हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम

बनाम

शकुंतला एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 7020/2009 आदि)

22 अक्टूबर 2009

(तरुण चटर्जी और वी.एस. सिरपुरकर, जे.जे)

भूमि अधिग्रहण- अधिग्रहण से मुक्ति- उच्च अधिकार प्राप्त समिति ने समान मापदंडों पर अन्य भूमि के संबंध में कुछ भूमि को मुक्त करने से इंकार करते हुए कुछ भूमि को मुक्त करने की सिफारिश की- रिट याचिका- उच्च न्यायालय ने सिफारिश को भेदभावपूर्ण माना- रिट याचिकाकर्ता की भूमि को उन शर्तों पर मुक्त करने का निर्देश दिया कि भूमि- मालिक हरित पट्टी बनाए रखता है और औद्योगिक विकास निगम को विकास शुल्क को भुगतान करता है- अपील पर, निर्धारित किया गया। एक भूमि को मुक्त करने से इंकार करने और दूसरे को अनुमति देने में उच्चाधिकार प्राप्त समिति को कार्य भेदभावपूर्ण था- विकास योजना का कार्यान्वयन कार्यपालिको के विवेक के अंतर्गत है प्राधिकार-लेकिन जब ऐसे कार्य के

लिए दिशानिर्देश निर्धारित किए गए हैं, तो यह नीति का मामला है- कार्यकारी शक्ति के प्रयोग में नीति को बदलने के विवेक का प्रयोग निष्पक्ष रूप से किया जाना चाहिए- जहां किसी कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीका निर्धारित किया गया है और कोई बाधा नहीं है प्रक्रिया को अपनाने में, किसी भी स्पष्ट सिद्धांत का खुलासा किए बिना प्रक्रिया से विचलन को मनमाने ढंग से माना जाएगा- हालांकि, हरित बेल्ट को बनाए रखने की शर्त सही नहीं है- शर्त को इस आशय से संशोधित किया गया है कि निगम हरित बेल्ट को बनाए रखेगा। - भारत को संविधान, 1950-अनुच्छेद 14, 1894-एस.4

औद्योगिक संस्थागत, वाणिज्यिक और मनोरंजक उद्देश्यों के लिए एक कॉर्पोरेट कॉम्प्लेक्स के विकास के उद्देश्य से भूमि का अधिग्रहण किया गया था। प्रत्यर्थी नं० 1, ने अधिग्रहीत भूमि के मालिकों में से एक होने के नाते अधिग्रहण से मुक्ति की मांग की।

प्रत्यर्थी नंबर 1 की याचिका पर, उच्च न्यायालय ने उच्चाधिकार प्राप्त समिति को इस बात पर विचार करने को निर्देश दिया कि क्या संबंधित भूमि को अधिग्रहण से मुक्त किया जा सकता है। समिति ने इसके लिए तैयार किए गए मूल्यांकन बी के मापदंडों के आधार पर प्रत्यर्थी नंबर 1 की भूमि के अधिग्रहण की सिफारिश की। हालाँकि, इसने समान मापदंडों पर एक अन्य मालिक 'ओ' की भूमि को मुक्त करने की सिफारिश की।

प्रत्यर्थी नंबर 1 ने समिति की सिफारिश पर सवाल उठाते हुए रिट याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने माना कि 'ओ' की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करना गलत था और यह प्रत्यर्थी नंबर 1 के खिलाफ भेदभाव भी था। उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी नंबर 1 की भूमि को इस शर्त पर मुक्त करने का निर्देश दिया कि वे विभाग द्वारा वांछित हरित पट्टी को बनाए रखेंगे, जो अनिवार्य रूप से आवश्यक है, बुनियादी ढांचे का निर्माण करेंगे और वे हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम को बाहरी और आंतरिक विकास का भुगतान भी करेंगे। विकास निगम (एचएसओईडीसी) द्वारा जब भी मूल्यांकन किया जाएगा और मांग की जाएगी। इसलिए, अपील प्रस्तुत ।

न्यायालय ने अपीलों को निस्तारण करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1. प्रत्यर्थी की भूमि अधिग्रहण के लिए उचित रूप से अनुशंसित की गई थी। "ओ" की भूमि की रिहाई से औद्योगिक संपदा के विस्तार के लिए अधिग्रहण से संपूर्ण उद्देश्य विफल नहीं होगी क्योंकि एचएसओईडीसी द्वारा वांछित भूमि को जारी करने के लिए "ओ" को उपक्रम एचएसओईडीसी द्वारा आवश्यक भूमि की पूर्ति के बराबर है। हालाँकि, जिस तरीके से इसे जारी किया गया था और जिन आधारों पर मुक्ति के लिए अवलम्ब किया गया था, वे दोषों से लड़े गए हैं जो लेखक की निष्पक्षता और ईमानदारी के बारे में संदेह पैदा करते हैं (पैरा 8 और 9,) (421-सी-डी 422-बी-सी,)

2. विकास योजना को लागू करने के कार्य के साथ सौंपी गई प्राधिकारी द्वारा इस तरह की संतुष्टि के अभ्यास पर अपील में बैठना अदालत के लिए संभव नहीं है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि ऐसे प्राधिकरण का कार्य विकास योजनाओं के सुचारू कार्यान्वयन को सुनिश्चित करना है और चूंकि उन्हें जमीनी हकीकत का प्रत्यक्ष ज्ञान है, इसलिए वे निश्चित रूप से यह निर्णय लेने के लिए किसी अन्य की तुलना में बेहतर स्थिति में हैं कि कौन सी भूमि का अधिग्रहण किया जाना है और किसे मुक्त किया जाना है लेकिन जब एक ही कार्य के लिए एक दिशानिर्देश निर्धारित किया गया है और इसे अनुमोदित और अधिसूचित किया गया है, तो मुद्दा नीति का विषय बन जाता है जिसे प्राधिकरण को उचित मात्रा में एकरूपता के साथ पालन करना होता है। मामले के दिए गए तथ्यों में, उत्तरदाताओं ने भेदभाव का आरोप लगाया है जिससे भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 को आकर्षित किया जा सकता है। (पैरा 9-10, (422-एफ-एच 423-ए-बी,)

यूनियन ऑफ इंडिया बनाम इंटरनेशनल ट्रेडिंग कंपनी (2003) 5 एससीसी 437, पर भरोसा किया गया।

3. कार्यकारी शक्ति के प्रयोग में किसी नीति को बदलने के विवेक का प्रयोग निष्पक्ष रूप से किया जाना चाहिए और ऐसा आभास नहीं देना चाहिए कि यह मनमाने ढंग से या किसी गुप्त मानदंड से किया गया था। यह प्रश्न कि क्या विवादित कार्यवाही मनमानी है या नहीं, का उत्तर अंततः

दिए गए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर दिया जाना है। जहां किसी कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीका निर्धारित किया गया है और प्रक्रिया को अपनाने में कोई बाधा नहीं है, तो अलग तरीके से कार्य करने का विचलन जो किसी भी स्पष्ट सिद्धांत को खुलासा नहीं करता है जो कि उचित है, उसे मनमाना करार दिया जाएगा। (पैरा 10), (424-सी-ई,)

4. मामले के दिए गए तथ्यों में, "ओ" की भूमि को मुक्त करने में समिति की कार्यवाही मनमानी नहीं होगी, क्योंकि यह उसी उद्देश्य के लिए अनुमोदित दिशानिर्देशों के रूप में निर्धारित प्रक्रिया से भटक गई है। बशर्ते विचलन से पहचाना गया सिद्धांत तर्कसंगतता परीक्षण की सीमा के भीतर हो। मामले के तथ्यों के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि "ओ" की भूमि की मुक्ति इस तर्क के आधार पर कही जा सकती है कि विभाग द्वारा वांछित के रूप में "ओ" की भूमि को मुक्त करने का वचन पूरा हो गया था। जमीनों की जरूरत है एचएसओईडीसी द्वारा, इसलिए इसे जारी करने में विचलन का एक उचित कारण है। इसलिए प्रक्रियात्मक दिशानिर्देशों से इस तरह का विचलन वर्तमान स्थिति में अनुचित नहीं है। (पैरा 11,) (424-एफ-एच,)

5. चूंकि "ओ" की भूमि को मुक्त करने में दिशानिर्देशों से विचलन गलत पाया गया है, इसलिए उत्तरदाताओं की भूमि को मुक्त करने के लिए एक ही मानदंड को लागू करके दो गलतियाँ करने का कोई सवाल ही नहीं है। इस प्रकार, वहाँ प्रत्यर्थियों की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने के

उच्च न्यायालय के फैसले में कुछ भी गलत नहीं है। (पैरा 12, 425-बी-सी,)

6. प्रत्यर्थियों की भूमि को मुक्त करने के लिए उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित शर्तें "ओ" के उपक्रम के समान हैं जो हलफनामे के रूप में दायर किया गया था जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय का इरादा स्पष्ट रूप से प्रतिवादियों की भूमि की स्थिति में "ओ" की भूमि की स्थिति में समानता लाना है। यह "ओ" की भूमि के अधिग्रहण से मुक्ति के कार्य से न्यायसंगत है। (पैरा 13,) (425-एफय 426-ए-बी,)

7. उच्च न्यायालय द्वारा लगाई गई हरी पट्टी बनाए रखने की शर्त सही नहीं है। हरित पट्टी विकसित करने के लिए एचएसओईडीसी को जमीन छोड़ना निजी व्यक्ति को हरित पट्टी बनाए रखने की आवश्यकता से अलग है क्योंकि इससे उस व्यक्ति पर अनावश्यक बोझ पड़ेगा। चूंकि न्यायालय ने उत्तरदाताओं और "ओ" की भूमि की स्थिति के बीच समानता लाने के लिए "ओ" द्वारा दिए गए कथन पर भरोसा करने की मांग की है, इसलिए इन भूमियों को अधिग्रहण से मुक्त करने में समान मानदंड लागू किया जाना चाहिए। सबसे महत्वपूर्ण मुद्दा यह है कि विधायिको द्वारा योजनाबद्ध और अनुमोदित विकास और औद्योगीकरण की प्रक्रिया भूमि के एक छोटे से हिस्से के कारण बंद नहीं होनी चाहिए। इस प्रकार,

उत्तरदाताओं की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त कर दिया जाएगा जैसा कि "ओ" के मामले में था, लेकिन उस पर भी ऐसा ही किया जाएगा। आधार जैसा कि "ओ" की भूमि के लिए लागू किया गया था। तदनुसार, उत्तरदाताओं की ओर से पूर्ति की शर्तों को फिर से संशोधित किया गया है ताकि उनकी भूमि अधिग्रहण से मुक्त हो जाए। ये हैं, (1) वे उस भूमि को मुक्त कर देंगे जिसकी एचएसओईडीसी को हरित पट्टी को अबाधित बनाए रखने के लिए आवश्यकता है और ऐसी भूमि हरित पट्टी के लिए निर्धारित 50 मीटर से अधिक नहीं होगी और (2) वे अधिकारियों द्वारा आवश्यकता पड़ने पर एचएसओईडीसी को आनुपातिक बाहरी और आंतरिक शुल्क का भुगतान करेंगे। (पैरा 16 और 17,) (428-एफ-एच 429-ए-डी,)

राजू एस. जेठमलानी बनाम महाराष्ट्र राज्य (2005) 11 एससीसी 222, पर भरोसा किया।

केस कानून संदर्भः

(2003) 5 एससीसी 437 पर भरोसा पैरा 10

(2005)11 एससीसी 222 पर भरोसा पैरा 14

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7020/2009

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ में के सिविल रिट पीटिशन संख्या 2479/2006 में दिनांक 14.12.2006 को निर्णय और आदेश से।

साथ

सीए 2009 की संख्या 7021, 7022, 7052 और 7023

ए शरण, एएसजी, महाबीर सिंह, मंजीत सिंह, एएजी, रवीन्द्र सना, टी.वी. जॉर्ज, एस.पी.एस. चैहान, राकेश दहिया, के लिए निखिल जैन, रामेश्वर प्रसाद गोयल, अजय पाल उपस्थित पक्षकारों की ओर से।

न्यायालय द्वारा निर्णय प्रदान किया गया।

तरूण चटर्जी, जे.

1. विलंब क्षमा किया गया।

2. अनुमति दी गई।

3. विशेष अनुमति द्वारा ये अपीलें चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की खंडपीठ के 14 दिसंबर, 2006 के सीडब्ल्यूपी नंबर 2479/2006 में पारित फैसले से उत्पन्न हुई हैं, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने अधिसूचनाओं को रद्द कर दिया था। जहां तक दावेदार-प्रत्यर्थियों की अर्जित भूमि का संबंध है, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 4 और 6 के तहत क्रमश 11 नवंबर,

2002 और 12 नवंबर, 2003 को जारी किया गया। कुछ शर्तों को उन्हें पूरा करना होगा।

4. एस.एल.पी. सं० 7099/2007 में उत्पन्न अपील में तथ्य इन अपीलों में उठे कानून के प्रश्नों को तय करने के लिए पर्याप्त हैं। मामले को ध्यान में रखते हुए, ओइए 2007 की एसएलपी संख्या 7099 में शामिल तथ्यों को संक्षेप में बताएं और जिसका निर्णय अन्य विशेष अनुमति याचिकाओं को भी नियंत्रित करेगा। (अपील)

5. 15 नवंबर 2002 को एक अधिसूचना अधिनियम की धारा 4 के अन्तरित हरियाणा राज्य सरकार द्वारा औद्योगिक, संस्थागत, वाणिज्यिक और मनोरंजक उद्देश्यों के लिए एक कॉर्पोरेट कॉम्प्लेक्स के विकास के उद्देश्य से ग्राम खांडसा, तहसील और जिला गुड़गांव में स्थित भूमि के अधिग्रहण के उद्देश्य से जारी की गई थी। प्रत्यर्थी नंबर 1, अधिसूचित अधिग्रहित भूमि के मालिकों में से एक होने के नाते, अपनी भूमि को बाहर करने के लिए अधिनियम की धारा 5 के तहत आपत्तियाँ दायर कीं। बाद में, 12 नवंबर, 2003 को हरियाणा सरकार ने उपरोक्त भूमि के संबंध में अधिनियम की धारा 6 के तहत एक अधिसूचना जारी की, जिसमें घोषणा की गई कि अधिसूचित भूमि को सार्वजनिक उद्देश्य के लिए सरकार द्वारा आवश्यक किया गया था।

6. 16 जुलाई, 2005 को, चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी नंबर 1 और अन्य द्वारा दायर याचिकाओं का निपटारा किया, जिसमें निर्देश दिया गया कि भूमि मालिकों की शिकायतों पर गठित उच्चाधिकार प्राप्त समिति, द्वारा विचार किया जाए। जांच करें कि क्या जमीन मालिकों की जमीन को अधिग्रहण से मुक्त किया जा सकता है। उच्चाधिकार प्राप्त समिति ने 10 नवंबर, 2005 को अपनी टिप्पणियों और सिफारिशों वाली अपनी समेकित रिपोर्ट राज्य सरकार को सौंपी। समिति ने उसी उद्देश्य के लिए तैयार किए गए मूल्यांकन के मापदंडों के आधार पर प्रत्यर्थी नंबर 1 की भूमि के अधिग्रहण की सिफारिश की। उन्हीं मापदंडों के आधार पर, कुछ अन्य भूमियाँ मुक्त की गईं, मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट्स की भूमि भी ऐसा ही एक भूखंड था। समिति की सिफारिशें उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित ऐसे सभी मामलों पर लागू होंगी और सरकार के अगले आदेश तक उन्हें परेशान नहीं किया जाएगा। उच्चाधिकार प्राप्त समिति की सिफारिशों से व्यथित होकर, प्रतिवादी नंबर 1 ने पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की, जिसमें कहा गया कि उक्त रिपोर्ट रद्द किए जाने योग्य है,क्योंकि मुक्त करने के मामले में भूमि चुनने और छोड़ने की, जो नीति अपनाई गई थी वह भेदभावपूर्ण था। उच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि प्रत्यर्थी नंबर 1 का मामला मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट्स की तुलना में बेहतर स्तर पर था क्योंकि मौको नक्शा के अवलोकन से पता चलता है कि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट्स की भूमि, जो

समान भूमि के साथ थी, में कोई संरचना नहीं है जबकि प्रत्यर्थी संख्या 1 की भूमि में पक्की संरचना है। इसके अलावा, जैसा कि अपीलकर्ता निगम ने कहा है, मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट्स की भूमि से कोई नाला नहीं बहता है। इस प्रकार, मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट्स की भूमि को गलत तरीके से अधिग्रहण से मुक्त किया जाना प्रत्यर्थी नंबर 1 के खिलाफ भेदभाव के समान माना गया। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित आधारों पर प्रतिवादी संख्या 1 की भूमि को मुक्त करने का आदेश दियाः

I) वे विभाग की इच्छानुसार हरित पट्टी का रखरखाव करेंगे, जो बुनियादी ढांचे के निर्माण के लिए आवश्यक है।

ii) कि वे हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम (संक्षेप में 'एचएसओईडीसी') का आनुपातिक आंतरिक और बाह्य शुल्क का भुगतान करेंगे, जब जैसे अधिकारियों को इसकी आवश्यकता होती है।

7. हमारे समक्ष, अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने पहली बार में तर्क दिया कि चूंकि भूमि अधिग्रहण के मामलों की जांच के लिए नियुक्त एक उच्चाधिकार प्राप्त समिति ने उत्तरदाताओं की भूमि के अधिग्रहण की सिफारिश की थी, इसलिए उच्च न्यायालय द्वारा विशेष अधिग्रहण का को निर्णय रद्द करना गलत था। उच्चाधिकार प्राप्त समिति ने अधिग्रहण के लिए अधिसूचित भूमि की स्थिति सुनिश्चित करने के लिए कुछ मार्गदर्शक सिद्धांतों को अपनाया था, पहली तीन शर्तें थीं-

I) वह भूमि जिसके लिए सीएलयू (भूमि उपयोग में परिवर्तन) प्राप्त किया गया है और औद्योगिक इकाई निर्माणाधीन निर्मित या चल रही है, अधिग्रहण नहीं किया जाएगा लेकिन यदि सीएलयू प्राप्त किया गया है, लेकिन कोई निर्माण शुरू नहीं हुआ है और मंजूरी की अवधि समाप्त हो गई है, तो धारा- 4 के तहत अधिसूचना जारी होने से पहले, पंजाब अनुसूचित सड़कों और नियंत्रित क्षेत्रों पर अनियमित विकास पर प्रतिबंध, नियम, 1965 (नियम 26 एफ) के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, सीएलयू प्राप्त करने को मामला नहीं माना जाएगा।

I) बिना अनुमति के निर्मित औद्योगिक इकाइयां, यदि समग्र योजना में फिट बैठती हैं और सड़क नेटवर्क में हस्तक्षेप नहीं करती हैं, तो उन्हें इस शर्त के अध्यधीन समायोजित किया जाएगा कि टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग ने उल्लघंन के विरूद्ध अदालत में अभियोजन मामला दायर नहीं किया है। समिति को एक वचन देना होगा कि वे अपराधों को विनिमियत करने के लिए निदेशक, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग का आवेदन करेंगे और टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग, हरियाणा की नीति के अनुसार सरकार को सभी शुल्क/फीस का भुगतान करेंगे।

I) औद्योगिक संपदा, भूमि की निरंतरता सुनिश्चित करना अधिग्रहण के तहत, जो एकीकृत के लिए आवश्यक है योजना, जारी नहीं किया जाएगा।

प्रत्येक मामले की खूबियों के मूल्यांकन के लिए इन दिशानिर्देशों और मापदंडों को हरियाणा और पंजाब सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था और बाद में समाचार पत्र "द ट्रिब्यून" के माध्यम से अधिसूचित किया गया था और एचएसओईडीसी की वेबसाइट पर भी उपलब्ध कराया गया था।

8. प्रत्यर्थी की भूमि पर अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना से पहले घर और दुकानें बनी थीं। हालाँकि, यह उपर्युक्त मापदंडों में निर्धारित मानदंडों के तहत भूमि की मुक्ति के लिए आवश्यक शर्तों को पूरा करने के बराबर नहीं है और इस प्रकार, इस विशेष भूमि को अधिग्रहण के लिए सही ढंग से अनुशंसित किया गया था। दूसरी ओर, मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट से संबंधित भूमि को उच्चाधिकार प्राप्त समिति द्वारा उन आधारों पर जारी करने की सिफारिश की गई थी जो सरकार द्वारा अनुमोदित मापदंडों के तहत लागू मानदंडों के दायरे से परे थे। इसके अलावा, जैसा कि उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है, मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि से गुजरने वाले मौसमी नाले के संबंध में समिति की टिप्पणियाँ वास्तविक तथ्यों के विपरीत हैं। मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि को मुक्त करने में इस टिप्पणी पर विचार करना समिति की ओर से पक्षपात या निष्ठाहीन तत्व को उजागर करता है। हालाँकि, मैसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि पर कोई निर्माण नहीं किया गया था, हरियाणा राज्य ने अपनी भूमि जारी करने से पहले मैसर्स ओरिएंट क्राफ्ट के महाप्रबंधक से एक हलफनामा मांगा। मेसर्स

ओरिएंट क्राफ्ट के वरिष्ठ महाप्रबंधक द्वारा दायर हलफनामे में कहा गया था कि वे एचएसओईडीसी की इच्छानुसार जमीन छोड़ देंगे जो बुनियादी ढांचे के निर्माण के लिए अनिवार्य रूप से आवश्यक है। इसके अलावा, यह कहा गया कि वे एचएसओईडीसी को आनुपातिक बाहरी और आंतरिक विकास शुल्क को भी भुगतान करेंगे। इस हलफनामे को प्रस्तुत करने के परिणामस्वरूप, उद्योग और वाणिज्य निदेशक, हरियाणा ने मैसर्स ओरिएंट क्राफ्ट से संबंधित भूमि को मुक्त कर दिया। अधिग्रहण के लिए अधिसूचित भूमि को जारी करने की यह प्रक्रिया स्पष्ट रूप से दिशानिर्देशों के अनुरूप नहीं है जिसे सर्वप्रथम तैयार और स्वीकृत किया गया।

9. ऐसा प्रतीत होता है कि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि की मुक्ति औद्योगिक संपदा के विस्तार के लिए अधिग्रहण के पूरे उद्देश्य को विफल नहीं करेगी क्योंकि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट द्वारा एचएसओईडीसी की इच्छानुसार भूमि मुक्त करने का उपक्रम करना शामिल है। उस क्षेत्र में एचएसओईडीसी द्वारा आवश्यक भूमि की पूर्ति। हालाँकि, जिस तरीके से इसे जारी किया गया और जिन आधारों पर इसकी मुक्ति के लिए भरोसा किया गया, वे दोषों से भरे हुए हैं जो प्राधिकरण की निष्पक्षता और ईमानदारी पर संदेह पैदा करते हैं। अपीलकर्ता निगम ने आनंद बटन बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (2005) 9 एससीसी 164, के मामले में इस न्यायालय के फैसले को हवाला देकर उस विशेष भूमि को मुक्त करने के लिए

उच्चाधिकार प्राप्त समिति के फैसले को उचित ठहराने की मांग की है, जिसमें यह अदालत ने कहाः-

> "..उच्च न्यायालय के तर्क को इस साधारण कारण से गलत नहीं ठहराया जा सकता कि प्राधिकरण, जिसे औद्योगिक संपदा को नियोजित विकास करना है, यह निर्णय करने के लिए सबसे अच्छी स्थिति में है कि किस भूमि को विकास योजना को खतरे में डाले बिना अधिग्रहण से छूट दी जा सकती है। विकास योजना को लागू करने के कार्य के लिए निहित प्राधिकारी द्वारा इस तरह की संतुष्टि के आधार पर अपील में बैठना अदालत के लिए संभव नहीं है। "

इस प्रकार संबंधित प्राधिकारी के निर्णय की वैधता को इस आधार पर बरकरार रखा गया था कि उसे औद्योगिक संपदा का नियोजित विकास करना है और इसलिए वह यह निर्णय लेने की सर्वोत्तम स्थिति में है कि विकास योजना को खतरे में डाले बिना किस भूमि को अधिग्रहण से छूट दी जा सकती है। इस प्रकार, आनंद बटन्स केस (सुप्रा) में इस अदालत द्वारा यह सही माना गया कि विकास योजना को लागू करने के कार्य के लिए निहित प्राधिकारी द्वारा इस तरह की संतुष्टि के आधार पर अपील में बैठना अदालत के लिए संभव नहीं है।

10. ऐसे प्राधिकरण का कार्य निस्संदेह विकास योजनाओं के सुचारू कार्यान्वयन को सुनिश्चित करना है और चूंकि उन्हें जमीनी हकीकतों का प्रत्यक्ष ज्ञान है, इसलिए वे निश्चित रूप से वह यह निर्णय लेने में किसी अन्य की तुलना में बेहतर स्थिति में है कि कौन सी भूमि अधिग्रहित की जानी है और कौन सी छोड़ी जानी है। लेकिन जब एक ही कार्य के लिए एक दिशानिर्देश निर्धारित किया गया है और इसे अनुमोदित और अधिसूचित किया गया है, तो मुद्दा नीति का विषय बन जाता है जिसे प्राधिकरण को उचित मात्रा में एकरूपता के साथ पालन करना होता है। मामले के दिए गए तथ्यों में, उत्तरदाताओं ने भेदभाव का आरोप लगाया है जिससे भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 को आकर्षित किया जा सकता है। जैसा कि भारत संघ बनाम इंटरनेशनल ट्रेडिंग कंपनी (2003) 5 एससीसी 437, के मामले में माना गया है, अनुच्छेद 14 सरकारी नीति के मामलों पर लागू होता है और ऐसी नीति या कार्यवाही असंवैधानिक होगी यदि यह तर्कसंगतता की कसौटी पर खरा उतरने में विफल रहती है। न्यायालय ने कहाः-

> "...यह कानून है कि संविधान को अनुच्छेद 14 सरकारी नीति के मामलों पर भी लागू होता है और यदि सरकार की नीति या कोई कार्यवाही, यहां तक कि संविदात्मक मामलों में भी, तर्कसंगतता की कसौटी पर खरा उतरने में विफल रहती है, तो यह असंवैधानिक होगी। जबकि कार्यकारी शक्ति

को प्रयोग करते हुए नीति को बदलने को विवेक, जब किसी कानून या नियम से बाधित न हो, काफी व्यापक है, अनुच्छेद 14 के संदर्भ में जो अनिवार्य और अंतर्निहित है वह यह है कि नीति में बदलाव निष्पक्ष रूप से किया जाना चाहिए और प्रभाव नहीं डालना चाहिए कि यह किसी भी अंतर्निहित मानदंड के आधार पर मनमाने ढंग से किया गया था। अनुच्छेद 14 की व्यापक व्यापकता और राज्य की गतिविधि के क्षेत्र की परवाह किए बिना इस कसौटी पर इसकी वैधता के लिए अर्हता प्राप्त करने वाली प्रत्येक राज्य की कार्यवाही की आवश्यकता एक स्वीकृत सिद्धांत है। अनुच्छेद 14 राज्य द्वारा कार्यवाही में निष्पक्षता है, और सार में गैर-मनमानापन निष्पक्ष खेल की धड़कन है। न्यायिक समीक्षा के परिदृश्य में कार्यवाही केवल उस सीमा तक स्वीकार्य है, जब राज्य को स्पष्ट कारणों के लिए वैध रूप से कार्य करना चाहिए, किसी गुप्त उद्देश्य के लिए नहीं। मनमानी को अर्थ और वास्तविक आयात और अवधारणा को सटीक रूप से परिभाषित करने की तुलना में अधिक आसानी से देखा जा सकता है। प्रश्न यह है कि क्या विवादित कार्यवाही मनमाना है या नहीं, अंततः किसी दिए गए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर उत्तर दिया जाना

चाहिए। एक बुनियादी और स्पष्ट ऐसे मामलों में लागू होने वाला परीक्षण यह देखना है कि क्या विवादित कार्यवाही से कोई स्पष्ट सिद्धांत उभर रहा है और यदि हां, तो क्या यह वास्तव में तर्कसंगतता की कसौटी पर खरा उतरता है। जहां किसी कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीका निर्धारित किया गया है और प्रक्रिया को अपनाने में कोई बाधा नहीं है, वहां अलग-अलग तरीके से कार्य करने का विचलन जो किसी भी स्पष्ट सिद्धांत का खुलासा नहीं करता है जो कि उचित है, उसे मनमाना करार दिया जाएगा। प्रत्येक राज्य की कार्यवाही को कारण से सूचित किया जाना चाहिए और इसका मतलब यह है कि कारण से अनजान कोई भी कार्य मनमाना है।

कार्यकारी शक्ति के प्रयोग में किसी नीति को बदलने के विवेक को, जो वर्तमान मामले में प्रतीत होता है, निष्पक्ष रूप से प्रयोग किया जाना चाहिए और यह आभास नहीं देना चाहिए कि यह मनमाने ढंग से या किसी गुप्त मानदंड से किया गया था। इस अदालत द्वारा यह देखा गया है, जैसा कि यहां ऊपर उल्लेख किया गया है, कि इस सवाल को कि क्या विवादित कार्यवाही मनमानी है या नहीं, अंततः दिए गए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर उत्तर दिया जाना

है। यह ठीक ही माना गया था कि जहां किसी कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीका निर्धारित किया गया है और प्रक्रिया को अपनाने में कोई बाधा नहीं है, वहां एक अलग तरीके से कार्य करने के लिए विचलन जो किसी भी स्पष्ट सिद्धांत का खुलासा नहीं करता है जो कि उचित है, उसे मनमाना करार दिया जाएगा।"

11. इस प्रकार मामले के दिए गए तथ्यों में, मैसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि को मुक्त करने में समिति की कार्यवाही मनमाना नहीं होगी, जहां तक यह अनुमोदित दिशानिर्देशों के रूप में निर्धारित प्रक्रिया से भटक गई है। उद्देश्य एक ही है, बशर्ते विचलन से पहचाना गया सिद्धांत तर्कसंगतता परीक्षण की सीमा के भीतर हो। मामले के तथ्यों के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि की रिहाई को इस तर्क के आधार पर कहा जा सकता है कि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट ने इच्छानुसार अपनी भूमि को मुक्त करने का वचन दिया है। विभाग ने एचएसओईडीसी के लिए आवश्यक भूमि की पूर्ति कर दी है, इसलिए इसे जारी करने में विचलन का उचित कारण है। इसलिए, हम सुरक्षित रूप से कह सकते हैं कि प्रक्रियात्मक दिशानिर्देशों से इस तरह का विचलन वर्तमान स्थिति में अनुचित नहीं है। यह हमे इस सवाल की ओर ले जाता हैं कि प्रत्यर्थी की भूमि के मामले में ऐसा उचित सिद्धांत क्यों लागू नहीं किया गया, जबकि

वे मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि के साथ-साथ थीं और इस प्रकार प्रत्यर्थी की भूमि भी मुक्त हो गई थी।

12. चूंकि मैसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि को मुक्त करने में दिशानिर्देशों से विचलन गलत नहीं पाया गया है, इसलिए उत्तरदाताओं की भूमि को मुक्त करने के लिए एक ही मानदंड को लागू करके दो गलतियाँ करने का कोई सवाल ही नहीं है। ऐसे में, हमें प्रत्यर्थियों की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने के उच्च न्यायालय के फैसले में कुछ भी गलत नहीं लगता है।

13. इस प्रकार, अब हम उत्तरदाताओं द्वारा उनकी भूमि की रिहाई के लिए उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित शर्तों की वैधता के संबंध में उठाए गए प्रश्न पर विचार करें। जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, उच्च न्यायालय ने उत्तरदाताओं की भूमि के अधिग्रहण से मुक्ति के लिए निम्नलिखित शर्तें रखी थीं-

I) कि वे उनकी इच्छानुसार हरित पट्टी का रखरखाव करेंगे जो बुनियादी ढांचे के रूप से रखना आवश्यक है, जिसे विभाग आवश्यक समझें।

ii) जब भी अधिकारियों को इसकी आवश्यकता होगी, वे एचएसओईडीसी को आनुपातिक आंतरिक और बाह्य शुल्क का भुगतान करेंगे।

यह स्पष्ट है कि निर्धारित शर्तें मैसर्स ओरिएंट क्राफ्ट के उपक्रम के समान हैं जो कि पहले बताए गए हलफनामे के रूप में दायर किया गया था। पुनरावृत्ति के जोखिम पर, हम मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट के उपक्रम में उल्लिखित दो शर्तों का उल्लेख करना चाहेंगेः-

I) कि वे विभाग के इच्छानुसार भूमि मुक्त कर देंगे जो आधारभूत संरचना के लिए अनिवार्य रूप से आवश्यक है।

ii) वे एचएसओईडीसी को आनुपातिक बाहरी और आंतरिक विकास शुल्क का भुगतान भी करेंगे, जब जैसे मूल्यांकन किया गया और मांग की गई।

इस प्रकार, उच्च न्यायालय का इरादा स्पष्ट रूप से प्रत्यर्थियों की भूमि की स्थिति में मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की स्थिति में समानता लाना है। यह उचित है क्योंकि उसी सिद्धांत को लागू किया गया है जो मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि के अधिग्रहण से मुक्ति के कार्य से स्पष्ट है, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है।

14. हालाँकि, उत्तरदाताओं ने दो आधारों पर अपनी भूमि पर 50 मीटर तक ग्रीन बेल्ट बनाए रखने की शर्त की वैधता के खिलाफ तर्क दिया है। सबसे पहले, उन्होंने राजू एस. जेठमलानी बनाम महाराष्ट्र राज्य (2005) 11 एससीसी 222, मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया, जिसमें यह माना गया था कि हरित क्षेत्र उपलब्ध कराने को बोझ नागरिकों

पर नहीं डाला जा सकता है। दूसरा, यह तर्क दिया गया कि 50 मीटर हरित पट्टी बनाए रखने की शर्त लागू किसी भी कानून द्वारा समर्थित नहीं है, और यह भी कि पंजाब अनुसूचित सड़क और नियंत्रित क्षेत्र (अनियमित विकास को प्रतिबंध) अधिनियम, 1963 की धारा 3 के तहत भी, वहां भी हरित पट्टी को रखरखाव की कोई शर्त नहीं है।

15. पहला बिंदु उठाने से पहले हम दूसरे बिंदु के बारे में एक बात स्पष्ट करना चाहेंगे। यह सच है कि पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र (अनियमित विकास पर प्रतिबंध) अधिनियम, 1963 की धारा 3 में स्पष्ट रूप से 50 मीटर हरित पट्टी के रखरखाव की आवश्यकता नहीं है। हालाँकि, किसी को इस तथ्य को ध्यान में रखना चाहिए कि निगम को राज्य के तेजी से औद्योगीकरण के लिए राज्य सरकार द्वारा एक नोडल एजेंसी के रूप में नियुक्त किया गया था और इसलिए उसे औद्योगिक संपदाओं को नियोजित विकास करना था। औद्योगीकरण और आर्थिक विकास की आवश्यकताएँ इतनी गतिशील हैं कि इन आवश्यकताओं को कुछ विधायी प्रावधानों द्वारा सीमित करना संभव नहीं है। बढ़ती आर्थिक माँगों के अनुसार ये जरूरतें बदल जाएंगी। वर्तमान मामले में, राज्य के तेजी से औद्योगीकरण की आवश्यकता को राज्य सरकार द्वारा पहचाना गया था और तदनुसार इसके द्वारा अधिनियम की धारा 4 और 6 के तहत अधिसूचनाएं जारी की गईं, जो स्पष्ट रूप से किया गया था। लागू नियमों और प्रक्रियाओं के अनुसार। इसके अलावा, ऐसा कोई कानून लागू नहीं है

जो उस क्षेत्र को स्पष्ट रूप से सीमित करता हो जहां तक हरित पट्टी को विस्तार किया जा सकता है, और इसका मतलब यह है कि यह प्राधिकरण की ओर से एक आवश्यकता आधारित निर्णय है, हालांकि इसे उचित सीमा के भीतर होना चाहिए। तो केवल यह तथ्य कि पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र (अनियमित विकास पर प्रतिबंध) अधिनियम, 1963 की धारा 3 में स्पष्ट रूप से 50 मीटर हरित पट्टी के रखरखाव की आवश्यकता नहीं है, को लगातार बढ़ती आर्थिक जरूरतों को पूरा करने के प्रयास को विफल करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। तीव्र औद्योगीकरण को इस संबंध में, हम एक बार फिर आनंद बटन के मामले (सुप्रा) में फैसले को देख सकते हैं और निष्कर्ष निकाल सकते हैं कि चूंकि नोडल एजेंसी यह तय करने के लिए सबसे अच्छी स्थिति में है कि 50 मीटर हरित पट्टी के रखरखाव के लिए कितना आवश्यक है, इसलिए इस मामले में कुछ भी गलत नहीं है।

16. जहां तक राजू एस. जेठमलानी (सुप्रा) के मामले में फैसले का सवाल है, हमें यह देखने की जरूरत है कि क्या उस मामले के तथ्य वर्तमान मामले के तथ्यों के समान हैं। राजू एस. जेठमलानी के मामले में, इस अदालत ने माना कि निजी नागरिकों पर बगीचे या पार्क के रूप में उपयोग करने के लिए इलाके में उपयुक्त क्षेत्र प्रदान करने का कोई बोझ नहीं डाला जा सकता है। इस न्यायालय ने कहा

"... हम यह समझने में असफल हैं कि अपीलकर्ताओं पर यह बोझ कैसे डाला जा सकता है कि उन्हें वर्तमान इलाके में बगीचे या पार्क के रूप में उपयोग करने के लिए उपयुक्त क्षेत्र प्रदान करना चाहिए। इसके बजाय, यह बोझ नगर निगम या नगर निगम पर डाला जाना चाहिए था राज्य सरकार ने अपीलकर्ताओं पर यह डालने के बजाय कि उन्हें बगीचे और पार्क के लिए कुछ जगह प्रदान करनी चाहिए। यह निर्देश, हमारी राय में, पूरी तरह से गलत प्रतीत होता है और हम डिवीजन बेंच के विवादित आदेश को रद्द कर देते हैं..."

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इसका बोझ नगर निगम या राज्य सरकार पर डाला जाना चाहिए था, न कि व्यक्तियों पर। ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय का निर्णय भ्रामक है। जहां तक उत्तरदाताओं पर हरित पट्टी के रखरखाव को थोपने की शर्तों का सवाल है। हालाँकि वर्तमान मामले में उद्देश्य राजू एस. जेठमलानी के मामले से बहुत अलग है और लागू अधिनियम भी अलग हैं। इसलिए जरूरत इस बात की जांच करने की है कि क्या दोनों स्थितियां समान स्थिति में हैं या नहीं। हमें राजू एस. जेठमलानी के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की टिप्पणियों को ध्यान में रखना होगा कि एक निजी व्यक्ति की भूमि के लिए एक विकास योजना तैयार की जा सकती है लेकिन उस योजना को

तब तक लागू नहीं किया जा सकता जब तक कि वह भूमि निजी व्यक्ति की न हो योजना प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित किया गया है। तदनुसार, राजू एस. जेठमलानी के मामले (सुप्रा) में, पार्क के लिए उपयुक्त क्षेत्र प्रदान करने के लिए निजी व्यक्तियों पर बोझ डालने को उच्च न्यायालय का निर्णय दोषपूर्ण पाया गया क्योंकि नगर निगम इसके लिए भूमि अधिग्रहण करने में विफल रहा था। उक्त उद्देश्य भले ही प्रारंभ में ऐसी योजना बनाई गई थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वर्तमान मामले में, एचएसओईडीसी निजी व्यक्तियों यानी प्रत्यर्थियों की भूमि को अधिग्रहण करने के लिए तैयार है, और इसलिए हम राजू एस. जेठमलानी की स्थिति को वर्तमान मामले से जोड़ने में विफल हैं। इसके अलावा, हम महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर नियोजन अधिनियम, 1966 के तहत एक मामले से संबंधित निर्णय पर भरोसा करके अधिनियम के समग्र उद्देश्य को विफल नहीं कर सकते हैं। इस प्रकार, हमें राजू एस. जेठमलानी के मामले में निर्णय से बाध्य होने की आवश्यकता नहीं है (सुप्रा) जहां तक सार्वजनिक उपयोगिता के लिए भूमि उपलब्ध कराने के लिए एक निजी व्यक्ति पर बोझ डालने का सवाल है। हालाँकि, जहाँ तक उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश में लगाई गई हरित पट्टी को बनाए रखने का प्रश्न है, हम उच्च न्यायालय के ऐसे निर्देशों से सहमत होने की स्थिति में नहीं हैं।

17. हरित पट्टी विकसित करने के लिए एचएसओईडीसी को जमीन छोड़ना निजी व्यक्ति का हरित पट्टी बनाए रखने की आवश्यकता से अलग

है क्योंकि इससे उस व्यक्ति पर अनावश्यक बोझ पड़ेगा। चूँकि हमने उत्तरदाताओं और मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि की स्थिति के बीच समानता लाने के लिए मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट द्वारा दिए गए दावे पर भरोसा करने की कोशिश की है, हमारा मानना है कि इन भूमियों को अधिग्रहण से मुक्त करने में समान मानदंड लागू किया जाना चाहिए। सबसे महत्वपूर्ण मुद्दा यह है कि प्रक्रिया विधायिको द्वारा योजनाबद्ध और अनुमोदित विकास और औद्योगीकरण की भूमि के एक छोटे से हिस्से के कारण गतिरोध नहीं होना चाहिए। इस प्रकार, प्रतिवादियों की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त कर दिया जाएगा जैसा कि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट के मामले में था, लेकिन यह उसी आधार पर किया जाएगा जैसा कि मेसर्स ओरिएंट क्राफ्ट की भूमि के लिए लागू किया गया था। तदनुसार, उच्च न्यायालय के फैसले की पुष्टि करते हुए, हम केवल उत्तरदाताओं की ओर से पूर्ति की शर्तों को संशोधित करते हैं ताकि उनकी भूमि अधिग्रहण से मुक्त हो सके। ये हैं-

I) वे उस भूमि को छोड़ देंगे जिसकी एचएसओईडीसी का हरित पट्टी को अबाधित बनाए रखने के लिए आवश्यकता है और ऐसी भूमि हरित पट्टी के लिए निर्धारित 50 मीटर से अधिक नहीं होगी।

ii) जब भी अधिकारियों को इसकी आवश्यकता होगी, वे एचएसओईडीसी को आनुपातिक बाहरी और आंतरिक शुल्क को भुगतान करेंगे।

18. ऊपर उल्लिखित निर्णय में उच्च न्यायालय द्वारा लगाई गई शर्तों में हमने जो संशोधन किए हैं, उसके अलावा, हमें इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं मिलती है।

19. उपरोक्त कारणों से, अपीलों को निपटारा उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय के पूर्वोक्त संशोधन के साथ किया जाता है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा.

के.के.टी. अपीलें निस्तारित।

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