[2021] 7 एस.सी.आर. 787

रमेश कुमार

बनाम

भटिंडा इंटीग्रेटेड कोऑपरेटिव

कॉटन स्पिनिंग मिल और अन्य

(सिविल अपील संख्या 3875 – 3876/2009)

सितम्बर 13, 2021

[एम. आर. शाह और अनिरुद्ध बोस, न्यायमूर्ति]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - धारा 4 और 23 - मुआवजा - का संवर्धन - धारा 4 के तहत एक अधिसूचना 06.06.1988 को जारी की गई थी और कपास कताई और जिनिंग मिलों की स्थापना के लिए सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए विचाराधीन भूमि का अधिग्रहण किया गया था - भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भूमि के मूल्य को ध्यान में रखते हुए 25,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा दिया - संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 24.05.1979 को इएक्स. ए.डब्ल्यू6/सी के रूप में विक्रय विलेख पर भरोसा किया, जिसके द्वारा 43 कनाल 13 मरला भूमि का अधिग्रहण 50,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से किया गया और उसके बाद 12 प्रतिशत प्रति एकड़ की वृद्धि प्रदान की गई। और उसके बाद 25 प्रतिशत की कटौती अपनाते हुए 1,12,000/- रुपये प्रति एकड़ मुआवजा निर्धारित किया - हालाँकि, उच्च न्यायालय ने 15% की कटौती के बाद मूल्य 88,400/- रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया - अपील पर, अभिनिर्धारित: वर्तमान मामले में, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने भूमि का मूल्य निर्धारित किया है बिक्री विलेख दिनांक 24.05.1979 पर विचार करते हुए जो अधिग्रहण की अधिसूचना से 9 वर्ष से अधिक पहले का है - रमेशभाई जीवनभाई पटेल के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों पर विचार करते हुए कि पिछले वर्षों में आस-पास की भूमि के अनुमोदित बाजार मूल्य पर उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य निर्धारित करना उचित रूप से सुरक्षित है, जब बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण पर भरोसा किया जाता है तो विषय अधिग्रहण से पहले केवल कुछ साल, यानी 4-5 साल तक और उसके बाद यह असुरक्षित हो सकता है - तथ्य

यह है कि वर्तमान मामले में विक्रय विलेख और अधिग्रहण की अधिसूचना की तारीख के बीच समय का अंतर 9 वर्ष से अधिक है, निचली अदालतों को 24.05.1979 के विक्रय विलेख पर भरोसा करने में बहुत सतर्क रहना चाहिए था - जो भी हो और यह मानते हुए कि दिनांक 24.05.1979 का विक्रय पत्र अधिग्रहीत भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए उपलब्ध सर्वोत्तम साक्ष्य था, उस स्थिति में भी 12 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि लेना उचित नहीं है - वर्तमान मामले में, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में वार्षिक वृद्धि/वृद्धि अधिकतम 10 प्रतिशत की दर से होनी चाहिए थी - उच्च न्यायालय ने 15% की कटौती को सही ढंग से अपनाया, जिसमें मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है - इसलिए, उच्च न्यायालय के आक्षेपित फैसले में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं है।

न्यायालय ने अपीलों को खारिज करते हुए

अभिनिर्धारित: 1. इस न्यायालय के विचार के लिए जो प्रश्न पूछे गए हैं वे हैं :

(i) <u>क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में निचली अदालतों ने फ्लैट दर पर 12 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि लेने और संचयी दर लागू नहीं करने में गलती की है?</u>

(ii) <u>क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने अर्जित भूमि का मूल्य निर्धारित करते समय 15 प्रतिशत की कटौती/कटौती अपनाकर गलती की है?</u>

2. रमेशभाई जीवनभाई पटेल के मामले में, यह विशेष रूप से देखा और माना गया है कि जब अधिग्रहण से पहले हुए लेनदेन के संदर्भ में बाजार मूल्य का पता लगाने की मांग की जाती है, तो अपनाया गया कानून साल-दर-साल वृद्धि एकत्र करना है। आगे यह देखा और माना गया है कि चूंकि वृद्धि का प्रतिशत हमेशा पिछले वर्ष के बाजार मूल्य के संदर्भ में होता है, इसलिए उचित तरीका संचयी रूप से वृद्धि को अपनाना है और एक समान दर लागू नहीं करना है। हालांकि, एक ही समय में यह भी देखा जाता है और उक्त निर्णय में आयोजित किया जाता है कि पिछले वर्षों में आस-पास की भूमि के अनुमोदित बाजार मूल्य पर उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य निर्धारित करना उचित रूप से सुरक्षित है, जब बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण पर भरोसा किया जाता है केवल कुछ वर्षों, यानी 4-5 वर्षों तक विषय अधिग्रहण से पहले। उक्त निर्णय में आगे यह देखा गया है कि इसके अलावा यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही यह

पड़ोसी भूमि से संबंधित हो। वर्तमान मामले में, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय, दोनों ने विक्रय विलेख दिनांक 24.05.1979 को ध्यान में रखते हुए भूमि का मूल्य निर्धारित किया है, जो अधिग्रहण की अधिसूचना से 9 साल से अधिक पहले का है। इसलिए, रमेशभाई जीवनभाई पटेल के मामले में इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों पर विचार करते हुए और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि विक्रय विलेख और अधिग्रहण की अधिसूचना की तारीख के बीच का समय अंतराल 9 वर्ष से अधिक है, नीचे दिए गए न्यायालयों को दिनांक 24.05.1979 के विक्रय विलेख पर भरोसा करने में बहुत सावधानी बरतनी चाहिए थी। जो भी हो और यह मानते हुए कि दिनांक 24.05.1979 का विक्रय विलेख अधिग्रहीत भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए उपलब्ध सर्वोत्तम साक्ष्य था, उस स्थिति में भी 12 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि लेना उचित नहीं है। इस न्यायालय की राय है कि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में वार्षिक वृद्धि/वृद्धि अधिकतम 10% की दर से होनी चाहिए थी। अन्यथा भी, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि पंजाब राज्य को 1979 से 1992 तक उग्रवाद के कारण नुकसान उठाना पड़ा और इस वजह से कीमतें गिरती। इसलिए, 12% की दर से वृद्धि/मूल्य वृद्धि प्रदान करना बिल्कुल भी उचित नहीं होगा। रमेशभाई जीवनभाई पटेल के मामले पर विचार करने के बाद, लाल चंद के मामले में इस न्यायालय द्वारा यह अवलोकन और अभिनिर्धारित किया गया है कि भले ही लेन-देन अधिग्रहण से 2 से 3 वर्ष पहले का हो, न्यायालय को एक मानक वृद्धि को अपनाने से पहले खुद को संतुष्ट करना चाहिए कि कोई प्रतिकूल परिस्थितियां नहीं थीं। यह आगे देखा गया है और माना गया है कि पुराने लेन-देन के संदर्भ में कीमत बढ़ाने से पहले यह प्रश्न आवश्यक है। इसलिए, यह मानते हुए कि अपीलार्थी यह प्रस्तुत करने में सही हैं कि भूमि मूल्य में वृद्धि को संचयी आधार पर अपनाया जाना चाहिए था, ऊपर उल्लिखित मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं है। [अनुच्छेद 6.3]

3. अब जहां तक विकास शुल्क के लिए 15 प्रतिशत की दर से कटौती की बात है, तो इसमें इस तथ्य पर विचार करते हुए इस न्यायालय के किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है कि प्रासंगिक समय में विचाराधीन भूमि एक कृषि भूमि थी। हालाँकि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि दिनांक 24.07.1979 को जिस बिक्री उदाहरण पर भरोसा किया गया वह भूमि का एक बड़ा हिस्सा था और अधिग्रहित भूमि का स्थान और भूमि कताई मिल के लिए अधिग्रहित की गई थी, उच्च न्यायालय ने 15% कटौती को सही ढंग से

अपनाया है, जिसमें मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है। [अनुच्छेद 6.5]

ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल और एक अन्य **(2008) 14 एससीसी 745: [2008] 11 एससीआर 927-पर भरोसा किया।**

मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट, फरीदकोट और अन्य बनाम पंजाब राज्य और अन्य **(2012) 5 एससीसी 432: [2012] 4 एस. सी. आर. 24;** अशोक कुमार और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य **(2015) 15 एस.सी.सी. 200;** आत्मा सिंह बनाम हरियाणा राज्य **(2008) 2 एससीसी 568: [2007] 12 एससीआर 1120;** अंजनी मोलू देसाई बनाम गोवा राज्य और एक अन्य **(2010) 13 एससीसी 710: [2010] 14 एससीआर 997;** त्रिशला जैन और एक अन्य बनाम उत्तरांचल राज्य और एक अन्य **(2011) 6 एससीसी 47: [2011] 8 एससीआर 520;** लाल चंद बनाम भारत संघ **(2009) 15 एससीसी 769: [2009] 13 एस.सी.आर. 622- निर्दिष्ट किया।**

<u>निर्णय विधि संदर्भ</u>

[2012] 4 एस.सी.आर. 24	**को संदर्भित किया गया।**	**अनुच्छेद 12**
[2008] 11 एस.सी.आर. 927	**पर निर्भर था।**	**अनुच्छेद 12**
(2015) 15 एस.सी.सी. 200	**को संदर्भित किया गया।**	**अनुच्छेद 12**
[2007] 12 एस.सी.आर. 1120	**को संदर्भित किया गया।**	**अनुच्छेद 12**
[2010] 14 एस.सी.आर. 997	**को संदर्भित किया गया।**	**अनुच्छेद 12**
[2011] 8 एस.सी.आर 520	**को संदर्भित किया गया।**	**अनुच्छेद 12**
[2009] 13 एस.सी.आर. 622	**को संदर्भित किया गया।**	**अनुच्छेद 12**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3875 – 3876/2009

नियमित प्रथम अपील संख्या 1507 और 1999 के 3476 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 19.09.2008 के निर्णय और आदेश से।

साथ में

सिविल अपील संख्या 2021 की 5669,5670 और 2017 की सिविल अपील संख्या 9185-9196।

निखिल गोयल, नवीन गोयल, विनय मैथ्यू, यादव नरेंद्र सिंह, विजय कुमार शर्मा,जगदीश प्रसाद,रामेश्वर प्रसाद गोयल, श्रीधर पोटाराजू, सुश्री शिवानी तुशीर, आयुष कुमार, अपीलार्थी के लिए अधिवक्ता।

सुश्री कुमुद लता दास, पुनीत कंसल, सुश्री अनीता पांडे, सुश्री इंदु कौल, प्रत्यर्थी के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

एम. आर. शाह, न्यायमूर्ति

<u>सिविल अपील संख्या 3875-3876/2009</u>

1. वृद्धि के लिए मूल दावेदारों द्वारा दायर 1999 के नियमित प्रथम अपीलसंख्या 3476 और भटिंडा इंटीग्रेटेड को-ऑपरेटिव कॉटन स्पिनिंग द्वारा दायर 1999 के नियमित प्रथम अपील संख्या 1507 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 19.09.2008 के आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश से उत्पन्न।

<u>विशेष अनुमति याचिका संख्या 9470/2010</u>

अनुमति प्रदान की गई।

नियमित प्रथम अपील नंबर 2648/1999 (बंत सिंह और अन्य बनाम पंजाब राज्य और अन्य) से उत्पन्न, अपील जो मुआवजे की वृद्धि के लिए मूल दावेदारों द्वारा दायर की गई थी। हालांकि, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि भटिंडा इंटीग्रेटेड को-ऑपरेटिव कॉटन स्पिनिंग एंड जिनिंग मिल्स लिमिटेड बनाम बंट सिंह और अन्य द्वारा दायर नियमित प्रथम अपील नंबर 1505/1999 चुनौती के अधीन नहीं है।

<u>विशेष अनुमति याचिका क्रमांक 15117 /2010</u>

अनुमति प्रदान की गई।

नियमित प्रथम अपील नंबर 2645/1999 से उत्पन्न, जो मुआवजे की वृद्धि के लिए मूल दावेदार गुरबचन सिंह और अन्य द्वारा दायर किया गया था। यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि मूल दावेदारों (गुरबचन सिंह और अन्य) द्वारा भटिंडा इंटीग्रेटेड को-ऑपरेटिव कॉटन स्पिनिंग एंड जिनिंग मिल्स लिमिटेड द्वारा दायर नियमित प्रथम अपील नंबर 1505/1999 में पारित आदेश को चुनौती देने वाली कोई अपील नहीं की गई है, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई है और मुआवजे की राशि को कम कर दिया गया है।

<u>सिविल अपील सं. 9185-9196/2017</u>

नियमित प्रथम अपील संख्या 2642 से उत्पन्न सिविल अपील संख्या 9895-9897/2017, 2643, 2644, 2645, 2646, 2648/1999 और नियमित प्रथम अपील संख्या 1505, 1508, 1509,1510, 1515 और 1516/999।

2. चूंकि अपीलों के इस समूह में कानून और तथ्यों का सामान्य प्रश्न उत्पन्न होता है, इसलिए इन सभी अपीलों का निर्णय इस सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा एक साथ किया जाता है।

2.1. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 4 के तहत दिनांक 06.06.1988 को जारी अधिसूचना के माध्यम से जस्सी पाउ वाली, जिला भटिंडा, पंजाब की राजस्व संपदा में स्थित 297 कनाल और 1 मरला की मूल दावेदारों के स्वामित्व वाली भूमि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अधिग्रहित की गई, अर्थात् भटिंडा एकीकृत सहकारी कपास कताई और जिनिंग मिल्स लिमिटेड (संक्षेप में, 'स्पिनिंग मिल') की स्थापना। इसके बाद 08.06.1988 को अधिनियम की धारा 6 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने दिनांक 05.10.1989 के अधिनिर्णय द्वारा भूमि का मूल्य 25,000/- रुपये प्रति एकड़ अधिनिर्णय किया और तदनुसार मुआवजा प्रदान किया। भूमि मालिकों के कहने

पर संदर्भ न्यायालय को निर्देश दिए गए थे। 27.02.1999 के सामान्य निर्णय और अधिनिर्णय के अनुसार, संदर्भ न्यायालय ने भूमि का बाजार मूल्य 1,12,000 रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया। संदर्भ न्यायालय के समक्ष भूमि मालिकों की ओर से यह मामला था कि अधिग्रहित भूमि मुख्य भटिंडा मनसा रोड पर ही स्थित है और इसका वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्यों के साथ-साथ औद्योगिक उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जाने का बहुत संभावित मूल्य है। संदर्भ न्यायालय के समक्ष भूमि मालिकों ने 24.05.1979 को या लगभग 50,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख इ.एक्स ए. डब्ल्यू.6/सी से **इ.एक्स ए. डब्ल्यू.6/**एच पर बहुत अधिक भरोसा किया। संदर्भ न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए उपरोक्त बिक्री विलेख इ.एक्स ए. डब्ल्यू.6/सी को ध्यान में रखा और उपरोक्त बिक्री विलेख और धारा 4 अधिसूचना के निष्पादन की तारीख के बीच लगभग 9 वर्षों के समय अंतराल पर विचार करते हुए प्रति वर्ष भूमि की कीमत में 12% की वृद्धि प्रदान की और 25% की कटौती लागू की और अंत में भूमि का मूल्य 1,12,000/- प्रति एकड़ निर्धारित किया और तदनुसार 27.02.1999 के सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा मुआवजे के पुरस्कार को बढ़ाया।

2.2 विद्वत संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित सामान्य निर्णय और अधिनिर्णय से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उसने भूमि के बाजार मूल्य को 1,12,000 रुपये प्रति एकड़ पर विचार करते हुए मुआवजे की राशि को बढ़ाया, मूल दावेदारों के साथ-साथ स्पिनिंग मिल दोनों ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलों को प्राथमिकता दी। भूमि मालिकों ने मुआवजे में वृद्धि की अपील को प्राथमिकता दी। आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने स्पिनिंग मिल द्वारा की गई अपीलों को मुआवजे की राशि को कम करने और अधिग्रहित भूमि का मूल्य 88,400 रुपये प्रति एकड़ निर्धारित करने की अनुमति दी है। उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के मूल्य को निर्धारित करने के लिए आधार के रूप में बिक्री विलेख इ.एक्स ए. डब्ल्यू.6/सी पर भी विचार किया और 12% वार्षिक वृद्धि भी की। हालांकि, उच्च न्यायालय ने 25% के बजाय 15% की कटौती लागू की, जैसा कि लर्नड रेफरेंस कोर्ट द्वारा अपनाया गया था। इस प्रकार, स्पिनिंग मिल द्वारा पसंद की गई अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी गई। नतीजतन, मूल भूमि मालिकों द्वारा मुआवजे में वृद्धि के लिए दायर की गई अपीलों को उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया।

2.3 स्पिनिंग मिल द्वारा दायर अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य विवादित निर्णय से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए और मुआवजे में वृद्धि और अधिग्रहित भूमि का मूल्य 88,400 रुपये प्रति एकड़ निर्धारित करने के लिए भूमि मालिकों द्वारा की गई अपीलों को खारिज करते हुए, भूमि मालिकों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

3. श्री विनय मैथ्यू, श्री यादव नरेंद्र सिंह और श्री श्रीधर पोटाराजू, अपीलार्थियों की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता-मूल भूमि मालिक और श्री पुनीत कंसल, प्रतिवादी की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता-स्पिनिंग मिल। इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि जहां तक भटिंडा इंटीग्रेटेड को-ऑपरेटिव कॉटन स्पिनिंग एंड जिनिंग मिल्स लिमिटेड का संबंध है, इसे बंद करने का आदेश दिया गया है और लिक्विडेटर नियुक्त किया गया है और श्री पुनीत अंसल, विद्वान अधिवक्ता स्पिनिंग मिल के लिक्विडेटर की ओर से पेश हुए हैं।

4. भूमि मालिकों की ओर से उपस्थित विद्वान अभिवक्ता ने निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ दी हैंः

(i) कि विद्वत संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय दिनांक 04.05.1981 के विक्रय विलेख के उदाहरण पर विचार करने में विफल रहा है, जिसके द्वारा अधिग्रहित भूमि से 70 मीटर दूर की भूमि को 1,17,600 रुपये प्रति एकड़ पर बेचा गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जैसा कि इस न्यायालय द्वारा मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट, ***फरीदकोट और अन्य बनाम पंजाब राज्य और अन्य*** (2012) 5 एस. सी. सी. 432 के मामले में अभिनिर्धारित किया गया है, उदाहरणों में से उच्चतम जो एक प्रामाणिक लेन-देन है, पर विचार किया जाना चाहिए। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त विक्रय विलेख वर्ष 1981 में निष्पादित किया गया था और 7 वर्षों के दिए गए समय को ध्यान में रखते हुए 7 वर्षों की वार्षिक वृद्धि लेने की आवश्यकता थी;

(ii) कि उच्च न्यायालय ने सपाट दर पर 12% की दर से वार्षिक वृद्धि लेने में त्रुटि की है जिससे संचयी दर के विपरीत विसंगत परिणाम प्राप्त होंगे;

(iii) यह प्रस्तुत किया जाता है कि नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा स्वीकार किया गया उदाहरण बिक्री विलेख दिनांक 24.05.1979 है जो अधिग्रहण की अधिसूचना किए जाने से 9 वर्ष से अधिक समय पहले का है और इस प्रकार 9 वर्ष की संचयी वृद्धि को भूमि के मूल्य पर 50,000/- रुपये प्रति एकड़ पर लागू किया जाना है। ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य, (2008) 14 एस. सी. सी. 745 में इस न्यायालय के निर्णय पर बहुत अधिक निर्भरता रखी गई है।

उपरोक्त निर्णय में, इस न्यायालय द्वारा स्पष्ट रूप से यह माना गया है कि फ्लैट दर के विपरीत संचयी दर लागू करना तर्कसंगत, व्यावहारिक और उचित है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि अशोक ***कुमार और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य***, (2015) 15 एससीसी 200 के मामले में उपरोक्त निर्णय का बाद में पालन किया गया है और/या लागू किया गया है;

(iv) उस संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय दोनों ने विकास की दिशा में मूल्य के 25%/15% की कटौती को अपनाने में गलती की है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जबकि संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य के 25% की कटौती को अपनाया, उच्च न्यायालय ने 15% की कटौती की। यह प्रस्तुत किया जाता है कि अधिग्रहित की गई भूमि के स्थान और प्रकृति के साथ-साथ उस उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था (कताई मिल के लिए वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए) बाजार मूल्य से कोई कटौती नहीं की जानी चाहिए थी और भूमि मालिक बिना किसी कटौती के बाजार मूल्य के हकदार थे। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि अधिग्रहित भूमि केवल 30 एकड़ है और भूमि की प्रकृति अर्ध-शहरी है और वही भटिंडा की नगरपालिका सीमाओं से सटे हुए थे और यह भी पाया गया कि अधिग्रहित भूमि के आसपास के क्षेत्र में कारखाने, गो-डाउन, आवासीय घर और छावनी क्षेत्र शामिल थे, इस प्रकार किसी भी विकास शुल्क के कारण कोई कटौती नहीं की जानी चाहिए थी;

(v) कि भूमि का अधिग्रहण लाभ कमाने वाले उद्यम अर्थातकपास कताई मिल की स्थापना के लिए किया गया था और इसलिए, उदाहरण की कीमत में कोई कटौती नहीं की जानी चाहिए थी। रिलायंस को ***आत्मा सिंह बनाम हरियाणा राज्य***, (2008) 2 एस. सी. सी. 568 के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर रखा गया है।

4.1. अंजनी मोलू देसाई बनाम गोवा राज्य और अन्य, (2010) 13 एस. सी. सी. 710 और त्रिशला जैन और एक अन्य बनाम उत्तरांचल राज्य और एक अन्य, (2011) 6 एस. सी. सी. 47 के मामलों में इस न्यायालय के निर्णयों के आधार पर उपरोक्त प्रस्तुतियां करते हुए, वर्तमान अपीलों को अनुमति देने और प्रति एकड़ 1,50,000 रुपये की भूमि के मूल्य को ध्यान में रखते हुए मुआवजे की राशि बढ़ाने का अनुरोध किया जाता है।

5. स्पिनिंग मिल के परिसमापक की ओर से उपस्थित विद्वान अभिवक्ता द्वारा सभी अपीलों का विरोध किया जाता है। लिक्विडेटर-स्पिनिंग मिल के लिए विद्वान अभिवक्ता की ओर से यह प्रस्तुत किया जाता है कि मिल एक सहकारी समिति थी और 1992 में ही चालू हुई थी। विभिन्न कारकों के कारण मिल को भारी नुकसान हुआ, जिसके परिणामस्वरूप पूंजी का पूर्ण क्षरण हुआ, जिसके कारण मिल को दिनांक 09.05.2003 के आदेशों के अनुसार बंद कर दिया गया। उच्च न्यायालय के फैसले के अनुसार सभी भूमि मालिकों को पूरा भुगतान कर दिया गया है।

5.1 अब जहां तक रमेशभाई जीवनभाई पटेल (पूर्वोक्त) के मामले में भूमि मालिकों द्वारा संचयी रूप से 12% वृद्धि की दर लागू करने के निर्णय पर भरोसा किया गया है; यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त निर्णय तथ्यों पर अलग है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि लाल चंद बनाम भारत संघ, (2009) 15 एस. सी. सी. 769 के मामले में बाद के निर्णय में, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि न्यायालय को, मानक वृद्धि को अपनाने से पहले, स्वयं

को संतुष्ट करना चाहिए कि कोई प्रतिकूल परिस्थितियां नहीं थीं। वर्तमान मामले में यह प्रस्तुत किया गया है कि पंजाब राज्य 1979 से 1992 तक उग्रवाद से घिरा हुआ था। राज्य से एक विशेष समुदाय से संबंधित परिवारों का बड़े पैमाने पर पलायन हुआ था, जिसके कारण भूमि के लिए व्यावहारिक रूप से कोई खरीदार नहीं था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि आतंकवाद के कारण कीमतें लगभग 25,000 रुपये प्रति एकड़ तक गिर गई थीं।

5.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, भूमि मालिकों को दिया गया मुआवजा भी पहले से ही उच्च पक्ष पर है। इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में भूमि मालिकों की ओर से यह निवेदन कि कोई कटौती नहीं होनी चाहिए, स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

5.3 अब जहां तक दिनांक 04.05.1981 के विक्रय विलेख पर निर्भरता रखी गई है, यह प्रस्तुत किया जाता है कि विक्रय विलेख भूमि के 297 कनाल 1 मरले के विरुद्ध 1 कनाल 14 मरले के छोटे हिस्से के लिए था और इसलिए, इसे संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से स्वीकार नहीं किया गया है।

5.4 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि अन्यथा भी विकास शुल्क के लिए 15% की कटौती के लिए किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है क्योंकि भूमि कृषि थी जिसे औद्योगिक उद्देश्य के लिए अधिग्रहित किया गया था।

5.5 यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए मामले के मौखिक तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करते हुए इस न्यायालय के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। इसलिए, वर्तमान अपीलों को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

6. पक्षों के लिए क्रमशः विस्तृत रूप से सीखा हुआ परामर्श सुना।

6.1 वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 06.06.1988 को जारी की गई है। भटिंडा इंटीग्रेटेड कोऑपरेटिव कॉटन स्पिनिंग एंड जिनिंग मिल्स लिमिटेड की स्थापना के लिए सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था। भूमि अधिग्रहण अधिकारी, भटिंडा ने भूमि के मूल्य पर विचार करते हुए 25,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा दिया। संदर्भ न्यायालय ने 24.05.1979 के उस विक्रय विलेख, जो इ.एक्स ए. डब्ल्यू.6/सी के रूप में है, पर भरोसा करते हुए, जिसके द्वारा अधिग्रहित भूमि में से 43 कनाल 13 मरला की भूमि, श्री सुदर्शन कुमार और श्रीमती सुरिंदर आनंद द्वारा 50,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से खरीदी गई थी और उसके बाद 12% प्रति एकड़ जोड़कर और उसके बाद 25% की कटौती को अपनाते हुए 1,12,000/- रुपये प्रति एकड़ के मुआवजे का निर्धारण किया। इसके बाद उच्च न्यायालय ने आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा कताई मिलों द्वारा की गई अपीलों को स्वीकार कर लिया है और 15% की कटौती को अपनाने के बाद 88,400/- रुपये प्रति एकड़ मूल्य निर्धारित करके भूमि मालिकों द्वारा की गई अपीलों को खारिज कर दिया है।

6.2 संबंधित पक्षों के लिए विद्वान अभिवक्ता को सुनने के बाद इस न्यायालय के विचार के लिए जो प्रश्न पूछे जाते हैं, वे हैंः

(i) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में निम्नलिखित न्यायालयों ने सपाट दर पर 12% की दर से वार्षिक वृद्धि लेने और संचयी दर को लागू नहीं करने में गलती की है?

(ii) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के मूल्य का निर्धारण करते समय 15% की कटौती/कटौती को अपनाने में गलती की है?

6.3 अब जहां तक भूमि मालिकों की ओर से यह निवेदन है कि 12% की दर से वार्षिक वृद्धि पर विचार करते समय, उच्च न्यायालय को रमेशभाई जीवनभाई पटेल (पूर्वोक्त) और अशोक कुमार (पूर्वोक्त) के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर रखी गई संचयी दर और निर्भरता को लागू करना चाहिए था, यह सच है कि इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त दो निर्णयों में बाजार मूल्य में वृद्धि एक संचयी दर पर होनी चाहिए न कि एक सपाट दर पर। अनुच्छेद 18 में रमेशभाई जीवनभाई पटेल (पूर्वोक्त) के मामले में, यह विशेष रूप से देखा और अभिनिर्धारित किया गया है कि जब अधिग्रहण से पहले हुए लेन-देन के संदर्भ में बाजार मूल्य का पता लगाने की मांग की जाती है, तो अपनाया गया कानून साल-दर-साल वृद्धि का संग्रह करना है। यह आगे देखा गया है और माना गया है कि चूंकि वृद्धि का प्रतिशत हमेशा पिछले वर्ष के बाजार मूल्य के संदर्भ में होता है, इसलिए उचित विधि संचयी रूप से वृद्धि को अपनाना है और एक सपाट दर को लागू नहीं करना है। हालांकि, एक ही समय में यह भी देखा जाता है और उक्त निर्णय में आयोजित किया जाता है कि पिछले वर्षों में आस-पास की भूमि के अनुमोदित बाजार मूल्य पर उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य निर्धारित करना उचित रूप से सुरक्षित है, जब बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण पर भरोसा किया जाता है केवल कुछ वर्षों, यानी 4-5 वर्षों तक विषय अधिग्रहण से पहले। अनुच्छेद 15 में उक्त निर्णय में आगे यह देखा गया है कि इसके अलावा यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही यह पड़ोसी भूमि से संबंधित हो। अनुच्छेद 15 यह निम्नलिखित रूप में मनाया और अभिनिर्धारित किया जाता हैः

> "आम तौर पर, पिछले वर्षों में आस-पास की भूमि के सिद्ध बाजार मूल्य पर उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य निर्धारित करने के तरीके का सहारा लिया जाता है (जैसा कि बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण से पता चलता है) जहां किसी भी समकालीन बिक्री लेनदेन या पड़ोस में तुलनीय भूमि के अधिग्रहण का कोई सबूत नहीं है। उक्त विधि यथोचित रूप से सुरक्षित है जहां बिक्री पर निर्भर लेनदेन/अधिग्रहण विषय अधिग्रहण से केवल कुछ साल पहले होता है, यानी चार से पांच साल तक। इसके अलावा यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही यह पड़ोसी भूमि से संबंधित हो। एक विश्वसनीय मानक क्या हो सकता है यदि अंतर केवल कुछ वर्षों का है, तो असुरक्षित और अविश्वसनीय मानक बन सकता है जहां अंतर अधिक है। उदाहरण के लिए, 1992 में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए, 1970 या 1980 में बिक्री या अधिग्रहण के संदर्भ में वार्षिक वृद्धि विधि को अपनाने से कई नुकसान हो सकते हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि, वर्षों के दौरान, कीमतों में ठहराव की अलग-अलग अवधि की घटना या वृद्धि के मानक को प्रभावित करने वाली कीमतों में अचानक उछाल की संभावना के अलावा वार्षिक वृद्धि की 'दर' में भारी परिवर्तन हो सकता है।

वर्तमान मामले में, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने दिनांक 24.05.1979 के विक्रय विलेख पर विचार करते हुए भूमि का मूल्य निर्धारित किया है, जो अधिग्रहण की अधिसूचना से 9 वर्ष से

अधिक पूर्व है।अतः, **रमेशभाई जीवनभाई पटेल** (पूर्वोक्त) के मामले में अनुच्छेद 15 में इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों पर विचार करते हुए और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि विक्रय विलेख और अधिग्रहण की अधिसूचना की तारीख के बीच का समय अंतराल 9 वर्ष से अधिक है, निम्नलिखित न्यायालयों को दिनांक 24.05.1979 के विक्रय विलेख पर भरोसा करने में बहुत सावधानी बरतनी चाहिए थी। यह मानते हुए कि दिनांक 24.05.1979 का बिक्री विलेख उस मामले में अधिग्रहित भूमि के मूल्य को निर्धारित करने के लिए उपलब्ध सबसे अच्छा साक्ष्य था, 12% की दर से वार्षिक वृद्धि करना भी उचित नहीं है। हमारी राय है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में वार्षिक वृद्धि/वृद्धि अधिकतम 10% की दर से होनी चाहिए थी। अन्यथा भी, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि पंजाब राज्य को 1979 से 1992 तक उग्रवाद के कारण नुकसान उठाना पड़ा और इस वजह से कीमतें गिरती। इसलिए, 12% की दर से वृद्धि/मूल्य वृद्धि प्रदान करना बिल्कुल भी उचित नहीं होगा। ***रमेशभाई जीवनभाई पटेल*** (पूर्वोक्त) के मामले पर विचार करने के बाद इस न्यायालय द्वारा ***लालचंद*** (पूर्वोक्त) के मामले में यह मत व्यक्त और अभिनिर्धारित किया गया है कि भले ही लेन-देन अधिग्रहण से 2 से 3 वर्ष पहले का हो, न्यायालय को एक मानक वृद्धि को अपनाने से पहले स्वयं को संतुष्ट करना चाहिए कि कोई प्रतिकूल परिस्थितियां नहीं थीं। यह आगे देखा गया है और माना गया है कि पुराने लेन-देन के संदर्भ में कीमत बढ़ाने से पहले यह प्रश्न आवश्यक है। इसलिए, यह मानते हुए कि अपीलार्थी यह प्रस्तुत करने में सही हैं कि भूमि मूल्य में वृद्धि को संचयी आधार पर अपनाया जाना चाहिए था, ऊपर उल्लिखित मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में, हम उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं देखते हैं।

6.4 अब जहाँ तक अपीलार्थियों की ओर से अन्य विक्रय विलेखों को ध्यान में न रखने की प्रस्तुति का संबंध है, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि वे विक्रय विलेख भूमि के छोटे भागों के संबंध में हैं और उसके बाद उन्हें उचित रूप से त्याग दिया गया है।

6.5 अब जहां तक विकास प्रभारों के लिए 15% की दर से कटौती है, यह इस तथ्य पर विचार करते हुए इस न्यायालय के किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है कि संबंधित समय में विचाराधीन भूमि एक कृषि भूमि थी। तथापि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि दिनांक 24.07.1979 का विक्रय प्रकरण भूमि का एक बहुत बड़ा भाग और अधिग्रहित भूमि का स्थान था और भूमि कताई मिल के लिए अधिग्रहित की गई थी, उच्च न्यायालय ने उचित रूप से 15% कटौती को अपनाया है, जिसमें मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है।

7. इस स्तर पर, यह भी ध्यान देने की आवश्यकता है कि हालांकि भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1988 में किया गया था, लेकिन इसे केवल वर्ष 1992 में चालू किया गया था और इसलिए, वर्ष 2003 में परिसमापन में चला गया है। उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की पूरी राशि का भुगतान कर दिया गया है। हम उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य निर्णय और आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं देखते हैं। ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए ये सभी अपील विफल हो जाती हैं और खारिज किए जाने के योग्य हैं। अपीलों को तदनुसार खारिज कर दिया जाता है।

हालांकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

अंकित ज्ञान अपीलें खारिज..

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अभिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।