

जय कृष्ण (डी) टी. और, एलऔरएस

बनाम

उत्तराखंड राज्य और अन्य

(सिविल संख्या 5889-5893 2014)

जुलाई 01, 2014

[सुधांसु ज्योति मुखोपाध्याय और दीपक मिश्रा, जे.जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894:

एसएस. 23(1), 23(1ए), 23(2), 28 - लाल बहादुर शास्त्री राष्ट्रीय अकादमी के विस्तार के लिए मसूरी में 36 एकड़ भूमि का अधिग्रहण - मुआवजे का पुरस्कार - संदर्भ न्यायालय द्वारा बढ़ाया गया - उच्च न्यायालय के सिद्धांत को लागू करना बेल्टिंग क्षेत्र का मानना था कि मसूरी में भूमि ढलानदार और पहाड़ी है और इसलिए, सही बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए, पूरे 36 एकड़ के लिए फ्लैट रेट लागू नहीं किया जा सकता है और धारा 23(1ए) के तहत 12% अतिरिक्त मुआवजे और @ ब्याज के दावे को भी खारिज कर दिया। 15% प्रति वर्ष जैसा कि धारा 28 के परंतुक के तहत प्रदान किया गया है - माना गया: उच्च न्यायालय ने देखा कि मसूरी एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है और यह अत्यधिक

संभावित मूल्य की भूमि है, लेकिन बिना किसी आधार या दलील के, यह मान लिया गया कि मसूरी में कुल भूमि ढलानदार और पहाड़ी है - उच्च कोर्ट ने यह भी माना कि संबंधित जमीन का बाजार मूल्य 20 लाख रुपये है. संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्णयानुसार 54,896/- प्रति एकड़; इसलिए राज्य की ओर से किसी भी दलील के अभाव में, उच्च न्यायालय के लिए बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को लागू करना खुला नहीं था - यह विवादित नहीं है कि अधिग्रहित भूमि के नए शहर का स्थान लगभग मसूरी के समान ऊंचाई पर है। चूंकि इसे एक हिल रिसॉर्ट के रूप में विकसित किया गया है और इसमें अपार संभावित मूल्य हैं - यह लाल बहादुर जी शास्त्री राष्ट्रीय अकादमी के निकट था, जो इस तरह के अधिग्रहण का लाभार्थी था - उक्त कारण से, आक्षेपित निर्णय का हिस्सा इस प्रकार है भूमि के मूल्यांकन से संबंधित इसे रद्द कर दिया गया है और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित पुरस्कार को बरकरार गया है - संदर्भ न्यायालय ने बढ़ा हुआ मुआवजा दिया लेकिन एक वर्ष की समाप्ति के बाद अदालत में राशि जमा की गई - इन परिस्थितियों में, अपीलकता 15% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के भी हकदार हैं। अधिनियम की धारा 28 के प्रावधान के तहत उच्च न्यायालय यह नोटिस करने में विफल रहा कि अधिनियम की धारा 23(1ए) के प्रावधान अनिवार्य हैं और दावेदार-अपीलकर्ता भी तारीख से शुरू होने वाली अबधि के लिए 12% बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं। अधिनियम की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना का प्रकाशन।

एस.एस. 23(1), 23(1ए), 23(2), 28 - अधिनियम की योजना में, यह देखा जाता है कि मुआवजे का पुरस्कार विभिन्न चरणों में है - पहला चरण तब होता है जब पुरस्कार पारित किया जाता है - जाहिर है, पुरस्कार में अधिनियम की धारा 23(1), 23(1-ए), 23(2) द्वारा अपेक्षित सभी राशियों और धारा 34 द्वारा अपेक्षित ब्याज लिया जाता है - दूसरा चरण धारा के तहत एक संदर्भ पर होता है। अधिनियम की धारा 18 जब संदर्भ बढ़ा हुआ मुआवजा देता है, तो उसे धारा 23(1), धारा 23(1-ए), धारा 23(2) और ब्याज के तहत देय बढी हुई राशि पर ध्यान देना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 28 में प्रदान की गई बढी हुई राशि और धारा 27 के संदर्भ में लागत पर - कलेक्टर का कर्तव्य है कि वह इस प्रकार पारित डिफ्री के अनुसार इन राशियों को जमा करे - इसका पहले किए गए जमा से कोई लेना-देयदि जमा की गई राशि, आदेशित वृद्धि से कम हो जाती है, तो संदर्भ पर बढ़ाई गई राशि के संबंध में, उस स्तर पर विनियोग का प्रश्न उठ सकता है।

मसूरी में ग्लेनमायर एस्टेट, कोसीकॉट और कोसिन्क में स्थित 36 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के उद्देश्य से 14 सितंबर, 1977 को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। यह अधिग्रहण लाल बहादुर शाखत्री राष्ट्रीय अकादमी, मसूरी के विस्तार के उद्देश्य से किया गया था। विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी ने मुआवजे का

निर्धारण रुपये किया। 4.89 लाख, अपीलकर्ता दावेदारों ने अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ दायर किया।

जमीन का मुआवजा 1.80 लाख रुपये से 19.76 लाख रुपये और पेड़ों का मुआवजा 1.05 लाख रुपये से 4 लाख रुपये तक। व्यथित होकर, राज्य ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की। उच्च न्यायालय ने बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को लागू किया और माना कि मसूरी में भूमि ढलानदार और पहाड़ी है और इसलिए, सही बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए, 36 एकड़ की पूरी भूमि के लिए फ्लैट रेट लागू नहीं किया जा सकता है। उच्च न्यायालय ने धारा 23(1 ए) के तहत 12% अतिरिक्त मुआवजे और अधिनियम की धारा 28 के प्रावधान के तहत 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के दावे को भी खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय के आदेश को चुनौती देते हुए तत्काल अपील दायर की गई थी।

न्यायालय ने अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए।

अभिनिर्धारित : 1. उच्च न्यायालय ने देखा कि मसूरी एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है और यह अत्यधिक संभावित मूल्य की भूमि है। लेकिन बिना किसी आधार या दलील के उच्च न्यायालय ने यह मान लिया कि मसूरी में कुल भूमि ढलानदार और पहाड़ी है। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने दिनांक 31.3.1997 के अनुकरणीय विक्रय-पत्र पर ध्यान दिया, जिसमें भूमि का बाजार मूल्य रुपये दिखाया गया था। 54,896/- प्रति एकड़ और

उक्त विक्रय- पत्र लाल बहादुर शास्त्री राष्ट्रीय अकादमी के निकट की भूमि से संबंधित है, लेकिन बिना किसी आधार के, यह पाया गया कि विक्रय-पत्र में उल्लिखित दर को संपूर्ण अर्जित भूमि के लिए उदाहरण के रूप में लागू नहीं किया जा सकता है। अधिग्रहित सभी 36 एकड़ जमीन के लिए जमीन का मूल्य एक समान नहीं कहा जा सकता क्योंकि जमीन का एक हिस्सा इसके करीब होगा और इसका एक हिस्सा दूर होगा। उच्च न्यायालय द्वारा की गई उक्त टिप्पणी किसी सबूत पर नहीं बल्कि अनुमान और अनुमान पर आधारित थी। यह कोई आधार नहीं हो सकता कि मसूरी एक पहाड़ी स्थान हैं और इसलिए बेल्टिंग क्षेत्र का सिद्धांत लागू किया जाना चाहिए। यह यूपी राज्य का मामला था। मसूरी में सभी भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में बेल्टिंग क्षेत्र का सिद्धांत लागू किया जाता है। इस पृष्ठभूमि में, केवल अनुमान के आधार पर मुआवजे के निर्धारण के लिए बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को लागू करना उच्च न्यायालय के लिए खुला नहीं था। उच्च न्यायालय ने यह भी स्वीकार किया कि विचाराधीन भूमि का बाजार मूल्य ई एफ रु. संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्णयानुसार 54, 896/- प्रति एकड़; इसलिए यूपी राज्य की ओर से किसी भी दलील के अभाव में, उच्च न्यायालय के लिए बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को लागू करना संभव नहीं था। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अधिग्रहीत भूमि के नए शहर का स्थान लगभग मसूरी के समान ऊंचाई पर था क्योंकि इसे एक हिल रिसॉर्ट के रूप में विकसित किया गया था और इसमें अत्यधिक संभावित मूल्य

था। यह लाल बहादुर शास्त्री राष्ट्रीय अकादमी के निकट था, जो इस तरह के अधिग्रहण का लाभार्थी था। उक्त कारण से, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय का वह भाग, जो भूमि के मूल्यांकन से संबंधित था, रद्द कर दिया जाता है और धारा 18 के तहत संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित कि पुरस्कार को बरकरार रखा जाता है। [पैरा 10, 11 और 12] [1004-जी-एच;1005-ए-एच]

2. अधिनियम की योजना में यह देखा गया है कि मुआवजे का पुरस्कार विभिन्न चरणों में है। पहला चरण तब होता है जब पुरस्कार पारित किया जाता है। जाहिर है, पुरस्कार में अधिनियम की धारा 23(1), धारा 23(1-ए), धारा 23(2) द्वारा अपेक्षित सभी राशियाँ और धारा 34 द्वारा अपेक्षित ब्याज लिया जाता है। उस संपूर्ण राशि का भुगतान या जमा कलेक्टर द्वारा अधिनियम की धारा 31 के अनुसार किया जाता है। इस स्तर पर, जमा राशि में कोई कमी नहीं होने पर विचार किया जाता है, क्योंकि कलेक्टर को उसके द्वारा दी गई राशि का भुगतान या जमा करना होता है। यदि कोई कमी बताई जाती है, तो उसे उस स्तर पर पूरा करना पड़ सकता है। और विनियोजन का सिद्घांत लागू हो सकता है, हालांकि उस स्तर पर आंशिक जमा पर विचार करना मुश्किल है। अधिनियम की धारा 31 के तहत कलेक्टर द्वारा जमा पर, पहला चरण दावेदार के जमा और निकासी की सूचना देने या विरोध के साथ या बिना राशि की स्वीकृति

के अधिकार के अधीन समाप्त होता है। दूसरा चरण अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ पर होता है। जब संदर्भ न्यायालय बढ़ा हुआ मुआवजा देता है, तो उसे धारा 23(1), धारा 23(1-ए), धारा 23(2) के तहत देय बढ़ी हुई राशि और बढ़ी हुई राशि पर ब्याज का ध्यान रखना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 28 में ए और धारा 27 के संदर्भ में लागत। कलेक्टर का कर्तव्य है कि वह इस प्रकार पारित डिक्री के अनुसार इन राशियों को जमा करे। इसका पुरस्कार के तहत और उसके बाद पहले की गई या की जाने वाली जमा राशि से कोई लेना-देना नहीं है। यदि जमा की गई राशि, वृद्धि के आदेश से कम हो जाती है, तो संदर्भ पर बढ़ाई गई राशि के संबंध में, उस स्तर पर विनियोग का प्रश्न उठ सकता है। दावेदार इसके हकदार हैं एलए अधिनियम की धारा 23(1 ए) के तहत 12% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त मुआवजा। [पैरा 14][1007-इ-एच;1008-ए-डी]

गुरप्रीत सिंह बनाम भारत संघ (2006) 8 एससीसी 457: 2006 (7) सप्ला। एससीऔर 422 पर भरोसा किया।

3. संदर्भ न्यायालय ने बढ़ा हुआ मुआवजा दिया लेकिन ऐसी राशि एक वर्ष की अवधि समाप्त होने की तारीख के बाद कोर्ट में जमा की गई थी। इन परिस्थितियों में, अपीलकर्ता एल.ए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधान के तहत 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भी हकदार हैं। उच्च न्यायालय यह नोटिस करने में विफल रहा कि एल.ए अधिनियम की धारा 23(1 ए)

के प्रावधान अनिवार्य हैं और ई दावेदार- अपीलकर्ता धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से शुरू होने वाली अवधि के लिए 12% बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं एल.ए. अधिनियम. उच्च न्यायालय यह समझने में भी विफल रहा कि अपीलकर्ता 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के हकदार हैं जैसा कि एल.ए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधानों के तहत विचार किया था क्योंकि मुआवजे का भुगतान एक वर्ष की अवधि की समाप्ति के बाद किया गया था। उच्च न्यायालय को समीक्षा याचिका को खारिज करने के बजाय देरी को माफ कर देना चाहिए था, जिसका कारण अपीलकर्ता द्वारा पर्याप्त रूप से बताया गया था और अपीलकर्ता के पक्ष में पुनरीक्षण आवेदन की अनुमति देनी चाहिए थी। आक्षेपित निर्णय के उस हिस्से को अलग रखा जाता है, जहां तक यह भूमि के लिए मुआवजे के भुगतान और उपरोक्त सीमा तक संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित पुरस्कार से संबंधित है और उत्तरदाताओं को धारा के संदर्भ में 12% बढ़ा हुआ मुआवजा देने का निर्देश दिया जाता है।

23(1 ए) और एल.ए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधान के संदर्भ में अन्य 15% ब्याज। पैरा 17 से 20] [1010-1011)

सुंदर बनाम भारत संघ (2001) 7 एससीसी 211: 2001 (3) पूरक एससीओर 176; छंगा सिंह और अन्य, बनाम भारत संघ और अन्य

(2012) 5 एससीसी 763: 2012 (4) एससीऔर 275- पर भरोसा किया गया।

केस कानून संदर्भ

2006 (7) पूरक। एससीऔर 422 पर निर्भर।

14 के लिए

2001 (3) सप्ल एससीऔर 176 पर भरोसा 16 के लिए

2012 (4)एससीऔर 275 पर निर्भर

16 के लिए

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील 2014 की मंख्या 5889-5893 निर्णय और आदेश दिनांक 16.07.2005 से एफए संख्या 325/1995, एफए संख्या 56/2001 दिनांक 04/07/2008 से औरए संख्या 87/2005, डीसीए संख्या 7478/2005 दिनांक 26/02/2010 से औरए नंबर 35/2010, डीसीए नंबर: 636/2010 उत्तराखंड उच्च न्यायालय, नैनीताल।

अपीलकर्ताओं की ओर से मोहित डी. राम।

Saurabh Trivedi, Ashutosh Kr. Sharma, Anil Katiyar, Rahul Narayan for the respondents.

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय, जे 1. छोड़ो मंजूर किया गया।

2. ये अपीलें 2001 की पहली अपील संख्या 56 (पुरानी संख्या 325/1995) में उत्तरांचल (अब उत्तराखंड) उच्च न्यायालय, नैनीताल द्वारा पारित 16 जुलाई, 2005 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित हैं। आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया। युपी राज्य द्वारा पसंदीदा, संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित 23 मार्च, 1995 के फैसले और पुरस्कार के हिस्से को रद्द कर दिया गया।

3. मामले का तथ्यात्मक मैट्रिक्स इस प्रकार है:

ग्लेनमायर एस्टेट, कोसीकॉट और कोसिनुक में स्थित 36 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के उद्देश्य से 14 सितंबर, 1977 को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। यह अधिग्रहण लाल बहादुर शास्त्री सी राष्ट्रीय प्रशासन अकादमी, मसूरी के विस्तार के उद्देश्य से किया गया था। इसके बाद एल.ए.एक्ट की धारा 6 के तहत अनुवर्ती अधिसूचना 30 जनवरी, 1978 को जारी की गई जिसे प्रकाशित भी किया गया। भूमि का कब्जा 3 जुलाई, 1986 को लिया गया। विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने पक्षों की सुनवाई के बाद 27 नवंबर,

1984 को मुआवजे की राशि 4,89,615.75 रुपये निर्धारित करते हुए पुरस्कार पारित किया।

4. *कर्नल जय कृष्ण* (मृत्यु के बाद से) का प्रतिनिधित्व Lrs द्वारा किया गया। (यहां अपीलकर्ता) और महेश चंद्र- प्रतिवादी संख्या 8, को एलए अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ दायर किया गया। उक्त सन्दर्भ संख्या एल.ए. 154 सन् 1985 की सुनवाई अपर जिला न्यायाधीश, देहरादून द्वारा की गयी। उपरोक्त दावेदारों ने संदर्भ न्यायालय के समक्ष आरोप लगाया कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मसूरी एक प्रसिद्ध पर्यटन स्थल है, इसकी भूमि का अत्यधिक संभावित मूल्य है, प्रश्न में भूमि का बाजार मूल्य 25 लाख रुपये प्रति एकड़ है। ऐसे में उन्होंने 36 एकड़ अधिग्रहित भूमि के मुआवजे का दावा किया। उन्होंने आगे दावा किया कि निर्मित भवन का मूल्य रुपये से कम नहीं आंका जा सकता है। 100/- प्रति वर्ग फुट और, इसलिए, ग्लेनमायर भवन के 3786 वर्ग फुट के प्लिथ क्षेत्र, कोसिनुक भवन के 2528 वर्ग फुट और अन्य निर्माण को ध्यान में रखते हुए, मूल्यांकन 6,31,400/-रुपये होना चाहिए और कटौती के बाद मूल्यहनास कारक के आधार पर भवन का मूल्य रु. 4,73,550/-, उक्त 36 एकड़ भूमि पर 6990 पेड़ थे। दावेदारों ने संदर्भ न्यायालय के समक्ष यह भी प्रस्तुत किया कि इस तथ्य पर विचार करते हुए कि पेड़ों का मूल्य 15/- रुपये प्रति पेड़ की दर से निर्धारित किया गया

है, प्रति वृक्ष कम से कम 50/- रुपये होना चाहिए था। जवाब में यूपी राज्य का रुख यह था कि दावेदार पहले ही अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे के रूप में 7,50,000/- रुपये का दावा कर चुके हैं और इस प्रकार वे इससे अधिक किसी भी राशि का दावा करने के हकदार नहीं हैं। आगे यह दलील दी गई कि भूमि ढलानदार और असमान है, इसलिए इसका मूल्यांकन 5,000/- रुपये प्रति एकड़ से अधिक नहीं किया जा सकता है। उत्तरदाताओं ने अपना दावा 26 दिसंबर, 1976 के उदाहरणीय बिक्री विलेख में दर्शाई गई दर के आधार पर किया।

5. संदर्भ न्यायालय ने आवश्यक मुद्दे तय करने, साक्ष्यों पर विचार करने और पक्षों को सुनने के बाद भूमि के मुआवजे की राशि 1,80,000/- रुपये से बढ़ाकर 1.80,000/- रुपये और पेड़ों की मुआवजे की राशि रुपये से बढ़ा दी। 1,05,155.50 से 4,00,000/- रु. संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर भारत राज्य और संघ ने अपील दायर की।

6. उत्तराखंड उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने 16 जुलाई, 2005 के आक्षेपित फैसले द्वारा बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को निम्नलिखित धारणा पर लागू किया:

"इसमें कोई संदेह नहीं है कि मसूरी एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है और इसकी भूमि का अत्यधिक संभावित मूल्य है, लेकिन साथ ही यह भी सच है कि मसूरी की भूमि ढलानदार और पहाड़ी है। ऐसे में वास्तविक बाजार

मूल्य का आकलन करने के लिए, संपूर्ण भूमि के लिए फ्लैट दर 36 एकड़, लागू नहीं किया जा सकता।"

7. दावेदारों ने एलए अधिनियम की धारा 23(1ए) के तहत 12% अतिरिक्त मुआवजे का भी दावा किया, जिसे निचली अदालत ने मंजूर नहीं किया था। दावेदारों ने यह भी दावा किया कि वे रुपये की राशि प्राप्त करने के हकदार थे। सेवानिवृत्त बन रेंजर द्वारा अनुमोदित अधिग्रहीत भूमि पर खड़े पेड़ के ईंधन मूल्य/लकड़ी मूल्य के लिए 7,01,875/- रु. उन्होंने यह भी दलील दी कि मुआवजा कब्ज़ा लेने की तारीख से एक वर्ष से अधिक समय के बाद भुगतान किया गया है, वे एलए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधानों के तहत प्रति वर्ष 15% की दर से ब्याज के हकदार हैं। ऐसा दावा किया गया है।

एक अपीलकर्ता और दूसरा प्रति-आपत्ति के माध्यम से। हालांकि, उच्च न्यायालय ने क्रॉस आपत्तियों में उठाए गए ऐसे मुद्दों पर विचार किए बिना विवादित निर्णय पारित कर दिया। इन परिस्थितियों में, अपीलकर्ता और एक अन्य ने देरी की माफी के लिए याचिका बी के साथ उच्च न्यायालय के समक्ष 2005 की समीक्षा याचिका संख्या 87 को प्राथमिकता दी।

8. आक्षेपित निर्णय 16 जुलाई, 2005 को सुनाया गया और एक समीक्षा याचिका 15 सितंबर, 2005 को यानी 30 दिन की देरी के बाद दायर की गई। अपीलकर्ता और एक अन्य ने विशेष दलील दी कि उनके वकील

इलाहाबाद से नैनीताल आते थे, जिन्हें जब फैसले के बारे में पता चला, तो उन्होंने 4 अगस्त, 2005 को इसकी प्रमाणित प्रति के लिए आवेदन किया, जो 9 अगस्त, 2005 को वितरित की गई। समीक्षा याचिका दायर करने के लिए लिया गया। हाईकोर्ट ने देरी माफ करने की याचिका और अभियोजन न चलाने के आधार पर समीक्षा याचिका खारिज कर दी। अपीलकर्ता द्वारा दायर बहाली याचिका भी खारिज कर दी गई।

9. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उज्जु न्यायालय ने बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को गलत तरीके से लागू किया। 36 एकड़ भूमि लाल बहादुर शास्त्री राष्ट्रीय प्रशासन अकादमी के निकट है। मसूरी और पर्यटक स्थल पर स्थित है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि अपीलकर्ता एक वर्ष से अधिक के बाद मुआवजे के विलंबित भुगतान के मद्देनजर एल.ए. एक्ट की धारा 23(1ए) के तहत 12% अतिरिक्त मुआवजे के अलावा एल.ए.एक्ट की धारा 28 के तहत 15% अतिरिक्त मुआवजे के हकदार थे। प्रतिवादी-राज्य के विद्वान वकील का रुख यह है कि उच्च न्यायालय ने बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को सही ढंग से लागू किया है क्योंकि भूमि ढलानदार और असमान है।

10. जैसा कि ऊपर देखा गया, उच्च न्यायालय ने पाया कि जी मसूरी एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है और यह अत्यधिक संभावित मूल्य की भूमि है। लेकिन बिना किसी आधार या दलील के उच्च न्यायालय ने यह मान लिया

कि मसूरी में कुल भूमि ढलानदार और पहाड़ी है। हालांकि उच्च न्यायालय ने दिनांक 31.3. 1977 (कागज संख्या 17- सी) के अनुकरणीय विक्रय-लेख पर ध्यान दिया, जो भूमि का बाजार एच मूल्य रुपये दिखाता है। 54,896/- प्रति एकड़ और उक्त बिक्री। विलेख लाल बहादुर शास्त्री राष्ट्रीय अकादमी के निकट की भूमि से संबंधित है। लेकिन बिना किसी आधार के, उच्च न्यायालय ने निश्चानुसार टिपणी की:

"हमारा विचार है कि इस विक्रय-पत्र में उल्लिखित दर को संपूर्ण अधिग्रहीत भूमि के लिए उदाहरण के रूप में लागू नहीं किया जा सकता है। अधिग्रहीत सभी 36 एकड़ भूमि के लिए भूमि का मूल्य समान नहीं कहा जा सकता क्योंकि भूमि का हिस्सा इसके करीब होगा यह और इसका कुछ हिस्सा बहुत दूर होगा।"

उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा की गई उपरोक्त टिप्पणी किसी साक्ष्य पर आधारित नहीं है बल्कि अनुमान और अनुमान पर आधारित है। यह कोई आधार नहीं हो सकता कि मसूरी एक पहाड़ी स्थान है और इसलिए बेल्टिंग क्षेत्र का सिद्धांत लागू किया जाना चाहिए। यह यूपी राज्य का मामला नहीं था। मसूरी में सभी भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में बेल्टिंग क्षेत्र का सिद्धांत लागू किया जाता है। इस पृष्ठभूमि में केवल अनुमान के आधार पर मुआवजे के निर्धारण के लिए बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को लागू करना उच्च न्यायालय के लिए खुला नहीं था। हाई कोर्ट ने भी माना है कि

संबंधित जमीन का बाजार मूल्य रुपये है। संदर्भ न्यायालय द्वारा तय अनुसार 54,896/- प्रति एकड़; इसलिए यूपी राज्य की ओर से किसी भी दलील के अभाव में। बेल्टिंग क्षेत्र के सिद्धांत को लागू करना उच्च न्यायालय के लिए खुला नहीं था।

11. इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अधिग्रहीत भूमि के नए शहर का स्थान लगभग मसूरी के समान ऊंचाई पर है क्योंकि इसे एक हिल रिसॉर्ट के रूप में विकसित किया गया है और इसका अत्यधिक संभावित मूल्य है। यह लाल बहादुर शास्त्री राष्ट्रीय अकादमी के निकट है, जो इस तरह के अधिग्रहण का लाभार्थी है।

12. उपरोक्त कारण से, उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 16 जुलाई, 2005 को पारित आक्षेपित निर्णय का भाग, क्योंकि यह भूमि के मूल्यांकन से संबंधित है, रद्द कर दिया जाता है और धारा 18 के तहत पुनरीक्षण न्यायालय द्वारा पारित प्रस्कार को बरकरार रखा जाता है।

13. एल.ए. अधिनियम की धारा 23(1 ए) के प्रावधान इस प्रकार हैं:

"मुआवजा निधधारित करने में विचार किए जाने वाले 23 मामले। (1) इस अधिनियम के तहत अर्जित भूमि के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की राशि निर्धारित करने में, न्यायालय इस पर विचार करेगा "

सबसे पहले, तारीख पर भूमि का बाजार मूल्य धारा 4, उपधारा के तहत अधिसूचना का प्रकाशन (1);

दूसरे, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय उस पर मौजूद किसी भी खड़ी फसल या पेड़ को लेने के कारण हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति;

तीसरा, व्यक्ति को होने वाली क्षति (यदि कोई हो)। रुचि, कलेक्टर के कब्जा लेने के समय ऐसी भूमि को उसकी भूमि से अलग करने के कारण अन्य भूमि;

चौथा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय, हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो), अधिग्रहण के कारण उसकी अन्य संपत्ति, चल या अचल, किसी अन्य तरीके से, या उसकी कमाई पर हानिकारक प्रभाव पड़ा।
;

पांचवां, यदि, कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, इच्छुक व्यक्ति को अपना निवास या व्यवसाय का स्थान बदलने के लिए मजबूर किया जाता है, तो ऐसे परिवर्तन के लिए प्रासंगिक उचित व्य (यदि कोई हो);

छठा, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय के बीच भूमि के लाभ में कमी के परिणामस्वरूप होने वाली वास्तविक क्षति (यदि कोई हो)।

उत्तराखंड राज्य सुधांसु ज्योति मुखोपाध्याय, जे)

[(1 ए) भूमि के बाजार मूल्य के अलावा, जैसा कि ऊपर दिया गया है, न्यायालय हर मामले में उस बाजार मूल्य पर बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से शुरू होने वाली अवधि के लिए गणना की गई राशि देगा। ऐसी भूमि के संबंध में धारा 4, उप-धारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से लेकर कलेक्टर को पुरस्कार देने की तारीख या भूमि पर कब्जा लेने की तारीख, जो भी पहले हो।]"

स्पष्टीकरण- इस उपधारा में निर्दिष्ट अवधि की गणना करते समय, किसी भी अवधि या अवधियों को, जिसके दौरान किसी न्यायालय के आदेश द्वारा किसी रोक या निषेधाज्ञा के कारण भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही रोक दी गई थी, बाहर रखा जाएगा।]"

14. गुरप्रीत सिंह बनाम यूनियन ऑफ इंडिया, (2006) 8 एससीसी में 457 इस न्यायालय ने उस दावे पर ध्यान दिया जिसमें डी के प्रस्कार की परिकल्पना की गई है। अलग-अलग चरणों में मुआवजा सभी चरणों में, यह है। धारा 23(1) और के प्रावधानों पर ध्यान देना आवश्यक है। 23(1-ए). गुरप्रीत सिंह (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी:

32. अधिनियम की योजना में, यह देखा गया है कि मुआवजे का पुरस्कार विभिन्न चरणों में होता है। पहला चरण तब होता है जब पुरस्कार पारित किया जाता है। जाहिर है, पुरस्कार में धारा 23(1) द्वारा अपेक्षित सभी राशियाँ शामिल होती हैं। धारा 23(1-ए), धारा 23(2) और अधिनियम की धारा 34 द्वारा अपेक्षित ब्याज। उस पूरी राशि का भुगतान या जमा कलेक्टर द्वारा अधिनियम की धारा 31 के अनुसार किया जाता है। इस स्तर पर, नहीं जमा में कमी पर विचार किया जाता है, क्योंकि कलेक्टर को उसके द्वारा दी गई राशि का भुगतान या जमा करना होता है। यदि कोई कमी बताई जाती है, तो उसे उस स्तर पर पूरा करना पड़ सकता है और विनियोग का सिद्धांत लागू हो सकता है, हालांकि यह मुश्किल है उस चरण में आंशिक जमा पर विचार करें। अधिनियम की धारा 31 के तहत कलेक्टर द्वारा जमा पर, पहला चरण जमा और निकासी या राशि के साथ या उसके बिना स्वीकृति की सूचना देने के दावेदार के अधिकार के अधीन समाप्त हो जाता है। विरोध।

33. दूसरा चरण अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ पर होता है। जब संदर्भ न्यायालय बढ़ा हुआ मुआवजा देता है, तो उसे धारा 23(1), धारा 23(1-ए), धारा 23(2) के तहत देय बढ़ी हुई राशि और धारा 28 में दिए गए बढ़ी हुई राशि पर ब्याज पर ध्यान देना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 27 के संदर्भ में और लागता कलेक्टर का कर्तव्य है कि वह इस

प्रकार पारित डिक्री के अन्सार इन राशियों को जमा करे। इसका पुरस्कार के तहत और उसके बाद पहले की गई या की जाने वाली जमा राशि से कोई लेना- देना नहीं है। यदि जमा की गई राशि वृद्धि के आदेश से कम हो जाती है, तो संदर्भ पर बढ़ाई गई राशि के संबंध में, उस स्तर पर विनियोग का प्रश्न उठ सकता है।"

गुरप्रीत सिंह (सुप्रा) के फैसले के मददेनजर, हम मानते डी हैं कि दावेदार एलए अधिनियम की धारा 23(1ए) के तहत 12% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त मुआवजे के हकदार हैं।

15. एल.ए. अधिनियम की धारा 28 अतिरिक्त मुआवजे पर देय ब्याज से संबंधित है जो इस प्रकार है:

"28. कलेक्टर को अतिरिक्त मुआवजे पर ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जा सकता है। - यदि अदालत की राय में, कलेक्टर को मुआवजे के रूप में जो राशि दी जानी चाहिए, वह उस राशि से अधिक है जो कलेक्टर ने मुआवजे के रूप में दी थी, न्यायालय का पुरस्कार यह निर्देश दे सकता है कि कलेक्टर ऐसी अतिरिक्त राशि पर 67 [नों प्रतिशत] प्रति वर्ष की दर से उस तारीख से ब्याज का भुगतान करेगा जिस दिन उसने भूमि पर कब्जा कर लिया था और अदालत में ऐसी अतिरिक्त राशि के भुगतान की तिथि तक: [बशर्ते कि न्यायालय का पुरस्कार यह भी निर्देश दे सकता है कि जहां इस तरह की अधिकता या उसके किसी हिस्से का

भुगतान कब्जा लेने की तारीख से एक वर्ष की अवधि की समाप्ति की तारीख के बाद अदालत में किया जाता है, उस पर पंद्रह प्रति की दर से ब्याज दिया जाएगा। एक वर्ष की उक्त अवधि की समाप्ति की तारीख से प्रति वर्ष सेंटम देय होगा उत्तराखंड (सुधांसु ज्योति मुखोपाध्याय, जे.) ऐसी अतिरिक्त राशि या उसका भाग जो नहीं किया गया है। ऐसी समाप्ति तिथि से पहले न्यायालय में भुगतान किया गया]।”

16. सुंदर बनाम भारत संघ, (2001)7 एससीसी 211 में इस न्यायालय ने माना कि इच्छुक व्यक्ति भी सोलेटियम की राशि में रुचि रखते हैं। न्यायालय ने आगे इस प्रकार कहा:

"15. जब अदालत की राय है कि कलेक्टर को मुआवजे के रूप में एक बड़ी राशि देनी चाहिए थी तो अदालत को कलेक्टर को ऐसी अतिरिक्त राशि पर व्याज का भुगतान करने का निर्देश देना होगा। व्याज की दर धारा में दर्शाई गई दर के बराबर है 34. यह अधिनियम की धारा 28 में प्रदान किया गया है।

गुरप्रीत सिंह (सुप्रा) में इस संबंध में कारणों को निम्नानुसार समझाया गया था:

"54. इस पीठ द्वारा एक अन्य प्रश्न भी उठाने और उसका उत्तर देने की मांग की गई थी, हालांकि इसे संदर्भित नहीं किया गया था। यह ध्यान में

रखते हुए कि यह प्रश्न देशभर की अदालतों में लंबित विभिन्न मामलों में उठता है, हमने वकील को उस प्रश्न पर हमें संबोधित करने की अनुमति दी। वह सवाल यह है कि क्या सुंदर (सुप्रा) में निर्णय के आलोक में पुरस्कार प्राप्तकर्ता/डिक्री धारक निष्पादन में सांत्वना पर ब्याज का दावा करने का हकदार होगा, हालांकि यह विशेष रूप से डिक्री द्वारा प्रदान नहीं किया गया है। यह अच्छी तरह से तय है कि एक निष्पादन अदालत ऐसा नहीं कर सकती है डिक्री के पीछे जाएं। इसलिए, सोलेटियम पर व्याज या ऐसे मामलों में जहां दावा नहीं किया गया था और संदर्भ न्यायालय या अपीलीय अदालत के फैसले या डिक्री द्वारा या तो स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ से अस्वीकार कर दिया गया है, तो निष्पादन अदालत के पास होगा आवश्यक रूप से सुंदर (सुप्रा) के आधार पर सोलेशियम पर ब्याज के दावे को इस आधार पर खारिज कर दिया जाए कि निष्पादन अदालत डिक्री के पीछे नहीं जा सकती है। लेकिन यदि संदर्भ का पुरस्कार विशेष रूप से प्रश्न का उल्लेख नहीं करता है सोलेटियम पर ब्याज या ऐसे मामलों में जहां का दावा नहीं किया गया था और संदर्भ द्वारा स्पष्ट रूप से या निहित रूप से खारिज कर दिया गया था

न्यायालय या अपीलीय न्यायालय, और केवल ब्याज पर मुआवज़ा दिया जाता है, तो निष्पादन अदालत सुंदर (सुप्रा) के अनुपात को लागू करने के लिए खुली होगी और कहेगी कि दिए गए मुआवज़े में सोलेटियम शामिल है

और ऐसी स्थिति में राशि पर ब्याज को निष्पादन में जमा करने का निर्देश दिया जा सकता है अन्यथा नहीं। हम यह भी स्पष्ट करते हैं कि सोलैटियम पर इस तरह के ब्याज का दावा केवल लंबित निष्पादन में किया जा सकता है, न कि बंद निष्पादन में और निष्पादन न्यायालय सुंदर (सुप्रा) (19-9-2001) में फैसले की तारीख से इसकी वसूली की अनुमति देने का हकदार होगा। किसी पूर्व अवधि के लिए नहीं। हम यह भी स्पष्ट करते हैं कि इसमें डिक्री-धारक द्वारा किसी भी पुनर्विनियोग या नए विनियोग की आवश्यकता नहीं होगी। हमने इस प्रश्न पर मुकदमेबाजी की बहुलता से बचने के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 141 और 142 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए स्पष्टीकरण के माध्यम से यह संकेत दिया है।"

उपरोक्त सिद्धांत का पालन इस न्यायालय द्वारा छंगा सिंह और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य (2012) 5 एससीसी 763 में भी किया गया है।

17. संदर्भ न्यायालय ने बढ़ा हुआ मुआवजा दिया लेकिन ऐसी राशि एक वर्ष की अवधि समाप्त होने की तारीख के बाद न्यायालय में जमा की गई थी। इन परिस्थितियों में हम मानते हैं कि अपीलकर्ता एल.ए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधान के तहत 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भी हकदार हैं।

18. उच्च न्यायालय यह नोटिस करने में विफल रहा कि एलए अधिनियम की धारा 23(1 ए) के प्रावधान अनिवार्य हैं और दावेदार-अपीलकर्ता धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से शुरू होने वाली अवधि के लिए 12% बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं । एल.ए. अधिनियम. उच्च न्यायालय यह समझने में भी विफल रहा कि अपीलकर्ता एलए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधान के तहत 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के हकदार हैं क्योंकि मुआवजा एक वर्ष की अवधि की समाप्ति के बाद भुगतान किया गया था उत्तराखंड राज्य (सुधांसु ज्योति मुखोपाध्याय, जे.)]

19. उच्च न्यायालय को समीक्षा याचिका को खारिज करने के बजाय देरी को माफ करना चाहिए था, जिसका कारण अपीलकर्ता द्वारा पर्याप्त रूप से बताया गया था और अपीलकर्ता के पक्ष में पुनरीक्षण आवेदन की अनुमति देनी चाहिए थी।

20. ऊपर दर्ज निष्कर्षों के मददेनजर, हम 16 जुलाई, 2005 के आक्षेपित फैसले के उस हिस्से को रद्द करते हैं, जहां तक यह भूमि के लिए मुआवजे के भुगतान से संबंधित है, उपरोक्त सीमा तक संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित पुरस्कार को बरकरार रखते हैं और उत्तरदाताओं को उपरोक्त आदेश के अनुसार तीन महीने के भीतर धारा 23(1 ए) के अनुसार 12% बढ़ा हुआ मुआवजा और एलए अधिनियम की धारा 28 के प्रावधानों के अनुसार 15% का भुगतान करने का निर्देश दें।

21. उपरोक्त टिप्पणियों और निर्देशों के साथ अपीलें स्वीकार की जाती हैं।
लागत के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा।

देविका गुजराल
की गई।

अपीलें आंशिक रूप से स्वीकार

नोट:- यह अनुवाद औटिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमति नीतू चौधरी (और.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।