नामदेव शंकर गोवर्धने (डी) वकीलों और अन्य लोगों आदि के माध्यम से।

बनाम

महाराष्ट्र राज्य और अन्य

(सिविल अपील संख्या 10217-10250/2011 आदि)

17 जुलाई, 2019

[न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे और न्यायमूर्ति इंदु मल्होत्रा]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894

धारा II - भूमि का अधिग्रहण - मुआवजा - भूमि को तीन श्रेणियों में वर्गीकृत करने के बाद निर्धारण अर्थात 'जिरायत', 'भागायत' और 'पॉट खरब' भूमि - सिविल कोर्ट द्वारा 18 के संदर्भ में मुआवजे की दर में वृद्धि - राज्य द्वारा अपील में, उच्च न्यायालय ने 'जिरायत' और 'भागायत' भूमि के संबंध में मुआवजे को कम कर दिया, जबकि 'पॉट खरब' भूमि के संबंध में मुआवजे को बढ़ा दिया - कुछ भूस्वामियों द्वारा मुआवजे की दर को चुनौती देते हुए सुप्रीम कोर्ट में अपील की गई। उच्च न्यायालय ने बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए राज्य द्वारा दायर तीन बिक्री विलेख और भूमि मालिकों द्वारा दायर तीन बिक्री विलेख की सही सराहना की - दो प्रकार की भूमि में दरों की मामूली कमी को गलत नहीं ठहराया जा सकता है।

अपीलों को खारिज करते हुए, अदालत ने कहा:

1. उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए साक्ष्य और विशेष रूप से राज्य द्वारा दायर 3 बिक्री विलेख और भूमि मालिकों द्वारा दायर 3 बिक्री विलेख की सही सराहना की। [पैरा 21] [1111-एफ]

2. यह कहना सही नहीं है कि चूंकि विचाराधीन भूमि एक कृषि भूमि थी और इसलिए, भूमि के बड़े हिस्से का निर्धारण करने के लिए भूमि के छोटे टुकड़े की कीमत को ध्यान में रखा जा सकता है। [पैरा 28] [1113-बी]

3. सूट भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक बिक्री विलेख (प्रदर्शनी- 141) है। यह अधिग्रहण की तारीख (03.03.1994) के बहुत करीब है; और यह भूमि के एक बड़े हिस्से के लिए है। यदि परित्याग केवल प्रदर्शनी-141 पर रखा जाता है, तो शायद दो प्रकार की भूमि के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा किए गए निर्धारण को अभी भी कम किया जा सकता है। चूंकि राज्य ने उच्च न्यायालय के आदेश के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की है और दूसरी ओर उच्च न्यायालय द्वारा किए गए निर्धारण को स्वीकार कर लिया है, इसलिए उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर को कम करने के सवाल की जांच करने की आवश्यकता नहीं है। यह कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है। प्रदर्शनी-पी-42 पर विशेष निर्भरता नहीं रखी जा सकती है, जैसा कि अपीलकर्ताओं द्वारा आग्रह किया गया था, न तो सिविल कोर्ट द्वारा निर्धारित दरों को बहाल करने के लिए और न ही उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दरों में कोई और वृद्धि करने के लिए। प्रदर्शनी -पी -42 वर्ष 1989 की है और वह भी जमीन के एक बहुत छोटे टुकड़े की। [पैरा 24, 25, 26 और 27] [1112-डी-एच]

4. इसलिए, उच्च न्यायालय ने सभी छह बिक्री विलेखों पर सही विचार किया और फिर पूरे सबूतों की सराहना करने पर सही निष्कर्ष निकाला कि "जिरायत" और "बगायत" भूमि के संबंध में सिविल कोर्ट द्वारा निर्धारित दरें अधिक प्रतीत होती हैं और इसलिए इसे कम करने की आवश्यकता है। इसलिए दो प्रकार की भूमि में दरों में मामूली कमी, जो उच्च न्यायालय के ठोस तर्क पर आधारित है, को गलत नहीं ठहराया जा सकता है। [पैरा 29] [1113-सी-डी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार सिविल अपील संख्या 10217-10250/2011।

2006 की प्रथम अपील संख्या 2673, 2678-2695, 2697-2708 और 2710-2712 में बंबई उच्च न्यायालय के दिनांक 11.10.2007 के निर्णय और आदेश से।

के साथ

सिविल अपील संख्या 10305-10308, 2011 की 10309।

विनय नवरे, वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री ग्वेन कार्तिका, सुश्री आभा आर. शर्मा, शिवाजी एम. जाधव, अपीलकर्ताओं के वकील।

सुधांशु एस. चौधरी, योगेश एस. कोल्टे, सुश्री सुरभि गुलेरिया, महेश पी. शिंदे, सुश्री दीपा एम. कुलकर्णी, निशांत रमाकांतराव कटनेश्वरकर, प्रतिवादियों के वकील।

अदालत का फैसला न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे ने सुनाया।

1. ये अपीलें 2006 की प्रथम अपील संख्या 2673, 2678-2695, 2697-2708, 2710-2712 और 2674-2677 में दिनांक 11.10.2007 को बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम निर्णय और आदेशों के खिलाफ निर्देशित की जाती हैं।

2. इन अपीलों के निपटान के लिए नीचे कुछ तथ्यों का उल्लेख करने की आवश्यकता है, जिसमें एक छोटा प्रश्न शामिल है।

3. अपीलकर्ता भूस्वामी (दावेदार) हैं, जबकि प्रतिवादी ट्रायल कोर्ट के समक्ष कार्यवाही में महाराष्ट्र राज्य और उसके अधिकारी हैं, जिनमें से ये अपील ेां उत्पन्न होती हैं।

4. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 4 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महाराष्ट्र राज्य ने 03.03.1994 को संजेगांव, तालुका इगतपुरी जिला नासिक (एमएच) में स्थित 26,554.39 हेक्टेयर भूमि के अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की। विचाराधीन भूमि के अधिग्रहण का उद्देश्य मुकाने बांध का निर्माण था। इसके बाद 17.06.1994 को अधिनियम की धारा 6 के तहत घोषणा जारी की गई। अधिग्रहण की कार्यवाही में अपीलकर्ताओं की भूमि का भी अधिग्रहण किया गया था।

5. इसके कारण भूमि अधिग्रहण अधिकारी (एलएओ) द्वारा अधिनियम की धारा 11 के तहत अपीलकर्ताओं को देय मुआवजे के निर्धारण के लिए कार्यवाही शुरू की गई, साथ ही अन्य भूस्वामियों के साथ, जिनकी भूमि भी अधिग्रहण कार्यवाही में अधिग्रहित की गई थी।

6. दिनांक 14.07.1995 के आदेश द्वारा, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भूमि मालिकों को तीन श्रेणियों में वर्गीकृत करके मुआवजे की पेशकश की, अर्थात्, जिरायत भूमि, बगायत भूमि और पॉट खरब भूमि नीचे उल्लिखित दरों पर:

जिरायत भूमि रु.40,000/- से रु.1,11,000/- प्रति हेक्टेयर

बगायत भूमि जिरायत भूमि की दर से 1.5 गुना अधिक है

पॉट खरब भूमि रु.200/- प्रति हेक्टेयर

7. भूस्वामियों (यहां अपीलकर्ता) ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिए गए निर्णय से व्यथित महसूस किया और तदनुसार सिविल कोर्ट में अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग की। दिनांक 24.03.2006 के निर्णय द्वारा, सिविल न्यायालय ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में मुआवजे की दर को आंशिक रूप से निम्नानुसार बढ़ाया:

जिरायत भूमि रु.1,69,231/- प्रति हेक्टेयर

बगायत भूमि रु. 2,11,539/- प्रति हेक्टेयर

पॉट खरब भूमि रु. 84,616/- प्रति हेक्टेयर

8. राज्य ने सिविल कोर्ट के फैसले से व्यथित महसूस किया और बॉम्बे हाईकोर्ट के समक्ष अधिनियम की धारा 54 के तहत अपील दायर की। जहां तक भूस्वामियों का संबंध है, उन्होंने सिविल न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की दर में और वृद्धि का दावा करने के लिए कोई क्रॉस आपत्ति दर्ज नहीं की, सिवाय सिविल कोर्ट द्वारा गलत तरीके से उनकी भूमि का वर्गीकरण करने की शिकायत करने के।

9. इसलिए, उच्च न्यायालय के समक्ष प्रश्न यह था कि क्या सिविल न्यायालय द्वारा ऊपर उल्लिखित मुआवजे की दर को आंशिक रूप से बढ़ाने का औचित्य था। उनकी अपीलों में राज्य का मामला यह था कि सिविल कोर्ट मुआवजे की दर बढ़ाने में उचित नहीं था और संदर्भ न्यायालय ने जो कुछ भी निर्धारित किया था, उसे भूस्वामियों (यहां अपीलकर्ताओं) को दिए गए उचित मुआवजे के रूप में बरकरार रखा जाना चाहिए।

10. आक्षेपित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने आंशिक रूप से राज्य की अपील ो को स्वीकार कर लिया और तदनुसार मुआवजे की दर को कम कर दिया। सभी न्यायालयों द्वारा प्रदान की गई मुआवजे की दर निम्नानुसार है:

बगायत भूमि के लिए जिरायत भूमि के लिए पॉट खरब भूमि भूमि के लिए 200 रुपये प्रति अधिग्रहण से 1.5 गुना से 40,000 रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से जिरायत हेक्टेयर अधिकारी की दर 1,11,000 रुपये/भूमि प्रति हेक्टेयर प्रति हेक्टेयर संदर्भ @ 1,69,231 रुपये/ @ 2,11,539 रुपये/ @ 84,616 रुपये प्रति हेक्टेयर

11. कुछ भूस्वामियों (यहां अपीलकर्ता) ने उच्च न्यायालय के आदेश से व्यथित महसूस किया और इस न्यायालय में विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपील दायर की है।

12. इसलिए, इन अपीलों में विचार के लिए उठने वाला प्रश्न यह है कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा राज्य की अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करना उचित था और इस प्रकार सिविल न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की दर को कम करने के लिए उचित था।

13. पक्षकारों के विद्वान वकीलों को सुना।

14. अपीलकर्ताओं (भूस्वामियों) के विद्वान वकील ने अनिवार्य रूप से जिरायत भूमि और बगायत भूमि के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर तक अपनी प्रस्तुति को सीमित कर दिया है। दूसरे शब्दों में, अपीलकर्ता केवल जिरायत और बगायत भूमि की दरों से पीड़ित हैं।

15. विद्वान वकील के अनुसार, जिरायत और बगायत भूमि के संबंध में सिविल कोर्ट (संदर्भ न्यायालय) द्वारा निर्धारित दरें उचित और उचित थीं, इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए था। उनका निवेदन था कि भूस्वामियों द्वारा जिन उदाहरणों पर भरोसा किया गया है और विशेष रूप से (प्रदर्शनी-पी -42) को ध्यान में रखते हुए, अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए उसमें उल्लिखित दर को लागू किया जाना चाहिए था।

16. यह आग्रह किया गया था कि यह सिद्धांत कि अधिग्रहित भूमि के बड़े हिस्से की कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि के छोटे टुकड़े की कीमत लागू नहीं की जा सकती है, उन मामलों के संबंध में अच्छा हो सकता है जहां अधिग्रहित भूमि गैर-कृषि है और शहरी क्षेत्रों में स्थित है, लेकिन जहां भूमि एक कृषि भूमि है जैसे कि वर्तमान मामले में, भूमि के बड़े हिस्से का निर्धारण करते समय भूमि के छोटे टुकड़े की दर को ध्यान में रखा जा सकता है।

17. यह बताया गया कि चूंकि विचाराधीन भूमि एक कृषि भूमि थी, इसलिए अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य आदर्श (प्रदर्शनी-पी -42) के तहत खरीदी गई भूमि की कीमत को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जा सकता है, भले ही यह भूमि के एक छोटे से टुकड़े के लिए था।

18. जवाब में, प्रतिवादी (राज्य) के विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय के सुविचारित आदेश का समर्थन किया और इन अपीलों को खारिज करने की प्रार्थना की।

19. पक्षकारों के विद्वान वकीलों को सुनने और मामले के रिकॉर्ड के अवलोकन के बाद, हमें इन अपीलों में कोई दम नहीं मिला।

20. हमारे विचार में, उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया तर्क और निष्कर्ष, जिसके परिणामस्वरूप राज्य की अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार किया गया और इस प्रकार मुआवजे की दर को कुछ हद तक कम किया गया, उचित और उचित है और इसलिए किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। यह हम निम्नलिखित कारणों से कहते हैं।

21. हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए साक्ष्य और विशेष रूप से राज्य द्वारा दायर 3 बिक्री विलेख और भूमि मालिकों द्वारा दायर 3 बिक्री विलेख की सही सराहना की। नीचे दिए गए छह बिक्री विलेखों का विवरण निर्धारित करना आवश्यक है:

राज्य बिक्री की तारीख द्वारा उत्पादित तीन बिक्री विलेख। ग्राम क्षेत्र दर प्रति विलेख हेक्टेयर 28.02.1992 140 संजेगांव 0.45 एकड़ 40,000/गट संख्या 777 धान/घास भूमि 14.02.1994 141 संजेगांव 1.50 रुपये

32,666/गट संख्या 941 हेक्टेयर 17.07.1991 142 संजेगांव 85 रुपये की बिक्री के लिए 15,882 रुपये की बिक्री की तारीख ग्राम क्षेत्र दर प्रति विलेख हेक्टेयर 04.07.1989 42 संजेगांव 13 एकड़ 1,15,385/गट संख्या 810 जिरायत भूमि 30.05.1990 124 संजेगांव 4.8 रुपये 1,35,417/ गट संख्या 516 जिरायत भूमि 31.01.1995 129 मुकेन 60 रुपये

22. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने अपनी प्रस्तुतियों में, दिनांक 04.07.1989 के बिक्री विलेख (प्रदर्शनी-42) पर भारी भरोसा किया और तर्क दिया कि वाद भूमि का बाजार मूल्य इस बिक्री विलेख में उल्लिखित भूमि की कीमत को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए था।

23. दूसरी ओर, प्रतिवादी (राज्य) के विद्वान वकील ने दिनांक 14.02.1994 (प्रदर्शनी -141) के बिक्री विलेख पर भरोसा किया और तर्क दिया कि यदि इस बिक्री विलेख में उल्लिखित मूल्य पर भरोसा किया जाता है तो यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय ने उच्च पक्ष को मुआवजा दिया है और इसलिए, इसे कम किया जाना चाहिए।

24. हमारी राय में, सूट भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक बिक्री विलेख (प्रदर्शनी -141) है, जो दिनांक 14.02.1994 है। ऐसा हम दो कारणों से कहते हैं। सबसे पहले, यह अधिग्रहण की तारीख (03.03.1994) के बहुत करीब है; और दूसरा, यह भूमि के एक बड़े हिस्से के लिए है। वास्तव में, यदि हम केवल प्रदर्शनी -141 पर भरोसा करते हैं तो शायद दो प्रकार की भूमि के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा किए गए निर्धारण को अभी भी कम किया जा सकता है।

25. चूंकि राज्य ने उच्च न्यायालय के आदेश के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की है और दूसरी ओर उच्च न्यायालय द्वारा किए गए निर्धारण को स्वीकार कर लिया है, इसलिए हमें इन अपीलों में उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर को कम करने के सवाल की जांच करने की आवश्यकता नहीं है। यह कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है।

26. इस मुद्दे की जांच करने के बाद, हम एक्जिबिट-पी -42 पर विशेष भरोसा नहीं कर सकते हैं, जैसा कि अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा आग्रह किया गया था, न तो सिविल कोर्ट द्वारा निर्धारित दरों को बहाल करने के लिए और न ही उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दरों में कोई और वृद्धि करने के लिए।

27. वस्तुतः हम पाते हैं कि प्रदर्शनी-पी-42 वर्ष 1989 की है और वह भी भूमि के एक बहुत छोटे से टुकड़े की। इसलिए, इस बिक्री विलेख पर विशेष निर्भरता रखना सुरक्षित नहीं होगा। यह तब और अधिक हो जाता है जब हम पाते हैं कि प्रतिवादी (राज्य) के विद्वान वकील द्वारा भरोसा की गई प्रदर्शनी -141 को अधिग्रहण की तारीख से सिर्फ एक महीने पहले निष्पादित किया गया था और यह उसी गांव में स्थित भूमि का एक बड़ा हिस्सा भी है।

28. हम विद्वान वकील की इस दलील से भी प्रभावित नहीं हैं कि चूंकि विचाराधीन भूमि कृषि भूमि है और इसलिए, भूमि के बड़े हिस्से का निर्धारण करने के लिए भूमि के छोटे टुकड़े की कीमत को ध्यान में रखा जा सकता है। तथ्यों के संबंध में हमने जो कुछ कहा है, उसके आलोक में हम इस निवेदन को स्वीकार नहीं कर सकते।

29. हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने सभी छह बिक्री विलेखों पर सही विचार किया और फिर पूरे सबूतों की सराहना करने पर सही निष्कर्ष पर पहुंचा कि जिरायत और बगायत भूमि के संबंध में सिविल कोर्ट द्वारा निर्धारित दरें अधिक प्रतीत होती हैं और इसलिए इसे कम करने की आवश्यकता है। तदनुसार, उच्च न्यायालय द्वारा जिरायत भूमि की दर 1,69,231 रुपये प्रति हेक्टेयर से घटाकर 1,26,924 रुपये प्रति हेक्टेयर कर दी गई और बगायत भूमि की दर 2,11,539 रुपये प्रति हेक्टेयर से घटाकर 1,58,655 रुपये प्रति हेक्टेयर कर दी गई। इसलिए दो प्रकार की भूमि में दरों में मामूली कमी, जो उच्च न्यायालय के ठोस तर्क पर आधारित है, को गलत नहीं ठहराया जा सकता है।

30. पूर्वगामी चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हमें इन अपीलों में कोई दम नजर नहीं आता। तदनुसार अपीलों को खारिज किया जाता है।

अपील खारिज कर दी गई।

इला देओल, एडवोकेट