

सोमनाथ चक्रवर्ती व अन्य

बनाम

अपोलो ग्लेनियेगल्स हॉस्पिटल लिमिटेड व अन्य

(2014 की सिविल अपील नं. 6683-6684)

23 जुलाई 2014

(फक्कीर मोहम्मद इब्राहीम कलीफुल्ला और ए.के.सिकरी, जेजे)

शहरी भूमि (सीमा और विनियमन) अधिनियम 1976- सेक्शन 10

(3) - मुआवजा, उपयोग शुल्क, ब्याज और लागत-कथित तौर पर अपीलकर्ता के स्वामित्व वाली भूमिबद्ध भूमि 11.659 कोट्टा का अनुदान- इस बीच 1976 अधिनियम लागू हुआ- 1976 के अधिनियम की धारा 10 (3) के तहत अधिसूचित भूमि-राज्य सरकार ने भूमि का अपनी संपत्ति के रूप में दावा किया और लीज डीड दिनांक 21.06.1991 के तहत नवीनीकरण के विकल्प के साथ 30 वर्षों के लिए पट्टे पर प्रथम प्रतिवादी अस्पताल को सौंप दिया-प्रथम प्रतिवादी अस्पताल ने 94,41,300 रुपये का प्रीमियम भुगतान किया-लीज डीड में वार्षिक लीज किराए के माध्यम से उक्त राशि का 10 % भुगतान करने की भी बाध्यता थी-अपीलकर्ता द्वारा 1976 के अधिनियम के तहत जारी अधिसूचना को चुनौती देते हुए रिट याचिका दायर की गई-उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा स्वीकार की गई-

खंडपीठ ने माना कि अस्पताल प्राधिकरण को धारा 10 (3) के तहत अंतिम घोषणा से पहले राज्य को वास्तविक भौतिक कब्जा सौंपने की आवश्यकता नहीं थी; और इसके अलावा अस्पताल प्राधिकरण प्रतिवादियों को 1976 के अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई भूमि की सीमा तक, यदि कोई भूमि, उन्हें अपने पास रखने की अनुमति देता है, मुआवजा देने के लिए बाध्य था और भूमि के शेष हिस्से के लिए, राज्य भुगतान करने के लिए बाध्य था-अपीलकर्ता खंडपीठ के फैसले का पालन करने के लिए सहमत हुए: और प्रथम प्रतिवादी-अस्पताल या राज्य सरकार के कहने पर इसे कोई चुनौती भी नहीं दी गई- 1976 के अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी ने पाया कि अपीलकर्ता के पास किसी भी अधिशेष भूमि का कब्जा नहीं था-अभिनिर्धारित: प्रतिवादी-अस्पताल को संपूर्ण मुआवजा वहन करना होगा- यह 11.66 कोट्टा (11.659) कोट्टा:) की भूमि के संबंध में अपीलकर्ता के सभी दावों के पूर्ण और अंतिम निपटान में निम्नलिखित राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है ए) 11.66 (11.659) कोट्टा भूमि के मूल्य के लिए 24,04,188 प्रति कोट्टा की दर से मुआवजा जो 2,80,32,832 आता है, बी) 23 वर्षों के लिए 2% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज जो 1,28,95,102; सी) उपयोग शुल्क 21,500 रूपए प्रतिवर्ष की दर से 4,94,500 रूपए के बराबर और घ) 5 लाख रूपये की लागत, इस प्रकार कुल मिलाकर 4, 19,22,434 रूपए की राशि को 4,20,00,000 पूर्णांकित किया गया।

सिविल अपील क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नं. 6683-6684/2014

कलकता उच्च न्यायालय के 2005 की एफएमए संख्या 2393 एवं 2005 की एफएमए संख्या 2411 में पारित निर्णय एवं आदेश दिनांक 08.12.2009 से

उपस्थित पक्षों के लिए चंद्र उदयसिंह, रंजन मुखर्जी, प्रताप वेणुगोपाल, मीनाक्षी चौहान, गौरव नायर (के.जे. जौन एंड कंपनी के लिए), पीयूष के. राय, काकली राय, मिथिलेशकुमार सिंह, अवीजीत भट्टाचार्यी.

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

न्यायाधिपति फकीर मोहम्मद इब्राहीम कलीफुल्ला.

1. अनुमति दी गई।
2. ये अपीलें कलकता उच्च न्यायालय की खंडपीठ के द्वारा 2005 की एफ.एम.ए. संख्या 2393 एवं 2005 की एफ.एम.ए. संख्या 2411 में पारित एकरूप निर्णय दिनांक 08.12.2009 के खिलाफ प्रस्तुत की गई हैं।
3. संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि ये अपीले भूमि के एक टुकड़े से संबंधित है जो आज की तारीख में प्रथम प्रत्यर्थी अपोलो ग्लेनीगल्स हास्पिटल लिमिटेड (इसके बाद अपोलो हास्पिटल कहा जायेगा) के कब्जे में है जो कि मूल रूप से नारायण चंद्रदत्ता के स्वामित्व में थी। उसके अनुसार उसने उक्त भूमि को तिलक सुंदरी देबी को बेच दिया था। लंबी मुकदमेबाजी

के बाद कलकता उच्च न्यायालय के दिनांक 25.07.1986 के द्वितीय अपील संख्या 384 वर्ष 1967 के फैसले में उनके स्वामित्व की पुष्टि की गई। जब उक्त मुकदमा लंबित था तो स्वर्गीय तिलक सुंदरीदेवी के उत्तराधिकारियों ने उक्त भूमि वर्तमान अपीलकर्ता को बेच दी जो 11 कट्टा 10 चितक और 25 वर्गफुट कुल मिलाकर 11.659 कट्टा भूमि के संयुक्त मालिक बन गए।

4. जैसा भी हो, शहरी भूमि (सीमा एवं विनियम अधिनियम) 1976 (इसके बाद इसे 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है) जिसे 17.02.1976 से प्रभावी किया गया था। स्वर्गीय तिलक सुंदरदेवी द्वारा दायर दीवानी मुकदमेबाजी का आरिएंट बेवरेजेज लिमिटेड जिसे आरिएंट प्रोपर्टीज लिमिटेड के नाम से भी जाना जाता है, ने उक्त भूमि के संबंध में स्वामित्व हासिल करने का दावा करते हुए विरोध किया था। जिस समय अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की गई थी, उस समय उक्त आरिएंट प्रोपर्टीज लिमिटेड उक्त अधिनियम के तहत जारी किए गए नोटिसों के अनुसार भूमि जो कि मुकदमें की विषय था को समर्पण करने के लिए सहमत हो गई थी जिसे अधिनियम दिनांक 11.5.1990 की धारा 10 (3) के तहत अधिसूचित किया गया था। पश्चिम बंगाल राज्य ने दिनांक 05.05.1990 से उक्त भूमि को राज्य की संपत्ति के रूप में दावा किया और आरिएंट प्रोपर्टीज लिमिटेड ने 28.05.1990 को कब्जा सौंप दिया था। इसके बाद, राज्य ने दिनांक 21.06.1991 के लीज डीड के तहत नवीनीकरण के विकल्प के साथ 30

वर्षों के लिए एक पंजीकृत लीज डीड के अनुसार मैसर्स जनप्रिया हास्पिटल कारपोरेशन लिमिटेड को आसन्न भूमि के साथ भूमि सौंप दी। उक्त लीज डीड के आधार पर, अस्पताल ने 94,41,300 रुपये का प्रीमियम भुगतान किया। बाद में जनप्रिया हास्पिटल कारपोरेशन लिमिटेड यहां का पहला प्रतिवादी अपोलो ग्लेनीगल्स बन गया। लीज डीड के अनुसार लीज 2021 को समाप्त होनी है। प्रीमियम के अलावा, लीज डीड में वार्षिक लीज किराए के माध्यम से उक्त राशि का 10% भुगतान भी करना होगा।

5. जुलाई 1993 में अपीलकर्ता ने अधिनियम के तहत अंतिम अधिसूचना को चुनौती देते हुए 1993 के सी.आ नंबर 8616 (डब्ल्यू) के रूप में एक रिट याचिका दायर की। दिनांक 12.07.1993 को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा शुरू में एक अंतरिम आदेश दिया गया था जिसमें प्रतिवादियों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था। इसके बाद दिनांक 02.05.2005 के आदेश द्वारा रिट याचिका को स्वीकार कर लिया गया। जब यथास्थिति का आदेश लागू था, तब भी ऐसा प्रतीत होता है कि पहले प्रतिवादी ने कुछ निर्माण किए और अस्पताल की स्थापना हुई।

6. विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ अपोलो हॉस्पिटल और पश्चिम बंगाल राज्य ने 2005 की एफ.एम.ए. संख्या 2393 और 2005 की एफ.एम.ए. संख्या 2411 में अलग-अलग अपीलें दायर की।

डिवीजन बेंच ने इन अपीलों में दिए गए फैसले को पैराग्राफ 12.1 में निम्नानुसार रखा:

" 12.1 दूसरी अपीलीय डिक्री केवल उक्त कार्यवाही के पक्षों पर बाध्यकारी हो सकती है। हालांकि यह एक लोकलक्षी निर्णय है, कम से कम उस व्यक्ति के खिलाफ जो निर्णित ऋणी से प्राप्त स्वामित्व का दावा करता है। चूंकि, आरिण्ट ने राज्य के अधिकार व हित प्राप्त कर लिए थे इसलिए राज्य उत्तरदाता के अधिकार, शीर्षक और हित से इंकार करने का हकदार नहीं था। (रेखांकित करना हमारा है)

फिर से पैराग्राफ 12.2 में डिवीजन बेंच ने कहा

12.2 स्वामित्व विवाद में था इसलिए विचाराधीन वाद का सिद्धांत लागू होगा। दूसरी अपील के लंबित रहने के दौरान, वर्तमान उत्तरदाता ने उक्त भूमि के तत्कालीन मालिक के हित को खरीद लिया, जिस पर निर्णय होना बाकी था। उनका हित अपने पूर्ववर्ती के स्थान निहित हो गया। इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा उनके पक्ष में घोषणा की गई थी इसलिए राज्य 1976 के उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत उनके खिलाफ कार्रवाई करने के लिए बाध्य था। विद्वान एकल न्यायाधीश ने सही ही कहा और हम इस मामले में उनके विनिश्चय से पूर्ण रूप से सहमत हैं। (रेखांकित करना हमारा है)

पैराग्राफ 12.3 में फिर से डिवीजन बेंच ने निम्नलिखित आशय की टिप्पणीयां और की :

12.3 यह सही है कि अस्पताल का निर्माण अपोलो द्वारा भारी राशि खर्च करके किया गया था। उन्होंने इसे अपनी जोखिम और जोखिम पर किया क्योंकि यह 30 वर्ष के लिए लीज पर दिया था जो 2021 में समाप्त हो रही है। अस्पताल प्राधिकरण ने लीज आगे बढ़ने से पहले यह जोखिम उठाया। इसलिए, उस संबंध में श्री मित्रा द्वारा दिए गए तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

डिवीजन बेंच द्वारा पैराग्राफ 12.4 में आगे की टिप्पणी इस प्रकार की गई:

12.4 हालांकि हमें लगता है कि यह एक निजी अस्पताल है, यह राज्य के लोगों को चिकित्सा सेवाएं दे रहा है और इस स्तर पर ऐसे गतिविधि को रोकना उचित नहीं होगा। हमें ऐसा भी पाते हैं कि उत्तरदाता भी दोषी है। उन्होंने सही समय पर सक्षम प्राधिकारी से संपर्क नहीं किया। उन्हें उसी समय आपत्ति उठानी चाहिए थी। हालांकि, यदि संभवतः हो तो, अस्पताल को परेशान किए बिना उचित राहत का दावा करने का उनका अधिकार नहीं छीना जा सकता है। (रेखांकित करना हमारा है)

अंततः डिवीजन बेंच ने पैराग्राफ 13.1 और 13.2 में निम्नलिखित निर्देश जारी जो निम्नानुसार है

13.1 विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को इस हद तक संशोधित किया गया है कि अस्पताल प्राधिकरण को उत्तरदाता को प्रत्युत्तर प्रस्तुत करने हेतु दी गई स्वतंत्रता को ध्यान में रखते हुए धारा 10 (3) के तहत अंतिम घोषणा, यदि कोई हो, से पहले राज्य को वास्तविक भौतिक कब्जा सौंपने की आवश्यकता नहीं है।

13.2 अस्पताल प्राधिकरण, 1976 के उक्त अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिवादियों को दी गई भूमि की सीमा तक मुआवजा देने के लिए बाध्य होगा, यदि कोई भूमि उन्हें अपने पास रखने की अनुमति दी जाती है, और भूमि के शेष हिस्से के लिए राज्य को कानून के अनुसार मुआवजा देने के लिए बाध्य होगा।

7. खंडपीठ का उपरोक्त निर्णय इन अपीलों में चुनौती का विषय है।

8. जब ये अपीलें दायर की गईं, तो नोटिस जारी करते हुए, इस न्यायालय ने दिनांक 27.08.2012 और 05.10.2012 के आदेशों में निम्नलिखित निर्देश दिए:

" मामले के तथ्यों में संबंधित विद्वान जिला कलेक्टर, मयूख भवन, दूसरी मंजिल, साल्ट लेक, कलकता से अनुरोध है कि वे अपने समक्ष



वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत गणना को ध्यान में रखते हुए अपनी गणना दाखिल करे। याचिकाकर्ता की सुविधा के लिए 4 सितंबर 2012 को उनके समक्ष उपस्थित रहेंगे। उन्हें सुना जाएगा और समझा जाएगा कि उनकी शिकायत क्या है और फिर अंतिम रिपोर्ट तैयार की जाएगी और चार सप्ताह के भीतर हमारे समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। मामले को अक्टूबर 2012 के पहले सप्ताह में सूचीबद्ध करे।

"आदेश दिनांक 27 अगस्त 2012 को इस हद तक संशोधित किया गया है कि शहरी भूमि (सीलिंग और विनियमन) अधिनियम 1976 के तहत वाक्यांश" विद्वान जिला कलेक्टर ' को ' सक्षम प्राधिकारी' से प्रतिस्थापित किया जाएगा। यह कार्य विद्वान सक्षम प्राधिकरण के द्वारा छः सप्ताह के भीतर किया जा सकता है। आठ सप्ताह के बाद सूचीबद्ध करे।

9. इस समय, यह ध्यान रखना होगा कि न तो पहले प्रतिवादी और न ही पश्चिम बंगाल राज्य ने इस न्यायालय के समक्ष आक्षेपित निर्णय को चुनौती देने का विकल्प चुना है। अतः दोनों के विरुद्ध वही अंतिम हो गया। इस न्यायालय के आदेश दिनांक 27.08.2012 और 5.10.2012 के आधार पर, समक्ष प्राधिकारी इस सवाल पर गए कि क्या अपीलकर्ता के पास 1976 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत किसी अतिरिक्त भूमि का कब्जा था। दिनांक 30.10.2012 को सक्षम प्राधिकारी

द्वारा एक आदेश पारित किया गया जिसके द्वारा यह घोषित किया गया कि अपीलकर्ता के पास एकत्रित क्षेत्र में किसी भी अधिशेष भूमि का कब्जा नहीं है और इसलिए सक्षम प्राधिकारी कोलकता द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे का सवाल अधिनियम के अंतर्गत उत्पन्न नहीं होता है। उक्त आदेश के प्रकाश में डिवीजन बेंच के अंतिम निर्देश के अनुसार, अब अपोला अस्पताल पूरा मुआवजा वहन करेगा। दूसरे शब्दों में, अपोलो अस्पताल अब भूमि की पूरी सीमा अर्थात् 11.66 कोटा (11.659 कोटा) के लिए देय मुआवजे को वहन करने के लिए उत्तरदायी है।

10. उक्त स्थिति और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि विचाराधीन भूमि भूमि-बद्ध क्षेत्र में स्थित है, यहां तक कि अपीलकर्ता के पास उस भूमि के लिए मुआवजा स्वीकार करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है जो वर्षों से ही अपोलो अस्पताल के कब्जे में है। वर्ष 1991 में जब अपोलो अस्पताल और पश्चिम बंगाल राज्य के बीच पट्टा विलेख दर्ज किया गया, उक्त स्थिति को समझते हुए दोनों पक्ष मुआवजा निर्धारित करने के लिए जमीनो का मूल्यांकन तय करने पर सहमत हो गये। इस न्यायालय के दिनांक 28.01.2013 के आदेश के अनुसार, कलकता उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित क्लास- ए-वेल्यूर की नियुक्ति के लिए दोनों पक्षों की सर्वसम्मति से अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की सूची मांगी गई थी और आदेश दिनांक 15.03.2013 द्वारा कलकता उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित क्लास

ए मूल्यांकनकर्ता की सूची से श्री संदीप नदी मजूमदार को मूल्यांकनकर्ता के रूप में नियुक्त किया गया था और उन्हें प्रतिस्पर्धी दलों को संबद्ध करने का निर्देश दिया गया था। उक्त आदेशों के अनुसरण में मूल्यांकनकर्ता ने जुलाई 2013 में अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की।

11. इसके बाद पक्षकारों ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट की जांच करने के लिए समय लिया। रिपोर्ट की प्रतियां पक्षों को उपलब्ध कराने का भी निर्देश दिया गया। रिपोर्ट प्रस्तुत करने के बाद पार्टियों ने अपने बयान दर्ज कराए।

12. उपरोक्त तथ्यों से, निम्नलिखित कारक सामने आते हैं

ए. अपीलकर्ता परिसर संख्या 59, कैनाल सर्कुलर रोड, कोलकता में स्थित 11.66 (11.659) कोटा भूमि के पूर्ण मालिक है।

बी. ऐसी कोई अधिशेष भूमि नहीं है जिसे शहरी भूमि (सीमा और विनियमन) अधिनियम 1976 के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित किया जा सके।

सी. अपोलो हॉस्पिटल को दिनांक 21.06.1991 के पंजीकृत पट्टा विलेख के अनुसार 34,147 वर्गमीटर भूमि के कब्जे में रखा गया था। 11.66 (11.659) कोटा भूमि जिसमें 743.21 वर्गमीटर शामिल है और अपोलो अस्पताल आज तक इस संपत्ति को उपयोग में ले रहा है।

डी. उक्त भूमि अर्थात् 11.66 (11.659) कोटा अन्य भूमियों से घिरी हुई भूमि-बद्ध भूमि जिसके लिए अपोलो अस्पताल के पास पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 21.06.1991 के आधार पर वैध पट्टा अधिकार है।

इ. चूंकि अपीलकर्ता डिवीजन बेंच के फैसले का पालन करने के लिए सहमत हो गये हैं और चूंकि अपोलो हॉस्पिटल या पश्चिम बंगाल राज्य के कहने पर उक्त आदेश को कोई चुनौती नहीं दी गई है इसलिए अब यह जरूरी हो गया है कि अंतिम निर्देश जारी किए जाए।

एफ. सक्षम प्राधिकारी के दिनांक 30.10.2012 के आदेश के आधार पर, चूंकि अपीलकर्ता के पास शहरी भूमि में कोई अधिशेष भूमि नहीं थी, भूमि की पूरी सीमा अर्थात् 11.66 (11.659) कोटा अपीलकर्ता की थी और इसके लिए मुआवजा देय था और कहा गया कि जमीन का खर्च अकेले अपोला हॉस्पिटल को उठाना होगा।

13. उपरोक्त कारकों को ध्यान में रखते हुए जब हम संबंधित पक्षों के रूख की जांच करते हैं, तो सबसे पहले हम अपीलकर्ता के द्वारा उनके अतिरिक्त हलफनामे दिनांक 25.3.2014 में अपनाए गए स्पष्ट रूख पर ध्यान देना चाहते हैं। उक्त अतिरिक्त हलफनामे में, अपीलकर्ता ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित मूल्य को स्वीकार कर लिया है जिसमें 2013 तक मूल्य 24,04,188 रुपये प्रति कट्टा (भूमि लाक भत्ता प्रदान करने के बाद) पर आ गया है। वास्तव में मूल्यांकनकर्ता के अनुसार जब उसने

प्रदर्श 5,6 और 7 को ध्यान में रखा, तो प्रति कट्टा का मूल्य प्रदर्श 5 में 25 लाख रुपये, प्रदर्श 6 में 58,34, 133 रुपये पाया गया। प्रदर्श 7 में 24,30,889 और तीनों प्रदर्श राज्य सरकार के प्रमाणन प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए थे। प्रमाणपत्र दिनांक 05.03.2013, 10.06.2013, और 27.05.2013 थे।

14. हमने 2010 की एसएलपी (सी) संख्या 8855 में अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री रंजन मुखर्जी और अपोलो अस्पताल के वरिष्ठ वकील श्री सी.यू. सिंह, पांचवे प्रतिवादी के वकील श्री पीयूष के. राय और प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के वकील श्री अविजीत भट्टाचार्जी को सुना। दिनांक 09.12.2013 के आदेश के अनुसार याचिकाकर्ता की ओर से दायर अतिरिक्त हलफनामे का संदर्भ लेना फायदेमंद होगा। उक्त हलफनामा 24.04.2014 को दायर किया गया था जबकि प्रदर्श 5 दिनांक 05.03.2013 को राज्य प्रतिवादी द्वारा एकत्र किया गया था, प्रदर्श 6 और 7 दिनांक 10.06.2013 और 27.05.2013 को क्रमशः मूल्यांकक द्वारा एकत्र किया गया था। यह मूल्यांकनकर्ता द्वारा पहले रखी गई उपरोक्त सामग्रीयों के आधार पर है। वह अंततः भूमिबद्ध क्षतिपूर्ति प्रदान करने के बाद 25,04,188 रुपये प्रति कट्टा की राशि पर पहुंचे। जैसा कि हमने पहले कहा था, अपीलकर्ता ने अपने अतिरिक्त हलफनामे के पैराग्राफ 13 में कहा है कि " याचिकाकर्ता ने भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य 24,04,188 रुपये प्रति कट्टा को स्वीकार किया है

जैकसा की 2013 में मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित किया गया था (भूमि लाक भत्ता प्रदान करने के बाद) ।" इसलिए, जहां तक अपोलो हास्पिटल का सवाल है, उनकी लिखित दलीलों में इस आशय का बयान है कि प्रतिवादी नंबर 1 -अस्पताल इस बात पर सहमत है कि वह भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य 24,04,188 रुपये प्रति कट्टा का भुगतान करेगा। जैसा कि मूल्यांकनकर्ता ने जुलाई 2013 की अपनी रिपोर्ट में सुनिश्चित किया है। इसलिए, जहां तक प्रति कट्टा भूमि के मूल्य का संबंध है, किसी और जांच की कोई गुंजाइश नहीं है और इसलिए इसका मूल्य 11.66 (11.669) कट्टा भूमि के लिए रुपये 24,04,188 प्रति कट्टा की दर से आंकना होगा।

15. उपयोग शुल्क, ब्याज और लागत के लिए अपीलकर्ता का दावा अभी भी सुनिश्चित किया जाना बाकी है। जहां तक उपयोग शुल्क का सवाल है, अपीलकर्ता के अनुसार उन्हें अपोलो अस्पताल द्वारा उनकी भूमि के उपयोग से कम से कम वर्ष 1991 से वंचित किया गया था जब अस्पताल को पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 21.06.1991 के अनुसार कब्जे में रखा गया था। इसलिए यह तर्क दिया गया है कि जब अपोलो अस्पताल की भूमि की सलामी के मूल्य का 10% अर्थात् 98,41,300 रुपये यानि पूरी पट्टे के किराए के रूप में 9,84,130 रुपये प्रति वर्ष का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ। भूमि की सीमा कम से कम जहां तक अपीलकर्ता की

भूमि का संबंध है, वे जून 1991 से भूमि के औसत मूल्य पर सामान्य रिटर्न के हकदार हैं। भूमि मूल्य का संदर्भ देते हुए, जो जून 1991 में 3 रुपये के योग पर प्रचलित था 3, 15,997 प्रति कट्टा और जून 2013 में भूमि का मूल्य 24,04,188 रुपये प्रति कट्टा था, औसत भूमि मूल्य 13,60,092.50 रुपये प्रति कट्टा होने का दावा किया गया था और उस आधार पर उक्त मूल्य का 10% उपयोग शुल्क के रूप में दावा किया गया है यानि प्रति कट्टा प्रतिवर्ष 1,36,009 रुपये की राशि।

16. उपरोक्त दावे के विपरीत, अपोलो हॉस्पिटल की ओर से यह तर्क दिया गया है कि भूमि की कुल सलामी पर 10% की दर से वार्षिक पट्टा राशि के रूप में भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की गई थी, जिसमें 34,147 वर्गमीटर की बड़ी सीमा को ध्यान में रखा गया था जिसके भीतर अपीलकर्ता की भूमि जो कि 743.21 वर्गमीटर का एक छोटा सा हिस्सा था। यह आगे कहा गया है कि भूमि 1991 में दलदली भूमि थी, जब तक कि अपोलो अस्पताल ने अस्पतालों का निर्माण करके सुधार नहीं किया था और इसलिए, यदि किसी भी उपयोग शुल्क पर विचार किया जाना है, तो यह 6% का सामान्य साधारण किराया होना चाहिए जो निवेश/पूंजी मूल्य पर प्रतिवर्ष 10,001 रुपये की राशि पर होगा।

17. संबंधित तर्कों पर विचार करने और मामले में मुख्य कारकों पर ध्यान देने के बाद, यह ध्यान में रखना होगा कि अदालती कार्यवाही में

कडी लडाई के बाद अपीलकर्ता के अधिकार दूसरी अपील संख्या 384 वर्ष 1967 में उनके स्वामित्व के संबंध में स्पष्ट हो गए जो 25.07.1986 को डिक्री किया गया था। वह मुकदमेबाजी का पहला दौर था जहां अपीलकर्ता अंततः सफल हो सके और विचाराधीन भूमि पर अपना स्वामित्व अधिकार स्थापित कर सके। इसके बाद, जब उन्हें अधिनियम के प्रावधानों के तहत बाद की कार्यवाही का सामना करना पडा, तो उन्हें उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाकर वर्तमान कार्यवाही फिर से शुरू करनी पडी और इस बार रिट याचिका के माध्यम से, जिसमें वर्तमान विवादित आदेश दिनांक 08.12.2009 को डिविजन बेंच द्वारा अंततः पारित हुआ। इसलिए, अपनी संपत्ति पर अपना अधिकार स्थापित करने के लिए अपीलकर्ता द्वारा भारी उर्जा और धन खर्च किया गया है। संपत्ति का अधिकार संविधान के अनुच्छेद 300 ए के तहत संरक्षित है। भूमि के स्थान की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, जो भूमि से घिरी हुई स्थिति में है, डिवीजन बेंच ने सही पाया है कि अपीलकर्ता की शिकायत का निवारण आक्षेपित निर्णय के पैराग्राफ 13 में निहित निर्देश देकर किया जा सकता है जिसके द्वारा प्रतिवादियों को भूमि के उपयोग के लिए अपीलकर्ता को मुआवजा देने का निर्देश दिया गया था।

18. उपरोक्त कारकों को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि उपयोग शुल्क तय करने का आधार तैयार करने के लिए अपोलाे



अस्पताल और पश्चिम बंगाल राज्य के बीच दिनांक 21.06.1991 के लीज डीड में अपनाई गई विधि का पालन किया जा सकता है। उक्त लीज डीड के अनुसार अपोलो हॉस्पिटल सलामी भूमि के मूल्य का 10% अर्थात् 98,41,300 रुपये का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ, जो पट्टे की अवधि अर्थात् 30 वर्ष के दौरान लीज किराए के रूप में 9,84,130 रुपये प्रतिवर्ष था। कुल भूमि जिसके लिए पट्टा किराया निर्धारित किया गया था वह 34,147 वर्गमीटर थी। अपीलकर्ता की भूमि का किराया मूल्य निकालने के लिए उसी सूत्र को लागू करने पर, जो कि 743.21 वर्गमीटर है, हम पाते हैं कि यह प्रतिवर्ष 21,355.62 रुपये होगा (यानि)  $(743.21 \div 34147 \times 100 = 2.17$ ;  $9,84,130 \times 2.17 \div 100 = 21,355.62$ ) । उस आधार पर हम आश्वस्त हैं कि उपयोगिता शुल्क को 21,500 रुपये तक पूर्णांकित करके तय किया जा सकता है। तदनुसार, हमारा मानना है कि उपयोग शुल्क 21,500 रुपये प्रतिवर्ष (21,355.62 रुपये को 21,500 रुपये में पूर्णांकित करते हुए) तय किया जाएगा और 23 वर्षों की अवधि के लिए, अर्थात् 1991 और 2014 के बीच, उपयोग शुल्क निर्धारित किया जा सकता है जो 4,94,500 रुपये बैठता है।

19. अपीलकर्ता का यह दावा स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि उपयोग शुल्क 5 लाख रुपये की दर से होना चाहिए या भूमि के औसत मूल्य के आधार पर होना चाहिए जिसका दावा 1,36,009 रुपये की राशि

पर किया गया है, क्योंकि यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अपीलकर्ता को वर्तमान बाजार मूल्य के अनुसार संपूर्ण 11.66 कट्टा भूमि का मूल्य मिलेगा जो कि 24,04,188 रुपये प्रति कट्टा तय किया गया है। इस बात को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि 1991 में जमीन का मूल्य मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर अब तक की तुलना में बहुत कम था, जो कि वर्ष 2013 के लिए है। यदि अपोलो अस्पताल को सलामी के आधार पर प्रतिवर्ष लीज किराया का भुगतान करना है अर्थात् रायल्टी मूल्य 98,41,300 रुपये लीज किराया को उसी आधार पर तय करना अधिक उपयुक्त होगा जिस पर यह लीज दिनांक 21.06.1991 के तहत तय किया गया था। इस तरह अपोला हॉस्पिटल को भी कोई शिकायत नहीं हो सकती क्योंकि जमीन के लिए 98,41,300 रुपये की सलामी के अलावा, वे पहले 30 वर्षों के लिए लीज रेंट के रूप में इसके मूल्य का 10% भुगतान करने पर सहमत हुए।

20. इसलिए हमारा मानना है कि इस प्रकार निकाला गया उपयोग शुल्क 21,500 रुपये की राशि में होगा और 1991 से 2014 के बीच की अवधि के लिए अर्थात् 23 वर्षों के लिए होगा। प्रथम प्रतिवादी अपोलो अस्पताल 4,94,500 रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है।

21. इसके साथ ही हम अपीलकर्ता के अगले दावे पर आते हैं जो कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि के मूल्य पर देय ब्याज के निर्धारण बाबत है। चूंकि वर्ष 2013 के अनुसार बाजार मूल्य 11.66 (11.659) कोट्ट भूमि के लिए देय के रूप में तय किया गया है, हम पाते हैं कि अपीलकर्ता और राज्य को भूमि के उपयोग से वंचित करना निश्चित रूप से एक संवैधानिक अधिकार है परंतु बिना किसी गलती के अधिकार से वंचित कर दिया गया। यह सच है कि भूमि का मूल्य उस मूल्य के आधार पर तय किया गया है जो वर्ष 2013 में प्रचलित था जबकि अपोलो अस्पताल को वर्ष 1991 में भूमि का कब्जा दिया गया था और अस्पताल का मानना था कि भूमि का मूल्य 1991 के आधार पर तय किया जाना चाहिए था यद्यपि यह स्वीकार्य नहीं है, ब्याज के भुगतान के लिए अपीलकर्ता के दावे पर विचार करते समय उक्त रूख को निश्चित रूप से ध्यान में रखा जा सकता है। यहां हम फिर से दोहराना चाहते हैं कि पूरी प्रक्रिया में, अपीलकर्ता ने एक बार और हमेशा के लिए अपना संपत्ति अधिकार खो दिया है और दूसरी ओर अपोलो हॉस्पिटल को 11.66 (11.659) कट्टा भूमि के संबंध में पूर्ण स्वामित्व अधिकार मिलेगा जो वह हमेशा किसी भी बाधा के बिना उसका उपयोग उपभोग कर सकता है। इसलिए अपीलकर्ता की शिकायतों पर समग्र रूप से विचार करते हुए, हम आश्वस्त हैं कि अपीलकर्ता ब्याज के भुगतान के हकदार है हालांकि उस सीमा तक नहीं जितना उन्होंने दावा किया है।

22. पहले प्रतिवादी के अनुसार यदि ब्याज देना भी है तो वह केवल उस मूल्य पर दिया जा सकता है जो 1991 में प्रचलित था जो कि पहले प्रतिवादी के अनुसार 10,001 रुपये प्रति कट्टा था और उस मूल्य पर 6% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज दिया जा सकता है। इसके बजाए, हम मानते हैं कि अपीलकर्ता दोनो पक्षों द्वारा स्वीकार की गई भूमि के कुल मूल्य पर 2% प्रतिवर्ष की दर से मामूली ब्याज 2,80,32, 832 रुपये के हकदार है। उस आधार पर पहले प्रतिवादी द्वारा देय ब्याज 23 वर्षों के लिए 1,28,95,102 रुपये की राशि होगी।

23. इसके साथ ही विचार किया जाने वाला एकमात्र अन्य दावा लागत है। जैसा कि हमने पहले कहा था, अपीलकर्ता वर्ष 1960 से 1960 के टाईटल वाद संख्या 79 में अपने पूर्ववर्ती के स्थान पर अपने हितों के लिए इस मुकदमे को लड़ रहे हैं जिसमें अंततः 1967 की दूसरी अपील संख्या 384 में दिनांक 25.07.1986 को डिक्री किया गया। इसके बाद भी अपीलकर्ता को 1976 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत कार्यवाही के खिलाफ अपने अधिकारों का पता लगाने के लिए मुकदमेबाजी का दूसरा दौर शुरू करना पड़ा जिसमें दो दशक और लग गए जिसमें अपीलकर्ता पिछले 54 वर्षों से न्यायालय का दरवाजा खटखटा रहे हैं। इसलिए वे निश्चित रूप से मुकदमे की लागत है हकदार है जिसे हम 5 लाख रुपये की एकमुश्त राशि में निर्धारित करना चाहते हैं। तदनुसार हम मानते हैं कि

अपीलकर्ता हकदार है और पहला प्रतिवादी अपोलो अस्पताल निम्नलिखित राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है:

i भूमि के मूल्य के लिए मुआवजा 11.66 (11.659) कट्टा भूमि के लिए 24,04,188 रुपये प्रति कट्टा जो कि 2,80,32,832 (दो करोड अस्सी लाख बतीस हजार आठ सौ बतीस रुपये मात्र) अता है ।

ii 23 वर्षों के लिए 2% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज जो 1,28,95,102 (एक करोड अठाईस लाख पिचयाणवे हजार एक सौ दो रुपये मात्र) बनता है।

iii 21,500 रुपये प्रतिवर्ष की दर से उपयोग शुल्क 4,94,500 (चार लाख चौरानवे हजार पांच सौ रुपये मात्र)

iv लागत 5 लाख रुपये (पांच लाख रुपये मात्र)

कुल 4,19,22,434 रुपये इसे हम कुल मिलाकर 4,20,00,000 तक सीमित करते हैं, जो प्रथम प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ताओं को उनकी 11.66 (11.659) कट्टा भूमि के संबंध में सभी दावों के पूर्ण और अंतिम निपटान में देय होगा।

24. हमारे उपरोक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, हम अपोलो हॉस्पिटल द्वारा लिखित प्रस्तुतियों में मांगे गये विभिन्न दिशा निर्देशों पर

विचार करना चाहते हैं और तदनुसार, हम निम्नलिखित आदेश पारित करते हैं

ए. पहला प्रतिवादी 4,20,00,000 की राशि आज से चार सप्ताह के भीतर इस न्यायालय के सेक्रेटरी जनरल के पास जमा करेगा।

बी. अपीलकर्ता को मूल स्वामित्व विलेख प्रस्तुत करने और राजस्व विभाग के सक्षम प्राधिकारी से भूमि की अनुसूची और स्केच निर्दिष्ट करने के लिए सभी व्यवस्थाएं करनी होंगी और इस तिथि से आठ सप्ताह के भीतर इसे प्रस्तुत करना होगा।

सी. अपीलकर्ता द्वारा इस न्यायालय में ऐसे अभिलेख प्रस्तुत करने पर, प्रथम प्रतिवादी उन अभिलेखों का निरीक्षण करेगा और इसकी पुष्टि व्यक्त करेगा।

डी. अपीलकर्ता द्वारा रिकार्ड जमा करने के दो सप्ताह के भीतर पहले प्रतिवादी द्वारा ऐसी पुष्टि प्रस्तुत किए जाने पर, उसके बाद दो सप्ताह के भीतर अपीलकर्ता पहले प्रतिवादी के पक्ष में लगभग 11.66 (11.659) कट्टा भूमि के हस्तांतरण का एक विलेख निष्पादित करेंगे।

इ. सभी स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क और परिवहन के लिए अन्य आकस्मिक खर्च प्रथम प्रतिवादी अपोलो अस्पताल द्वारा वहन किए जाएंगे।

एफ. कन्वेयंस डीड के ऐसे पंजीकरण पर अपीलकर्ता उस पर अर्जित ब्याज के साथ 4,20,00,000 रुपये की रिलीज की मांग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

जी. पश्चिम बंगाल राज्य अपने अधिकारियों को यह सुनिश्चित करने का निर्देश देगा कि इस अपील में शामिल भूमि अर्थात् 11.66 (11.659) कट्टा भूमि का सीमांकन का आवश्यक प्रमाणपत्र जारी किया जाए।

एच. उपर्युक्त निर्देश शेष भूमि के संबंध में प्रथम अप्रार्थी अस्पताल के अधिकारों को प्रभावित किए बिना है, जो कि प्रथम अप्रार्थी अस्पताल और पश्चिम बंगाल राज्य के बीच पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 21.06.1991 द्वारा शासित है, जैसा कि कहा गया है 30 वर्ष की अवधि के लिए होगा जिसमें 30-30 वर्ष की अतिरिक्त दो शर्तों के लिए आगे नवीनीकरण के विकल्प का प्रावधान होगा। यह बताने की आवश्यकता नहीं है कि पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 21.06.1991 के तहत प्रथम अप्रार्थी अस्पताल के उक्त अधिकार भूमि के संबंध में उसमें निहित नियमों और शर्तों द्वारा शासित होंगे अर्थात्  $34,147-743.21$  वर्गमीटर =  $33,403.79$  वर्गमीटर ।

आई. इस न्यायालय के जनरल सेक्रेटरी के पास 4,20,00,000 रुपये की राशि जमा कराने पर, पैराग्राफ 'ए' के निर्देशों के अनुसार जनरल सेक्रेटरी सर्वप्रथम छह महीने की अवधि के लिए इसे यूको बैंक में निवेश

करेगा। इस न्यायालय द्वारा अगला आदेश पारित होने तक इसे समय समय पर नवीनीकृत किया जाएगा।

25. उपरोक्त निर्देशों के साथ इन अपीलों का निपटारा किया जाता है। हालांकि, सभी संबंधित पक्षों द्वारा निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए दिसंबर 2014 के पहले सप्ताह में अंतिम आदेश पारित करने के लिए ये अपीलें पेश हो। हालांकि, इस बीच, यदि सभी आपचारिकता का अनुपालन किया जावे, तो सभी पक्षकारों चाहे तो वे अंतिम आदेश पारित करने के लिए उपरोक्त अपीलों को सूचीबद्ध करने का उल्लेख करे।

अपील निस्तारित की गई

यह अनुवाद औटिफिशल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमती रेखा भार्गव (और.जे.एस.औरजे00210) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझने 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।