[2014] 13 एस. सी. आर. 524

हरियाणा राज्य और अन्य

बनाम

मैसर्स विनोद ऑयल और जनरल मिल्स और अन्य

(दिवानी अपील सं. 9098-9099/2014)

23 सितंबर, 2014

[न्यायमूर्ति टी. एस. ठाकुर और न्यायमूर्ति आर. बानुमथी]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894- धारा 4 और 6- औद्योगिक भूमि अधिगृहण- आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए 19 मरला मापने वाली भूमि की अधिगृहित पट्टी कारखाने से सटी हुयी है और इसे योजना में समायोजित किया जा सकता है और इसलिए इसका अधिग्रहण रद्द कर दिया गया है। 1 कनाल 11 मरला मापने वाली एक और पट्टी योजना के संपूर्ण विकास के लिए बाधा है, इसलिए उसके अधिग्रहण को बरकरार रखा गया है- अधिगृहण अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) को देखते हुए, भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 के कुछ तथ्यात्मक पहलुओं की जांच के लिये

मामला उच्च न्यायालय को भेजा गया- धारा 24 (2) सार्वजनिक उद्देश्य का अर्थ अभिनिर्धारित करते हुए यह कहा गया- सार्वजनिक उद्देश्य में व्यक्तिगत हित के विपरीत समुदाय के सामान्य हित को शामिल करने वाला उद्देश्य निहित होता है। राज्य यह निर्धारित करने वाला पहला न्यायाधीश है कि क्या सार्वजनिक उद्देश्य मौजूद है।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते हुए अभिनिर्धारित किया कि-

1. पहले किसी कारखाने की स्थापना करने को मंजूरी देना और फिर उसी का अधिग्रहण करने में राज्य की कार्यवाही को अयुक्तियुक्त नहीं ठहराया जा सकता है। अधिग्रहण की वैधता पर विचार करते समय भूमि उपयोग मे बदलाव और किसी क्षेत्र को उद्योग के रूप में विकसित करने की अनुमति की कोई प्रासंगिकता नहीं है। प्राधिकरण की मंजूरी के साथ भूमि पर फैक्ट्री और भवन स्थापित किये जाने का तथ्य, भूमि के अधिग्रहण में बाधा नहीं बन सकती। सार्वजनिक हित व्यक्ति के हितों से उपर है। भूमि उपयोग मे इस तरह के परिवर्तन की अनुमति और निर्माण के लिये मंजूरी और क्षेत्र को एक उद्योग में रूप में विकसित करने का एकमात्र प्रभाव केवल उस हद तक वैध माना जा सकता है, जिससे भूमि मालिको को उचित मुआवजा वसूलने का अधिकार प्रदान किया जा सके। [पैरा 7,8] [530-डी; एफ-एच; 531- ए-बी]

2. सार्वजनिक उद्देश्य में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से शामिल किसी व्यक्ति के हित के विपरीत समुदाय के सामान्य हित को शामिल करने वाला उद्देश्य निहित होता है। जहां तक भूमि अधिग्रहण के संबंध में सार्वजनिक उद्देश्य का प्रश्न है, व्यक्तिगत हित द्वारा सार्वजनिक हित का रास्ता देना ही चाहिए। प्रथमदृष्टया, राज्य यह निर्धारित करने वाला पहला न्यायाधीश है कि क्या सार्वजनिक उद्देश्य मौजूद है या नहीं। लेकिन राज्य का निर्णय न्यायिक जांच से परे नहीं है। आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों आ ैर सेक्टर के विकास के लिये भूमि की आवश्यकता में समुदाय के सामान्य हित का तत्व समाहित है और इसलिए इसे व्यक्तियों के विशेष हित के विपरीत 'सार्वजनिक उद्देश्य' के रूप में माना जाना चाहिए। [पैरा 9,11 और 12] [531- डी-ई; 533-ई; 534-सी-डी]

दौलत सिंह सुराना और अन्य बनाम प्रथम भूमि अधिग्रहण कलेक्टर और अन्य। **2006 (8) पूरक एससीआर 1076 : (2007) 1 एस. सी. सी. 641;** सूराराम प्रताप रेड्डी और अन्य बनाम जिला कलेक्टर, रंगा रेड्डी जिला एवं अन्य, **2008 (13) एससीआर 126: (2008) 9 एससीसी 552 पर आधारित/निर्भर।**

3. **भूमि के बाद के अधिगृहण पर कोई रोक नहीं है आ ैर न ही भूमि अधिग्रहण के लिये क्रमिक अधिसूचना जारी करने पर कोई रोक है। वर्तमान मामले में पहले अधिसूचना उसी उद्देश्य के लिये जारी की गयी थी**

जिसके लिये बाद में अधिग्रहण किया गया था। अगला अधिग्रहण तब किया गया जब राज्य को लगा कि अधिग्रहित की जाने वाली भूमि को योजना के विकास में समायोजित नहीं किया जा सकता है। [पैरा 15] [535- सी-ई]

संदर्भः- रोशन लाल और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य।

2003(3)पी.एल.आर.199

4. खसरा नं. 148/2/2, जो उत्तरदाताओं के कारखाने से सटा हुआ है, को सेक्टर की योजना में समायोजित किया जा सकता है और इस आधार पर उसके अधिग्रहण को रद्द करने के आदेश की पुष्टि की जाती है। जहां तक 1 कनाल 11 मरला भूमि की एक और पट्टी का सवाल है, भूमि की यह पट्टी सेक्टर के संपूर्ण विकास के लिए बाधा है और इसे सेक्टर के विकास में समायोजित नहीं किया जा सकता है। भूमि की इस पट्टी का अधिग्रहण रद्द करने का आदेश यथावत/बरकरार रखा जाता है। [पैरा 16, 17][536-बी-एफ]

5. इस दलील को ध्यान में रखते हुए कि भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास, पुनर्स्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम, 2013 की धारा 24 (2) के आधार पर अधिग्रहण का विषय समाप्त (व्यपगत) माना जाएगा, कुछ तथ्यात्मक पहलू जैसे- (i) 1 कनाल 11 मरला भूमि का कब्ज़ा लिया गया है या नहीं; (ii) क्या इस अधिग्रहीत भूमि के संबंध में

मुआवजे का भुगतान किया गया था या नहीं, इसकी जांच की जानी है। दिनांक 1.1.2014 को 2013 का अधिनियम प्रभाव में आ जाने से, उच्च न्यायालय के पास यह जांचने का अवसर नहीं था कि क्या भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत पहले से ही शुरू की गई कार्यवाही कथित तौर पर मुआवजे का भुगतान न करने और अधिकारियों द्वारा कब्जा लेने में विफलता के कारण समाप्त हो गई है। 1 कनाल 11 मरला भूमि के अधिग्रहण के संबंध में उपरोक्त सीमित प्रश्नों की जांच के लिए मामला उच्च न्यायालय को भेजा जाता है। [पैरा 21][538-ए-ई]

संदर्भः पुणे नगर निगम एवं अन्य. बनाम हरकचंद मिसिरिमल सोलंकी और अन्य

2014 (1) एससीआर 783: (2014) 3 एससीसी 183

केस कानून संदर्भः

2006 (8) पूरक। एससीआर 1076	**पैरा 10**
2008 (13) एससीआर 126	**पैरा 11**
2003 (3) पीएलआर 199	**पैरा 13**
2014(1) एससीआर 783	**पैरा 20**

सिविल अपीलीय अधिकारिताः सिविल अपील संख्या 9098-9099/2014

उच्च न्यायालय, पंजाब और हरियाणा (चंडीगढ़) के 2006 के सीडब्ल्यूपी संख्या 17458 और 17469 में दिनांक 25.05.2007 को पारित निर्णय और आदेश से।

अपीलार्थीगण के लिए- नरेंद्र हुडा, वरिष्ठ वकील- विनीत मलिक, नुपूर चौधरी।

कमल मोहन गुप्ता, प्रत्यर्थीगण के लिए- पुनीत जिंदल, वरिष्ठ वकील- रजत शर्मा, सुभाशीष भौमिक,

डॉ. कैलाश चंद।

न्यायालय का निर्णय **न्यायमूर्ति आर. बानुमथी** द्वारा सुनाया गया।

1. विलंब क्षमा किया गया, पिटीशन (अपील) स्वीकार की गयी।

2. ये अपीलें पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसले से व्यथित होकर उत्पन्न हुई हैं, जिसमें और जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ, विभिन्न आधारों पर उत्तरदाताओं की भूमि के अधिग्रहण को रद्द कर दिया।

3. इन अपीलों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं- प्रतिवादियों ने एक साझेदारी प्रतिष्ठान होने के नाते वर्ष 1981 में एक औद्योगिक इकाई स्थापित की थी जो मैसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स के नाम से चल रही है। 19.5.1992 को हरियाणा सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षिप्त में 'अधिनियम') की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना जारी की

जिसमें प्रतिवादियों की भूमि भी शामिल थी। उत्तरदाताओं ने अधिनियम की धारा 5ए के तहत अपनी आपत्तियां प्रस्तुत की और उनकी आपत्तियों पर विचार करने के बाद, राज्य सरकार ने अधिनियम की धारा 6 के तहत घोषणा से पहले प्रतिवादियों की भूमि को अधिग्रहण की कार्यवाही से बाहर कर दिया। बाद में सेक्टर की योजना के समय यह महसूस किया गया कि उत्तरदाताओं की भूमि की दो पट्टियाँ सेक्टर की संपूर्ण विकास योजना में बाधा उत्पन्न कर रही हैं। हरियाणा सरकार ने 15.3.2004 को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करके प्रतिवादियो की भूमि सहित हिसार के सेक्टर 9 एवं 11 की आवासीय एवं व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि के विकास एवं उपयोग के सार्वजनिक उद्देश्य के लिए तहसील एवं जिला हिसार क्षेत्र में गांव हिसार हदबस्त नम्बर 146 और गांव सातरोड खास एवं सातरोड खुर्द हदबस्त नंबर 154 और 155 की भूमि के अधिग्रहण की कार्यवाही फिर से शुरू की। प्रतिवादियों ने सुनवाई के बाद अधिनियम की धारा 5-ए के तहत अपनी आपत्तियां दाखिल की एवं उत्तरदाताओं को सुनने के बाद सरकार ने विवादित भूमि का अधिग्रहण करने का निर्णय लिया और अधिनियम की धारा 6 के तहत घोषणा 14.3.2005 को जारी की गई तथा उसके बाद अधिनियम की धारा 9 के तहत नोटिस भी जारी किया गया। अधिग्रहण की कार्यवाही को चुनौती देते हुए, साझेदारी प्रतिष्ठान ने अधिनियम की धारा 4 एवं 6 के अधीन अधिसूचनाओं दिनांकित 15.3.2004 तथा 14.3.2005 को निरस्त करने की प्रार्थना सहित उनकी

भूमि को अधिग्रहण की कायर्वाही से मुक्त करने के निर्देश जारी करने का निवेदन करते हुए दो रिट याचिकाएं दायर की, जिनमें से प्रथम साझेदारों में से एक साझेदार सावित्री देवी (सीडब्ल्यूपी नंबर 17469/2006) और दूसरी श्री इन्द्र सैन अग्रवाल के माध्यम से एक पंजीकृत साझेदारी फर्म मैसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स (सीडब्ल्यूपी नंबर 17458/2006) ने दायर की।

4. उच्च न्यायालय ने अधिग्रहण की कार्यवाही को, अन्य बातों के साथ, इस आधार पर अपास्त/निरस्त कर दिया: (i) क्षेत्र को एक उद्योग के रूप में विकसित करने के लिए भूमि उपयोग में बदलाव की अनुमति दी गई है और 26 वर्षों के बाद आवासीय और वाणिज्यिक विकास के उद्देश्यों के लिए भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जा सकता है। (ii) 1992 में पहले अधिग्रहण से मुक्त की गई भूमि को पुनः अधिग्रहण की अधिसूचना में शामिल नहीं किया जा सकता है; (iii) उत्तरदाताओं की भूमि जिसे विकसित करने का प्रस्ताव है, उस क्षेत्र के किसी एक हिस्से में स्थित है जिसे योजना में आसानी से समायोजित किया जा सकता है।

5. हरियाणा राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री नरेंद्र हुडा ने कहा कि सेक्टर 9 और 11, हिसार में आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए भूमि के विकास और उपयोग से कई लोगों को लाभ होगा और उच्च न्यायालय ने इस बात की सराहना नहीं करते हुए

गलती की है कि व्यक्तियों का हित विकास योजना के आड़े नहीं आ सकता। विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि सेक्टर की योजना के समय, यह देखा गया कि विवादित भूमि सेक्टर के विकास में बाधा पैदा कर रही थी और उच्च न्यायालय ने सेक्टर को आवासीय और वाणिज्यिक सेक्टर के रूप में विकसित करने के लिये भूमि के कारण होने वाली बाधा का ठीक से विश्लेषण नहीं किया। यह कहा गया था कि 1992 में पिछली अधिसूचना में भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने से किसी भी तरह से उसी भूमि के नए अधिग्रहण पर रोक नहीं लगेगी।

6. उत्तरदाताओं/दावेदारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पुनीत जिंदल ने कहा कि जब पहले उत्तरदाताओं की भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी, तो उत्तरदाताओं द्वारा अपनी भूमि पर उद्योग स्थापित करने एवं निर्माण कर लिये जाने संबंधी आपत्तियों पर विचार करने एवं उसका सत्यापन करने के बाद उत्तरदाताओं की आपत्ति सरकार द्वारा स्वीकार करते हुए उत्तरदाताओं की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त कर दिया गया और इसलिए हरियाणा राज्य द्वारा दोबारा भूमि अधिग्रहण की मांग को लेकर जारी की गई अधिसूचना अवैध और मनमाना है एवं उच्च न्यायालय ने अधिग्रहण को उचित तरीके से रद्द किया है।

7. उत्तरदाताओं की भूमि के अधिग्रहण को इस आधार पर दोषपूर्ण माना गया कि राज्य ने उत्तरदाताओं को भूमि उपयोग में बदलाव और क्षेत्र

को एक उद्योग के रूप में विकसित करने की अनुमति देने के 26 वर्षों के उपरान्त भूमि का अधिग्रहण यह कहते हुए नहीं किया जा सकता कि उक्त भूमि का आवासीय उद्देश्यों के लिए विकसित किए जाने हेतु अधिग्रहण आवश्यक है एवं प्रतिवादी/राज्य की कार्रवाई को मनमाना माना गया। बेशक, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग, हरियाणा के निदेशक ने पहले उत्तरदाताओं को खसरा नंबर 148/1, 148/2 और 149/10 में 23 कनाल 6 मरला में उनकी भूमि पर तेल और सामान्य मिलों के निर्माण के लिए भूमि उपयोग में बदलाव की अनुमति दी थी। वस्तुतः फैक्ट्री और इमारत का प्राधिकरण की मंजूरी से भूमि पर स्थापित किया जाना भूमि अधिग्रहण के लिए बाधा नहीं हो सकती है। सार्वजनिक हित व्यक्तिगत हितों पर अधिभावी होता है। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय का यह कहना न्यायोचित नहीं था कि अधिग्रहण गलत है क्योंकि पहले भूमि उपयोग में परिवर्तन और क्षेत्र को उद्योग के रूप में विकसित करने की अनुमति दी गई थी और इसलिए सरकार अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू करने से विबंधित थी।

8. अधिग्रहण की वैद्यता पर विचार करते समय भूमि उपयोग में बदलाव और क्षेत्र को एक उद्योग के रूप में विकसित करने की अनुमति दिये जाने पर विचार करने की कोई प्रासंगिकता नहीं है। यदि हम यह अभिनिर्धारित करते हैं कि एक बार क्षेत्र को उद्योग के रूप में विकसित करने के लिए भूमि उपयोग में बदलाव की अनुमति दे दी गयी है और

उसके बाद राज्य इसे अधिग्रहित नहीं कर सकता है, तो आने वाले समय में ऐसी स्थिति उत्पन्न हो सकती है कि उस विशेष क्षेत्र का अधिग्रहण नहीं किया जा सकता, जो व्यापक जनहित में नही हो सकता। हम उच्च न्यायालय के इस दृष्टिकोण से भी सहमत होने में असमर्थ हैं कि प्रतिवादियों/ राज्य की कार्रवाई किसी कारखाने की स्थापना को मंजूरी देने और फिर उसी के संबंध में अधिग्रहण करने में अयुक्तियुक्त है। ऐसा नहीं है कि जिन जमीनों में कारखाने स्थापित किये गये वे जमीन किसी भी अधिग्रहण से उन्मुक्त है। क्षेत्र को उद्योग के रूप में विकसित करने और निर्माण के लिए मंजूरी देने के उपरान्त भूमि उपयोग में इस तरह के बदलाव की अनुमति का एकमात्र प्रभाव केवल उस हद तक वैध माना जा सकता है, जिससे भूमि मालिकों को उचित मुआवजा वसूलने का अधिकार मिल सके।

9. हिसार के सेक्टर 9 और 11 में आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए विकास एवं उपयोग हेतु भूमि का अधिग्रहण किया गया था। जहां तक भूमि अधिग्रहण के उद्देश्य का सवाल है, उच्च न्यायालय ने पाया कि ''अधिग्रहण आवश्यक सार्वजनिक सेवाओं जैसे बुनियादी ढांचे का विकास, रेलवे, मेट्रो या उससे संबंधित उद्देश्य, सिंचाई, जल आपूर्ति, जल निकासी, सड़क, संचार इत्यादि.....'' के लिये नहीं है। उच्च न्यायालय का यह मानना सही नहीं था कि केवल बुनियादी ढांचे, रेलवे या सिंचाई, जल

आपूर्ति, जल निकासी, सड़क आदि का विकास ही प्राथमिक सार्वजनिक उद्देश्य हैं। सार्वजनिक उद्देश्य में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से व्यक्तिगत हित के विपरीत, समुदाय के सामान्य हित को शामिल करने वाला उद्देश्य निहित होता है। जहां तक भूमि के अधिग्रहण के विषय में सार्वजनिक उद्देश्य का प्रश्न है, व्यक्तिगत हित द्वारा सम्बन्धित सार्वजनिक हित काे रास्ता देना ही चाहिए।

10. दौलत सिंह सुराणा एवं अन्य बनाम प्रथम भूमि अधिग्रहण कलैक्टर एवं अन्य (2007) 1 एससीसी 641, में 'सार्वजनिक उद्देश्य' की अवधारणा पर विस्तार से चर्चा की गई थी, जिसमें इस न्यायालय ने अवधारित किया है कि-

> "49. यूनाइटेड कम्युनिटी सर्विसेज बनाम ओमाहा नेशनल बैंक (77 एनडब्ल्यू 2 डी 576, 585,162 नेब 786) में न्यायालय ने कहा कि एक सार्वजनिक उद्देश्य सभी निवासियों के सार्वजनिक स्वास्थ्य, बचाव, नैतिकता, सुरक्षा, समृद्धि, संतुष्टि और सामान्य कल्याण को बढ़ावा देना है।50. पीपल एक्स रेल एडमोव्स्की बनाम शिकागो आर.आर टर्मिनल अथॉरिटी (151 एनई 2डी 311, 314, 14 Ill 2डी 230) में न्यायालय ने कहा कि सार्वजनिक उद्देश्य स्थिर अवधारणा नहीं है, बल्कि लचीला है और जटिल समाज की

परिस्थितियों को पूरा करने के लिए विस्तार करने में सक्षम है, जो संविधान निर्माताओं के चिंतन के दायरे में नहीं थे।

51. ग्रीन बनाम फ्रेज़ियर (176 एनडब्ल्यू 11, 17,44 एनडी 395) में न्यायालय ने कहा कि एक सार्वजनिक उद्देश्य या सार्वजनिक व्यवसाय का उद्देश्य सार्वजनिक स्वास्थ्य, बचाव, नैतिकता, सामान्य कल्याण, सुरक्षा, समृद्धि किसी दिए गए राजनीतिक विभाजन के भीतर सभी निवासियों की संतुष्टि को बढ़ावा देना है, उदाहरण के लिए- एक राज्य, जिसकी संप्रभु शक्तियों का उपयोग ऐसे सार्वजनिक उद्देश्य या सार्वजनिक व्यवसाय को बढ़ावा देने के लिए किया जाता है।

52. सेंट्रल कंट्रोल बोर्ड बनाम कैनन ब्रेवरी कंपनी लिमिटेड (1919 एसी 744:88 एलजेसीएच 464: 121 एलटी 361 (एचएल)) में लॉर्ड एटकिंसन के शब्दों में, अनिवार्य रूप से लेने की शक्ति निहितार्थ भुगतान के अधिकार को बढ़ावा देती है।

59. सोमवंती बनाम पंजाब राज्य (1963) 2 एससीआर 774: एआईआर 1963 एससी 151 में न्यायालय ने कहा कि सार्वजनिक उद्देश्य में एक ऐसा उद्देश्य शामिल होना चाहिए जिसमें व्यक्तियों के विशेष हित के विपरीत, समुदाय का

सामान्य हित आवश्यक रूप से प्रत्यक्षतः समाहित हो। सार्वजनिक उद्देश्य समय एवं क्षेत्र विशेष की तत्कालीन परिस्थितियों के साथ बदलता रहता है और इसलिए इसकी व्यापक परिभाषा का प्रयास करना भी व्यावहारिक नहीं होगा। यही कारण है कि विधायिका ने यह सरकार पर छोड़ दिया है कि वह यह बताए कि सार्वजनिक उद्देश्य क्या है और सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि विशेष की आवश्यकता बाबत घोषणा भी करे।

60. सोमवंती में इस न्यायालय की संविधान पीठ ने देखा कि क्या किसी विशेष मामले में भूमि की आवश्यकता का उद्देश्य सार्वजनिक उद्देश्य था या नहीं, इसके बारे में सरकार को संतुष्ट होना था और सरकार की घोषणा एक अपवाद के अधीन अंतिम होगी अर्थात्, जहां शक्ति का छद्म (दिखावटी) रूप से उपयोग किया गया है, पीड़ित पक्ष के द्वारा घोषणाएं चुनौती योग्य होंगी।

73. जहां तक सार्वजनिक प्रयोजन के लिए भूमि अधिग्रहण का प्रश्न है, सार्वजनिक उद्देश्य को सटीक रूप से परिभाषित नहीं किया जा सकता है और न ही किया जाना चाहिए और इसका दायरा सीमित होना चाहिए। सार्वजनिक उद्देश्य स्थिर

> नहीं है, समुदाय की जरूरतों के हिसाब से समय के साथ इसमें बदलाव भी आता है। मोटे तौर पर, सार्वजनिक उद्देश्य का अर्थ किसी व्यक्ति के हित के विपरीत समुदाय का सामान्य हित है।"

11. प्रथम दृष्टया, राज्य यह निर्धारित करने वाला पहला न्यायाधीश है कि सार्वजनिक उद्देश्य मौजूद है या नहीं। लेकिन राज्य का निर्णय न्यायिक जांच से परे नहीं है। न्यायालयों के पास अधिकारिता है और यह उनका कर्तव्य है कि जब भी यह सवाल उठाया जाए कि कोई मांग आदेश सार्वजनिक उद्देश्य के लिए है या नहीं, तो मामले का निर्धारण करें। सुराराम प्रताप रेड्डी एवं अन्य बनाम जिला कलेक्टर, रंगारेड्डी जिला एवं अन्य, (2008) 9 एससीसी 552 में इसे निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था-

> "133........प्राथमिक रूप से राज्य को तय करना है कि कोई सार्व्वजनिक उद्देश्य अस्तित्व में है या नहीं। निस्संदेह, राज्य का निर्णय न्यायिक जांच से परे नहीं है। उपयुक्त मामलों में, जहां ऐसी शक्ति का प्रयोग दुराशयपूर्वक या संपार्श्विक उद्देश्यों के लिए या कथित कार्रवाई अधिनियम का उल्लंघन है, तर्कहीन या अन्यथा अयुक्तियुक्त है या तथाकथित उद्देश्य "कोई सार्वजनिक उद्देश्य नहीं है" और क़ानून पर धोखाधड़ी

स्पष्ट है, एक रिट न्यायालय निस्संदेह हस्तक्षेप कर सकता है। लेकिन उक्त मामलों को छोड़कर, सरकार की घोषणा न्यायिक समीक्षा के अधीन नहीं है। दूसरे शब्दों में, एक रिट अदालत संविधान के अनुच्छेद 32,226 या 136 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए, "सार्वजनिक उद्देश्य" के संबंध में सरकार के फैसले के स्थान पर अपने फैसले को प्रतिस्थापित नहीं कर सकती है।''

12. इस प्रश्न का निर्धारण करते समय कि कोई मांग आदेश सार्वजनिक उद्देश्य के लिए है या नहीं, प्रत्येक मामले में तथ्यों और परिस्थितियों की बारीकी से जांच की जानी चाहिए ताकि यह निर्धारित किया जा सके कि कोई सार्वजनिक उद्देश्य स्थापित किया गया है या नहीं। आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों तथा सेक्टर के विकास के लिए भूमि की आवश्यकता में, समुदाय के सामान्य हित का एक तत्व शामिल है और जो कुछ भी सामान्य हित को आगे बढ़ाता है उसे व्यक्तियों के विशेष हित के विपरीत 'सार्वजनिक उद्देश्य' के रूप में माना जाना चाहिए।

13. उच्च न्यायालय ने एक अन्य आधार पर अधिग्रहण को रद्द कर दिया कि अधिनियम की धारा 4 के तहत दिनांक 19.5.1992 को अधिसूचना जारी करके भूमि अधिग्रहण चाहा गया था और प्रतिवादियों की आपत्तियों को स्वीकार करते हुए उनकी भूमि पहले ही मुक्त कर दी गई थी

और उक्त तथ्य को नजरअंदाज करते हुए राज्य ने मनमाने ढंग से प्रतिवादियों की भूमि को पुनः अधिग्रहण के लिए अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना में शामिल कर लिया। रोशन लाल और अन्य बनाम हरियाणा राज्य एवं अन्य, 2003 (3) पीएलआर 199, के मामले में अपने फैसले पर भरोसा करते हुए उच्च न्यायालय ने विबंध के सिद्धांत को लागू करते हुए अधिग्रहण की कार्यवाही को रद्द कर दिया।

14. अपीलांट/हरियाणा सरकार की आेर से विद्वान अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री नरेन्द्र हुड्डा ने कहा कि रोशन लाल (उपरोक्त) में दिया गया निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है, क्योंकि उक्त मामले में, भूमि पहले कुछ शर्तों पर विमुक्त की गई थी और फिर से जमीन का अधिग्रहण कर लिया एवं सरकार पहले की शर्तों से बंधी हुई थी। लेकिन वर्तमान मामले में जब भूमि पहले मुक्त की गई थी तो उस समय किसी भी पक्ष पर ऐसी कोई शर्त नहीं लगाई गई थी। आगे यह भी कहा गया है कि उत्तरदाताओं के पास कुल क्षेत्रफल 23 कनाल 6 मरला है, जिसमें से केवल दो छोटी पट्टियों में केवल छोटे हिस्से का अधिग्रहण किया जाना है, जो सेक्टर के विकास के लिए बहुत जरूरी है।

15. एक बार छोड़ी गई भूमि को बाद में पुनः अर्जित नहीं किए जा सकने संबंधी प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता की दलील के संबंध में विचार व्यक्त करते हुए कहा गया कि हमारे विचार में भूमि के बाद के अधिग्रहण

पर कोई प्रतिबंध/रोक नहीं है और न ही भूमि अधिग्रहण के लिए क्रमिक अधिसूचना जारी करने पर कोई रोक है। यह तर्क देना सही नहीं होगा कि चूंकि भूमि पहले ही मुक्त की जा चुकी थी, इसलिए इसे बाद की अधिसूचना द्वारा अधिग्रहित नहीं किया जा सकता। यदि यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि पहले विमुक्त की गई भूमि का पुनः अधिग्रहण नहीं किया जा सकता है, तो एक विसंगतिपूर्ण स्थिति उत्पन्न हो सकती है कि आने वाले किसी भी समय में भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जा सकेगा, चाहे इसकी वास्तव में आवश्यकता ही क्यों न हो। इसमें कोई विवाद नहीं है कि पहले की अधिसूचना राज्य द्वारा आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों हेतु भूमि के विकास के लिए जारी की गई है जो बाद के अधिग्रहण के लिए भी वही उद्देश्य है। जब राज्य को लगे कि अधिग्रहित की जाने वाली भूमि को योजना के विकास में समायोजित नहीं किया जा सकता है, तो भूमि अधिग्रहण के लिए अधिसूचना जारी करने पर कोई रोक नहीं है।

16. एक और आधार जिस पर उच्च न्यायालय ने अधिग्रहण को रद्द कर दिया वह यह है कि उत्तरदाताओं की भूमि उस क्षेत्र के एक कोने में स्थित है जिसे विकसित करने का प्रस्ताव है और उत्तरदाताओं की भूमि को योजना में आसानी से समायोजित किया जा सकता है। हमने सेक्टर 9 और 11 की योजना का अध्ययन किया है। उत्तरदाताओं की भूमि के दो टुकड़े, एक पट्टी 19 मरला और दूसरी 1 कनाल 11 मरला, का अधिग्रहण

किया जाना है। 192’.6"x 27'.6’’ फीट माप की खसरा नंबर 148/2/2 में 19 मरला भूमि, सावित्री देवी के नाम पर है। 19 मरला भूमि की इस छोटी सी पट्टी में, कार्यालय ब्लॉक, प्रयोगशाला और मंदिर (पूजा स्थल) है, का निर्माण करने के लिए कहा गया है। फैक्ट्री के मुख्य शेड और उसके नीचे की जमीन का अधिग्रहण नहीं किया गया है। उत्तरदाताओं के अनुसार, 19 मरला भूमि की यह छोटी सी पट्टी सरकार/हुडा की अन्य भूमि से सटी नहीं है और कार्यालय भवन, प्रयोगशाला के अभाव में उत्तरदाता अपना कारखाना नहीं चला पाएंगे। हम उत्तरदाताओं के इस तर्क से सहमत है कि खसरा संख्या 148/2/2, भूमि की छोटी पट्टी जो उनके कारखाने से सटी हुई है, विकास योजना का एक कोना प्रतीत होती है और इसे योजना में समायोजित किया जा सकता है आैर इस आधार पर सेक्टर के खसरा संख्या 148/2/2 माप 19 मारला के संबंध में अधिग्रहण को रद्द करने के उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हैं।

17. जहां तक 1 कनाल 11 मारला भूमि की एक और पट्टी है, जो मेसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स के नाम पर है, खसरा संख्या 149 में भूमि की यह पट्टी सेक्टर 9 और 11 के बीच में स्थित है। हमें राज्य की इस दलील में आधार नजर आता है कि भूमि की यह पट्टी सेक्टर के संपूर्ण विकास में बाधक है और इसे सेक्टर के विकास में समायोजित नहीं किया जा सकता है। खसरा नंबर 149 में 1 कनाल 11 मरला भूमि की इस

पट्टी के अधिग्रहण को रद्द करने के उच्च न्यायालय के आदेश को अपास्त किया जाता है और खसरा नंबर 149 में 1 कनाल 11 मरला के अधिग्रहण को बरकरार रखा जाता है।

18. खसरा नंबर 149 में 1 कनाल 11 मरला के अधिग्रहण के संबंध में, उत्तरदाताओं की ओर से यह तर्क दिया गया था कि भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास, पुनर्स्थापन में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार अधिनियम, 2013 (जिसे इसके बाद अधिनियम 2013 कहा गया है) की धारा 24 (2) के आधार पर अधिग्रहण का विषय समाप्त समझा जाएगा क्योंकि अवार्ड अधिनियम 2013 के प्रारंभ होने से पहले का है और चूंकि उत्तरदाताओं को कोई मुआवजा नहीं दिया गया है एवं न ही रकम जमा करवाई गई थी तथा कब्जा नहीं लिया गया था।

19. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री हुड्डा ने कहा कि अपीलकर्ताओं की ओर से कोई चूक नहीं हुई है और इसलिए अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं हुई है। हालांकि, उन्होंने कहा कि मामला उस पहलू पर विचार करने के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया गया जैसा कि सिविल अपील संख्या 8104/2014 और सुरजीत कौर बनाम हरियाणा राज्य और अन्य के समान परिस्थिति वाले मामलों में इस न्यायालय द्वारा 5.9.2014 को निर्णय दिया गया।

20. पुणे नगर निगम एवं अन्य बनाम हरकचंद मिसरिमल सोलंकी एवं अन्य, (2014) 3 एससीसी 183, पैरा (11) में अधिनियम, 2013 की धारा 24 (2) के विस्तार पर विचार करते हुए इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि-

''11. धारा 24(2) भी नॉन ऑब्स्टेंट क्लॉज से शुरू होती है। यह प्रावधान धारा 24(1) पर अधिभावी प्रभाव रखता है। धारा 24(2) अधिनियमित करती है कि अधिनियम, 1894 के अधीन आरम्भ की गई भूमि अर्जन की कार्यवाहियों की दशा में, जहां अधिनिर्णय इस अधिनियम, 2013 के प्रारम्भ के 5 वर्ष या उससे अधिक वर्ष पूर्व किया गया है और दो आकस्मिकताओं में से कोई एक संतुष्ट है (i) भूमि का भौतिक कब्ज़ा नहीं लिया गया है, या (ii) मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है, तो ऐसी अधिग्रहण कार्यवाही को समाप्त माना जाएगा। ऐसी अधिग्रहण कार्यवाही के समाप्त होने पर, यदि समुचित सरकार अभी भी उस भूमि का अधिग्रहण करना चाहती/चुनती है जो अधिनियम, 1894 के तहत अधिग्रहण का विषय था, तो उसे 2013 अधिनियम के तहत नए सिरे से कार्यवाही शुरू करनी होगी। धारा 24(2) से जुड़ा परन्तुक उस स्थिति से संबंधित है जहां

अधिनियम, 1894 के तहत शुरू किए गए अधिग्रहण के संबंध में अधिनिर्णय किया गया है और अधिकांश भू-धृतियों की बाबत प्रतिकर फायदाग्रहियों के खातें में जमा नहीं किया गया है, वहां अधिसूचना में विनिर्दिष्ट सभी फायदाग्राही उक्त भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 4 के अधीन अर्जन के लिए अधिनियम 2013 के उपबंधों के अनुसार प्रतिकर के हकदार होंगे।"

21. चूंकि नया भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1.1.2014 से लागू हो गया है, उच्च न्यायालय के पास यह जांचने का अवसर नहीं था कि क्या भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत पहले से ही शुरू की गई कार्यवाही उत्तरदाताओं को मुआवज़ा भुगतान न करने के कारण और उनसे अर्जित भूमि पर कब्ज़ा लेने में अधिकारियों की विफलता के कारण, समाप्त हो गई है। उत्तरदाताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता की दलील को ध्यान में रखते हुए कुछ तथ्यात्मक पहलुओं जैसे- (i) क्या खसरा संख्या 149 में भूमि का कब्जा लिया गया है या नहीं; (ii) क्या खसरा संख्या 149 में अर्जित भूमि के संबंध में मुआवजा दिया गया या नहीं, की जांच की जानी है। हमारा विचार है कि इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त मुद्दों की स्वयं जांच करने के बजाय, यह बेहतर होगा कि खसरा नंबर 149 की भूमि 1 कनाल

11 मरला के अधिग्रहण के संबंध में उपरोक्त सीमित प्रश्नों की जांच करने के लिए मामले को उच्च न्यायालय में वापस भेज दिया जाए।

22. परिणामस्वरूप, हम खसरा नंबर 148/2/2 में 19 मरला भूमि के अधिग्रहण को निरस्त करने संबंधी उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को यथावत/कायम रखते हैं। जहां तक खसरा नंबर 149 (सीडब्ल्यूपी नंबर 17458/2006) में 1 कनाल 11 मरला माप की भूमि के अधिग्रहण का संबंध है, उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया गया है और यह अभिनिर्धारित किया है कि खसरा संख्या 149 में अर्जित भूमि की उक्त सीमा के संबंध में अधिग्रहण की कार्यवाही ठीक से संपन्न हुई है और मामले को उपर्युक्तानुसार सीमित प्रश्नों की जांच के लिए उच्च न्यायालय में भेजा जाता है। हम आगे निर्देश देते हैं कि विवादित संपत्ति के संबंध में आज जो यथास्थिति मौजूद है, उसे रिट याचिका के निपटान तक पक्षकारों द्वारा बनाए रखा जाएगा। हम उच्च न्यायालय की फाइल पर सीडब्ल्यू पी. नंबर 17458/2006 (मैसर्स विनोद ऑयल एंड जनरल मिल्स बनाम हरियाणा राज्य एवं अन्य) को बहाल करते हैं। चूंकि रिट याचिका वर्ष 2006 की है, इसलिए हम उच्च न्यायालय से अनुरोध करते हैं कि निर्णय की प्रति प्राप्त होने की तारीख से चार महीने की अवधि के भीतर तत्परता से यथासम्भव शीघ्र मामले का निपटारा करे। तदनुसार अपीलों का

निस्तारण किया जाता है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के दृष्टिगत खर्चे के विषय में कोई आदेश नहीं है।

कल्पना के.त्रिपाठी **अपीलें निस्तारित**

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