कि दोनों बिक्री उदाहरण Exts.A-16 और A-23 ने औसत कीमत का

रुपये 1,80,000 प्रति एकड़ की दर से खुलासा किया और चूंकि लेनदेन अधिसूचना के बाद धारा 4 के अन्तर्गत हुए थे, इसलिए औसत का 1/3 भाग धारा 4 के अंतर्गत रखें सड़कों और पार्कों के लिए कीमत में कटौती की जानी थी और इस प्रकार बाजार मूल्य फिर से 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ हो जाएगा। 30% मुआवजा और वैधानिक ब्याज भी दिया गया।

अपीलों के दो सेट-एक दावेदार द्वारा वृद्धि के लिए और दूसरा मुआवजे में कमी के लिए एफ. सी. आई. द्वारा उच्च न्यायालय में दायर किए गए। एकल न्यायाधीश ने सभी अपीलों को खारिज कर दिया और नीचे दी गई अदालत द्वारा दिए गए मुआवजे की पुष्टि की। उन्होंने निष्कर्ष निकाला कि चूंकि बिक्री के तहत भूमि दस्तावेज एक्सटेन्शन ए-24 रुपये 1,40,000 की दर से एक बेहतर पहुंच थी, अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजा, रुपये 1,20,000 प्रति एकड़ की दर से सही रूप से तय किया गया। एफ. सी. आई. और भूमि मालिकों द्वारा लेटर्स पेटेंट अपील को भी खंड पीठ द्वारा खारिज कर दिया गया था। यह Rs.96,800 प्रति एकड़ और अतिरिक्त की दर से बिक्री उदाहरण Ext. A-11 दिनांक 18.12.1978 पर निर्भर था। ए-23 दिनांकित 6.6.1979 रुपये. 1,20,000 प्रति एकड़ की दर से, और नीचे दी गई अदालतों द्वारा दिए गए मुआवजे को बरकरार रखा।

एफ. सी. आई. और दावेदारों ने विशेष अनुमति द्वारा इस न्यायालय में आगे अपील की।

भूमि मालिक, अदालतों के फैसलों को गुणावगुण पर चुनौती देने के अतिरिक्त एफ. सी. आई. द्वारा अपीलों की पोषणियता पर भी प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई। यह तर्क दिया गया कि धारा 50 (2) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, जो स्थानीय प्राधिकरण या कंपनी को धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग से, प्रतिबंधित करता है, एफ. सी. आई. अदालत के फैसले के खिलाफ अपील दायर नहीं कर सकता।

भूमि स्वामियों की अपील खारिज कर एफ. सी. आई. की अपीलों को अनुमति दी जाकर न्यायालय द्वारा यह निर्धारित किया गया:

1.1. भारतीय खाद्य निगम संदर्भ न्यायालय के समक्ष पक्षकार था, जिसे उक्त न्यायालय द्वारा पारित पंचाट/पुरूस्कार के विरुद्ध उच्च न्यायालय में अपील करने का अधिकार धारा 54 भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 के तहत प्राप्त होता है। [P.6 22C]

1.2. अधिनियम की धारा 18 के अन्तर्गत संदर्भ के सम्बन्ध में भारतीय खाद्य निगम के अधिकारों पर प्रतिबन्ध का तात्पर्य है कि भारतीय खाद्य निगम मुआवजें में कमी की मांग नहीं कर सकता। कलेक्टर द्वारा निर्धारित मुआवजें में कमी की मांग नहीं कर सकता, क्योंकि वह राज्य द्वारा एक प्रस्ताव था। अधिनियम की धारा 25 में भी यह प्रावधान है कि किसी भी स्थिति में कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से मुआवजा कम नहीं हो सकता है। इसके विपरीत, धारा 25 के प्रावधानों के अध्याधीन रहते हुए

खाद्य निगम के मुआवजे में कलेक्टर द्वारा पारित राशि में वृद्धि के लिए कोई रोक नहीं है। एफ. सी. आई. की अपीलें अदालत द्वारा दी गई राशि के विरुद्ध पेश की गई, जो कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से अधिक थी। [पी. 622 डी-ई]

1.3. भूमि स्वामियों द्वारा मांगे गए संदर्भों में, स्वयं उनके द्वारा एफ. सी. आई. और पंजाब राज्य को प्रतिस्पर्धी पक्षकार के रूप में अभिवचित किया गया है। एफ. सी. आई. द्वारा निर्दिष्ट अपीलों की पोषनियता के संबंध में उच्च न्यायालय के समक्ष कोई आपत्ति नहीं की गई थी। इसके अलावा, संविधान के अनुच्छेद 136 द्वारा परिकल्पित इस न्यायालय की शक्ति की उपस्थिति में, किसी भी व्यक्ति को अपील करने की अनुमति देने के लिए इस तरह के विलंबित स्तर पर पहली बार आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [पीपी। 622 सी; एफ-जी]

2.1. अपील के अंतिम न्यायालय के रूप में यह न्यायालय आम तौर पर क्षतिपूर्ति देने वाले पुरस्कार में तब तक हस्तक्षेप नहीं करेगा, जब तक कि यह दिखाने के लिए कुछ न हो कि साक्ष्य के संतुलन पर एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचना संभव है, बल्कि यह कि निर्णय का समर्थन सिद्धांत के गलत अनुप्रयोग के कारण या कुछ महत्वपूर्ण बिंदु के कारण नहीं किया जा सकता है। प्रभावित करने वाले मूल्यांकन को अधिक देखा गया है या गलत तरीके से लागू किया गया है। इसके अलावा, आम तौर

पर, अपील की अदालत तब हस्तक्षेप नहीं करती है जब अपील के तहत निर्णय सही नहीं होता है, बल्कि केवल तभी हस्तक्षेप करती है जब इसे गलत दिखाया जाता है। [पी। 627 ए-बी]

द डॉलर कंपनी, मद्रास बनाम मद्रास कलेक्टर, [1975] 2 एस. सी. सी. 730 पर निर्भर किया।

2.2. हस्तगत मामले में, मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले महत्वपूर्ण बिंदु को अनदेखा या गलत उपयोग कर मुआवजे की दर 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ पर पहुंचे और ठीक रहे, जिसमें सुधार की आवश्यकता होगी। [पी. 629 सी]

2.3. मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय, धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तारीख को भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया जाना चाहिए। न्यायालय को विशेष भाग वाले अग्रभाग पर स्थित भूमि और आंतरिक अविकसित क्षेत्र में स्थित भूमि में समान व्यवहार नहीं करना चाहिए और न ही उन्हें बेहतर कीमत पाने वाले छोटे भूखंडों की तुलना भूमि के बड़े हिस्से से करनी चाहिए, इस प्रक्रिया में कहीं न कहीं, जहां कठिनाइयाँ उत्पन्न होती हैं। न्यायालय अंगूठे के नियम (रूल्स ऑफ थम्ब) का उपयोग करें, क्योंकि मुआवजे का आकलन किया जाना चाहिए और निराशा में हथियार नहीं उठाए जा सकते हैं। [पीपी. 621 सी-ई; 627 सी]

पेरियार और पारीकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य, ए. आई. आर. 1990, एस. सी. 2192 पर निर्भर किया गया।

2.4. तीन बिक्री उदाहरणों में से एक्सटेन्शन ए-11, एक्सटेन्शन ए-16 और एक्सटेन्शन ए-23, चुने गए [1992] 2 एस. सी. आर. निचली अदालतों द्वारा किसी न किसी स्तर पर चुने गए तथा कोई भी भूमि एक एकड़ के 1/8 भाग से अधिक नहीं थी। यह भूखण्ड मलोट शहर के निकट है और जीटी रोड के सामने है। [पीपी. 623 ई; 627 डी-एफ]

2.5. बिक्री एक्सटेन्शन ए-16 अधिसूचना की तारीख के लगभग 3.5 वर्ष बाद हुई। इसे उच्च न्यायालय के समक्ष दोनों चरणों में खारिज कर दिया गया है और संदर्भ न्यायालय द्वारा भी इसे केवल एक सहायक सामग्री के रूप में 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से डिक्री एक्सटेन्शन ए-23 या ए-24 के आधार पर मुआवजा तय करने हेतु उपयोग में लिया गया है, जिससे उसे विचार से पूरी तरह खारिज कर दिया जाना चाहिए क्योंकि यह समय की दृष्टि से बहुत दूर था। जिससे एक्सटेन्शन ए-24 के आधार पर रुपये 1,20,000 प्रति एकड़ की दर से बिक्री मूल्य बनाए रखने हेतु सहायक आधार अस्थिर और सवाल करने के लिए खुला हो जाता है। [पी. 628 सी-एफ]

2.6. बिक्री एक्सटेन्शन ए-11 के साथ-साथ एक्सटेन्शन ए-23 धारा 4 के अधीन अधिसूचना की दिनांक से एक साल व 1.5 वर्ष के बाद क्रमशः हुई व अधिग्रहण के तहत भूमि जिसकी ऐसी कोई पहुंच नहीं है और बड़ा क्षेत्रफल है की तुलना में जी.टी. रोड़ पर स्थित होने से लाभप्रद स्थिति में है। इस बिक्री की कोई सकारात्मक भूमिका नहीं है। यदि है भी तो कोई भूमि का एक्सटेन्शन ए-11 के कारण है, जो समय की दृष्टि से निकटतम है और दूरी के हिसाब से मनोत के अधिक करीब है और इसकी स्थिति के कारण इंगित करता है कि जी.टी. रोड़ से एक लाभप्रद स्थिति में 1/2 कनाल (एक एकड़ का 1/6 वां हिस्स) के छोटे से प्लाट की दर धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की दिनांक के एक वर्ष बाद 96,000 रुपये प्रति एकड़ थी। [पीपी. 628 एफ-एच; 629 ए]

2.7. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अधिग्रहण के तहत भूमि की कीमत क्षतिपूर्ति के लिए बिक्री एक्सटेन्शन ए-11 की तुलना में कम होनी चाहिए, लेकिन ऐसे आंकड़े पर जो दर को नजरअंदाज नहीं करता है, जैसा कि पंचाट एक्सटेन्शन ए-24 में दी गई है। अब न्यायालय खराब स्थान, नुकसानदेह स्थिति, रेलवे की बाधा के कारण तथा मलोट शहर के विस्तार में निकटता की कमी के कारण मुआवजा को 80,000 रुपये प्रति एकड़ की दर पर कम करता है, जो बिक्री एक्सटेन्शन ए-11 की प्रतिबंधित दर का 1/6 वें भाग तक की कटौती और पंचाट एक्सटेन्शन ए-24 से 1,20,000 रुपये की दर से 1/3 भाग तक घटाया गया है। 80,000 रुपये

प्रति एकड़ की दर से मुआवजा न्यायसंगत और निष्पक्ष होगा। [पी. 629 डी-ई]

3.1. भूमि अधिग्रहण अधिनियम का उद्देश्य सरकार को केवल जनता के लिए या कम्पनी के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु सशक्त बनाना और, जहां अधिग्रहण कंपनी के लिए है, भाग-VII के अधीन है। यह अधिनियम न तो सरकार के हाथ में किसी व्यक्ति को बाजार मूल्य, निर्धारित दर और वैधानिक ब्याज का भुगतान किए बिना उसकी भूमि से वंचित करने का एक उपकरण है, और न ही उस भूमि मालिक के लिए कोई बोनस है जिसकी भूमि अधिग्रहण की अनुमति दी गई है, जिससे उसे काल्पनिक बढ़ी हुई कीमत प्राप्त हो। [पी. 621 ए-बी]

3.2. क्षतिपूर्ति निर्धारण करते समय यह न्यायालय का बाध्यकारी कर्तव्य है कि वह देखे कि क्षतिपूर्ति न्यायपूर्ण है, न केवल उस व्यक्ति के लिए जिसकी संपत्ति ली गई है, बल्कि जनता के लिए जो इसके लिए भुगतान करना है, भले ही वह सार्वजनिक निगम हो, जो सार्वजनिक आवश्यकताओं के लिए स्थापित किया गया हो। [पी. 621 ई]

सिविल अपीलिय न्याय निर्णय: सिविल अपील संख्या 1711-1737/1992

पंजाब एवं हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा एलपीए संख्या 122, 137, 136, 134, 223, 221, 220, 220-ए, 219, 218, 1989 के 214,

929/90, 131, 130, 121, 135, 128, 133, 129, 127, 139, 125, 138, 123, 132, 126 और 124/ 1989 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 1.4.91 से उत्पन्न।

अपीलकर्ताओं की ओर से जीएल सांघी और वाईपी राव।

प्रतिवादियों की ओर से राजिंदर सच्चर, ए. मारियारपुथम और श्रीमती अरुणा माथुर।

न्यायालय का निर्णय पुंछी, जे. द्वारा सुनाया गया।

87 मामलों के इस बैच में, 19 विशेष अनुमति याचिकाएँ हैं जो भारतीय खाद्य निगम द्वारा अपने जिला प्रबंधक, फरीदकोट, पंजाब के माध्यम से दायर की गईं, और शेष कुछ दावेदार-भूमि-मालिकों द्वारा दायर की गईं। यह विवाद भारतीय खाद्य निगम के लिए पंजाब राज्य द्वारा अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के सही मूल्यांकन के बारे में है। प्रतिस्पर्धी पक्षों को नोटिस जारी किया गया था, जिसमें उन्हें संकेत दिया गया था कि मामले को अंततः नोटिस चरण में ही निपटाया जा सकता है, इसलिए इन पर पूरी सुनवाई की गई है। भारतीय खाद्य निगम की ओर से, श्री जीएल सांघी, वरिष्ठ अधिवक्ता सुना गया है और श्री राजिंदर सच्चर, दावेदार भूमि मालिकों के लिए वरिष्ठ वकील। इन सभी मामलों में विशेष छूट दी जाती है।

अनाज गोदामों के निर्माण के लिए गांव दानेवाला, तहसील मुकस्टार, जिला फरीदकोट, पंजाब की राजस्व संपत्ति में स्थित 400 कनाल 12 मरला (50 एकड़ से कुछ अधिक) भूमि का अधिग्रहण किया गया था। धारा 4 और 6 के तहत अधिसूचनाएं उसी दिन, यानी 20 दिसंबर, 1977 को एक साथ जारी की गईं। फरीदकोट के जिला कलेक्टर ने 31 जनवरी, 1984 को नेहरी भूमि और बरनी भूमि के बीच अंतर करते हुए अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे की वृद्धि के लिए 30,000 प्रति एकड़ और उससे कम की दर से मुआवजा प्रदान किया गया। संतुष्ट नहीं होने पर, दावेदार-भूमि-मालिकों ने धारा 18 अधिनियम के तहत संदर्भ के लिए कलेक्टर, फरीदकोट को मुआवजे की वृद्धि के लिए आवेदन दिया। भारतीय खाद्य निगम द्वारा भी कटौती के लिए दो संदर्भ दायर किए गए थे। संदर्भ प्राप्त होने पर अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने मामले की जांच की और अधिनियम की धारा 50 की उप-धारा (2) के प्रावधान के तहत भारतीय खाद्य निगम के संदर्भों को वर्जित माना। अन्य संदर्भों में, भारतीय खाद्य निगम के साथ-साथ पंजाब राज्य को दावेदार-भूमि-मालिकों द्वारा स्वयं प्रतिवादी के रूप में प्रस्तुत किया गया था। अपर जिला न्यायाधीश ने मामले की जांच के बाद एक समान दर से रुपये देने का फैसला सुनाया। उनके दिनांक 13.6.86 के अर्वाइ के तहत अधिग्रहीत भूमि के लिए 1,20,000 प्रति एकड़ की दर से भुगतान किया गया। चूंकि मामला भूमि अधिग्रहण (संशोधन) अधिनियम, 1984 के लागू होने के समय अपर जिला न्यायाधीश की अदालत में लंबित

था। भूमि के बाजार मूल्य पर 30% की दर से मुआवजे का भुगतान करने का आदेश दिया गया। दावेदारों को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से कलेक्टर के पुरस्कार की तारीख तक या कब्जा लेने की तारीख से, जो भी पहले हो, 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भी हकदार माना गया। कब्जा लेने की तारीख से एक वर्ष तक 9% प्रति वर्ष की दर से और कब्जा लेने की तारीख से भुगतान तक एक वर्ष की समाप्ति की तारीख से 15% प्रति वर्ष की दर से।

एक ओर भारतीय खाद्य निगम और पंजाब राज्य की अपीलें और दूसरी ओर दावेदार-भूमि-मालिकों की अपीलें, जो क्रमशः मुआवजे में कमी और वृद्धि की मांग कर रही थीं, को पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 16 अगस्त, 1988 को एक सामान्य निर्णय द्वारा खारिज कर दिया गया था। 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से मूल्यांकन की पुष्टि की गई लेकिन अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अपनाए गए तर्क से अलग तर्क पर। इसी तरह, संबंधित पक्षों द्वारा उच्च न्यायालय की एक खण्डपीठ में की गई लेटर्स पेटेंट अपील को 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजे के उपाय को बरकरार रखते हुए खारिज कर दिया गया था, जो भी विद्वान एकल न्यायाधीश या अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अपनाए गए तर्क से अलग तर्क से भिन्न है। चूँकि अदालत-दर-अदालत तर्क अलग-अलग हैं, इसलिए हम इस मुद्दे की फिर से जांच करने के लिए इच्छुक हो गए और सहमति की दर के

बारे में निर्णय लेने के लिए तैयार हो गए जो परिस्थितियों में न्यायसंगत और न्यायसंगत होगी, साथ ही साथ कानून की आवश्यकताओं को पूरा करेगी।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम का उद्देश्य सरकार को केवल सार्वजनिक उद्देश्यों या किसी कंपनी के लिए भूमि अधिग्रहण करने का अधिकार देना है, और जहां यह किसी कंपनी के लिए है, अधिग्रहण भाग VII के प्रावधानों के अधीन है। सार्वजनिक उद्देश्य प्रकृति में इतने विविध होने के कारण उस समय की सरकारें आम भलाई को बढ़ावा देने और हासिल करने के लिए बड़े पैमाने पर अधिग्रहण करती रही हैं। यह अधिनियम न तो सरकार के हाथ में किसी व्यक्ति को बाजार मूल्य, निर्धारित दर और वैधानिक ब्याज का भुगतान किए बिना उसकी भूमि से वंचित करने का एक उपकरण है, और न ही उस भूमि मालिक के लिए कोई बोनस है जिसकी भूमि अधिग्रहण की अनुमति दी गई है। उसे काल्पनिक बढ़ी हुई कीमत प्राप्त होगी। अधिनियम इसलिए अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तिथि पर मौजूद भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए एक तंत्र प्रदान करता है।

अधिनियम की धारा 15 में अनिवार्य है कि मुआवजे की राशि निर्धारित करने में, कलेक्टर को धारा 23 और 24 में निहित प्रावधान द्वारा निर्देशित किया जाएगा। धारा 23 में मुआवजे का निर्धारण करते समय

अदालत द्वारा ध्यान में रखी जाने वाली सकारात्मकताओं की एक सूची शामिल है। प्रथम आवश्यकता यह है कि अदालत को अधिनियम धारा 4 की उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करना चाहिए। यही कारण है कि अदालतों ने मुआवजे के निर्धारण के लिए आधार खोजने के लिए अधिनियम की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना की तारीख पर या उसके करीब भूमि की तुलनीय बिक्री की तलाश की है। इस प्रक्रिया में कहीं-कहीं, जहां कठिनाइयां आती हैं, अदालतें अंगूठे का नियम अपनाती हैं, क्योंकि मुआवजे का आकलन करना होता है और निराशा में हथियार नहीं उठाए जा सकते। मुआवजा तय करते समय यह देखना अदालत का परम कर्तव्य है कि यह न केवल उस व्यक्ति के लिए उचित है, जिसकी संपत्ति ली गई है, बल्कि जनता के लिए भी है, जिसे इसके लिए भुगतान करना है; भले ही वह सार्वजनिक जरूरतों के लिए स्थापित सार्वजनिक निगम ही क्यों न हो।

मामले के गुणावगुण पर टिप्पणी देने से पूर्व एफसीआई द्वारा अपील की पोषनियता के संबंध में श्री सच्चर द्वारा उठाई गई प्रारंभिक आपत्ति पर निष्कर्ष देना आवश्यक होगा। धारा 50 की उप-धारा (2) के प्रावधान को लागू करते हुए एफसीआई द्वारा अधिनियम की धारा 18 के तहत प्रस्तुत किए गए दो संदर्भों को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अस्वीकार किया गया था। श्री सच्चर द्वारा यह जाहिर किया गया था कि जब उक्त प्रावधान स्थानीय प्राधिकरण या कंपनी को धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग करने

से रोकता है , तो यह स्पष्ट है कि वह न्यायालय के पंचाट के खिलाफ अपील दायर नहीं कर सकता है। न्यायालय का पंचाट अधिनियम के संशोधित प्रावधानों के तहत 13.6.86 को दिया गया था। अधिनियम की धारा 54 अदालत के समक्ष कार्यवाही में अपील का प्रावधान करती है। इसमें कहा गया है कि दीवानी प्रक्रिया संहिता-1908 के प्रावधानों के अधीन, मूल डिक्री से अपीलों पर लागू, और तत्समय के लिए लागू किसी भी अधिनियम में इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद, अपील केवल इसके तहत किसी भी कार्यवाही में की जाएगी। पंचाट से उच्च न्यायालय में या न्यायालय के पुरस्कार के किसी भी हिस्से से और उपरोक्त अपील पर पारित उच्च न्यायालय के किसी भी डिक्री से सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 110 और उसके आदेश 45 में निहित प्रावधानों के अधीन अपील सर्वोच्च न्यायालय में की जाएगी।

श्री सच्चर को इस प्रस्ताव से कोई आपत्ति नहीं थी कि धारा 54 के तहत पंजाब राज्य या उसके किसी अधिकारी द्वारा अपील की जा सकती है। आपत्ति एफसीआई द्वारा की गई अपीलों की विचारणीयता पर है जिसके उद्देश्य से भूमि का अधिग्रहण किया गया था। हम तीन कारणों से श्री सच्चर से सहमत नहीं हैं। प्रथमतः, यह स्पष्ट है कि मांगे गए संदर्भों में दावेदार-भूमि-मालिकों ने स्वयं एफसीआई और पंजाब राज्य को पक्षकार के रूप में शामिल किया था। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष, एफसीआई एक पक्षकार थी। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश से पुरस्कार प्राप्त करने के बाद

इसे धारा 54 के तहत उच्च न्यायालय में अपील दायर करने का अधिकार था। उक्त धारा में प्रावधानित है कि सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 के उपबन्धों के जो मूल डिक्रियों के अधीन रहते हुए और किसी तत्सम प्रवृत्त अधिनियम के किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी उक्त अधिनियम के अधीन की किसी कार्यवाही में न्यायालय के अधिनिर्णय या अधिनिर्णय के किसी भाग की कोई अपील केवल उच्च न्यायालय में होगी और ऐसी अपील में पारित उच्च न्यायालय की किसी डिक्री की अपील सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 की धारा 110 में और उसके आदेश 45 में अन्तर्विष्ट उपबन्धों के अधीन रहते हुए उच्चतम न्यायालय में होगी।

एफसीआई को धारा 18 के तहत संदर्भ मांगने का अधिकार नहीं हो सकता है लेकिन इसका तात्पर्य केवल यह है कि यह कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे में कमी की मांग नहीं कर सकता था क्योंकि यह पुरस्कार कलेक्टर के माध्यम से राज्य द्वारा एक प्रस्ताव था। धारा 25 भी इस आशय का एक सूचक है कि कलेक्टर द्वारा पुरस्कार की राशि को पवित्र रखा जाता है और मुआवजा किसी भी स्थिति में कलेक्टर द्वारा दिए गए पुरस्कार से कम नहीं हो सकता है। इसके विपरीत, धारा 25 के प्रावधानों के अधीन कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से मुआवजा बढ़ाने पर कोई रोक नहीं है। और जब ऐसी कोई रोक नहीं होती है तो एफसीआई की अपीलें वस्तुतः कलेक्टर द्वारा दी गई राशि के अलावा अदालत द्वारा दी गई राशि पर विरोध करती हैं। द्वितीयतः, निचली अदालतों के समक्ष कार्यवाही में किसी भी स्तर

पर ऐसी आपत्ति नहीं उठाई गई थी। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष कार्यवाही में दावेदार-भूमि-मालिकों को एफसीआई से पक्षकार के रूप में बाहर करने का कोई प्रयास नहीं किया गया। एफसीआई द्वारा उन दो चरणों में की गई अपीलों की पोषनियता के संबंध में विद्वान एकल न्यायाधीश या उच्च न्यायालय की खण्डपीठ के समक्ष कोई आपत्ति नहीं की गई थी। अब इतने विलंबित चरण में आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, चाहे उसके गुणावगुण कुछ भी हो। तीसरे स्थान पर यह न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत स्वयं के विवेकाधिकार से किसी भी व्यक्ति को भारत के क्षेत्र में किसी भी न्यायालय या न्यायाधिकरण द्वारा पारित या किए गए किसी भी कारण या मामले में किसी भी निर्णय, डिक्री, निर्धारण, सजा या आदेश के खिलाफ अपील करने की अनुमति देने की व्यापक शक्तियां हैं। किसी भी स्थिति में उठाई गई आपत्ति अपील योग्य नहीं है और तदनुसार हम इसे अस्वीकार करते हैं।

जैसा कि पहले कहा गया है कि अधिग्रहित भूमि 50 एकड़ से कुछ अधिक का बड़ा क्षेत्र है जो मलोट टाउन के नगरपालिका क्षेत्र के भीतर है, हालांकि गांव दानेवाला की राजस्व संपत्ति में है। यह एक तरफ रेलवे लाइन से सटा हुआ है जिसके पार मलोट की राजस्व संपत्ति है। डेढ़ साल पहले पंजाब राज्य द्वारा रेलवे लाइन के दूसरी ओर अनाज मंडी स्थापित करने के लिए अधिसूचना दिनांक 30.6.76 के माध्यम से लगभग 70 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया था। वह जमीन एक तरफ जीटी रोड से सटी हुई

थी। मलोट से दानेवाला गांव की ओर शहरीकरण के विस्तार की प्रवृत्ति है। यह दर्शाने के लिए सबूत पेश किए गए हैं कि जीटी रोड पर दुकानों का निर्माण किया गया है, पेट्रोल पंप, कारखाने, कार्यस्थल और गोदाम बने हैं। यह दिखाने के लिए भी सबूत पेश किए गए हैं कि जीटीरोड और उसके आसपास वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्य के लिए भूमि की मांग है। हाईकोर्ट ने पाया है कि यह जमीन न तो जीटी रोड से छूती है और न ही उस पर पहुंच योग्य है। राजस्व कागजात में इसका उपयोग कृषि कार्यों में किया जाना दर्शाया गया था। इन विवरणों से नीचे की अदालतें इस निष्कर्ष पर पहुंची हैं कि भूमि में शहरीकरण की संभावना है। हमारे पास इस तरह के दृष्टिकोण से अलग होने का कोई कारण नहीं है।

अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष, दावेदार-भूमि-मालिकों ने अपने दावे का समर्थन करने के लिए विक्रय विलेख Ex.A-6 से A-23 की प्रतियां पेश कीं, जिन्हें विद्वान न्यायाधीश ने अपने फैसले में सारणीबद्ध किया था। ये संख्या में 18 हैं। गौरतलब है कि इनमें से कोई भी बिक्री एक कनाल भूमि से अधिक नहीं हुई। एक कनाल एक एकड़ का 1/8 वाँ भाग होता है। बल्कि 18 मामलों में केवल 2 बिक्री एक-एक कनाल की थी और वे Ex.A-16 और A-23 थे, जिन्होंने किसी न किसी रूप में, नीचे की अदालतों में अपील की थी। अन्य आधे कनाल या उससे भी कम क्षेत्रफल के थे। बेचे गए भूखंडों के आकार के अलावा, पहली पांच बिक्री 30.3.77 से 16.11.77 तक की अवधि के भीतर हुई थी। शेष बिक्री 18.12.78 से 11.7.84 तक

थी, तत्काल अधिग्रहण 20.12.77 का था। उस तारीख से पहले एकमात्र बिक्री जो समय के संदर्भ में प्रासंगिक हो सकती थी वह 16.11.77 को 1-1/2 मरला भूमि (1-1/13 कनाल) की थी, जिसकी प्रति एकड़ कीमत रु. 15,78,560। इस उदाहरण को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने सही रूप से खारिज कर दिया।

समय के बिंदु पर अगली बिक्री, लेकिन 20.12.77 के बाद, ए-11 दिनांक 20.12.78 थी, और भले ही बेचा गया क्षेत्र एक कनाल से कम था, लेकिन कीमत 96,800 रुपये प्रति एकड़ थी। किसी भी कारण से इस बिक्री को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया। इसके अलावा उन्होंने बाजार दर दिखाने वाले राज्य द्वारा प्रदान किए गए सभी बिक्री उदाहरणों को खारिज कर दिया 12.77, ए-11 दिनांक 20.12.78 था, और भले ही बेचा गया क्षेत्र एक कनाल से कम था, लेकिन कीमत 96,800 रुपये प्रति एकड़ बताई गई। किसी भी कारण से इस बिक्री को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया। इसके अलावा उन्होंने बाजार दर दिखाने वाले राज्य द्वारा प्रदान किए गए सभी बिक्री उदाहरणों को खारिज कर दिया। इसके अलावा उन्होंने बाजार दर दिखाने वाले राज्य द्वारा प्रदान किए गए सभी बिक्री उदाहरणों को, जो दावेदारों द्वारा किये गये दावे से काफी नीचे थे, को खारिज कर दिया। हालाँकि, वह निम्नलिखित तर्क को अपनाकर दो बाद की बिक्री Ex.A-16 और Ex.A-23 के पक्ष में आ गए:-

"इसलिए, इन मामलों में, मैं कम से कम एक कनाल भूमि से संबंधित लेन-देन का पालन करने के लिए इच्छुक हूं, इस प्रकार, प्रासंगिक लेनदेन प्रतियों Exs. A-16 और A-23 के तहत विक्रय विलेख द्वारा कवर किए जाते हैं। Ex.A-16, 30.6.1981 को एक कनाल भूमि 30,000 रुपये में बेची गई थी और विक्रय विलेख प्र.ए.-23 के माध्यम से, 6.6.79 को एक कनाल भूमि 15,000 रुपये में बेची गई थी, प्र.ए.-23 के तहत, बेची गई भूमि खसरा नंबर 359 में शामिल है जो अधिग्रहित भूमि के काफी करीब है। धारा 4 के तहत अधिसूचना अधिनियम 20.12.77 को जारी किया गया था, इसलिए दिनांक 6.6.1979 के लेनदेन से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए उचित और उचित डेटा का पता चलता है। यह लेनदेन भूमि का बाजार मूल्य 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से बताता है। Ex.A- 16 द्वारा कवर किया गया अन्य लेनदेन दिनांक 30.6.81 का है और यह 2,40,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से कीमत बताता है।

प्रतिवादी के विद्वान वकील ने सही जाहिर किया कि यह लेन-देन अधिग्रहण की अधिसूचना के बहुत बाद हुआ था और इस प्रकार, यह अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए उचित डेटा प्रदान नहीं कर सकता है। कम से कम एक कनाल भूमि से संबंधित एकमात्र प्रासंगिक लेनदेन दिनांक 6.6.1979 का है जो प्रति एकड़ 1,20,000 रुपये का बाजार मूल्य देता है। मेरे मत से यह लेन-देन, अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु न्यायसंगत और पर्याप्त मानदण्ड प्रदान करता है एवं अन्य दृष्टिकोण से, अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य दो लेन-देन अर्थात् एक कनाल के Exs.A-16 और A-23 को ध्यान में रखकर निर्धारित किया जा सकता है क्योंकि ये दोनों लेन-देन अधिग्रहण की अधिसूचना के बाद हुए थे। और वे 1,80,000 प्रति एकड़ रुपये की औसत कीमत का खुलासा करते हैं। चूंकि ये लेनदेन अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के बाद हुए थे , इसलिए औसत कीमत का एक तिहाई सड़क और पार्कों के लिए काटा जाना है और इस प्रकार, 1/3 कीमत घटाने के बाद, इसका बाजार मूल्य से 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ आ जाता है। ”

जब 1,40,000 प्रति एकड़ की दर से मुआवजा देने को कहा गया जो कि पिछले वर्ष मंडी मलोट में अनाज बाजार के लिए अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे के रूप में दिया गया था तो विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा निम्नलिखित टिप्पणी की :

"... नई अनाज मंडी के लिए अधिग्रहीत भूमि रेलवे लाइन से मलोट शहर की ओर थी, इसलिए संबंधित अधिग्रहीत भूमि के लिए वही मुआवजा दिया जाना उचित नहीं है। हालांकि अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का अनुमान लगाते समय इसे ध्यान में रखा जाना चाहिए।। चूंकि कॉपी एक्सटेंशन ए-24 के तहत नए अनाज बाजार के लिए अधिग्रहीत भूमि के लिए 1,40,000 रुपये प्रति एकड़ का पंचाट दिया गया था, इसलिए विचाराधीन भूमि का संभावित मूल्य भी उतना ही है और जीटीरोड से थोड़ी दूरी पर है और रेलवे लाइन के बहुत करीब है और मलोट की नगरपालिका सीमा के भीतर है, लेकिन यह रेलवे लाइन के पार स्थित है, इस भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उचित मानदंड एक्सटेंशन ए-16 और ए-23 है, जिससे पता चलता है कि बाजार मूल्य 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ है, जैसा कि ऊपर देखा गया है। उन लेनदेन द्वारा कवर की गई भूमि अधिग्रहित भूमि के काफी करीब है"।

उस परिसर में, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने भूमि का बाजार मूल्य 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया।

अपील में उच्च न्यायालय में विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष, दावेदार-भूमि-मालिकों ने Exs.A- 16 और A-23 पर निर्भरता छोड़ दी। विद्वान एकल न्यायाधीश ने तब निम्नानुसार टिप्पणी की: -

"दावेदार अपीलकर्ता के लिए विद्वान वकील की प्राथमिक प्रस्तुति यह स्वीकार करते हुए कि बिक्री उदाहरण Ex.A-16 और A-23, जैसा कि निचली अदालत ने भरोसा किया था, अर्जित के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के उद्देश्य से बहुत प्रासंगिक नहीं थे। बिक्री उदाहरण Exs.A-6 से A-10 निर्णय के पहले भाग में उत्पन्न किए गए प्रश्न का उत्तर देने के लिए सर्वोत्तम संभव सामग्री प्रदान करते हैं।"

दावेदार विद्वान एकल न्यायाधीश को बिक्री उदाहरण Exs.A-6 से A-10 पर निर्भर करने में विफल रहे। पुरस्कार के संबंध में, Ex.A-24 विद्वान न्यायाधीश ने इस प्रकार कहा:

"यह विवाद में नहीं है कि Ex.A-24 (प्रदर्शनी A-1 के आलोक में) द्वारा कवर की गई भूमि अबोहर डबवाली रोड के साथ स्थित है और एक रेलवे लाइन भूमि के दो खण्डों अर्थात् Ex.A-24 द्वारा कवर किया गया और वर्तमान में

अधिग्रहित भूमि, के बीच में है। इस प्रकार स्पष्ट रूप से Ex.A-24 द्वारा कवर की गई भूमि में उपयुक्त भूमि की तुलना में बेहतर पहुंच और बेहतर क्षमता थी। ऐसा प्रतीत होता है कि इस कारण से निचली अदालत ने दोनों भूमियों को एक समान नहीं माना और इस प्रकार वाद भूमि का बाजार मूल्य 1,40,000 रुपये प्रति एकड़ के बजाय 1,20,000 रुपये निर्धारित किया। श्री गर्ग. हालाँकि, उसे यह आग्रह करने में कष्ट हो रहा है कि इस कटौती को और अधिक बढ़ाया जाना चाहिए या दूसरे शब्दों में, पूर्व में निर्धारित दर पर लगभग 33% की कटौती लागू करके सूट वाली भूमि की कीमत लगभग 93,000 रुपये प्रति एकड़ कर दी जानी चाहिए। Ex.A-24, यह उचित प्रतीत नहीं होता। निचली अदालत ने पहले ही, जैसा कि ऊपर बताया गया है, 20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से कमी कर दी है। "

इस तरह 1,20,000 रुपये का मूल्य आंका गया।

लेटर्स पेटेंट अपील में, खण्डपीठ ने नीचे दी गई दोनों अदालतों के तर्कों के विपरीत निम्नानुसार टिप्पणी की:

"मामले पर विचार करने पर, हमारा विचार है कि इन अपीलों में हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है। भूमि

अधिग्रहण न्यायालय ने अपने फैसले के पैरा 6 में उदाहरणों को सारणीबद्ध किया है और उस पर एक नज़र डालने से पता चलता है कि विद्वान का निर्णय एकल न्यायाधीश सही तरह से आधारित है। अधिग्रहण दिसंबर, 1977 में किया गया था, जबकि उदाहरण ए-11 और ए-23 दिनांक 18.12.1978 और 6.6.1979 से पता चलता है कि प्राप्त कीमत क्रमशः 96,800 रुपये प्रति एकड़ और 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ थी। ".

हालांकि, उदाहरण ए-11 एक छोटे से क्षेत्र में, प्रति एकड़ 96,800 रुपये की दर से कीमत का पता चला, जो अधिसूचना की तारीख के करीब एक साल बाद लेकिन बिक्री ए-16 और ए-23 से पहले हुआ था, फिर भी डिवीजन बेंच ने निम्नलिखित टिप्पणी करते हुए बाजार मूल्य 1,20,000 रुपये बनाए रखने की टिप्पणी की: -

"इसके अलावा, नई अनाज मंडी के लिए वर्तमान अधिग्रहण से थोड़ा पहले एक और अधिग्रहण हुआ था जिसके लिए न्यायालय द्वारा 1,40,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा दिया गया था। वह भूमि अबोहर डबवाली रोड पर स्थित थी और इसमें उच्च संभावनाएं थीं। विचाराधीन भूमि की तुलना में, जो सड़क मार्ग से पहुंच में

नहीं है। तदनुसार, विवादग्रस्त भूमि का मूल्य रु. 1,20,000 प्रति एकड़ भूमि अधिग्रहण न्यायालय द्वारा सही मूल्यांकन किया गया और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा बरकरार रखा गया।"

अपील की अंतिम अदालत के रूप में यह अदालत, आमतौर पर मुआवजा देने वाले पुरस्कार में हस्तक्षेप नहीं करेगी जब तक कि सबूतों के संतुलन पर एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचना संभव है, न केवल दिखाने के लिए कुछ हो, लेकिन सिद्धांत के गलत अनुप्रयोग के कारण या मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले कुछ महत्वपूर्ण बिंदु को अनदेखा या गलत तरीके से लागू करने के कारण निर्णय का समर्थन नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, आम तौर पर बोलते हुए, अपीलीय अदालत हस्तक्षेप नहीं करती है जब निर्णय अपील के तहत सही नहीं होता है, लेकिन केवल तभी जब इसे गलत दिखाया जाए। इस संबंध में देखें, द डॉलर कंपनी, मद्रास बनाम कलेक्टर ऑफ मद्रास , [1975] 2 एससीसी 730, इसमें विवेक के अन्य नियम भी जोड़े गए हैं कि अदालतें विशेष लाभ वाली सीमा पर स्थित भूमि और आंतरिक अविकसित क्षेत्र में स्थित भूमि को एक समान नहीं मानती हैं, या बेहतर मूल्य प्राप्त करने वाले छोटे भूखंडों की तुलना बड़े भूखंडों से नहीं करती हैं। इस संबंध में देखें पेरियार और पारिकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य , एआईआर 1990 एससी 2192.

इन सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, अब हम मामले की जांच करने के लिए आगे बढ़ते हैं। दावेदार-भूमि-स्वामियों के विद्वान वकील ने हमारे सामने क्षेत्र की स्थलाकृति दर्शाने वाली एक योजना रखी। हमें एफसीआई के विद्वान वकील की आपत्ति के बिना इसका उपयोग करने का लाभ मिला। यह स्पष्ट है कि यदि कोई मलोट से जीटी रोड पर गांव दानेवाला की ओर आता है, तो उसे पहले रेलवे क्रॉसिंग से गुजरना पड़ता है और फिर प्लॉट तक पहुंचने के लिए कुछ दूरी तय करनी पड़ती है, जो बिक्री का विषय है। Ex.A-11, GTRoad के सामने। फिर किसी को बिक्री उदाहरण Ex.A-16 दूसरी ओर GTRoad के सम्मुख है, द्वारा कवर किए गए भूमि के भूखंड तक पहुंचने के लिए और नीचे जाना होगा। थोड़ी दूरी पर और नीचे बिक्री उदाहरण Ex.A-23 द्वारा कवर किया गया भूमि का प्लॉट है जो फिर से GTRoad के सामने है, बिक्री उदाहरण Ex.A-16 की भूमि के लगभग विपरीत है। केवल यह ऐसे उदाहरण हैं जिन्हें किसी न किसी स्तर पर विचार के लिए चुना गया है।

रेलवे लाइन पार करने से पहले जमीन का एक बड़ा हिस्सा मलोट मंडी के लिए अनाज बाजार के निर्माण के लिए अधिग्रहित किया गया था, जिसका जीटीरोड पर काफी अग्रभाग है, जो स्पष्ट रूप से डीएवी कॉलेज के करीब है। साथ ही बाजार समिति के कार्यालय को भी घेर लिया है। जैसा कि उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने देखा कि पुरस्कार Ex.A-24 द्वारा कवर की गई अनाज बाजार भूमि में अधिग्रहण के तहत

भूमि की तुलना में बेहतर पहुंच और बेहतर क्षमता थी। जाहिर तौर पर दोनों जमीनों को एक समान नहीं माना जा सकता क्योंकि तत्काल जमीन का बाजार मूल्य एक समान नहीं हो सकता। अब तक कोई विवाद नहीं हो सकता। चर्चा में शामिल तीन बिक्री उदाहरणों में से, बिक्री Ex.A-11 बिंदु के सबसे करीब है

रेलवे लाइन पार करने से पहले जमीन का एक बड़ा हिस्सा मलोट मंडी के लिए अनाज बाजार के निर्माण के लिए अधिग्रहित किया गया था, जिसका जीटीरोड पर काफी अग्रभाग है, यह स्पष्ट रूप से डीएवी कॉलेज के करीब है। साथ ही बाजार समिति के कार्यालय को भी घेर लिया है, जैसा कि उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने देखा कि पंचाट Ex.A-24 द्वारा कवर की गई अनाज बाजार भूमि में अधिग्रहण के तहत भूमि की तुलना में बेहतर पहुंच और बेहतर क्षमता थी। जाहिर तौर पर दोनों जमीनों को एक समान नहीं माना जा सकता जिससे जमीन का बाजार मूल्य एक समान नहीं हो सकता। अब तक कोई विवाद नहीं हो सकता। चर्चा में शामिल तीन बिक्री उदाहरणों में से, बिक्री Ex.A-11 बिंदु के सबसे करीब है समय दिनांक 18.12.78 को हुआ (अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के लगभग एक वर्ष बाद) और अनाज बाजार, मलोट के लिए अधिग्रहित भूमि से निकटतम दूरी। इससे प्रति एकड़ 96,800 रुपये की दर का पता चलता है, भले ही इसमें शामिल क्षेत्र आधे कनाल से भी कम है। हालाँकि, केवल एक बड़ा भूखंड ही इस भूखंड और अधिग्रहण

के तहत भूमि के बीच हस्तक्षेप करता है। इस बिक्री मामले ने उच्च न्यायालय की लेटर्स पेटेंट बेंच का ध्यान आकर्षित किया, न कि नीचे दी गई दो अदालतों में से किसी का।

समय की दृष्टि से अगला बिंदु बिक्री उदाहरण Ex.A-23 है जिसमें प्रति एकड़ 1,20,000 रुपये की दर दिखाई गई है लेकिन बेची गई भूमि केवल एक कनाल थी। यह धारा 4 अधिसूचना की तारीख से लगभग 1.5 वर्ष बाद दिनांक 06.06.79 को घटित हुआ। इस बिक्री उदाहरण ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश और लेटर्स पेटेंट बेंच का ध्यान आकर्षित किया, लेकिन दावेदार-भूमि-मालिकों की रियायत पर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा विचार से हटा दिया गया। अन्ततः दिनांक 30.6.81 का बिक्री उदाहरण Ex.A-16 है जिसमें एक कनाल भूमि शामिल है, दर 2,40,000 रुपये प्रति एकड़ है। स्थिति के अनुसार, Ex.A-16 के तहत कवर किया गया प्लॉट बिक्री Ex.A-23 के तहत कवर किए गए प्लॉट के लगभग विपरीत है, लेकिन मलोट शहर की ओर थोड़ा सा है। Ex.A-16 बिक्री Ex.A-23 के दो साल बाद हुआ और इस तरह अधिसूचना की तारीख के लगभग 3.5 साल बाद हुआ। बिक्री उदाहरण ए-16 ने बिक्री उदाहरण ए-23 के आधार पर 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा देने के लिए अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष केवल एक सहायक सामग्री के रूप में उपयोग की। Ex.A-16 न तो विद्वान एकल न्यायाधीश और न ही लेटर्स पेटेंट बेंच में उपयोग में लिया। बिक्री Ex.A-16 को विद्वान एकल न्यायाधीश के साथ-

साथ उच्च न्यायालय की लेटर्स पेपेंट बेंच और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा भी खारिज कर दिया गया है, क्योंकि इसका उपयोग केवल सीमित तरीके से किया गया है, जैसा कि उनके तर्क में बताया गया है। हमारा मानना है कि बिक्री Ex.A-16 को पूरी तरह से खारिज कर दिया जाना चाहिए क्योंकि अधिसूचना की तारीख के 3.5 साल बाद होने वाली समय की दृष्टि से यह बहुत दूर था। इसे त्यागने के बाद बिक्री उदाहरण Ex.A-23 के आधार पर या पुरस्कार Ex.A-24 के आधार पर 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से बिक्री मूल्य बनाए रखने का समर्थन करने वाला आधार अस्थिर और प्रश्नों के लिए खुला हो गया है।

अब हमने देखा है कि बिक्री Ex.A-11 और साथ ही Ex.A-23 बहुत छोटे क्षेत्रों की हैं और धारा 4 अधिसूचना की तारीख से क्रमशः एक साल और डेढ़ साल में हुई हैं। जाहिर तौर पर वे जीटी रोड पर अधिग्रहण के तहत भूमि की तुलना में लाभप्रद स्थिति में हैं, जिसकी जीटीरोड तक कोई पहुंच नहीं है और एक बड़ा क्षेत्र है। इन बिक्री की कोई सकारात्मक भूमिका नहीं है। यदि हां, तो कुछ भूमिका बिक्री Ex.A-11 के कारण है, जो समय के हिसाब से सबसे नजदीक है, और दूरी के हिसाब से मलोट शहर के अधिक करीब है, और इसकी स्थिति के कारण है। इससे हमें पता चलता है कि जीटी रोड पर लाभप्रद स्थिति में एक छोटे भूखंड के लिए दर रु.96,000 प्रति एकड़ है, जो धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की दिनांक के एक वर्ष बाद का है।

अधिग्रहण के तहत भूमि किसी भी कारण से बिक्री उदाहरण ए-11 में निर्धारित कीमत के समान नहीं मिल सकती है, क्योंकि तुलनात्मक रूप से अधिग्रहित क्षेत्र बड़ा है, जो उदाहरण ए-11 के तहत बेची गई भूमि की तुलना में लगभग 800 गुना, इसलिए अधिग्रहीत भूमि को 96,800 रुपये प्रति एकड़ की कीमत से कम कीमत मिलनी होगी। इस स्तर पर, यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि उच्च न्यायालय के समक्ष अपील के आधार पर, भारतीय खाद्य निगम ने अधिग्रहीत भूमि के लिए 80,000 रुपये प्रति एकड़ की राशि का भुगतान करने की इच्छा व्यक्त की थी। इसी सिलसिले में एफसीआई की ओर से पेश विद्वान वकील ने विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष प्रस्ताव रखा था कि मुआवजे को 1,20,000 रुपये प्रति एकड़ से घटाकर लगभग 93,000 प्रति एकड़ करने के लिए और कटौती की जानी चाहिए। ये कथन अपने आप में कोई रियायत नहीं हैं और सही बाजार मूल्य खोजने के लिए अस्थिरता के सबसे अच्छे संकेत हैं। ऐसे बयानों पर जनता को मुंह खोलने की इजाजत नहीं दी जा सकती। इन परस्पर विरोधी दावों को ध्यान में रखते हुए हमारा मानना है कि मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले महत्वपूर्ण बिंदुओं को नजरअंदाज कर दिया गया है या 1,20,000 रुपये पर मुआवजे की दर पर पहुंचने और उस पर कायम रहने में गलत तरीके से लागू किया गया है, जिसके लिए हमें सुधार की आवश्यकता होगी। हमें लगता है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में मुआवजा तुलनात्मक रूप से उस कीमत से कम होना चाहिए जिस पर

बिक्री उदाहरण ए-11 हुई थी, लेकिन एक ऐसे आंकड़े पर जो पुरस्कार उदाहरण ए-24 में दी गई दर को नजरअंदाज नहीं करता है।

अब न्यायालय खराब स्थान, नुकसानदेह स्थिति, रेलवे की बाधा के कारण मलोट शहर के विस्तार में निकटता की कमी के कारण मुआवजा को 80,000 रुपये प्रति एकड़ की दर पर कम करता है, जो बिक्री एक्सटेन्शन ए-11 की प्रतिबंधित दर का 1/6 वें भाग तक की कटौती और पंचाट एक्सटेन्शन ए-24 से 1,20,000 रुपये की दर से 1/3 भाग तक घटाया गया है। हमारी राय में, 80,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा, इन परिस्थितियों में न्यायसंगत और उचित है, और हम ऐसा मानते हैं।

तदनुसार, भारतीय खाद्य निगम की अपीलों की अनुमति दी जाती है, उच्च न्यायालय के निर्णय और डिक्री के साथ-साथ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के पुरस्कार को उपरोक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है; मुआवजा और ब्याज की अन्य शर्तें मौजूद हैं। अपीलकर्ता एफसीआई को इसकी आनुपातिक लागत चुकानी होगी। दावेदार-भूमि-मालिक अपीलकर्ताओं की अपीलें खारिज कर दी गई हैं, लेकिन लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया गया है।

एफसीआई की अपील स्वीकार की गई और भूमि मालिकों को खारिज कर दिया गया।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी परीक्षिता देथा (आर.जे.एस.)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।