

सी.ई.एस.सी. लिमिटेड

बनाम

संध्या रानी बारीक एवं अन्य।

(सिविल, अपील (2005 का क्रमांक 7201)

जुलाई 7, 2008

[डॉ. अरिजीत पसायत और पी. सदाशिवम, जे.जे.]

पश्चिम बंगाल भूमि (मांग और अधिग्रहण) अधिनियम, 1948-भूमि के बड़े हिस्से का अधिग्रहण-भूमि मूल्य का आकलन-उचित व न्यायसंगत मुआवजा-अभिनिर्धारित भूमि मूल्य का सैद्धांतिक आकलन सामान्य ज्ञान और सावधानी के साथ आगे बढ़ना है-के लिए मुआवजे का आकलन करते हुए, आसपास की समान भूमि के लिए निर्धारित कीमत का पता लगाने का प्रयास किया जाना चाहिए-जहां भूमि का एक बहुत बड़ा टुकड़ा अधिग्रहित किया गया है और भूमि के तुलनात्मक रूप से छोटे टुकड़े के साथ तुलना करने की कोशिश की जा रही है। बेचा गया है या अन्यथा निपटाया गया है, तो उस

स्थिति में, अधिग्रहित भूमि की विशालता के कारण कीमत का एक प्रतिशत कम किया जाना है-भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894।

प्रश्नगत भूमि, जिसका कुल क्षेत्रफल 3 बीघे से अधिक है, प्रतिवादियों के एक ही पूर्वज के स्वामित्व वाली 10 बीघे भूमि का हिस्सा थी। उक्त भूमि को विद्युत सब-स्टेशन के निर्माण के लिए पश्चिम बंगाल भूमि (मांग और अधिग्रहण) अधिनियम, 1948 के तहत अधिग्रहित किया गया था। कलेक्टर ने 50,000/- रुपये प्रति कट्टा (एक कट्टा 1/20 बीघे के बराबर होता है) की दर से मुआवजा दिया। प्रतिवादियों-दावेदारों ने अपील दायर की, जिसके बाद भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश ने मुआवजा बढ़ाकर लगभग 5 लाख रुपये प्रति कट्टा कर दिया। पश्चिम बंगाल अधिनियम के तहत आवश्यक प्राधिकारी सी.ई.एस.सी. ने यह रुख अपनाते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की कि मामले का निर्णय उसकी अनुपस्थिति में किया गया था। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता को एक पक्ष बनाने का निर्देश देते हुए मामले को भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश के पास प्रतिप्रेषित किया। भूमि अधिग्रहण-जज ने फिर से आंकलन किया, लेकिन पहले की दर को बरकरार रखा। इस निर्णय को उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई। अपीलकर्ता की मुख्य शिकायत यह थी कि भूमि का बड़ा हिस्सा अधिग्रहण का विषय था और छोटे भूखंडों के लिए लागू दरों में कोई बदलाव नहीं किया जा सकता था। उच्च न्यायालय ने प्रति कट्टा

2.25 लाख रुपये की दर से मुआवजा निर्धारित किया और निर्देश दिया कि प्रतिवादी/दावेदार 9% प्रति वर्ष की दर से किराया मुआवजे के हकदार थे और 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भी हकदार थे।

इस न्यायालय के समक्ष, सी.ई.एस.सी. का रुख यह है कि इसके उपयोग के लिए अधिग्रहित भूखंड पूरी तरह से भूमि से घिरा हुआ था और इसके लिए लागू दर संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित रु. 5,32,000/- प्रति कट्टा से अधिक नहीं हो सकती; यद्यपि उच्च न्यायालय ने इसे 2,25,000/- प्रति कट्टा निर्धारित किया था, वही भी अधिक था।

दावेदारों द्वारा किराए में वृद्धि और ब्याज की उच्च दर की मांग करते हुए क्रॉस अपील दायर की गई है। दावेदारों की संख्या काफी बड़ी है और करीब 20 है।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते हुए,

अभिनिर्धारित किया: 1. भूमि मूल्य का शैक्षणिक आंकलन सामान्य अनुभव और सावधानी के साथ आगे बढ़ना होगा। किसी को उस संबंध में किसी गणितीय परिशुद्धता का प्रयास किए बिना उचित और उचित मुआवजे का पता लगाने का प्रयास करना चाहिए। मुआवजे का आकलन करने के

उद्देश्य से, आसपास की समान भूमि के लिए निर्धारित कीमत का पता लगाने का प्रयास किया जाना चाहिए। [पैरा 16] [145-बी और सी]

2. अधिग्रहीत भूमि और बेची गई भूमि में अंतर विभिन्न पहलुओं पर हो सकता है। भूमि का एक टुकड़ा बड़ा हो सकता है, दूसरा छोटा, भूमि के एक टुकड़े का अग्रभाग बड़ा हो सकता है और दूसरे का कुछ भी नहीं। भूमि के विकास और स्थान में अंतर हो सकते हैं। कुछ विशेष लक्षण हो सकते हैं जिन पर ध्यान देना होगा और मुआवजे के आंकलन के मामले में यथोचित विचार किया गया।

[पैरा 17] [145-डी और एफ]

3. जहां एक बहुत बड़े भूखंड का अधिग्रहण किया गया है और उसकी तुलना जमीन के तुलनात्मक रूप से छोटे टुकड़े से की जानी है जिसे बेच दिया गया है या अन्यथा निपटाया गया है, तो उस स्थिति में, कीमत का एक प्रतिशत अधिग्रहीत भूमि की विशालता के कारण ही इसे रद्द किया जाना है। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने कटौती की। उच्च न्यायालय ने भूमि अवरोधन के प्रश्न पर भी विचार किया और माना कि यह एक विशेष लक्षण है जिस पर ध्यान दिया जाना चाहिए। [पैरा 18] [145-ई एवं एफ]

4. उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण में कोई दुर्बलता नहीं है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर दुर्बलता से ग्रस्त नहीं है। इसलिए, सीईएससी द्वारा दायर अपील खारिज की जाती है। लेकिन ब्याज दर को लेकर दी गई दलील में दम है। संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर के स्थान पर वैधानिक रूप से निर्धारित ब्याज दर लागू होगी। [पैरा 19, 20, 22] [145-जी, 146-ए एवं एफ]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: दीवानी अपील संख्या 7201/2005

2002 के एफ.ए. संख्या 12 में कलकत्ता उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय और डिक्री दिनांक 11/2/2003 से

के साथ

सी.ए. संख्या 2005 का 7202, 7203, 7203, 7204, 7205 और 2005 का 7206

उपस्थित पक्षकारों के लिए शांति भूषण, श्याम दीवान, भास्कर गुप्ता, के.वी. विश्वनाथन, संजीव के. कपूर, विशाल गुप्ता, विक्रम बजाज (मैसर्स खेतान एंड कंपनी के लिए), ध्रुव मेहता, चंचल क्र. उपस्थित पक्षों के लिए दत्ता, डी. बेरा, पार्थ सिल, सरला चंद्रा, अविजीत भट्टाचार्जी और सौम्या कुंडू।

न्यायालय द्वारा निर्णय सुनाया गया-

डॉ. अरिजीत पसायत, जे.

1. ये अपीलें सीईएससी लिमिटेड द्वारा दायर की गई हैं, जिसमें दिए गए फैसले की शुद्धता पर सवाल उठाया गया है। कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ ने वर्तमान अपीलकर्ता द्वारा विद्वान भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश के सामान्य निर्णय और आदेश को चुनौती देते हुए दायर की गई तीन अपीलों का निपटारा किया, जिसके द्वारा उन्होंने कलेक्टर के पुरस्कार से तीन संदर्भों का निपटारा किया। इन ज़मीनों का अधिग्रहण पश्चिम बंगाल भूमि (मांग और अधिग्रहण) अधिनियम, 1948 (संक्षेप में 'पश्चिम बंगाल अधिनियम') के तहत हुआ, न कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम') के तहत।

2. दावेदारों द्वारा किराए में वृद्धि और ब्याज की उच्च दर की मांग करते हुए क्रॉस अपील दायर की गई है।

3. दावेदारों की संख्या काफी बड़ी और लगभग 20 थी। उन्हें तीन सेटों में बुक किया गया था। भूमि का अधिग्रहण मई 1995 में पश्चिम बंगाल अधिनियम के तहत किया गया था। मांग 1995 में की गई थी और अधिसूचना 3.5.1995 को जारी की गई थी। कुल क्षेत्रफल 3 बीघे से अधिक था। एक बीघे

में 20 कट्टा और 1 कट्टा में 720 वर्ग फुट होता है। यह भूमि 156 ए, मानिकतला मुख्य सडक पर स्थित 10 बीघे पथ का हिस्सा थी, जिसका स्वामित्व पहले एक ही पूर्वज काली पदा बारिक के पास था, जिनकी मृत्यु हो चुकी थी। कलेक्टर ने वर्ष 1997 में कुछ समय के लिए पंचाट दिया और उसके बाद बारिकों यानी तीन अपीलों में प्रतिवादियों के संदर्भ पर भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश से संपर्क किया गया। कलेक्टर का पंचाट प्रारंभ में मुआवजे के रूप में लगभग 50,000/- रुपये प्रति कट्टा के आधार पर था, लेकिन भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश ने पहली बार में इसे बढ़ाकर लगभग 5 लाख रुपये प्रति कट्टा कर दिया। उस स्तर पर राज्य और बारिक विपरीत पक्ष थे। चूँकि भूमि का अधिग्रहण वर्तमान अपीलकर्ता के उद्देश्य के लिए किया गया था जो कि पश्चिम बंगाल अधिनियम के तहत आवश्यक प्राधिकारी था, अधिग्रहण से पहले सार्वजनिक जीवन के लिए आवश्यक आपूर्ति के रखरखाव की मांग की जानी चाहिए और इस मामले में बिजली की आपूर्ति सेवा थी। एक सब-स्टेशन 132 के.वी. अधिग्रहित भूमि पर पहले ही निर्माण हो चुका था। अपेक्षित प्राधिकारी ने यह रुख अपनाते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की कि मामले का निर्णय उसकी अनुपस्थिति में किया गया था। 3 मई, 2000 को उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ द्वारा आदेश पारित किया गया, जिसके तहत मामले को भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश को

प्रतिप्रेषित किया गया और अपीलकर्ता को एक पक्ष बनाने का निर्देश दिया गया।

यह भी निर्देश दिया गया कि जिन व्यक्तियों से भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश के समक्ष पहले ही पूछताछ की जा चुकी है, उन्हें उनकी उपलब्धता के आधार पर अपीलकर्ता द्वारा जिरह के लिए फिर से प्रस्तुत किया जाएगा। इस मामले पर दोबारा विचार किया गया। भूमि अधिग्रहण न्यायाधीश ने फिर से आंकलन किया और वर्तमान अपीलकर्ता को सुनने के बाद माना कि प्रति कट्टा दर अधिक होगी। लेकिन इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि पहले कम दर तय की गई थी, उसे बरकरार रखा गया।

4. निर्णय को उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई।

5. अपीलकर्ता ने बारिकों द्वारा परीक्षित कुछ गवाहों के साक्ष्य का हवाला दिया। चंद्र नाथ बारिक नामक व्यक्ति ने स्वीकार किया कि अर्जित भूमि का उपयोग पहले परिवार के धोबी द्वारा कपड़े धोने और उन्हें सुखाने के लिए किया जाता था। अपीलकर्ता की ओर से साक्ष्य पेश किया गया कि 1990 में भूमि की मांग के समय भूमि नीची थी और जलकुंभी से भरी हुई थी। अधिग्रहित भूमि की सीमा के ठीक बाहर एक बड़ा तालाब था। भूमि को फ्लाई ऐश की प्रचुर आपूर्ति से भरना था जिसकी आपूर्ति अपीलकर्ता ने

टीटागढ़ में अपने (कोयला राख) उत्पादन संयंत्र से की थी। भरने वाली फ्लाई ऐश परत की मोटाई लगभग 10 फीट थी। अपीलकर्ता द्वारा कुछ ठेकेदारों की मदद से भूमि का विकास किया गया था। उनके बिल प्रदर्शित किए गए और करीब 30 लाख रुपये के भुगतान का दावा किया गया।

6. दूसरी ओर, बारिकों ने यह रुख अपनाया कि पूरा पैसा भूमि विकास पर खर्च नहीं किया गया था, बल्कि उसका एक हिस्सा अपीलकर्ता की संरचनाओं को खड़ा करने के लिए भी था। उच्च न्यायालय ने कुछ तथ्यात्मक पहलुओं का उल्लेख किया और इस तथ्य पर ध्यान दिया कि अपीलकर्ता की मुख्य शिकायत यह थी कि भूमि का बड़ा हिस्सा अधिग्रहण का विषय था और छोटे भूखंडों के लिए लागू दरों की कोई प्रासंगिकता नहीं हो सकती है कुछ तथ्यात्मक पहलुओं का उल्लेख करने के बाद, उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित तरीके से अपीलों का निपटारा किया-

"1. अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 2.25 लाख रुपये प्रति कट्टा निर्धारित किया गया है और संदर्भित इन सभी मामलों में दावेदारों को प्रति कट्टा 2.25 लाख रुपये का मुआवजा मिलता है।

2. इसके अतिरिक्त, वे उक्त भूमि मूल्य पर 30% की दर पर क्षतिपूर्ति के हकदार हैं।

3. वे 3.5.95 से 27.3.97 तक भूमि मूल्य पर प्रति वर्ष 12% अतिरिक्त मुआवजे के भी हकदार होंगे, लेकिन क्षतिपूर्ति नहीं (देखें: सुंदर का मामला (2001) 7 एससीसी 211) जो अंतिम यानी 5.28 ब्याज से संबंधित है क्षतिपूर्ति पर लेकिन यह नहीं बताया कि धारा 23(1 ए) धारा 23(2) पर भी लागू होगी।

4. प्रत्यर्थागण/संदर्भित दावेदार 2.25 लाख रुपये (प्रति कट्टा) की दर पर गणना की गई भूमि मूल्य पर 16.10.90 से 2.5.95 तक प्रति वर्ष 9% की दर से किराया मुआवजे के भी हकदार होंगे, 25% कम ; हम स्पष्ट करते हैं कि भूमि का मूल्य 25% कम किया जाना है और किराया मुआवजा उक्त अवधि 16.10.90 से 2.5.95 तक चलेगा।

5. सभी मद 1, 2, 3 और 4 पर उत्तरदाता/संदर्भित दावेदार 27.3.97 से भुगतान या अदालत में भुगतान होने तक 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के हकदार होंगे; यदि ऐसा भुगतान 17

फरवरी, 2004 के भीतर नहीं किया जाता है तो उसके बाद

15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगाया जाएगा, और

6. अपीलकर्ताओं द्वारा पहले ही अदालत में किए गए भुगतान

या भुगतान के कारण उपरोक्त मदों के संबंध में देयता को समाप्त

करने के संबंध में उचित श्रेय दिया जाएगा।"

7. अपीलकर्ता के लिए विद्वान वकील का रुख अनिवार्य रूप से यह था

कि अधिग्रहित भूमि के लिए लागू दर रु. 5,32,000/- प्रति कट्टा से अधिक नहीं

हो सकती, जैसा कि संदर्भ न्यायालय द्वारा तय किया गया था। यह प्रस्तुत

किया गया है कि यद्यपि उच्च न्यायालय ने इसे 2,25,000/- रुपये प्रति कट्टा

निर्धारित किया था, लेकिन यह भी अधिक था। दावेदारों ने लगभग 5 कट्टा

की विक्रय विलेखों पर भरोसा किया। क्रॉस अपीलें दायर की गईं, बारिकों ने

यह रुख अपनाया है कि सराहना-

इस पहलू पर ध्यान नहीं दिया गया है. कटौती यानी लैंड लॉकिंग के

लिए 25%, रोड फ्रंटेंज के लिए 15% और बेल्टिंग के लिए 5% अतार्किक है।

बड़ी संख्या में दावेदार यानी 22 शामिल हैं और यह उनके अविभाजित शेयर

हैं जिन पर ध्यान दिया जाना था। यह बताया गया कि विभाजन पर प्रत्येक

व्यक्ति को 5 कट्टा से अधिक नहीं मिलता है। अधिग्रहण का उद्देश्य सब-स्टेशन

का निर्माण करना था जिसके लिए बड़े क्षेत्र की आवश्यकता थी। अधिग्रहीत भूमि वासभूमि शहरीकृत औद्योगिक क्षेत्र थी।

8. यह बताया गया है कि कानून अर्थात् पश्चिम बंगाल अधिनियम में प्रावधान है कि ब्याज दर एक वर्ष के लिए 9% और उसके बाद 15% होनी चाहिए।

9. यह प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने कुछ सामान्य मार्ग अवधारणा पर ध्यान दिया। पुरबासा हाउसिंग एस्टेट के साथ कोई लीज और लाइसेंस की व्यवस्था नहीं थी। तो प्रवेश और निकास की सुविधाएं ज्ञात थीं। स्थानीय लाभ के कारण किसी भी बड़े पैमाने पर कोई कटौती नहीं की जाती है। यह बताया गया है कि उच्च न्यायालय ने साढ़े सात वर्षों तक भूमि का मूल्य नहीं जोड़कर गलत किया। हाईकोर्ट ने बड़े पैमाने पर विचार करते हुए 15 से 20% तय किया है। बारिकों का यह रुख है कि वर्तमान में विशालता कोई मुद्दा नहीं हो सकती। संदर्भ न्यायालय ने ठीक ही माना कि बड़ेपन का प्रश्न प्रासंगिक नहीं था। यह सन्निहित भूमि के अधिग्रहण का मामला था। विशालता को उद्देश्य से जोड़ना होगा। बेल्टिंग विधि का कोई अनुप्रयोग नहीं है क्योंकि यह विशेष प्रयोजन के लिए एक खुला क्षेत्र था। इसी प्रकार, किसी भूमि अवरोधन का कोई प्रश्न ही नहीं था। बारिकों के अनुसार, उच्च न्यायालय

ने गलती से यह मान लिया कि वहां कोई पहुंच थी। आम रास्ता मुख्य सड़क से जुड़ा हुआ था। चूंकि उद्देश्य संरक्षित क्षेत्र था, इसलिए बड़े पैमाने पर सवाल कोई प्रासंगिक नहीं था। जहां तक अग्रमांग कारक का सवाल है, यह प्रस्तुत किया गया था कि जिस उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, उसके लिए अग्रमांग आवश्यक नहीं हो सकता है। यह क्षेत्र में कहीं भी होना चाहिए।

10. इसके अतिरिक्त, बेल्टिंग विधि एक अप्रचलित विधि है। इसके अलावा, बेल्टिंग एक उचित तरीका नहीं है क्योंकि भूमि सुपरिभाषित विकास खंड में स्थित थी।

11. अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह बताया गया है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उद्देश्य वास्तव में अप्रासंगिक है। क्षमता देखनी होगी। यह इच्छुक क्रेता और इच्छुक विक्रेता का मामला है। यह भी बताया गया है कि अंतिम दावेदारों की संख्या वास्तव में अप्रासंगिक है क्योंकि यदि उन्हें जमीन बेचनी है तो 20 विक्रेताओं को शामिल होना होगा और विभाजन के लिए मुकदमा दायर करना होगा।

12. उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित तथ्यात्मक स्थिति देखी है-

(i) अधिग्रहीत भूमि मानिकतला मेन रोड से लगभग 150 से 200 फीट दूर है। यह मुख्य सड़क से दूर तीसरी बेल्ट है।

(ii) यह निष्कर्ष निकालना असंभव है कि दक्षिणी तरफ जहां मानिकतला मुख्य सड़क चलती है, वहां अधिग्रहीत भूमि का कोई अग्रभाग है।

(iii) अब तक अधिग्रहीत के उत्तरी और दक्षिणी किनारों तक भूखंड के संबंध में यह स्वीकार किया गया है कि वे भूमि हैं अवश्यभावी। पश्चिम में बारिकों की अन्य भूमि है और उत्तर में एक हाउसिंग एस्टेट थी जिसे कहा जाता था पुरबासा हाउसिंग एस्टेट।

13. अपीलकर्ता का मामला यह था कि जो भूखंड उनके उपयोग के लिए अधिग्रहित किया गया था वह पूरी तरह से भूमि से घिरा हुआ था। यह एक बहुत ही महत्वपूर्ण तथ्यात्मक मुद्दा है जो मुआवजे का निर्धारण करते समय महत्वपूर्ण है।

14. मुद्दा यह था कि क्या अधिग्रहीत भूमि के पूर्वी हिस्से में म्यूनिसिपल सार्वजनिक पथ पर 40 फीट का अग्रभाग था। दूसरी ओर अपीलकर्ता ने यह रुख अपनाया कि वहां कोई नगरपालिका सड़क नहीं थी और यह पुरबासा हाउसिंग की एक निजी भूमि थी जो दक्षिण में मानिकतला मुख्य सड़क से हाउसिंग एस्टेट तक जाती थी। सड़क दक्षिण से उत्तर की ओर

जाती है और पुरबासा की है। वह 40 फीट चौड़ी सड़क नगर निगम की सड़क नहीं है और उसका कोई नाम भी नहीं है. इसके साथ कोई परिसर संख्या संलग्न नहीं है।

15. दिलचस्प बात यह है कि अपीलकर्ता के गवाहों से यह सवाल पूछा गया कि क्या उसने पी.डब्ल्यू.डी. रोड के तहत केबल बिछाने के लिए लोक निर्माण विभाग से अनुमति ली थी? यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं था कि सड़क एक सार्वजनिक सड़क थी या यह मानिकतला मुख्य सड़क से जुड़ी हुई थी। योजना से ऐसा प्रतीत होता है कि सड़क पुरबासा हाउसिंग एस्टेट में जाती है और वहीं समाप्त होती है। इसलिए, प्लॉट पूरी तरह से भूमिबंद था। इसलिए उच्च न्यायालय ने अंततः ऊपर बताए अनुसार दरें तय कीं।

16. भूमि के मूल्य का सैद्धांतिक आंकलन सामान्य ज्ञान और सावधानी के साथ आगे बढ़ना चाहिए। किसी को उस संबंध में कोई गणितीय परिशुद्धता का प्रयास किए बिना उचित और उचित मुआवजे का पता लगाने का प्रयास करना चाहिए। मुआवजे का आकलन करने के उद्देश्य से, आसपास की समान भूमि के लिए निर्धारित कीमत का पता लगाने का प्रयास किया जाना चाहिए।

17. अर्जित भूमि और बेची गई भूमि में अंतर विभिन्न पहलुओं पर हो सकता है। ज़मीन का एक टुकड़ा बड़ा हो सकता है, दूसरा छोटा, ज़मीन के

एक टुकड़े का अग्रभाग बड़ा हो सकता है और दूसरे का कोई भी हिस्सा नहीं हो सकता है। भूमि विकास और स्थान में अंतर हो सकता है। मुआवजे के आकलन के मामले में ऐसी विशेष विशेषताएं हो सकती हैं जिन पर ध्यान दिया जाना चाहिए और उचित रूप से विचार किया जाना चाहिए।

18. जहां भूमि का एक बहुत बड़ा भूखंड अधिग्रहित किया गया है और तुलना भूमि के तुलनात्मक रूप से छोटे टुकड़े से की जानी है जिसे बेच दिया गया है या अन्यथा निपटाया गया है, तो उस स्थिति में, कीमत का एक प्रतिशत खटखटाया जाना है अधिग्रहीत भूमि की विशालता के कारण बंदा। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने कटौती की। उच्च न्यायालय ने भूमि अवरोधन के प्रश्न पर भी विचार किया और माना कि यह एक विशेष लक्षण है जिस पर ध्यान दिया जाना चाहिए।

19. हम उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण में कोई दुर्बलता नहीं पाते हैं। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर दुर्बलता से ग्रस्त नहीं है। इसलिए, अपीलकर्ता-सीईएससी द्वारा दायर अपीलें खारिज कर दी जाती हैं।

20. क्रॉस अपीलों में प्रश्नानुसार उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर अपील में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। लेकिन बात तो है ब्याज दर के संबंध में याचिका में।

21. पश्चिम बंगाल अधिनियम की धारा 7(2)(ए) इस प्रकार है:

"(2)(ए)-जब मुआवजा उप-धारा (1) के तहत निर्धारित किया गया है, तो कलेक्टर भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 11 में निर्धारित सिद्धांतों और इसमें निर्दिष्ट राशि के अनुसार पंचाट देगा। उस अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (2) को भी पंचाट में शामिल किया जाएगा:

बशर्ते कि पंचाट के तहत मुआवजे की राशि पर धारा 4 की उपधारा (1 ए) के तहत नोटिस के प्रकाशन की तारीख से भुगतान तक नौ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज को इसके तहत देय राशि में शामिल किया जाएगा।

बशर्ते कि यदि धारा 4 की उपधारा (1 ए) के तहत नोटिस के प्रकाशन की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर इस तरह के क्षतिपूर्ति या उसके किसी हिस्से का भुगतान या जमा नहीं किया जाता है, तो प्रति वर्ष पंद्रह प्रतिशत की दर से ब्याज लगाया जाएगा। एक वर्ष की उक्त अवधि की समाप्ति की तारीख से मुआवजे की राशि या उसके हिस्से का भुगतान किया जाएगा जो

ऐसी समाप्ति की तारीख से पहले भुगतान या जमा नहीं किया गया है।"

22. वैधानिक रूप से निर्धारित ब्याज दर संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर के स्थान पर लागू होगी।

23. क्रॉस-अपीलें उस सीमित सीमा तक स्वीकार की जाती हैं। लागत / कॉस्ट के रूप में कोई आदेश नहीं होगा।

बी.बी.बी.

अपीलें निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी मदन गोपाल सोनी (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।