

(2014) 12 एस.सी.आर 242

भारतीय चिकित्सीय शोध परिषद्

बनाम

टी.एन.सनिकोप एवं अन्य आदि

दीवानी अपील संख्या 10172-10175/2014

12 नवम्बर, 2014

(फकीर मोहम्मद इब्राहिम कलीफुल्ला एवं अभय मनोहर सप्रे

--न्यायाधिपतिगण)

भूमि अधिग्रहण अधि. 1894-धारा 4,23,54- भूमि अधिग्रहण-
प्रतिकर में वृद्धि- राज्य सरकार द्वारा चिकित्सीय शोध केन्द्र की स्थापना
के लिए 40 गुंटा भूमि का अधिग्रहण- भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा
1050 रुपये प्रति गुंटा की दर से प्रतिकर का भुगतान जिसे संदर्भित
न्यायालय द्वारा 7000 रुपये तक बढ़ा दिया था- भू स्वामियों द्वारा
भुगतान किए गए प्रतिकर की मात्रा की बढ़ोतरी की मांग की- उच्च
न्यायालय द्वारा अन्य सांविधिक लाभों के साथ अधिग्रहण की तारीख पर
अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए 7000 प्रति
गुंटा से 99000 प्रति गुंटा तक भू स्वामियों को भुगतान योग्य प्रतिकर

बढ़ाया- यह अधिनिर्धारित किया कि सभी प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखते हुए कि भूमि का उचित बाजार मूल्य 70000 प्रति गुंटा के स्थान पर 99000 प्रति गुंटा जो कि न्यायसंगत व उचित है। इस प्रकार तदनुसार पंचाट को परिवर्तित किया गया-

न्यायालय द्वारा आंशिक रूप से अपील को अनुमति दी।

1.1 अधिनिर्धारित किया कि-मामले के अभिलेख से जैसे कि भूमि की अवस्थिति, उसकी क्षमता, आसपास, अधिग्रहण की तारीख को कुछ माह पहले की दर जिस पर अधिग्रहित भूमि से लगते हुए भाग में विकसित भूमि का छोटा टुकड़ा (4 गुंटाद) बेचा गया (राशि 6,60,000) अधिग्रहित अविकसित भूमि की स्थिति परियोजना के लिए निर्माण शुरू करने के लिए अधिग्रहित भूमि को विकसित करने के लिए आवश्यक खर्च जिसके लिए अधिग्रहण किया गया था,

की जाने वाली कटौती का प्रतिशत, क्षेत्र में विभिन्न स्थानों से इसकी निकटता, उत्तरदाताओं की भूमि का उचित बाजार मूल्य 99000 प्रति गुंटा के स्थान पर 70,000 प्रति गुंटा किया जा सकता है। जिसे उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया था। उच्च न्यायालय अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य 99,000 पर निर्धारित करने में सही नहीं था बल्कि इसके बजाय इसे 70000 प्रति गुंटा की दर से निर्धारित होना चाहिए। (पैरा-20)

1.2 अधिग्रहण की तारीख पर बनाये गए समस्त सुसंगत कारकों को लागू करने के बाद 70000 प्रति गुंटा का आंकड़ा आता है। अभिनिर्धारित दर न्यायसंगत युक्तियुक्त है और प्रश्नगत भूमि को उचित बाजार मूल्य दर्शाती है। वास्तविक रूप से ऐसे मामलों में वस्तुओं की प्रकृति के कारण भूमि की कीमत के किसी निश्चित आंकड़े पर नहीं आया जा सकता फिर भी ऐसे मामलों में न्यायालयों को हमेशा सुसंगत विधिक प्रावधानों को लागू करने व अभिलेख पर साक्ष्य की विवेचना करने के बाद अनुज्ञेय मापदण्ड के भीतर अपना विवेक का उपयोग करना चाहिये।

1.3 उच्च न्यायालय द्वारा विवाद्यों पर अभिलिखित किया गया अन्य निष्कर्ष सही ठहराया जाता है जो कि साक्ष्य की उचित विवेचना पर आधारित है जिसमें अनु. 136 के अधीन क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप किये जाने की आवश्यकता नहीं है। (पैरा-22)

चन्द्रशेखर (मृतक) द्वारा एल.आरएस. व अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी व अन्य (2012) 1 एसएससीसी 390: 2011 (15) एससीआर 414-निर्दिष्ट

संदर्भित कैस लॉ: 2011 (15) एससीआर 414 निर्दिष्ट पैरा-12

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 10172-10175/2014

एमएफएस संख्या 5723, 5722, 6332 व 6868/2005 में बेंगलोर
कर्नाटक उच्च न्यायालय के निर्णय व आदेश दिनांक 23.03.2007 से।

साथ

सीए नम्बर 10176-10179/2014

राजू रामचन्द्रन, दीपक यादव, मधु सिकरी, अनिता शेनाय, नेहा
सिंह-अपीलार्थी की ओर से

किरन सूरी, एस.जे.अमिथ, डॉ विपिन गुप्ता, सीएम अंगदी, रामेश्वर
प्रसाद गोयल-उत्तरदारों की ओर से

न्यायालय के निर्णय को **न्यायाधिपति अभय मनोहर सप्रे** द्वारा
पारित किया गया।

1. अनुमति दी गई।

2. इन अपीलों का उद्भव कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलोर द्वारा
एम.एफ.ए. संख्या 5723/2005, 5722/2005, 6332/2005 और
6868/2005 में पारित निर्णय से हुआ जो कि तृतीय अतिरिक्त सिविल
न्यायाधीश वरिष्ठ खण्ड बेलगाम द्वारा एल.ए.सी. नम्बर 11/1999,
12/1999, 13/1999 और 14/1999 में पारित पंचाट दिनांक 31.03.2005
से उत्पन्न हुई।

3. विवादित निर्णय/डिक्री द्वारा उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ में वर्तमान प्रत्यर्थागण भू स्वामियों द्वारा दाखिल की गई प्रथम अपील को और उनकी भूमि के लिये जिसे राज्य द्वारा भूमि अधिग्रहण विधि 1894 के अधीन अधिग्रहित किया था, प्रत्यर्थागण को भुगतान योग्य प्रतिकर की मात्रा को बढ़ाते हुए प्रत्यर्थागण के पक्ष में अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश बेलगाम के पंचाट को परिवर्तित करते हुए भागतः अनुमति दी गई। उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी (केन्द्रीय सरकार संगठन) जिसके फायदे के बिना प्रश्नगत भूमि अधिग्रहित की थी, ने विशेष इजाजत की ये अपीले प्रस्तुत की है।

4. इन अपीलों में ध्यान देने योग्य प्रश्न यह है कि क्या उच्च न्यायालय अधिनियम के अधीन उनकी अधिग्रहित भूमि के लिए प्रत्यर्थागण (भू स्वामियों) को भुगतान योग्य प्रतिकर की मात्रा/दर को बढ़ाकर प्रत्यर्थागण की अपील को भागतः स्वीकार करने में सही था।

5. इन अपीलों में अन्तर्वलित विवाद्यों को विवाद्यों का विवेचन करने के क्रम में सुसंगत तथ्यों को कथित करना आवश्यक है।

6. प्रत्यर्थागण की नेहरू मेडिकल कॉलेज बेलगाम के पास स्थित कुल क्षेत्रफल 40 गुंटा आर.एस. नम्बर 1323 सीटीएस नम्बर 5435-1 बी, आरएस नम्बर 1323-1 बी-2 सीटीएस नम्बर 5435-1 बी-2, आरएस नम्बर 1323-बी2 सीटीएस नम्बर 5435-बी और आरएस नम्बर 1323-1 बी-3

सीटीएस नम्बर 5435-बी-3 स्वामित्व की भूमि है। अधिनियम की धारा 4 के अधीन प्रदत्त शक्ति का उपयोग करते हुए राज्य सरकार ने दिनांक 19.12.1994 को एक अधिसूचना जारी की और भारतीय चिकित्सीय शोध केन्द्र की स्थापना के लिए 40 गुंटा भूमि का एक बड़ा हिस्सा अधिग्रहित किया। भूमि का यह अधिग्रहण भारतीय चिकित्सीय शोध केन्द्र के फायदे के लिए था एक ऐसा संस्थान जिसका नियंत्रण व स्वामित्व केन्द्र सरकार के पास था। जो बेलगाम क्षेत्र में जनता की भलाई के लिए एक चिकित्सीय केन्द्र की स्थापना के लिए इच्छुक थी। जिसे बाद में अधिनियम की धारा 6 के अधीन दिनांक 30.11.1995 को प्रकाशित घोषणा द्वारा अनुसरण किया। प्रत्यर्थीगण की प्रश्नगत भूमि को अधिनियम की धारा 4 के अधीन उपरोक्त अधिसूचना के अनुसरण में अधिग्रहित की। इसके बाद भू-अधिग्रहण अधिकारी द्वारा वर्तमान प्रत्यर्थीगण को शामिल करते हुए प्रत्येक भू स्वामी को भुगतान योग्य प्रतिकर के निर्धारण के लिए कार्यवाही प्रारम्भ की। प्रत्यर्थीगण को अधिनियम की धारा 23 के अधीन अधिग्रहण की तारीख पर भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एल.ए.ओ (भू अधिग्रहण अधिकारी) को योग्य बनाने के लिए भू अधिग्रहण कार्यवाही में भाग लेने के लिए उनको बुलाते हुए अधिनियम की धारा 9 के अधीन नोटिस जारी किये जिससे कि ऐसी निर्धारित दर पर भू स्वामियों को प्रतिकर का भुगतान किया जा सके। एल.ए.ओ ने एक जांच

अभिनिर्धारित की और प्रत्यर्थीगण को अवसर देने के पश्चात् दिनांक 06.03.1998 को एक पंचाट पारित किया।

7. एल.ए.ओ ने अपनी राय में प्रत्यर्थीगण को प्रश्नगत भूमि के लिए भुगतान योग्य 1050 रुपये प्रति गुंटा (कुल 42000 रुपये प्रति एकड़) की दर पर प्रतिकर निश्चित किया। इस प्रकार प्रत्यर्थीगण अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य होकर 1050 रुपये प्रति गुंटा की दर पर उनकी भूमि के लिए प्रतिकर पाने के हकदार थे।

8. उक्त पंचाट से व्यथित होकर प्रत्यर्थीगण ने एल.ए.ओ. द्वारा किये गए प्रतिकर के पुनः निर्धारण के लिए सिविल न्यायाधीश से मांग की। न्यायालय ने साक्ष्य के आधार पर प्रत्यर्थीगण के पक्ष में भागतः उत्तर दिया और निर्णय कर दिनांक 31.03.2005 द्वारा प्रतिकर की दर को 1050 रुपये प्रति गुंटा की दर से बढ़ाकर 7000 प्रति गुंटा (280000 प्रति एकड़) की दर किया। दूसरे शब्दों में न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थीगण प्रारम्भिक अधिसूचना की दिनांक 19.12.1994 से उनकी भूमि का उचित बाजार मूल्य होकर 7000 प्रति गुंटा की दर पर उनकी भूमि के लिये प्रतिकर पाने के हकदार थे।

9. संदर्भित न्यायालय द्वारा किये गये निर्धारण से असंतुष्ट होकर प्रत्यर्थीगण ने संदर्भित न्यायालय के पंचाट को सही होने व वैधता को

चुनौती देते हुये उच्च न्यायालय के समक्ष अधिनियम की धारा 54 के अधीन अपील प्रस्तुत की, जिससे इन अपीलों का उद्भव हुआ।

10. उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने विवादित निर्णय/डिक्री द्वारा प्रत्यर्थागण की अपीलों को भागतः अनुमति दी और प्रतिकर को 7000 रुपये प्रति गुण्टा से 99,000 रुपये प्रति गुण्टा तक बढ़ा दिया। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि, अधिग्रहण की तारीख पर अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य/दर 99000 रुपये प्रति गुण्टा था और इसलिये प्रत्यर्थागण अधिनियम के अधीन भुगतान योग्य अन्य सांविधिक लाभों के साथ-साथ 99000 रुपये प्रतिगुण्टा की दर पर प्रतिकर प्राप्त करने के हकदार थे। यह इस निर्णय/डिक्री के विरुद्ध है, तब आईसीएमआर ने जिसके लाभ के लिये भूमि अधिग्रहित की है, इस न्यायालय के समक्ष विशेष इजाजत की इन अपीलों को प्रस्तुत किया है।

11. पक्षकारों के लिये विद्वान अधिवक्तागण को सुना गया।

12. श्री राजू रामचन्द्रन विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने इस न्यायालय के विधिक प्रतिनिधि के द्वारा **चन्द्रशेखर (मृतक) एवं अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2012) 1 एससीसी 390** में विनिश्चय में पारित सिद्धांतों पर निर्भर रहते हुये यह प्रतिपादित किया कि, उच्च न्यायालय ने भूमि की दर को 7000 रुपये प्रति गुण्टा से 99000 रुपये प्रति गुण्टा तक बढ़ाकर गलती की है। उसके अनुसार 7000 रुपये प्रति

गुण्टा से 99000 प्रति गुण्टा की दर तक बढ़ाने का ना तो कोई साक्ष्य है और ना ही कोई आधार है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क उठाया कि जब स्वीकृत रूप से अधिग्रहित भूमि अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा था। जिसे 40 प्रतिशत से 75 प्रतिशत की सीमा के मध्य आवश्यक कटौतियां उसके विकास के लिये अत्यधिक खर्चों की आवश्यकता थी। उच्च न्यायालय को केवल विक्रय पत्र (प्रदर्श पी 10) के उपर निर्भर नहीं रहना चाहिये क्योंकि स्वीकृत रूप से प्रदर्श पी 10 विकसित भूमि के बहुत छोटे टुकड़े (लगभग 4 गुण्टा) के विक्रय से संबंधित है। प्रदर्श पी 10 विकसित भूमि के बहुत छोटे टुकड़े लगभग 4 गुण्टा विक्रय से संबंधित है। जिसका मामलें में प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य से तुलना नहीं की जा सकती है। दूसरे शब्दों में निवेदन था कि, प्रश्नगत भूमि बड़ी व अविकसित होकर प्रदर्श पी 10 द्वारा 6,60,000 रुपये में विक्रय होकर 4 गुण्टा भूमि के उपर नहीं रखी जा सकती क्योंकि उक्त भूमि विकसित व आकार में छोटी थी। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे यह तर्क उठाया कि यह उनकी दर के निर्धारण के लिये ऐसी भूमि की तुलना उचित नहीं है जैसा कि इस मामले में इस न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया जिस पर उसके द्वारा निर्भर किया है। वरिष्ठ विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रतिवादित किया है कि, अधिग्रहित भूमि के लगते हुए हिस्से में प्रभावित तुलनात्मक विक्रय को निश्चित करने के लिये प्रदर्श पी 10 के अलावा अन्य कोई साक्ष्य ना होकर उच्च न्यायालय का अभूतपूर्व वृद्धि कर दर निर्धारित करने

के समय सम्पूर्ण आधार विधितः न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है और इस प्रकार उच्च न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थागण की अपील को संदर्भित न्यायालय के पंचाट को सही ठहराते हुये खारिज किया जाना चाहिये था। किसी परिस्थिति में दर को पारित विधि को ध्यान में रखते हुये युक्तियुक्त वृद्धि देकर बढ़ाया जाना चाहिये था।

13. प्रत्यर्थागण की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री किरन सूरी ने विवादित निर्णय का समर्थन किया और इन अपीलों में पेश किये गये प्रत्याक्षेपों के आधार पर यह प्रतिवादित किया कि, प्रत्यर्थागण अधिक प्रतिकर के लिये हकदार है जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा पंचाट दिया गया है। उसके अनुसार उच्च न्यायालय को प्रत्यर्थागण को और अधिक प्रतिकर का पंचाट दिया जाना चाहिये क्योंकि अधिग्रहण की तारीख पर भूमि का बाजार मूल्य अधिक था जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया है और प्रत्यर्थागण के अनुसार यह अभिलेख पर साक्ष्य के आधार पर साबित हो सकता है।

14. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने व मामले के अभिलेख का अवलोकन करने के बाद हमें अपीलार्थी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाये गये निवेदन में बल का पता लगाना है और इस प्रकार हम इन अपीलों को भाग में अनुमति देने व तदनुसार अधिग्रहित भूमि की दर को कम करके नीचे दर्शाये गए और परिणामतः

उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित प्रतिकर को व विवादित पंचाट को परिवर्तित करने हेतु संबद्ध है।

15. इस प्रश्न पर कि न्यायालय को अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य के निर्धारण की क्या आवश्यकता है, का विधि द्वारा उचित तरीके से निपटारा हो गया है और इस न्यायालय के विभिन्न विनिश्चयों में कोई मामला इससे अछूता नहीं रह गया है।

16. चन्द्रशेखर के मामले में कुछ विनिश्चयों को समेकित किया जो कि इस प्रकार है-

" ब्रिगेडियर साहब सिंह कल्ला बनाम अमृतसर सुधार न्यास (1982), 1 एस.सी.सी. 419 के मामले में इस न्यायालय ने यह राय दी कि, जहां अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा अधिग्रहित किया जाता है वहां शहरी जीवन को न्यूनतम सुख-सुविधाओं को प्रदत्त करने के लिये उपबंध किये जाने हे। तदानुसार यह अभिनिर्धारित किया कि, कुल अधिग्रहित भूमि की 20 प्रतिशत की कटौती ऐसी भूमि के लिये जानी चाहिये, जिसकी अवसंरचना जैसे सड़के के लिये स्थान आदि को उठाना हो। उपरोक्त के अलावा यह भी अभिनिर्धारित किया कि, सड़क, बिजली, पानी, भूमिगत निकास आदि के लिये स्वयंमेव उठने वाले अवसंचना की

कीमत को भी ध्यान में लिये जाने की आवश्यकता है। उठने वाले अवसंरचना के लिये कीमत वाले तत्व को आच्छादन करने के लिये न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि लागू होने वाली कटौती 20 प्रतिशत में 33 प्रतिशत के मध्य होगी। विनिमयात्मक रूप से यह अभिनिर्धारित किया कि, कटौती 40 प्रतिशत और 53 प्रतिशत के मध्य की श्रेणी होगी।

.....चिमनलाल हरगोविन्ददास बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी (1988) 3 एस.सी.सी. 751 में कारकों को निर्देशित करते हुये जिनको अधिग्रहित भूमि के बाजारमूल्य को अधिनिर्धारित करते हुये विचार में लिया जाना है, यह प्रेक्षित किया कि, एक छोटा प्लॉट अधिक की पहुंच के भीतर था जबकि भूमि के बड़े हिस्से के लिये अंतर्निहित प्रतिकूल था। उदहारण स्वरूप यह उल्लेख किया कि, सबसे पहले भूमि का एक बड़ा हिस्सा इसका नक्शा तैयार कर विकसित होना चाहिये। इसके बाद सड़क, खुले स्थान छोड़ने, छोटे प्लॉटों के बाहर प्लॉटिंग करना, खरीददारों की प्रतीक्षा में (उस दौरान जमा की गई राशि अवरूद्ध रहेगी) तराशने की आवश्यकता होगी। इसी प्रकार यह भी इंगित किया कि,

एक उद्यमी के खतरे जानने होंगे। उपरोक्त अवांछनीय/नुकसान की तरह पर आधारित यह अभिनिर्धारित किया गया कि, इन कारकों में 20 प्रतिशत से 50 प्रतिशत को श्रेणी पर उचित दर पर भत्तों के तौर पर कटौती करके छूट हो सकती है। न्यायालय के अनुसार इन कटौतियों को विकसित गतिविधियों के लिये अलग हटाकर आवश्यक भूमि के लिये जमा किया जायेगा। यह भी स्पष्ट किया गया कि, लागू की गई कटौतियां इस बात पर निर्भर होगी कि क्या अधिग्रहित भूमि ग्रामीण है या शहरी, क्या भवन क्रियाकलाप उठे हुये थे या स्थिर है, क्या इंतजार समय/काल जिस दौरान पूंजी अवरूद्ध रही, छोटा था या लंबा और उद्यमी नुकसानी।

.....कस्तूरी बनाम हरियाणा राज्य (2003)1 एस.सी.सी. 354 में इस न्यायालय ने यह राय दी है कि, कृषि भूमि का अविकसित भूमि के संबंध में जो घरेलू या व्यवसायिक उद्देश्य के लिये क्षमतावान कीमत रखती है, सामान्यतः प्रतिकर राशि को 1/3 हिस्से की कटौती इलाके के उपर निर्भरता, विकास के लिये अन्तर्विहित खर्चों की सीमा, सडक व अन्य जन सुख सुविधाओं के लिये आवश्यक क्षेत्र आदि

के लिये की जानी चाहिये। यह भी राय दी गई थी कि, उचित कटौतियां निवासीय व व्यवसायिक उद्देश्यों के लिये प्लॉट बनाने के लिये हो सकती है। यह भी स्पष्ट किया कि, अभिग्रहित भूमि समतल या उपर-नीचे हो सकती है, अधिग्रहित भूमि की मिट्टी नरम या ठोस हो सकती है, अधिग्रहित भूमि छोटी पहाड़ी रख सकती है या नीचे पड़त हो सकती है या गहरी खाई रख सकती है। तदनुसार यह इंगित किया था कि विकास के लिये अन्तर्वलित खर्च प्रत्येक मामले के तथ्यों व परिस्थितियों को ध्यान में रखकर भिन्न-भिन्न होंगे। कस्तूरी के मामले में यह अभिनिर्धारित किया था कि विकास के नाम पर सामान्य कटौतियां प्रतिकर राशि की 1/3 होगी। फिर भी यह स्पष्ट किया कि, कुछ मामलों में कटौतियां 1/3 से अधिक व अन्य मामले में 1/3 से कम की हो सकती है।

.....लालचंद बनाम भारतसंघ (2009)15 एस.सी.सी. 679 में यह अभिनिर्धारित किया कि, छोटे विकसित प्लॉट के विक्रय मूल्य के संदर्भ के साथ अविकसित कृषि भूमि (विकास की क्षमता के साथ) के बड़े हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिये कटौतियां ऐसे विकसित प्लॉट के

मूल्य के 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के मध्य परिवर्तनीय की जा सकती है।

.....ए.पी. आवासन मण्डल बनाम के मनोहर रेड्डी (2010) 12 एस.सी.सी. 707 में मौजूदा मामले में यह निष्कर्ष दिया था कि, विकास के नाम पर कटौतियां 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के मध्य भिन्नतापूर्ण हो सकती है। मामले के विशिष्ठ तथ्यों में विकास प्रभारों की तहफ 1/3 हिस्से की कटौती भुगतार योग्य प्रतिकर का निर्धारण करने के लिये पंचाट राशि से की जा सकती है।

.....भू अधिग्रहण अधिकारी बनाम एम.के. रफीक साहिब (2011) 3 एससीसी (सिविल) 950 में इस न्यायालय ने निष्कर्ष के बाद बताया कि, वह भूमि जो कि अधिग्रहण की विषयवस्तु थी, समस्त व्यवहारिक उद्देश्यों के लिये कृषि भूमि नहीं थी और कृषि क्रिलाप इस पर नहीं चलाये जा सकते हो तब यह निष्कर्ष दिया कि उचित प्रतिकर का निर्धारण करने के क्रम में विकसित भूमि के छोटे हिस्से के विक्रय संव्यवहार पर आधारित (यद्यपि अधिग्रहित भूमि बड़ा हिस्सा थी) कटौतियां उच्च न्यायालय द्वारा 50

प्रतिशत पर की गई जिसमें कि 60 प्रतिशत की बढ़ोतरी होनी चाहिये।

उपरोक्त मामलों पर विचार करने के बाद व उनमें दिये गए सिद्धान्तों के उपर निर्भर होकर इस न्यायालय ने चन्द्रशेखर व अन्य में यह प्रेक्षित किया है कि, “यह उपरोक्त निर्दिष्ट प्रत्येक दो घटकों के लिये एक आदर्श भूमि की बाजार कीमत के बाहर उचित कटौतियां निर्धारित करना आवश्यक है। यह विभिन्न घटकों को संतुलित करने की तरफ पहला कदम होगा। इससे विकसित आदर्श भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर अविकसित अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण करने के लिये मार्ग प्रशस्त होगा।

1982 में ब्रिगेडियर साहिब सिंह काल्ला के मामले में यह अभिनिर्धारित किया कि, अनुज्ञेय कटौतियां 53 प्रतिशत तक हो सकती हैं। इस कटौती को न्यायालय द्वारा दो भागों में बांट दिया था। पूर्वगामी पैराग्राफ में निर्दिष्ट “प्रथमघटक” के लिये यह अभिनिर्धारित किया था कि 20 प्रतिशत की एक कटौती की जावेगी। “दूसरेघटक” के लिये यह अभिनिर्धारित किया था कि कटौती 20 प्रतिशत से 33 प्रतिशत के मध्य हो सकती है। इसलिये यह स्पष्ट है कि 53 प्रतिशत की

सीमा तक कटौती को न्यायालय द्वारा 1982 में मापदंड बताया था। उपरोक्त मापदंड काफी लंबे समय अपरिवर्तित रहे। यद्यपि विभिन्न मामलों से उभरते हुए विशेष तथ्यों व परिस्थितियों को ध्यान में रखकर विभिन्न कटौतियां इस न्यायालय द्वारा आदर्श भूमि व अधिग्रहित भूमि के मध्य विभिन्न कारकों को संतुलित करने के लिये लागू की थी। हालांकि वर्तमान में इस न्यायालय ने कटौती के एक अधिकतम घटक को मंजूरी दी है।

2009 में लालचंद के मामले में और 2010 में ए.पी. हाउसिंग आवासन मण्डल के मामले में यह अभिनिर्धारित किया कि, अविकसित अधिग्रहित भूमि के बड़े हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिये विकसित भूमि के एक छोटे हिस्से का विक्रय प्रतिफल लागू कर कटौतियां 20 से 75 के मध्य की जा सकती है। लेकिन 2009 में शुभराम के मामले में इस न्यायालय ने प्रत्येक 33 प्रतिशत को विकास के प्रथम घटक के नाम पर व विकास के दूसरे घटक के नाम पर कटौतियां को प्रतिबंधित किया। उपरोक्त कटौतियां आदर्श विक्रय संव्यवहार के विक्रय प्रतिफल के घटक के लगभग 67 प्रतिशत राशि होगी।”

17. उपरोक्त सिद्धान्तों को ध्यान में रखते हुये हमने का साक्ष्यों का परिशीलन किया। यह निर्विवाद है कि, कुल अधिग्रहित भूमि लगभग 40 गुण्टा है। यह भी निर्विवाद है कि, प्रत्यर्थीगण (भू-स्वामिगण) ने अधिक प्रतिकर प्राप्त करने के लिये प्रश्नगत भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिये अपने मामले के समर्थन में केवल एक विक्रय पत्र प्रदर्श पी 10 दाखिल किया है। यह भी निर्विवाद है कि, प्रदर्श पी 10 के अलावा अन्य साक्ष्य की कोई प्रासंगिकता नहीं है। संदर्भित न्यायालय और/या उच्च न्यायालय द्वारा भी अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित करते समय निर्भर नहीं किया गया था।

18. हमने साक्ष्य को देखा है और यह विचार है कि अकेले प्रदर्श पी 10 पर कुछ हद तक गौर किया जा सकता है यद्यपि यह 4 गुंटा से संबंधित है और 23.03.1994 को 6,60,000 रुपये में बेचा गया और यह अधिग्रहित भूमि के नजदीक स्थित है।

19. विचारधीन मुद्दें पर उच्च न्यायालय का निष्कर्ष पैरा 8 से 11 में निहित है। इसे शब्दशः पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“8. अब हमारे पास प्रश्नगत भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण का प्रश्न शेष रहा है। विक्रयपत्र प्रदर्श पी 10,

23.07.1994 का है। यह दिखाता है कि कुल विक्रय प्रतिफल 6,60,000 रुपये चार गुंटा मापने योग्य सीमा के लिये भुगतान किया था। यह असल विक्रय संव्यवहार है। प्रदर्श पी 1 के अधीन आने वाली सम्पत्ति और बेलगाम शहरी समूह की सीमाओं के भीतर आने वाली प्रश्नगत भूमि निर्विवाद है। आगे प्रदर्श पी 10 पर सम्पत्ति का खरीददार पीडब्ल्यू 2 के रूप में भी परीक्षित हुआ है। उसने साक्ष्य दी है कि, प्रश्नगत क्षेत्र व्यवसायिक क्षेत्र है और उसमें प्लॉट बिक्री पर आसानी से उपलब्ध नहीं है। आगे उसने साक्ष्य दी है कि, अधिग्रहित भूमि की कीमत क्लब रोड पर स्थित भूमि के बजाय ज्यादा है।

9. पीडब्ल्यू 1 अपीलार्थी ने साक्ष्य दी है कि, अधिग्रहित भूमि के आस-पास एक के.पी.टी.सी.एल. कार्यालय, दंत महाविद्यालय, पॉनीटेक्निक विद्यालय, उच्च विद्यालय और महाविद्यालय स्थित है। उसने एक इमारत खड़ी की और वाहन शोरूम व एक ऑटो गैरेज का व्यवसायिक उद्यम शुरू किया। उसने आगे साक्ष्य दी कि, जल आपूर्ति व बिजली कनेक्शन पीडब्ल्यू 1 की भूमि पर खड़ी की गई इमारत को दिये गये। पौधे और मशीनरी

इमारत में स्थापित किये गये भूमि के अनिवार्य अधिग्रहण के कारण अपीलार्थी को अपना व्यापार बंद करना पडा और अपने कर्मकारों को एक लाख रुपये के मुआवजे का भुगतान करना पडा। उसे पूरे तरीके से अपनी व्यवसायिक गतिविधियों की अव्यवस्था के कारण कुल दो लाख रुपये का नुकसान हुआ।

10. हमारे विचार में विक्रय पत्र प्रदर्श पी 10 प्रश्नगत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिये विश्वसनीय आधार बनाता है। हालांकि एक गुंटा भूमि के लिये दी गई 1,65,000 रुपये की राशि सीधे तौर पर अधिग्रहित भूमि के लिये लागू नहीं की जा सकती है। क्योंकि जैसा कि खुलासा हुआ है कि, प्रश्नगत भूमि प्रदर्श पी 1 पर प्रत्यर्थी भूमि-अधिग्रहण अधिकारी का पंचाट प्रारंभिक अधिसूचना जारी करने की तारीख पर कृषि भूमि थी। उन्हें अकृषि भूमि में परिवर्तित नहीं किया था। जैसा कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने कई मामलों में यह अभिनिर्धारित किया कि विकसित क्षेत्र और ऐसे स्रोत जो अच्छी कीमत रखते हैं और जिसे विकसित किया जाना है, दोनों में अंतर है। भूमि यदि विकसित क्षेत्र से सटी हुई उस

क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूमि को स्वयंमेव उतना कीमती जैसा कि भवनस्थल या प्लॉट, नहीं बना देगा। अधिग्रहित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 4 से बिल्कुल सटी हुई है। अधिग्रहित भूमि के पास कई संख्या में 1994 के प्रारंभिक अधिसूचना जारी करने के समय वाणिज्यिक प्रतिष्ठान, सरकारी कार्यालय और शैक्षणिक संस्थान पहले से ही अस्तित्व में थे। इन परिस्थितियों के अधीन हमें कोई संदेह नहीं है कि, प्रश्नगत भूमि उच्च क्षमता मूल्य वाली अधिग्रहित की गई थी। लेकिन इससे स्वयंमेव प्रश्नगत भूमि को विकसित भूमि के रूप में माने जाने योग्य नहीं बना देता। बहुत सारी विकास की गतिविधियां होनी है जैसे सड़के डालना और सुविधायें व सुख-सुविधायें उत्पन्न करना जैसे बिजली-पानी की आपूर्ति, पुलिया सीवरेज, पार्क आदि। हम सरकार की ओर से किये गये निवेदन पर भी अपना उत्सुकतापूर्ण विचार देते है कि प्रारंभिक भूमि का कार्य नहीं था ताकि समस्त व्यवहारिक उद्देश्यों के लिये उनकी कृषि संबंधी प्रकृति को जारी रखा जा सके। इस प्रकार अपीलार्थीगण को ले आउट के निर्माण, भूमि कार्य के रूपांतरण की तरफ खर्चों की भारी भरकम राशि को वहन करने की आवश्यकता है।

11. अब हमें 1,65,000 रुपये प्रति गुण्टा पर विकसित प्लॉट की कीमत लेने के लिये विकास के खर्च की तरफ निश्चित प्रतिशत की कटौती के लिये प्रदत्त करना है। भूमि के विकास की लागत की तरफ कटौती के प्रतिशत के संबंध में एक गंभीर विवाद रहा है, यह 20 से 53 प्रतिशत तक भिन्न-भिन्न हो सकता है। वर्तमान मामले के तथ्य श्रीमती वासा के मामले में तथ्यों से पूरी तरफ भिन्न है। किसी ने भी माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित स्थिति पर कोई विवाद नहीं किया है कि विकास के लिये प्रतीक्षा समय और और वास्तविक विकास के लिये लंबा समय भी न्यायपूर्ण व पर्याप्त प्रतिकर के निर्धारण के लिये सुसंगत प्रासंगिक विचार है। वर्तमान मामले में अधिग्रहित भूमि में से एक अकृषि जैसे कि व्यवसायिक उद्देश्य के लिये पहले से ही उपयोग में ली जा रही थी। इसलिये हमें खेद है कि, कथित निर्णय सरकार को किसी भी प्रकार से बचाव नहीं करता है। विकास की लागत की तरफ प्रतिशत प्रदान करने के लिये कोई कठोर व मापदंड का कठोर सूत्र नहीं है।

यह प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है। हमारे विचार में देखें तो अधिग्रहित भूमि उच्च क्षमता वाली

कीमत की प्राप्त की गई है और उसके द्वारा चिकित्सकीय शोध केन्द्र की स्थापना के उद्देश्य के लिये अधिग्रहित की गयी थी। ना कि बहुत ज्यादा आंतरिक सड़कों को बनाने की आवश्यकता के लिये। इसलिये जगह के अधिक उपयोग की संभावना भी है। इसलिये हम इसे सुरक्षित, युक्तियुक्त व न्यायपूर्ण महसूस करते है व और निर्धारित करते है कि, 1,65,000 रूपये प्रति गुण्टा का 40 प्रतिशत विकासात्मक गतिविधियों के लिये निर्धारित किया जाता है। 1,65,000 रूपये का 40 प्रतिशत कुल 99,000 रूपये आते है। इसलिये हम प्रश्नगत भूमि का बाजार मूल्य 7000 प्रति गुण्टा से 99,000 प्रति गुण्टा तक बढ़ाते है। इस बात पर अवलोकन करने की आवश्यकता नहीं है कि अपीलार्थीगण उन पर ब्याज के अलावा मुआवजा व अतिरिक्त बाजार मूल्य में अनुपातिक वृद्धि के हकदार है। ”

20. हमने उपर उद्धृत कानून और प्रस्तुत साक्ष्य, विशिष्ट तथ्यों को विचार में रखकर सम्पूर्ण विवाद पर अपना गहन विचार दिया है। मामले के अभिलेख से उभरती हुई सम्पूर्ण परिस्थिति को ध्यान में रखकर, जैसे कि भूमि की अवस्थिति, उसकी क्षमता, आसपास, दर जिस पर अधिग्रहित भूमि के लगते हुये क्षेत्र में भूमि के विकसित छोटे हिस्से को अधिग्रहण की

तारीख से कुछ समय पहले बेचा था (प्रदर्श पी 10), अधिग्रहित अविकसित भूमि की स्थिति, परियोजना के लिये विनिर्माण शुरू करने के लिये अधिग्रहित भूमि पर विकास करने के लिये आवश्यक खर्च जिसके लिये इसे अधिग्रहण किया था, की जाने वाली कटौती का प्रतिशत, कस्बे के विभिन्न स्थानों से समीपता, हमारे विचार में प्रत्यर्थीगण की भूमि के लिये उचित बाजार मूल्य 99000 रूपये प्रति गुण्टा के स्थान पर 70,000 रूपये प्रति गुण्टा किया जा सकता है। जिसे उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया था। दूसरे शब्दों में हमारे विचार में उच्च न्यायालय द्वारा अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य 99000 प्रति गुण्टा निर्धारित करने में सही नहीं था बल्कि इसे 70000 रूपये प्रति गुण्टा की दर पर निर्धारित होना चाहिये।

21. हम इस मामले द्वारा निर्धारित समस्त सुसंगत कारकों को लागू करने के बाद 70,000 रूपये प्रति गुण्टा के आंकड़े पर पहुंचे हैं जैसा कि हमने उपर उल्लेख किया है। हमारे विचार में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित दर न्यायसंगत युक्तियुक्त है और अधिग्रहण की तारीख पर प्रश्नगत भूमि का उचित बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है। वास्तव में ऐसे मामलों में किसी एक निश्चित आंकड़े पर कभी नहीं आ सकते क्योंकि चीजों की प्रकृति में कीमतें भूमि से भूमि और क्रेता से क्रेता, विक्रेता से विक्रेता, विक्रय और क्रय के पीछे के कारणों पर निर्भर करते हुये भिन्नता से बंधी होती है। फिर भी ऐसे मामलों में न्यायालयों को हमेशा सुसंगत

विधिक प्रावधानों को लागू करने के बाद और अभिलेख पर साक्ष्य का विवेक का उपयोग करना चाहिये। हमने इन कारकों को अपने दिमाग में रखा है।

22. हमने प्रतिकर/मुआवजा देने के संबंध में विभिन्न विवादों पर पक्षकारों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्तागण के अन्य तर्कों पर भी ध्यान दिया है फिर भी हम ऐसा नहीं सोचते हैं कि, 70,000 रुपये प्रति गुण्टा की दर पर निर्धारित हमारे निष्कर्ष के प्रकाश में कोई अतिरिक्त विचार विमर्श या कोई अतिरिक्त निष्कर्ष आवश्यक हो। अन्यथा भी हम उनके पक्ष में समर्थन में विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाये गये किसी भी निवेदन में कोई गुणागुण नहीं पाते हैं और इसलिये हम विवादों पर उच्च न्यायालय द्वारा अभिलिखित तथ्यों के समस्त अन्य निष्कर्षों से सहमत हैं। जो कि हमारे विचार में साक्ष्य के उचित विवेचन पर आधारित है व अनुच्छेद 136 के अधीन हमारे क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप आवश्यक नहीं।

23. उपरोक्त विचार विमर्श के प्रकाश में एक बार हम अपीलार्थीगण के पक्ष में भागतः उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर की दर को कम करते हैं तब ऐसी परिस्थिति में प्रत्यर्थीगण को प्रतिकर/मुआवजें में अन्य अभिवृद्धि को देने का प्रश्न नहीं उठता है। इस कारण से प्रत्यर्थीगण द्वारा दाखिल किये गये प्रत्याक्षेप महत्वहीन हो जाते हैं और निष्फल होने के कारण खारिज किये जाने योग्य हैं। तदनुसार खारिज किया जाता है।

24. इसलिये हम उनके प्रारंभिक आक्षेप के माध्यम से अपीलार्थीगण के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के द्वारा उठाये गये विधिक मुद्दों को परीक्षण करने से इंकार करते हैं कि सीपीसी के आदेश 41 नियम 22 के अधीन प्रत्यर्थीगण द्वारा दाखिल किये गये प्रत्याक्षेप चलने योग्य नहीं है और किसी अन्य उचित मामले में इसके विनिश्चय के लिये इस विधिक प्रश्न को छोड़ देते हैं बशर्ते कि यह अभी तक इस न्यायालय द्वारा तय नहीं किया जाता है।

25. उपरोक्त चर्चा के दृष्टिगत आईसीएमआर द्वारा दायर की गयी अपीलें सफल होती हैं और तदनुसार आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है। विवादित निर्णय व डिक्री को उपर दर्शायेनुसार सीमा तक संशोधित किया जाता है।

26. संबंधित एलएओ को प्रत्यर्थीगण को उनकी भूमि के लिये 70000 प्रति गुण्टा की दर पर मुआवजे की गणना करने के लिये निर्देशित किया जाता है और तदनुसार समस्त भूमि स्वामियों को अधिनियम के अधीन भुगतान योग्य समस्त संविधिक प्रतिकर जैसे कि मुआवजा, ब्याज आदि की गणना करने के लिये निर्देशित किया जाता है जिनकी भूमि को अधिनियम के अधीन राज्य द्वारा अधिग्रहित किया गया है।

27. संबंधित एलएओ द्वारा उपर निर्देशानुसार गणना की जावे और इस प्रकार गणना की गयी राशि का भुगतान प्रत्यर्थीगण (भू-स्वामी) का

उचित सत्यापन करने के बाद इस निर्णय की प्राप्ति की तारीख से तीन माह के भीतर किया जावेगा। कोई खर्च नहीं।

अपील आंशिक रूप से स्वीकार की गई।

राजीव जिन्दल (आर.जे.एस.)

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक राजीव जिन्दल अधिकारी प्रहेलिका 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।