

विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी

बनाम

इंडियन स्टैंडर्ड मेटल कंपनी लिमिटेड

30 सितंबर, 2004

[अरिजीत पसायत और सी. के. ठाकर, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-भूमि अधिग्रहण-मुआवजा-बढ़ी हुई राशि के लिए दावा- दावेदार द्वारा भूमि की खरीद कीमत के दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत न करना-दावेदार गवाह खरीद मूल्य साबित नहीं कर रहे हैं-सरकार ने खरीद मूल्य को बहुत कम दिखाने वाला दस्तावेज प्रस्तुत किया-भूमि का विकास अधिसूचना के बाद धारा 4 के तहत किया गया था-उच्च न्यायालय द्वारा निकट क्षेत्र में औद्योगिक विकास को देखते हुए मुआवजा बढ़ाया गया -अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: जब दावेदार ने भूमि खरीदी थी, तो उसी का खरीद मूल्य अधिग्रहित भूमि की कीमत निर्धारित करने में एक महत्वपूर्ण कारक था -चूंकि उच्च न्यायालय का आदेश दस्तावेजी साक्ष्य की अवहेलना में था, और बिक्री विलेखों और गवाहों को प्रस्तुत न करने के तथ्य की अवहेलना में था, उसी को दरकिनार कर दिया जाता है-मामले को पुनर्विचार के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया जाता है। प्रत्यर्थी-दावेदार की भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत फरवरी, 1970 में अधिसूचना जारी करके किया गया था। अधिग्रहित भूमि का एक हिस्सा सरकार द्वारा 1967 में अधिग्रहित करने के बाद दावेदार को दिया गया था और भूमि का कुछ हिस्सा दावेदार द्वारा 1964-65 में खरीदा गया था। भूमि अधिग्रहण प्राधिकरण ने भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते हुये

एक अधिनिर्णय पारित किया। दावेदार ने बड़े हुए मुआवजे के लिए भूमि संदर्भ का दावा दायर किया। संदर्भ दावेदार गवाह संख्या 1 में, पावर ऑफ अटॉर्नी होल्डर ने कहा कि भूमि का पूरा विकास 1970 से पहले या उसके आसपास नहीं था और वह उक्त अवधि के बाद था। दावेदार गवाह संख्या 2, भूमि के मूल्यांकनकर्ता ने कहा कि उन्हें 1986 में कंपनी द्वारा अधिग्रहित भूमि के मूल्यांकन का काम सौंपा गया था; और यह कि इस क्षेत्र में कोई उद्योग नहीं था और 1970 से पहले कोई वाणिज्यिक क्षेत्र नहीं बनाया गया था। संदर्भ न्यायालय ने इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि 1964-65 में भूमि की खरीद से संबंधित दस्तावेज दावेदार द्वारा प्रस्तुत किए जाने चाहिए थे; और चूंकि सरकार के अनुसार भूमि दावेदार द्वारा बहुत कम कीमत पर खरीदी गई थी और सरकार ने 1964-65 में दावेदार द्वारा भुगतान की गई कीमत को दर्शाते हुए सूचकांक निष्कर्ष पर भरोसा किया था इसलिए थोड़ा बढ़ाया हुआ मुआवजा दिया गया। मुआवजे की मात्रा से असंतुष्ट दावेदार ने और अधिक मुआवजे का दावा करते हुए पहली अपील दायर की। उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए बड़े हुए मुआवजे का आदेश दिया कि भूमि की लोकेशन कई महत्वपूर्ण स्थानों के पास थी और उन भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए आसपास के औद्योगिक विकास के अनुरूप मुआवजा दिया जाना था।

इस न्यायालय के अपीलार्थी-राज्य ने अपील में तर्क दिया कि मुआवजे का निर्धारण अधिनियम के सेक्शन 4 के अंतर्गत अधिसूचना की तारीख को किया जाना है। और उसके बाद नहीं; कि दो गवाहों के साक्ष्य को देखते हुए कि विकास 1970 के बाद हुआ था, उच्च न्यायालय द्वारा मुआवजे की राशि में वृद्धि नहीं की जा सकती थी; और यह कि विचाराधीन लैंड, भूमि का एक बड़ा हिस्सा होने के कारण, भूमि के छोटे टुकड़ों के

संबंध में दावेदार द्वारा जिन बिक्री उदाहरणों पर भरोसा करने की मांग की गई थी, वे प्रासंगिक नहीं थे।

आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया :

1. उच्च न्यायालय द्वारा अपील पर निर्णय लेने और मुआवजे की राशि बढ़ाने के लिए प्रासंगिक और सार्थक विचार नहीं किया गया है। उच्च न्यायालय ने दावेदार की संपत्ति के लिए गवाहों के साक्ष्य को नहीं माना। यह टिप्पणी करते हुए कि वर्ष 1964-65 में भूमि की खरीद के संबंध में दस्तावेज कंपनी द्वारा प्रस्तुत किए जाने चाहिए थे, संदर्भ न्यायालय ने कोई अवैधता नहीं की है। उच्च न्यायालय ने इस पहलू पर अपने उचित परिप्रेक्ष्य में विचार नहीं किया है। संदर्भ न्यायालय ने यह भी कहा कि सरकार के अनुसार, कुछ भूमि कंपनी द्वारा 1964-65 में खरीद का विषय थी और कंपनी द्वारा भुगतान की गई कीमत बहुत कम थी। राज्य ने भुगतान की गई कीमत को दर्शाने वाले सूचकांक उद्धरणों पर भी भरोसा किया। [903 - बी-सी; 900-जी-एच; 902-डी-ई-एफ]

2. मौजूदा मामले में जमीन का अधिग्रहण बड़े पैमाने पर हो रहा है और इस प्रकार, जमीन के छोटे टुकड़ों की बिक्री के उदाहरण दावेदार को ज्यादा सहायतापूर्ण नहीं होंगे। इसलिए, उच्च न्यायालय को बिक्री के मामलों को अनुचित महत्व नहीं देना चाहिए था। [903-बी-सी]

3. चूंकि उच्च न्यायालय दस्तावेजी साक्ष्य के साथ-साथ कंपनी द्वारा बिक्री विलेखों को पेश न करने के तथ्य और दावेदार के लिए दो गवाहों के साक्ष्य पर भी विचार करने में विफल रहा, इसलिए उच्च न्यायालय के निर्णय को अलग रखा जाता है और उच्च न्यायालय को भेजा जाता है

ताकि उच्च न्यायालय साक्ष्यों और इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों के आलोक में मामले पर नए सिरे से विचार कर सके। [903-डी-ई]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील सं. 6368/2004

1988 के एफ. ए. सं. 758 में बॉम्बे हाई के 3.7.2001 दिनांकित निर्णय और आदेश से

अपीलार्थी की ओर से आर. के. एडसुर और मुकेश के. गिरि।

प्रतिवादी के लिए गोपाल सुब्रमण्यम, राणा मुखर्जी, सिद्धार्थ गौतम और गुडविल्ल इंडीवर।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था :

ठाकर, जे.

अनुमति दी गई।

विशेष अनुमति द्वारा यह अपील बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा 1988 की प्रथम अपील संख्या 758 में 3 जुलाई 2001 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जो बढ़े हुए मुआवजे के अनुदान के लिए दावेदारों की अपील को आंशिक रूप से अनुमति देता है।

मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी-दावेदार, भारत स्टैंडर्ड मेटल कंपनी लिमिटेड (संक्षेप में "कंपनी") के पास लगभग 21 हेक्टेयर और 31.5 एकड़ (2,13,150 वर्ग कि. मी.) भूमि के विभिन्न टुकड़े महाराष्ट्र के रायगढ़ जिले के तालुका पनवेल के गाँव वडघर में स्थित थे। उन भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा नई बॉम्बे परियोजना के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (जिसे इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) की धारा 4 के तहत 3 फरवरी, 1970 को

अधिसूचना जारी करके किया गया था, जिसे 4 फरवरी, 1970 को सरकारी राजपत्र में प्रकाशित किया गया था। 5 सितंबर, 1970 का शुद्धिपत्र 7 सितंबर, 1970 को सरकारी राजपत्र में प्रकाशित किया गया था। इसके बाद, अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना 25 अक्टूबर, 1972 को जारी की गई थी जिसे 7 दिसंबर, 1972 को सरकारी राजपत्र में प्रकाशित किया गया था। 10 मई, 1973 को अधिनियम की धारा 9 (1) और 9 (2) के तहत नोटिस जारी किए गए और क्रमशः 21 मई, 1973 और 10 मई, 1973 को सरकारी राजपत्र में प्रकाशित किया गया। धारा 9 (3) और 9 (4) के तहत व्यक्तिगत नोटिस भी 10 अक्टूबर, 1975 को जारी किए गए थे जो प्रतिवादी-कंपनी को 16 अक्टूबर, 1975 को दिए गए थे। प्रत्यर्था-कंपनी ने गैर-कृषि भूमि के लिए प्रति वर्ग गज 20/- रुपये और कृषि भूमि के लिए प्रति वर्ग गज 15 रुपये के मुआवजे का दावा किया। विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, मेट्रो केंद्र संख्या 1, पनवेल ने 22 फरवरी, 1985 को अधिनियम की धारा 11 के तहत एक अधिनिर्णय पारित किया और पेड़, निर्माण, हरजाना और अतिरिक्त मुआवजा आदि सहित भूमि का बाजार मूल्य रुपये 7,40,832.67 निर्धारित किया, जिससे भूमि का बाजार मूल्य 1.10 रुपये प्रति वर्ग मीटर तय किया गया। 25 फरवरी, 1985 को 7,40,832.75 रुपये की राशि का दावेदारों को भुगतान किया गया और पूरी जमीन का कब्जा ले लिया गया।

अधिनियम की धारा 12(2) के तहत नोटिस प्राप्त होने के बाद, अधिनिर्णय से असंतुष्ट होकर, दावेदार-प्रतिवादी-कंपनी ने विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा 18 के तहत 1986 के एलएआर नंबर 189 के रूप में एक भूमि संदर्भ दायर करते हुये इसे फैसले के लिए सिविल कोर्ट में भेजने का निवेदन किया और पूरी जमीन के लिए

एकमुश्त 15 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजे का दावा किया। इस प्रकार, 29,58,790 रुपये की अतिरिक्त राशि का दावा किया गया। अपीलार्थी-राज्य ने संदर्भ में अलीबाग में वरिष्ठ प्रभाग रायगढ़ के सिविल न्यायाधीश के समक्ष अपना लिखित बयान दायर किया। भूमि संदर्भ में, प्रत्यर्थी-कंपनी ने अपने पावर ऑफ अटॉर्नी धारक बालचंद्र शांताराम सुले से सी. डब्ल्यू. 1 के रूप में और सी. डब्ल्यू. 2 के रूप में जीवन नारायण कुलकर्णी, मूल्यांकनकर्ता से भी पूछताछ की, जिन्होंने अगस्त-सितंबर, 1986 में भूमि का दौरा किया था। सिविल न्यायाधीश, रायगढ़ ने 18 अप्रैल, 1987 को 1.80 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा देने का आदेश दिया। इस प्रकार, 5,09,103.60 रुपये की अतिरिक्त राशि पहले वर्ष के लिए 9 प्रतिशत और बाद के वर्षों के लिए 15 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित दिया गया।

मुआवजे की मात्रा से असंतुष्ट, प्रतिवादी-कंपनी द्वारा बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष 1988 की पहली अपील संख्या 758 को प्राथमिकता दी गई और 15 रुपये प्रति वर्ग मीटर की समान दर पर मुआवजे का दावा किया। दावेदार-प्रत्यर्थी ने अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति मांगने के लिए 1988 की लंबित पहली अपील संख्या 756 में 1992 का सिविल आवेदन संख्या 930 भी दायर किया और बढ़े हुए मुआवजे @ रु. 45 प्रति वर्ग मीटर का दावा करके संशोधन की भी मांग की। उच्च न्यायालय ने 3 जुलाई, 2001 के विवादित आदेश द्वारा 20 प्रतिशत की दर से विकास शुल्क काटकर पूरी अधिग्रहित भूमि के लिए 12.50 रुपये प्रति वर्ग मीटर मुआवजे में वृद्धि की है। उच्च न्यायालय द्वारा यह देखा गया कि भूमि का स्थान कई महत्वपूर्ण स्थानों के पास था और उन भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए आसपास के औद्योगिक विकास के अनुरूप

मुआवजा दिया जाना था। न्यायालय ने कहा कि भूमि की एन. ए. क्षमता पर भी विचार करने की आवश्यकता है। अदालत ने आगे कहा कि ट्रायल जज ने बिना कारण बताए विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट को नजरअंदाज कर दिया। न्यायालय ने कहा कि ऐसे मामलों में एक सुसंगत दृष्टिकोण लिया गया है कि विकास का पहलू विचार करना पड़ता है। यह देखा गया;

"हम आगे ध्यान दे सकते हैं कि इस अदालत ने दिए जाने वाले मुआवजे के संबंध में और निकटवर्ती गांवों में स्थित भूमि से निपटने के दौरान उसी क्षेत्र की भूमि से जुड़े मामले में सुसंगत दृष्टिकोण अपनाया है। यह माना गया कि बाजार मूल्य पर विचार के लिए विकास कारक राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य उच्च राजमार्ग और अन्य बुनियादी सुविधाओं जैसे विभिन्न कारकों से उनकी निकटता के आधार पर था। इसलिए, इस न्यायालय के अन्य निर्णयों के अनुरूप अगर हम इसका पालन करते हैं और विवादित भूमि के स्थान के साथ-साथ इसकी क्षमता के संबंध में सभी प्रासंगिक पहलुओं को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि इस भूमि के लिए मुआवजे की उचित दर 12.50 रुपये प्रति वर्ग मीटर होगी।"

उच्च न्यायालय के आदेश से असंतुष्ट होकर, विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने विशेष अनुमति से इस अपील को प्राथमिकता दी है।

नोटिस जारी किया गया था जिसके अनुसार प्रतिवादी उपस्थित हुआ। जवाबी कार्रवाई में काउंटर एफ़िडेविट और एफ़िडेविट दायर किया गया है। हमने पक्षों के लिए विद्वान वकील को सुना है।

अपीलार्थी के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अपील की अनुमति देने में कानून के साथ-साथ अधिकार क्षेत्र की त्रुटि की।

यह प्रस्तुत किया गया था कि मुआवजे की मात्रा तय करने के लिए प्रासंगिक तिथि अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना थी। उक्त अधिसूचना फरवरी, 1970 में जारी की गई थी। इसलिए, उस तारीख के आधार पर मुआवजे की राशि निर्धारित करने की आवश्यकता थी। क्षेत्र का विकास 1970 और उसके बाद हुआ था और 1970 के बाद क्षेत्र के विकास को देखते हुए मुआवजे की राशि तय नहीं की जा सकी थी। उच्च न्यायालय ने इस तरह के विकास पर विचार करके मुआवजे की राशि बढ़ाने में त्रुटि की। यह भी प्रस्तुत किया गया कि संदर्भ न्यायालय ने दावेदार के दो गवाहों के साक्ष्य पर अपने उचित परिप्रेक्ष्य में विचार किया। उक्त साक्ष्य से यह स्पष्ट था कि अधिकांश विकास 1970 के बाद का था। जहाँ तक जीवन नारायण कुलकर्णी, मूल्यांकनकर्ता के प्रमाण का सवाल है यह आग्रह किया गया कि उन्होंने स्वीकार किया था कि उन्हें दावेदारों द्वारा अधिग्रहित भूमि के मूल्यांकन का काम केवल अगस्त, 1986 में सौंपा गया था, यानी अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने के 15 साल से अधिक समय के बाद। इसके बाद उन्होंने 1986 के अंत में भूमि का दौरा किया और उसी आधार पर अपनी रिपोर्ट तैयार की। जाहिर है, इसलिए, उन्हें इस बारे में कोई जानकारी नहीं थी कि 1970 और 1986 के बीच क्या हुआ, सिवाय इसके कि उसने अन्य व्यक्तियों से क्या सुना था या उसे प्राप्त तथाकथित जानकारी। वकील ने आगे कहा कि विचाराधीन भूमि 2 किलोमीटर से अधिक का एक बड़ा भूभाग है। जमीन के छोटे टुकड़ों के संबंध में दावेदारों द्वारा जिन बिक्री उदाहरणों पर भरोसा करने की मांग की गई थी, वे अधिक प्रासंगिक नहीं थे और तुलनीय नहीं थे। विकास शुल्क की कटौती हाल के अतीत के विकास की तुलना में अधिक होती। 20% की दर से विकास शुल्क की गणना में, उच्च न्यायालय द्वारा रिकॉर्ड में एक

त्रुटि की गई है। अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा व्यक्त की गई गंभीर शिकायत यह थी कि उच्च न्यायालय ने अत्यंत महत्वपूर्ण सामग्री पर विचार नहीं किया है, अर्थात्, यह कि भूमि का एक हिस्सा सरकार द्वारा कंपनी के लिए अधिग्रहित किया गया था और यह भी तथ्य है कि कंपनी ने 1964-65 के आसपास निजी बातचीत से कुछ जमीन खरीदी थी। अपीलकर्ता के आग्रह के बावजूद, कंपनी द्वारा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया और न ही विक्रय-पत्र प्रस्तुत किया गया। अपील की अनुमति देने और मुआवजे में वृद्धि की मंजूरी देने से पहले उन सभी तथ्यों पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार करना चाहिए था। ऐसा न करके, उच्च न्यायालय ने अवैध रूप से कार्य किया और उच्च न्यायालय द्वारा अपील की अनुमति देने वाले आदेश को संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को बहाल करके रद्द कर दिया जाना चाहिए।

दूसरी ओर प्रतिवादी कंपनी की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गोपाल सुब्रमण्यम ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का समर्थन किया। वकील ने प्रस्तुत किया कि अपीलीय अधिकार क्षेत्र के निस्संदेह प्रयोग में, उच्च न्यायालय ने पक्षों द्वारा तर्क दिए गए सभी बिंदुओं पर विचार किया और एक निष्कर्ष दर्ज किया कि भूमि विकसित भूमि थी और ऐसा विकास 1970 में भी था जब अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी। इसने भूमि के संभावित गैर-कृषि उपयोग को भी ध्यान में रखा जो वास्तव में एक प्रासंगिक और महत्वपूर्ण तथ्य था। मूल्य की रिपोर्ट पर मूल्यांकनकर्ता के ठोस साक्ष्य के आलोक में विचार किया गया था जिसमें उसने 1970 में या उसके आसपास भूमि के विकास के बारे में कहा था। वकील ने यह भी कहा कि हालांकि 20 प्रतिशत की दर से विकास शुल्क की कटौती अधिक थी, लेकिन उच्च न्यायालय ने

अपीलकर्ता कंपनी को पर्याप्त राशि से वंचित करके मुआवजे की राशि को कम कर दिया। उच्च न्यायालय के आदेश ने सरकार के प्रति पूर्वाग्रह पैदा नहीं किया है और अपील खारिज की जानी चाहिए। पक्षों की प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचारपूर्वक विचार करने के बाद, हमारी राय में, अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी जानी चाहिए। उच्च न्यायालय ने कंपनी की अपील को स्वीकार कर लिया और विकास शुल्क में 20 प्रतिशत की कटौती करके मुआवजे की राशि में वृद्धि को मंजूरी दे दी। हालाँकि, हमारे लिए, यह प्रतीत होता है कि अपीलार्थी के विद्वान वकील का यह कहना सही है कि उच्च न्यायालय ने दावेदारों के लिए गवाहों के साक्ष्य की उचित रूप से सराहना नहीं की थी। एस/ओ एस. पी. एल. । शांताराम सुले पुत्र बालचंद्र, दावेदार-गवाह संख्या 1, के साक्ष्य से ऐसा प्रतीत होता है कि पूरा विकास 1970 से पहले या उसके आसपास नहीं था और ऐसा विकास उक्त अवधि के बाद हुआ था। इसके अलावा, वास्तुकार-सह-मूल्यांकनकर्ता दावेदार-गवाह संख्या 2 का साक्ष्य भी अगस्त, 1986 और उसके बाद की अवधि से संबंधित है। अपने मुख्य परीक्षण में उन्होंने कहा है कि अगस्त, 1986 में उन्हें कंपनी द्वारा अधिग्रहित भूमि के मूल्यांकन का काम सौंपा गया था। इसके बाद उन्होंने अधिग्रहित भूमि का दौरा किया। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि उन्होंने चार बार इस स्थान का दौरा किया था। बाद में, उन्होंने पड़ोसी क्षेत्र में विकास और अधिग्रहित भूमि पर इसके प्रभाव का अध्ययन किया। उन्होंने तलाठी के कार्यालय का दौरा किया और 1967 से 1972 तक बिक्री लेनदेन का अध्ययन करके भूमि की बिक्री लेनदेन और मूल्यांकन के बारे में आवश्यक जानकारी एकत्र की।

जिरह में गवाह ने स्वीकार किया कि उसे नहीं पता था कि अधिग्रहित भूमि दावेदार द्वारा 1967 में खरीदी गई थी। उन्होंने यह भी

स्वीकार किया कि उन्होंने विचाराधीन भूमि के संबंध में बिक्री लेनदेन नहीं देखा। उन्होंने इस बात से इनकार किया कि उन्होंने उन लेनदेनों को नजरअंदाज कर दिया क्योंकि अन्यथा मूल्यांकन नहीं बढ़ाया जा सकता था। उन्हें यह स्वीकार करना पड़ा कि 1970 से पहले वडघर गांव में कोई उद्योग नहीं था और वडघर गांव में कोई वाणिज्यिक क्षेत्र नहीं था कॉलेज परिसर क्वार्टर के अलावा कोई आवासीय कॉलोनी नहीं थी। जहाँ तक अधिग्रहित भूमि का संबंध है, उन्होंने स्वीकार किया कि 1970 में यह आंशिक रूप से कृषि भूमि थी और आंशिक रूप से खेती योग्य नहीं थी। एन. आई. डी. सी. के अधिनिर्णय को छोड़कर सभी बिक्री के उदाहरण बॉम्बे राजमार्ग के पूर्वी हिस्से में थे और अधिग्रहित भूमि बॉम्बे-पुणे राजमार्ग से लगभग 2 किलोमीटर दूर थी और सड़क मार्ग से यह ढाई किलोमीटर दूर थी। बिक्री के सभी उदाहरण बॉम्बे-पुणे राजमार्ग से 500 मीटर और एक किलोमीटर के बीच थे। बिक्री विलेख न्यूनतम 500 वर्ग मीटर और अधिकतम 1500 वर्ग मीटर के क्षेत्र के संबंध में थे।

अभिलेख से और दावेदार-गवाह सं. 1 की प्रतिपरीक्षा से भी यह स्पष्ट है कि सरकार ने प्रतिवादी-कंपनी के लिए कुछ भूमि (12 एकड़) का अधिग्रहण किया था। सरकार ने अप्रैल, 1967 में कंपनी को भूमि का कब्जा दे दिया। गवाह ने तब कहा कि उसे इस बात की जानकारी नहीं थी कि उस भूमि के अधिग्रहण के लिए सरकार को कितनी कीमत चुकानी पड़ी थी। उन्होंने यह भी कहा कि वह कार्यालय में रिकॉर्ड का पता नहीं लगा सके। वे यह नहीं बता सके कि जब सरकार को ज्ञापन दिया गया था तब कंपनी के पास कागजात थे या नहीं। वह उस अधिकारी का नाम नहीं बता सके जो भूमि की खरीद से संबंधित था। उन्होंने कहा कि उन्हें इस मामले में कोई व्यक्तिगत जानकारी नहीं है। उन्होंने स्वीकार किया कि हालांकि इसके बाद

कंपनी द्वारा कुछ भूमि खरीदी गई थी, लेकिन वह उक्त भूमि के संबंध में बिक्री विलेख प्रस्तुत करने में असमर्थ थे। उन्होंने यह भी कहा कि उन्होंने पास की भूमि के लेन-देन का लेखा जोखा भी प्रस्तुत नहीं किया है। उन्होंने उन लेन-देनों के बारे में कोई पूछताछ नहीं की थी। उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा था कि वह कोई बिक्री विलेख पेश नहीं करने जा रहे हैं। आगे की जिरह में उन्होंने स्वीकार किया कि उनके द्वारा उल्लिखित सभी उद्योग पनवेल के उत्तर की ओर थे। अधिग्रहित भूमि के आसपास कोई उद्योग नहीं था। उन्होंने स्वीकार किया कि उन्हें नहीं पता था कि 1970 से पहले अधिग्रहित भूमि के आसपास कोई वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्र और आवासीय गतिविधियाँ थीं या नहीं। उन्हें 1970 में या उससे पहले अधिग्रहित भूमि की स्थिति के बारे में भी पता नहीं था।

दावेदार के दो गवाहों के साक्ष्यों के साथ-साथ अन्य साक्ष्यों से भी, संदर्भ न्यायालय ने कहा कि स्वीकार किया जाता है कि कुछ भूमि वर्ष 1964 में कंपनी द्वारा ही खरीदी गई थी और फिर भी गवाह नं. 1 ने कहा कि वह खरीद मूल्य के बारे में कुछ नहीं जानता था। अदालत ने नोट किया कि लेन-देन 1964-1965 के थे और इस प्रकार "इतना प्राचीन नहीं था कि रिकॉर्ड साक्ष्य को खोया हुआ माना जाये।" इन परिस्थितियों में, उन दस्तावेजों को कंपनी द्वारा प्रस्तुत किया जाना चाहिए था।

हमारी राय में, उपरोक्त टिप्पणियां करके, संदर्भ न्यायालय ने कोई अवैधता नहीं की है। दुर्भाग्य से, उच्च न्यायालय ने इस पहलू पर अपने उचित परिप्रेक्ष्य में विचार नहीं किया है। पुनः, संदर्भ न्यायालय का यह कहना सही था कि जब दावेदार ने स्वयं कुछ भूमि खरीदी है, तो अधिग्रहित भूमि का मूल्य निर्धारित करने में भूमि का खरीद मूल्य एक महत्वपूर्ण कारक था। संदर्भ न्यायालय ने यह भी कहा कि सरकार के अनुसार, कुछ

भूमि कंपनी द्वारा 1964-65 में खरीद का विषय थी और कंपनी द्वारा भुगतान की गई कीमत 0.45 पैसे से 0.75 पैसे प्रति वर्ग मीटर तक बहुत कम थी। राज्य ने 1964-65 में कंपनी द्वारा भुगतान की गई कीमत दिखा रहे सूचकांक निष्कर्षों (प्रदर्श 37) पर भी भरोसा किया है। कंपनी द्वारा खरीदी गई भूमि के दस्तावेजी साक्ष्य को प्रस्तुत न करने के मद्देनजर, संदर्भ न्यायालय ने कहा:

“यह नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि यह कीमत जो वास्तव में वर्ष 1964-65 में दावेदारों द्वारा भूमि के एक विशेष टुकड़े के लिए भुगतान की गई थी, उनकी जानकारी में है और जाहिर है कि यह एक कंपनी है। इंडियन स्टैंडर्ड मेटल कंपनी लिमिटेड जिसने लेखा रखा है और उन मशीनरी की विस्तृत सूची प्रस्तुत की है जिन्हें अधिग्रहित भूमि पर कारखाना शुरू करने के समय खरीदे जाने की आवश्यकता थी और उन्हें रिकॉर्ड और 11 बिक्री विलेखों के कब्जे में माना जाना चाहिए जिन्हें निष्पादित किया गया था। वर्ष 1964-65 इतना प्राचीन नहीं है कि रिकॉर्ड को खोया हुआ माना जाए और इसलिए ऐसा प्रतीत होता है कि दावेदार प्रासंगिक अभिलेख प्रस्तुत करने के लिए तैयार नहीं हैं और किसी न किसी कारण से वे इस तथ्य को दबाना चाहते हैं अर्थात् वह मूल्य जो वर्ष 1964-65 में अधिग्रहित वस्तुओं के लिए भुगतान किया गया था।”

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय द्वारा अपील पर निर्णय लेने और मुआवजे की राशि बढ़ाने में एक प्रासंगिक और व्यापक विचार को ध्यान में नहीं रखा गया है। हमारे लिए, अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत करना भी अच्छी तरह से स्थापित है कि तत्काल मामले में, भूमि का अधिग्रहण 2 किलोमीटर से अधिक के बड़े पैमाने पर है, और इस तरह, भूमि के छोटे टुकड़ों की बिक्री के उदाहरण दावेदार के लिए बहुत सहायक

नहीं होंगे। इसलिए हमारी राय में, उच्च न्यायालय को बिक्री के मामलों को अनुचित महत्व नहीं देना चाहिए था। चूँकि उच्च न्यायालय दस्तावेजी साक्ष्य के साथ-साथ कंपनी द्वारा बिक्री विलेखों को प्रस्तुत न करने के तथ्य और दावेदारों के लिए दो गवाहों के साक्ष्य पर भी अपने उचित परिप्रेक्ष्य में विचार करने में विफल रहा, इसलिए यह उचित होगा कि हम उच्च न्यायालय के निर्णय को दरकिनार कर दें और मामले को उच्च न्यायालय को भेज दें ताकि न्यायालय अपने समक्ष साक्ष्य के आलोक में और हमारे द्वारा ऊपर की गई टिप्पणियों के आलोक में मामले पर नए सिरे से विचार कर सके।

पूर्वगामी कारणों से, अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी जानी चाहिए और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करके अनुमति दी जाती है। हम कानून के अनुसार नए सिरे से उचित निर्णय लेने के लिए मामले को उच्च न्यायालय को भेजते हैं। हालाँकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

आंशिक रूप से अपील की अनुमति दी गयी।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल 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।