

[2009] 10 एससीआर 505

चन्द्रशेखर एवं अन्य

बनाम

अतिरिक्त विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी

(2009 की सिविल अपील संख्या 4163-4165)

जुलाई 8, 2009

[तरुण चटर्जी और वी.एस. सिरपुरकर, जे.जे]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894

धारा 23- भूमि का अधिग्रहण- मुआवजा- अदालती शुल्क में कमी के लिए कटौती- उच्च न्यायालय ने दावेदारों को बढ़े हुए मुआवजे का हकदार माना, लेकिन अदालती शुल्क में कमी के लिए इसे कम कर दिया- एक बार न्यायालय ने यह विचार प्रकट कर लिया कि दावेदार बढ़े हुए मुआवजे के हकदार थे, केवल न्यायालय शुल्क का भुगतान न करने के तकनीकी आधार पर उन्हें इससे वंचित नहीं किया जाना चाहिए, और अपेक्षित अदालती शुल्क के भुगतान के लिए उन्हें एक अवसर दिया जाना चाहिए।

धारा 23(1)- अर्जित भूमि का बाजार मूल्य- निर्णय के आधार पर निर्धारण- दावेदार को प्रस्तुत निर्णय के अनुसार अर्जित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत करना होगा- वर्तमान मामले में, दावेदार ऐसा आधार प्रस्तुत करने में विफल रहे हैं।

क्या उच्च न्यायालय द्वारा भूस्वामी को रू. 32.10/- प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे का हकदार मानने के पश्चात, भूमि मालिकों द्वारा अपनी आपत्तियों में भुगतान की गई न्यायालय शुल्क में कमी को ध्यान में रखते हुए, उन्हें शेष न्यायालय शुल्क भुगतान करने का अवसर दिए बिना मुआवजा राशि रू. 23/- प्रति वर्ग फीट पर सीमित करना उचित था।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया।

1.1. एक बार न्यायालय ने यह विचार कर लिया कि दावेदार बढ़े हुए मुआवजे के हकदार थे, वे केवल न्यायालय शुल्क का भुगतान न करने के तकनीकी आधार पर इसे देने से इनकार नहीं किया जाना चाहिए और इसके भुगतान के लिए एक अवसर दिया जाना चाहिए [पैरा 6] [513-सी-डी]

भाग सिंह बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ (1985) 3 एससीसी 737, पर भरोसा किया।

1.2. वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं की भूमि के उच्च मूल्य को मान्यता दी है और माना है कि अधिग्रहीत भूमि का

वास्तविक बाजार मूल्य रु. 32.10/- प्रति वर्ग फुट होगा। उच्च न्यायालय द्वारा सिविल न्यायालय द्वारा पारित पुरस्कार को भी ध्यान में रखा और यह पाया कि वर्तमान मामले में अपीलार्थियों का हक रु. 32.10/- प्रति वर्ग फुट की दर से कहीं अधिक होगा। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने अपेक्षित न्यायालय शुल्क का भुगतान न करने के तकनीकी आधार पर दावे को 23/- रुपये प्रति वर्ग फुट तक सीमित करके गलती की। [पैरा 7] [513- डी- जी]

1.3. बूटा सिंह मामले में संविधान पीठ के फैसले ने भाग सिंह मामले में दिए फैसले में दिए गए कानून को पलटा नहीं है और अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन में पारित कानून भाग सिंह मामले में इस न्यायालय द्वारा स्थापित कानून से तात्त्विक रूप से अलग है क्योंकि दोनों फैसले अलग-अलग मामलों से संबंधित हैं, और इसके अलावा अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन फैसले ने वास्तव में भाग सिंह में निर्धारित कानून की वैधता को मान्यता दी है। इसलिए भाग सिंह के फैसले के बाद इस मामले में निर्णय बूटा सिंह में संविधान पीठ द्वारा प्रकट की गई राय के विपरीत नहीं होगा। इस प्रकार, यह तय किया गया कि उच्च न्यायालय को अपेक्षित अदालती शुल्क की कमी के तकनीकी आधार पर अपीलकर्ताओं को उनके उचित दावे से वंचित नहीं करना चाहिए था, और कमी न्यायालय शुल्क के भुगतान के लिए उन्हें एक अवसर दिया जाना चाहिए था। [पैरा 13] [518- ए- सी]

भाग सिंह बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ (1985) 3 ए एससीसी 737 और भीमाशा बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2008) 10 एससीसी 797, पर भरोसा किया गया।

संदर्भित "बूटा सिंह बनाम भारत संघ (1995) 5 एससीसी 283

अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन भूमि स्वामित्व सोसायटी लिमिटेड बनाम भारत संघ (1991) 1 एससीसी 174, अन्तर दिया गया।

1.5. पाल सिंह के मामले में, अदालत ने सैद्धांतिक रूप से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में अगले मामले में पिछले निर्णयों की स्वीकार्यता को मान्यता दी। इस प्रकार, भूमि के मूल्य से संबंधित निर्णय को या तो एक उदाहरण के रूप में या ऐसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जाना चाहिए जिससे अर्जित भूमि का बाजार मूल्य अनुमान लगाया जा सके या घटाया जा सके, उसी अदालत का पिछला निर्णय होना चाहिए और यह आवश्यकता तत्काल मामले में पूरी होती है। हालाँकि, आगे की आवश्यकता यह थी कि इस तरह के निर्णय पर भरोसा करने वाले व्यक्ति द्वारा साक्ष्य सहित इसे साबित किया जाना चाहिए और अन्य सभी संबंधित तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए यह अर्जित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए आधार प्रस्तुत कर सकता है। क्योंकि यह वर्तमान मामले में अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए उच्च न्यायालय के ऐसे पिछले निर्णय को स्वीकार करने के लिए अधिक

महत्वपूर्ण परीक्षण था। अपीलकर्ताओं द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई सामग्रियों के अवलोकन पर, यह निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए कि अपीलकर्ता उसी उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए संतोषजनक आधार प्रस्तुत करने में विफल रहे थे। [पैरा 15 और 16] [520- ए- डी]

संदर्भित "पाल सिंह बनाम यूटी चंडीगढ़ एआईऔर 1993 एससी 225

2.2. अपीलकर्ताओं की भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संबंध में उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया गया है। अपीलकर्ताओं की अर्जित भूमि का बाजार मूल्य रु. 32.10/- प्रति वर्ग फीट निर्धारित है। तथापि उच्च न्यायालय का शेष निर्णय यथावत है। अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना जारी होने की तारीख से उस तारीख तक बढ़े हुए मुआवजे और उस पर अर्जित ब्याज पर 30% और बढ़े हुए मुआवजे पर 12% अतिरिक्त बाजार मूल्य के हकदार हैं। जो बेदखली या पुरस्कार की तारीख जो भी पहले हो तक प्राप्त होगा। इसके अलावा, वे कब्जा लेने या पुरस्कार देने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के लिए बढ़ी हुई मुआवजा राशि पर 9% की दर से ब्याज के भी हकदार हैं। उसके बाद राशि जमा होने तक 15% की दर से ब्याज के भी हकदार हैं। स्पष्ट कर दिया जाता है कि बढ़ा हुआ मुआवजा अपेक्षित न्यायालय शुल्क जमा करने

की शर्त के अधीन दिया जाएगा। [पैरा 17] [520-एफ- एच; 520- ए-सी]

संदर्भित केस कानून :

(1985) 3 एससीसी 737 पर भरोसा करने के लिए पैरा 6

(1995) 5 एससीसी 283 पैरा 8

(1991) 1 एससीसी 174 पैरा 8

(2008) 10 एससीसी 797 विशिष्ट पर भरोसा पैरा 8 पैरा 13

(1985) 3 एससीसी 737 करने के लिए भेजा पैरा 6

एआईओर 1993 एससी 225 करने के लिए भेजा पैरा 14

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: जी 4163-4165/2009।

कर्नाटक उच्च न्यायालय बेंगलुरु एमएफए सीआर. ओबी. नं. 77/2003 के दिनांक 14.8.2003 के निर्णय और आदेश से। एमएफए नंबर 1409/2003 में नंबर 77/2003, एमएफए सीआर। ओ.बी. एमएफए नंबर 1342/2003 और एमएफए सीआर में नंबर 74/2003। ओ.बी. एमएफए संख्या 1343/ में संख्या 73/2003 के निर्णय और आदेश दिनांक 14.08.2003

सीए 2009 की संख्या 4166-4176, 2009 की 4177, 2009 की 4178 के साथ

ए.के. गांगुली, रजनी के. प्रसाद, सी.वी. सुब्बा राव, वी.वी. बागेसवाडी, बी.सुब्रम्णय प्रसाद, वी.एन. रघुपति एवं अजय कुमार एम. अपीलार्थी की ओर से।

संजय और. हेगडे, ए. राहेन सिंह. अमित के आर. चावला एवं निशान्त मिश्रा प्रत्यर्थी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

तरूण चटर्जी, जे. द्वारा न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

1. सुनवाई की अनुमति।

2. विशेष अनुमति द्वारा ये अपीलें बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के संबंधित निर्णयों से उत्पन्न होती हैं, जैसे एमएफए नंबर 1409/2003 में 14 अगस्त, 2003 का निर्णय और बैच, 27 अगस्त का निर्णय, एमएफए नंबर 1341/2003 और बैच में 2003, एमएफए नंबर 5664/2003 और बैच में फैसला दिनांक 10 नवंबर, 2003, और एमएफए नंबर 5309/2004 में फैसला दिनांक 16 जून, 2006। 14 अगस्त, 2003 को उच्च न्यायालय ने एमएफए संख्या 1409/2003 और बैच को खारिज करते हुए, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद 'अधिनियम'के रूप में संदर्भित) के तहत अर्जित भूमि का बाजार मूल्य 23/-रूपये प्रति वर्ग फुट निर्धारित किया था। जिसका उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं दोनों ने विरोध किया। इस निर्णय पर उपरोक्त उल्लिखित

अन्य सभी निर्णयों पर भरोसा किया गया था जो वर्तमान विशेष अनुमति याचिकाओं में अपील के लिए आए हैं।

3. चूंकि दिनांक 14 अगस्त, 2003 को पारित निर्णय उन सभी निर्णयों में भरोसा किया गया है जिनके विरुद्ध अपील प्रस्तुत की गई है और विवाद्यक समान तात्विक तथ्यों पर आधारित है, विशेष अनुमति याचिका सं०(एस) 4997-4999/2005 के माध्यम से प्रस्तुत अपील में उत्पन्न तथ्य उपरोक्त सभी अपीलों में उत्पन्न विधि के प्रश्न का अभिनिर्धारण करने के लिए पर्याप्त है।

4. 5 मार्च, 1998 को अपीलकर्ता की भूमि अपर कृष्णा परियोजना के निर्माण के कारण जलमग्न हुए कनाबुर और जैनापुर गांव के विस्थापितों के पुनर्वास केंद्र की स्थापना के लिए अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिग्रहण के लिए अधिसूचित किया गया। 15 अगस्त, 1998 को अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत अधिसूचना जारी की गई थी। 1 मार्च, 1999 को, भूमि अधिग्रहण अधिकारी (बाद में एलएओ को संदर्भित किया गया) ने 54,500/- रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा निर्धारित करते हुए एक पुरस्कार पारित किया और भूमि का कब्जा प्रतिवादी द्वारा 31 मार्च, 1999 को ले लिया गया। अपीलकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत आवेदन के परिणामस्वरूप, एलएओ ने अधिग्रहीत भूमि के लिए देय सही बाजार मूल्य के निर्धारण और निर्णय के लिए मामले को सिविल कोर्ट में भेज दिया।

द्वितीय अपर सिविल न्यायाधीश, बीजापुर ने याचिकाओं को स्वीकार किया और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि अधिग्रहीत भूमि एलएओ द्वारा रु. 23/- प्रति वर्ग फुट की दर से रिंग रोड के प्रयोजन के लिए अधिग्रहीत तुलनीय भूमि की प्रकृति के समान थी और इसलिए विचाराधीन भूमि का मूल्यांकन समान शर्तों पर किया जाना चाहिए। हालाँकि, सिविल न्यायालय ने आगे की कटौती का सहारा लिया और उक्त भूमि का बाजार मूल्य क्रमशः 4 नवंबर और 6 नवंबर, 2002 को केवल 17/- रुपये प्रति वर्ग फीट रखा। अंतिम राशि 7,40,500/- प्रति एकड़ के बराबर निकाली गई। पीडब्ल्यू-2 द्वारा यह प्रस्तुत किया गया कि भूमि अधिग्रहण के संबंध में सेवानिवृत्त अधीक्षण अभियंता (पीडब्ल्यूडी), परामर्श अभियंता और पंजीकृत अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत 5 अगस्त, 2002 की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार विचाराधीन भूमि का बाजार मूल्य 73.50/- रुपये प्रति वर्ग फुट था।

5. 21 मार्च, 2003 को, अप्रार्थी एलएओ ने सिविल न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे में कमी के लिए कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष विविध प्रथम अपील दायर की और वर्तमान अपीलकर्ताओं द्वारा मुआवजे में वृद्धि के लिए अपील की गई। 14 अगस्त, 2003 को उच्च न्यायालय ने माना कि भूमि का बाजार मूल्य 32.20/- रुपये प्रति वर्ग फीट से अधिक होगा, परन्तु अपीलकर्ताओं द्वारा क्रॉस आपत्तियों में अदा किए गए न्यायालय शुल्क में कमी के आधार पर अपीलकर्ताओं को शेष न्यायालय

शुल्क का भुगतान करने की अनुमति दिए बिना केवल 23/- रुपये तक सीमित कर दिया।

जहां तक मुआवज़े की राशि का सवाल है, पहले से उल्लिखित अन्य सभी निर्णयों में उच्च न्यायालय के इस निर्णय पर निर्भर किया गया था, जिसके खिलाफ अपील की गई है और यहां के निर्णय का उक्त सभी निर्णयों पर एक सामान्य प्रभाव होगा।

6. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने उच्च न्यायालय का वह निर्णय प्रस्तुत किया जिसमें न्यायालय शुल्क अदा करने में असक्षम बने के तकनीकी आधार पर बढ़ी हुई मुआवजा राशि रू. 32.10/- प्रति वर्ग फुट की दर से सही देकर दावा रू. 23/- प्रति वर्ग फुट तक सीमित किया जाना गलत था। इस संबंध में अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने हमारा ध्यान भाग सिंह बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ [(1985) 3 एससीसी 737] के फैसले की ओर आकर्षित किया है, जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि अपेक्षित न्यायालय शुल्क की कमी को तकनीकी आधार पर दावेदार के सही दावे को खारिज नहीं किया जा सकता है। इन अपीलों के उचित निर्णय के लिए उच्च न्यायालय के उक्त आदेश और निर्णय के प्रासंगिक भाग को संदर्भित किया जा सकता है। इस न्यायालय ने उपरोक्त निर्णय में निम्नानुसार टिप्पणी की:

"3. हमारा विचार है कि जब विद्वान एकल न्यायाधीश और डिवीजन बेंच ने यह विचार किया कि जिन दावेदारों की भूमि अधिनियम की धारा 4 और 6 के तहत जारी अधिसूचनाओं के तहत पंजाब राज्य द्वारा अधिग्रहित की गई थी, वे बढ़े हुए मुआवजे के हकदार थे और अपीलकर्ताओं का मामला समान स्तर पर था, अपीलकर्ताओं को न्यायालय शुल्क की कमी की पूर्ति करने का अवसर दिया जाना चाहिए था ताकि अन्य दावेदारों की तरह, उन्हें भी अन्य के समान दर पर बढ़ा हुआ मुआवजा मिल सके। हमारी राय में, विद्वान एकल न्यायाधीश और डिवीजन बेंच को तकनीकी दृष्टिकोण नहीं अपनाना चाहिए था और अपीलकर्ताओं को बढ़े हुए मुआवजे के लाभ से केवल इसलिए इनकार नहीं करना चाहिए था क्योंकि उन्होंने औरम्भ में अदालत शुल्ककी उचित राशि का भुगतान नहीं किया था। यह याद रखना चाहिए कि यह दो निजी नागरिकों के बीच का विवाद नहीं था जहां यह बिल्कुल उचित और वैध होगा दावेदार को उसके द्वारा किए गए दावे तक ही सीमित रखें और उसे दावे से अधिक कोई राशि न दें, हालांकि ऐसे मामले में भी ऐसी स्थितियां हो सकती हैं जहां दावा किए गए से अधिक राशि दावेदार को दी जा सकती है, उदाहरण

के लिए जहां एक राशि खाते के तल पर देय के रूप में दावा किया गया है। यहां अपीलकर्ताओं द्वारा उनकी भूमि के अधिग्रहण के मुआवजे के लिए राज्य सरकार के खिलाफ दावा किया गया था और कानून के तहत राज्य अपीलकर्ताओं को अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा देने के लिए बाध्य था और यदि निर्णय के अनुसार विद्वान एकल न्यायाधीश और डिवीजन बेंच के अनुसार, अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य भूमि अधिग्रहण कलेक्टर या अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा दिए गए फैसले से अधिक था। अपीलकर्ताओं को इस प्रकार निर्धारित बाजार मूल्य से भुगतान के लाभ से वंचित किये जाने का कोई कारण नहीं होना चाहिए। अपीलकर्ताओं को इस लाभ से

वंचित करना राज्य सरकार को अपीलकर्ताओं की भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य से कम भुगतान पर अधिग्रहण करने की अनुमति देने के समान होगा। उदाहरण के लिए ऐसे मामले हो सकते हैं, जहां कृषि सुधार कानून के तहत, भूमि का धारक, वैध रूप से, सामाजिक न्याय के मामले के रूप में, कुछ लोगों के हाथों में भूमि की एकाग्रता को खत्म करने और इसके न्यायसंगत वितरण को लाने के लिए, उस भूमि से वंचित किया जाए जिस पर उसके द्वारा

व्यक्तिगत रूप से खेती नहीं की जा रही है या जो कम मुआवजे के भुगतान के साथ सीलिंग क्षेत्र से अधिक है या बिल्कुल भी मुआवजा नहीं दिया गया है, लेकिन जहां भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत भूमि का अधिग्रहण किया गया है, केवल वास्तविक बाजार मूल्य का भुगतान किए बिना धारक को उसकी भूमि से वंचित करना यह उचित नहीं होगा, जबकि कानून, कई शर्तों में, यह घोषणा करता है कि उसे ऐसे बाजार मूल्य का भुगतान किया जाएगा। राज्य सरकार को वह करना चाहिए जो नागरिक के लिए निष्पक्ष व उचित हो और जहां तक संभव हो, ऐसे मामलों को छोड़कर जहां कर या राजस्व बिना किसी विरोध के प्राप्त या वसूल किया जाता है या जहां राज्य सरकार अन्यथा अपरिवर्तनीय रूप से पूर्वाग्रहग्रस्त होगी, कोई कदम नहीं उठाना चाहिए। तकनीकी दलील उठाकर हम

नागरिक के वैध और उचित दावे को हरा रहे हैं।

इसलिए, इस विचार से कि, वर्तमान मामले में, डिवीजन बेंच के साथ-साथ विद्वान एकल न्यायाधीश को अपीलकर्ताओं को न्यायालय शुल्क की कमी का भुगतान करने की अनुमति देनी चाहिए और उन्हें उच्च दर या उनके द्वारा निर्धारित दरों पर मुआवजा देना चाहिए।"

जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है हम इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त निर्णय में व्यक्त किए गए विचारों से सम्मानपूर्वक सहमत हैं। वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय को पढ़ने से वैसा ही आभास मिलता है जैसा कि उपरोक्त निर्णय में देखा गया था अर्थात् एक बार जब न्यायालय ने यह विचार कर लिया कि दावेदार (वर्तमान मामले में अपीलकर्ता) मुआवजा बढ़ाने के हकदार हैं, तो उन्हें केवल न्यायालय शुल्क का भुगतान न करने के तकनीकी आधार पर मुआवजे से इनकार नहीं किया जाना चाहिए और उसके भुगतान के लिए एक अवसर दिया जाना चाहिए।

7. उच्च न्यायालय के फैसले का अवलोकन करने के बाद, हमारा विचार है कि अदालत ने अपीलकर्ताओं की भूमि के उच्च मूल्य को मान्यता दी है और तदनुसार उसे उचित ठहराया है। उच्च न्यायालय ने देखा है कि सिविल कोर्ट के समक्ष रखे गए साक्ष्य के संदर्भ में अधिग्रहित भूमि का स्थान और क्षमता और उस साक्ष्य को अधिग्रहित भूमि की उच्च क्षमता का स्पष्ट और ठोस प्रमाण माना गया था। उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि 10% प्रति वर्ष की दर से चार वर्षों के लिए वृद्धि की अनुमति दी जाए। अधिग्रहीत भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य रु. 32.10/- प्रति वर्ग फुट होगा। फुट. उच्च न्यायालय ने एलएसी संख्या 180/1998 और एलएसी संख्या 23/1998 में सिविल कोर्ट द्वारा पारित पुरस्कारों पर भी विचार किया और पाया कि वर्तमान मामले में अपीलकर्ताओं की पात्रता

32.10/- प्रति वर्ग फ़ुट रुपये की दर से कहीं अधिक होगी। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने तब इस तथ्य पर भरोसा किया कि अपीलकर्ता अदालत शुल्क के लिए धन जुटाने में विफल रहे थे और इसलिए दावा 23/- रुपये प्रति वर्ग फ़ुट तक सीमित था। फिर भी, उच्च न्यायालय की राय थी कि राज्य अधिनियम या किसी अन्य क़ानून के तहत एक प्रख्यात डोमेन शक्ति का प्रयोग करते हुए को उजड़े हुए कृषकों को मुआवजा देने में निष्पक्ष और उचित होना चाहिए और उसे अवैध लाभ कमाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

8. इस प्रकार हमारी राय में, भाग सिंह (सुप्रा) के द्वारा उत्पन्न व स्थापित विधि के अनुसार जहां तक न्यायालय शुल्क के अदायगी के अभाव के आधार पर मुआवजा राशि को 23/- रुपये पर सीमित कर उच्च न्यायालय द्वारा त्रुटि कारित की गई है, हालांकि प्रतिवादी/ प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा हमारा ध्यान बूटा सिंह बनाम भारत संघ [(1995) 5 एससीसी 283] के निर्णय पर आकर्षित किया गया, जिसमें इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा यह अनुसूचित जाति कोर्पोरेशन लैण्ड आॅनिंग सोसायटी लि० बनाम भारत संघ [(1991) 1 एससीसी 174] में निर्धारित कानून की पुष्टि व अनुमोदन किया गया है। संविधान पीठ द्वारा यह राय निर्धारित की गई कि चंद कौर बनाम भारत संघ [(1994) 4 एससीसी 663] में दिया गया निर्णय इस न्यायालय द्वारा अनुसूचित जाति कोर्पोरेशन में दिए गए निर्णय के समान था। चंद कौर (सुप्रा) में न्यायालय द्वारा

अपीलार्थी द्वारा एलपीए प्रस्तुत करने में की गई न्याय शुल्क की कमी की पूर्ति हेतु दो माह का समय प्रदान किया जाकर भाग सिंह (सुप्रा) में स्थापित विधि के आधार पर भरोसा किया गया। इस प्रकार बूटा सिंह (सुप्रा) में इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा यह दर्शाया गया किचंद कौर (सुप्रा) के निर्णय में अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन (सुप्रा) में निर्धारित विधि को ध्यान में रखने में विफल रहा जबकि उक्त निर्णय भाग सिंह के बाद का निर्णय था। इस प्रकार अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन(सुप्रा) में अभिनिर्धारित विधि को सही माना गया।

9. चूंकि हमारे द्वारा भाग सिंह (सुप्रा) के निर्णय का अवलोकन पहले किया जा चुका है, अब हमें अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन (सुप्रा) में पारित निर्णय की जांच करना एवं देखना आवश्यक है कि क्या, वास्तव में संविधान पीठ द्वारा बूटा सिंह (सुप्रा) के निर्णय में भाग सिंह (सुप्रा) में पारित विधि को शून्य व निष्प्रभावी घोषित किया गया।

".....अपीलार्थियों द्वारा प्रथम अपील में अपना दावा उच्च न्यायालय द्वारा पारित कमी न्यायालय शुल्क तक ही सीमित रखा गया था। विद्वान एकल पीठ के निर्णय के उपरान्त अपीलार्थियों को आभास हुआ कि वे बड़े हुए मुआवजे के अधिकारी हैं जो उन्हें कमी न्यायालय शुल्क की कमी की हद तक दावा सीमित रखने के कारण मना कर दिया गया

था। उसके द्वारा अन्य लोगों के साथ एकल पीठ द्वारा मुआवजा राशि से असन्तुष्ट होकर लेटर पेटेन्ट अपील प्रस्तुत कर मामले को जीवित रखा। डिवीजन बेन्च द्वारा एकल पीठ द्वारा पारित आदेश सड़क की निकटता में आने वाले भूमि की पट्टी से सम्बन्धित मुआवजा की राशि की हद तक पुष्ट किया गया, परन्तु स्वामियों की बीट में स्थित भूमि से सम्बन्धित मुआवजा राशि को पूर्व की भांति 38720/-रूपये प्रति एकड तक बढ़ा दिया। चूंकि डिवीजन पीठ द्वारा उन अपीलार्थियों के बढ़े हुए मुआवजा राशि के लाभ को सीमित कर दिया गया था, जिनके द्वारा उचित न्यायालय शुल्क अदा किया गया था, अतः अपील खारिज कर दी गई। अपीलार्थी रूके नहीं और मामले को विशेष अनुमति के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि वर्तमान याचिककर्ताओं व सोसायटी के विपरीत अपीलार्थियों द्वारा मामले को जीवित रखा गया है। इस न्यायालय द्वारा यह जाहिर किया गया है कि यह प्रकरण दो निजी व्यक्तियों के मध्य नहीं है एवं दावा अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के संबंध में सरकार द्वारा किए भुगतान के विरुद्ध है। राज्य सरकार अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के अनुसार भुगतान करने हेतु बाध्य है और

यदि एकल पीठ व डिवीजन बेन्च के निर्णय के अनुसार बाजार मूल्य कलेक्टर या संबंधित न्यायालय द्वारा पारित मुआवजे से अधिक है तो अपीलार्थियों को बाजार मूल्य के आधार पर भुगतान से मना करने का कोई कारण नहीं है, क्योंकि इस प्रकार भुगतान से मना करना राज्य सरकार को बाजार मूल्य से कम कीमत पर भूमि अधिग्रहित करने की अनुमति देने के समान होगा। इस विवेचन के आधार पर यह न्यायालय अपीलार्थियों को कमी न्यायालय शुल्क का भुगतान करने एवं बढी हुई दरों पर मुआवजा प्राप्त करने की अनुमति देती है।"

10. अदालत ने उस मामले में तथ्यात्मक स्थिति को भाग सिंह (सुप्रा) के भौतिक तथ्यों से स्पष्ट रूप से अलग किया जिसे निम्नलिखित पंक्तियों में देखा जा सकता है

"हालाँकि, वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता-समाज ने अपील को प्राथमिकता देते हुए अपील के ज्ञापन के पैराग्राफ 11 में कहा कि बढे हुए मुआवजे के लिए उनका दावा संदर्भ अदालत द्वारा दी गई राशि से अधिक 4,00,000/- रुपये तक सीमित था। उस पैराग्राफ में आगे कहा गया है कि अपीलकर्ताओं के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य 80,000/-

प्रति एकड़ से कम नहीं है, लेकिन चूंकि अपीलकर्ता भारी न्यायालय शुल्क का भुगतान करने की स्थिति में नहीं हैं, इसलिए वे अपना दावा रुपये 4,00,000/- तक सीमित कर रहे हैं। यह वर्तमान अपीलकर्ता की ओर से एक सचेत निर्णय था। अदालत की फीस का भुगतान करने में उनकी असमर्थता के बारे में उस पैराग्राफ में दिया गया कथन इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए संदिग्ध है, कि अपीलकर्ताओं को कलेक्टर के साथ-साथ संबंधित न्यायालय द्वारा दिए गए फैसले के तहत मुआवजे के रूप में एक बड़ी राशि प्राप्त हुई थी। जो भी हो, तथ्य यह है कि हालांकि अपीलकर्ताओं को पता था कि बाजार मूल्य अधिक था, उन्होंने जानबूझकर अपने दावे को 4,00,000/- रुपये तक सीमित कर दिया और 10 नवंबर, 1981 को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अपील का निपटारा होने के बाद उन्होंने मामले को पड़े रहने दिया और डिविजन बेंच में अपील के माध्यम से इसे आगे नहीं बढ़ाया। भाग सिंह के मामले में इस न्यायालय द्वारा दिए गए फैसले के काफी समय बाद अपीलकर्ताओं ने 1987 में एक आवेदन दायर किया था ताकि उन्हें कमी न्यायालय शुल्क का भुगतान करने और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए मुआवजे की उच्च

दर में अंतर के लाभ का दावा करने की अनुमति दी जा सके। संभवतः वे भाग सिंह के मामले में इस न्यायालय की उपरोक्त उद्धृत टिप्पणियों से प्रेरित थे। जैसा कि पहले कहा गया है, भाग सिंह और अन्य ने लेटर्स पेटेंट अपील के माध्यम से और उसके बाद संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत इस न्यायालय में पहुंचकर अपने मामले को जीवित रखा था। दूसरी और वर्तमान याचिकाकर्ता एकलपीठ के निर्णय के उपरान्त भी स्वयं द्वारा प्रस्तुत अपील मीमो के पैरा-11 के अनुसार दावा की गई राशि और प्राप्त की गई राशि के साथ सन्तुष्ट रहे।"

11. अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन (सुप्रा) के मामले में, इस अदालत के मन में एक आशंका थी, जो उचित थी, कि इतने विलंबित चरण में इस तरह के दावे की सुनवाई से असंख्य ऐसे मामलों में जो शायद अंतिम हो चुके हैं, समान अनुप्रयोगों के लिए आने के द्वार खुल जाते, जो शायद फाइनल हो गया हो. यह इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए उचित था कि उस मामले में अपीलकर्ताओं ने वर्तमान मामले या भाग सिंह (सुप्रा) के मामले के विपरीत अपने मामले को जीवित नहीं रखा था। यही बात न्यायालय के निम्नलिखित शब्दों से भी झलकती है:

"..याचिकाकर्ता 4,00,000/- रुपये की राशि से संतुष्ट थे और 1981 में विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के तुरंत बाद कमी न्यायालय शुल्क का भुगतान करने के लिए न्यायालय में आवेदन नहीं किया था एवं 1987 में लगभग 6 साल की अवधि के अंतराल के बाद उन्होंने ऐसा किया। इसलिए, उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने सही निर्णय लिया कि अपने अंतर्निहित शक्तियों के तहत लगभग छह साल की समाप्ति के बाद बढ़े हुए मुआवजे की वसूली के लिए न्यायालय शुल्क की कमी के भुगतान की अनुमति देने से, न्यायालय शुल्क का भुगतान न करने की प्रथा को बढ़ावा मिलेगा। इस आशा में कि जब भी अपील में मूल्यांकन निर्धारित किया जाता है, तो अदालत के अधिकार क्षेत्र को संहिता की धारा 151 के तहत लागू किया जा सकता है और न्यायालय शुल्क की कमी को पूरा करके बढ़े हुए मुआवजे का लाभ उठाया जा सकता है।"

12. वर्तमान मामले या भाग सिंह और अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन (सुप्रा) की भौतिक पृष्ठभूमि में अंतर को देखते हुए। हमारी राय है कि ऊपर उल्लिखित आशंका वर्तमान मामले में कोई विवाद्यक नहीं हो सकती है।

13. यहां पहले उद्धृत की गई टिप्पणियों से, हम यह निष्कर्ष निकालते हैं कि बूटा सिंह (सुप्रा) में संविधान पीठ के फैसले ने भाग सिंह (सुप्रा) में फैसले में निर्धारित कानून को उलट नहीं दिया है और अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन (सुप्रा) इस अदालत द्वारा भाग सिंह (सुप्रा) में स्थापित कानून से भौतिक रूप से अलग है क्योंकि दोनों फैसले अलग-अलग मामले डील करते हैं और इसके अलावा अनुसूचित जाति कॉर्पोरेशन (सुप्रा) निर्णय ने वास्तव में भाग सिंह (सुप्रा) में निर्धारित कानून की वैधता को मान्यता दी है। इसलिए, हमारी राय है कि वर्तमान मामले में भाग सिंह (सुप्रा) के फैसले का पालन बूटा सिंह (सुप्रा) के मामले में संविधान पीठ के फैसले की राय के साथ टकराव नहीं होगा। इस प्रकार, हमारी राय में, यह तय हो गया है कि उच्च न्यायालय को अपेक्षित न्यायालय शुल्क की कमी के तकनीकी आधार पर अपीलकर्ताओं को उनके उचित दावे से वंचित नहीं करना चाहिए था और न्यायालय शुल्क की कमी के भुगतान के लिए उन्हें एक अवसर दिया जाना चाहिए था। यह स्थिति हाल के एक मामले में इस अदालत के फैसले से भी समर्थित है, अर्थात् भीमाशा बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी [(2008) 10 एससीसी 797] जिसमें यह माना गया है कि उच्च न्यायालय को मामले के तथ्यों और उसके द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर ध्यान देने के बाद शेष न्यायालय शुल्क का भुगतान उच्च मुआवजा देना चाहिए था।

14. चूंकि हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा अपने निष्कर्ष को दर्ज करने के बाद कि अधिग्रहित भूमि का मूल्य रु.32.10/- प्रति वर्ग फुट से कम नहीं होगा,केवल तकनीकी आधार पर कि अपीलकर्ताओं द्वारा भुगतान किया गया न्यायालय शुल्क उन्हें केवल 23/- रुपये प्रति वर्ग के मुआवजे का हकदार बनाता है, के आधार पर अपीलकर्ताओं को रु.32.10/- प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा देने से इनकार करना उचित नहीं था। अब हम अपीलकर्ताओं की अन्य दलीलों पर विचार करने के लिए आगे बढ़ते हैं। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि चूंकि उच्च न्यायालय ने एमएफए नंबर 2366/2003 (एलएसी) सी/डब्ल्यू एमएफए सीआर.ओबी में क्रमांक 52/2004 [सहायक कमिश्नर एवं एलएओ, बीजापुर बनाम तुकाराम पुत्र शिवराम जिन्जाडे, एलएसी नंबर 180/1998 से उत्पन्न] 100.50/- रुपये प्रति वर्ग की दर से मुआवजा दिया था। अपीलार्थियों को भी न्यायालय शुल्क की पूर्ति करने का अवसर प्रदान करते हुए, उसी दर पर मुआवजा दिया जाना चाहिए। इस संबंध में हमारा ध्यान इस न्यायालय के पाल सिंह बनाम यूटी चंडीगढ़[एआईऔर 1993 एससी 225] के फैसले की ओर आकर्षित किया गया था।

15. पाल सिंह (सुप्रा) के मामले में, इस अदालत ने इस सवाल की जांच की थी कि क्या भूमि अधिग्रहण मामले में न्यायालय का निर्णय अधिग्रहीत भूमि के आसपास की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करता

है, भले ही अंतर- पक्षीय न हो, बाद के मामले में होगा या तो एक उदाहरण के रूप में या जिससे अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य घटाया या अनुमान लगाया जा सके ऐसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य होगा। अदालत ने इसका विश्लेषण कर निम्नलिखित राय व्यक्त की:

"5. इसमें कोई संदेह नहीं है, भूमि अधिग्रहण के मामले में अदालत का निर्णय, जो अधिग्रहीत भूमि के आसपास की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करता है, भले ही अंतरपक्षीय न हो, साक्ष्य के रूप में या तो एक उदाहरण के रूप में स्वीकार किया जा सकता है या जिससे कि अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निकाला या अनुमान लगाया जा सकता है जैसा कि एच.के. में कलकत्ता उच्च न्यायालय ने माना है, मल्लिक का मामला [एच.के. मल्लिक बनाम पश्चिम बंगाल राज्य (79 कलकत्ता साप्ताहिक नोट्स 378)] सेक्रेटरी ऑफ स्टेट बनाम इंडियन जनरल स्टीम नेविगेशन एंड रेलवे कंपनी 1909 एलएलऔर में प्रिवी काउंसिल की न्यायिक समिति के अधिकार पर आधारित, 36 कैल. 967, जहां न्यायिक समिति ने पिछले पुरस्कारों के आधार पर भूमि अधिग्रहण मामले में उच्च न्यायालय के फैसले में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया, यह मानते हुए कि इसमें सिद्धांत का कोई प्रश्न शामिल नहीं था।"

तो ऐसा प्रतीत होता है कि जहां तक अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का प्रश्न है, अदालत ने सैद्धांतिक रूप से अगले मामले में ऐसे पिछले निर्णयों की स्वीकार्यता को मान्यता दी है। हालाँकि, अदालत ने इसे आगे यह निर्धारित किया:

"...लेकिन जिस बात को नज़रअंदाज़ नहीं किया जा सकता, वह यह है कि भूमि के मूल्य से संबंधित निर्णय को या तो एक उदाहरण के रूप में या ऐसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जाना चाहिए, जिससे अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य अनुमान लगाया जा सके या निकाला जा सके, न्यायालय के पिछले निर्णय और एक उदाहरण के रूप में, ऐसे निर्णय पर भरोसा करने वाले व्यक्ति द्वारा साक्ष्य सहित यह साबित किया जाना चाहिए कि सभी संबंधित तथ्यों और परिस्थितियों को उचित सम्मान दिया जा रहा है, अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार प्रस्तुत कर सकता है।"

16. इस प्रकार, भूमि के मूल्य से संबंधित निर्णय को या तो एक उदाहरण के रूप में या ऐसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जाना चाहिए जिससे अर्जित भूमि का बाजार मूल्य अनुमान लगाया या निकाला जा सके, उसी अदालत का पिछला निर्णय होना चाहिए

और यह आवश्यकता वर्तमान मामले में पूरी हो गई है। हालाँकि, इसे ऐसे निर्णय पर भरोसा करने वाले व्यक्ति द्वारा सबूत जोड़कर साबित किया जाना और अन्य सभी संबंधित तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए यह निर्धारित करने का आधार प्रस्तुत करने की आवश्यकता हमारी राय में, वर्तमान मामले में अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए उच्च न्यायालय के ऐसे पिछले निर्णय में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य को स्वीकार करने के लिए अधिक महत्वपूर्ण परीक्षण है। अपीलकर्ताओं द्वारा हमारे समक्ष प्रस्तुत सामग्रियों के अवलोकन पर, हम यह निष्कर्ष निकालते हैं कि अपीलकर्ता उसी उच्च न्यायालय के फैसले सहायक आयुक्त ए एल ओ (सुप्रा) के अनुसार अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रु. 100.50/- प्रति वर्ग फुट का निर्धारण करने के लिए संतोषजनक आधार प्रस्तुत करने में विफल रहे हैं। इस प्रकार, हम यह निष्कर्ष निकालते हैं कि अपीलकर्ताओं की यह याचिका वर्तमान मामले में स्वीकार्य नहीं है।

17. उपरोक्त विवेचन और यहां पहले उद्धृत निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि अपीलकर्ताओं की भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु अपीलों में लागू उच्च न्यायालय के निर्णय अपास्त किये जाते हैं। हम अपीलकर्ताओं की अर्जित भूमि का बाजार मूल्य रु. 32.10/- प्रति वर्ग फुट तय करते हैं। हालाँकि

उच्च न्यायालय के बाकी फैसले की पुष्टि की जाती है। दूसरे शब्दों में अपीलकर्ता बढ़े हुए मुआवजे पर 30% मुआवजे और उस पर ब्याज के हकदार हैं। अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना जारी होने की तारीख से बेदखली की तारीख तक या पुरस्कार की तारीख तक, जो भी पहले हो, बढ़े हुए मुआवजे पर 12% अतिरिक्त बाजार मूल्य के भी हकदार हैं।

इसके अलावा, वे कब्जा लेने या अवार्ड लेने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के लिए बढ़ी हुई मुआवजा राशि पर 9% की दर से और उसके बाद राशि जमा होने तक 15% की दर से ब्याज के भी हकदार हैं। एलएओ द्वारा पहले ही भुगतान किया गया मुआवजा समायोजित किया जाएगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि बढ़ा हुआ मुआवजा, जिसे अब अपीलकर्ताओं को भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, का भुगतान अपीलकर्ता द्वारा इस आदेश की एक प्रति की आपूर्ति की तारीख से चार महीने के भीतर उपरोक्त बढ़ी हुई राशि पर अधीनस्थ न्यायालय में अपेक्षित अदालत शुल्क जमा करने पर किया जाएगा।

18. इस प्रकार ये अपीलें ऊपर बताई गई सीमा तक स्वीकार की जाती हैं। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा.

आर.पी.

अपील की अनुमति

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी **पुनीत सोनग्रा** (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।