ए.

भाग सिंह ईटीसी. वी.

भारत संघ और ए. एन. आर.

(सिविल अपील संख्या 4070-2012 की 4075) 05 मई, 2022

बी.

[हेमंत गुप्ता और वी**.** रामसुब्रमण्यन**,** जे**.** जे**.]**

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894।4, 6 और 18-भूमि अधिग्रहण (सोहाना गाँव में स्थित) दिनांक 26-10-1990 की प्रश्नगत अधिसूचना के माध्यम से-संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए 4 लाख रुपये प्रति एकड़ के मुआवजे को उच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया-सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती-प्रासंगिकता, यदि कोई हो, तो बाद की अधिसूचना दिनांक 11-11-1993 की, जिसमें प्रति एकड़ 8 लाख रुपये का मुआवजा दिया गया था-क्या प्रश्नगत अधिसूचना के बाद बाजार मूल्य का निर्धारण प्रासंगिक होगा-आयोजितःयद्यपि मूल्य में वृद्धि का अनुमान लगाया जा सकता है, लेकिन बाद की अधिसूचना द्वारा अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य में उपयुक्त कटौती लागू करके बाजार मूल्य का आकलन नहीं किया जा सकता है-जब बाद में अधिसूचना जारी की गई थी, तो पहले की दो अधिसूचनाओं को ध्यान में रखते हुए विकास गतिविधियां पहले ही हो चुकी थीं-यह बाजार मूल्य में वृद्धि का प्रतिशत नहीं था, बल्कि विकास के कारण वृद्धि थी जो पहले की अधिसूचनाओं के कारण हुई थी-इसलिए, विचाराधीन भूमि का बाजार मूल्य दिनांक 11-11-1993 अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि पर आधारित नहीं हो सकता है और जब अन्य मध्यवर्ती अधिसूचनाएं थीं-वैकल्पिक रूप से, यदि कोई गाँव सोहाना में पहले की अधिसूचना दिनांक 4-2-1981 के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य की जांच करता है (जिसमें रु। 25 लाख प्रति एकड़ दिए गए), 10 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि देने के बाद भी बाजार मूल्य (वर्ष 1990 के अनुरूप) रु। 2. 94 लाख प्रति एकड़, जो रुपये के बाजार मूल्य से अधिक नहीं है। उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित 4 लाख रुपये प्रति एकड़-संदर्भ न्यायालय ने दूसरे गाँव (गाँव लखनौर) में स्थित भूमि के संबंध में 4 लाख रुपये प्रति एकड़ का मुआवजा देने का आदेश दिया था, जिसे उसी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित किया गया था-इस तरह के निर्धारण के खिलाफ भूमि मालिकों या राज्य द्वारा अपील नहीं की गई थी-उच्च न्यायालय ने

उचित रूप से 4 लाख रुपये प्रति एकड़ के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए इस तरह के दृढ़ संकल्प पर भरोसा किया-कोई हस्तक्षेप आवश्यक नहीं था।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

144

145

भाग सिंह ईटीसी. वी.भारत संघ और ए. एन. आर.

ए.

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़ना:**1.** यह एक निर्विवाद तथ्य है कि गाँव सोहाना में स्थित भूमि के संबंध में पहली अधिसूचना दिनांक **4.2.1981** के बाद दिनांक **26.10.1990** की अधिसूचना तक कोई बिक्री का उदाहरण नहीं है।हालांकि, दिनांक **1** की अधिसूचना के माध्यम से भूमि अधिग्रहण के संबंध में, मुआवजे का आकलन **8** लाख रुपये प्रति एकड़ है जो दो साल से अधिक समय बाद है और इसके बीच, दिनांक **2** की अधिसूचना के माध्यम से भूमि अधिग्रहण किया गया है।अब सवाल यह है कि क्या अधिसूचना के बाद बाजार मूल्य का निर्धारण दो साल से अधिक समय पहले अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक होगा।यह पाया गया है कि हालांकि कीमत में वृद्धि का अनुमान लगाया जा सकता है, लेकिन बाद की अधिसूचना द्वारा अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य में उपयुक्त कटौती लागू करके बाजार मूल्य का आकलन नहीं किया जा सकता है।जब बाद में अधिसूचना जारी की गई, तो पहले की दो अधिसूचनाओं को देखते हुए विकास गतिविधियां पहले ही हो चुकी थीं। इसलिए, यह बाजार मूल्य में वृद्धि का प्रतिशत नहीं है, बल्कि पहले की अधिसूचनाओं के कारण हुए विकास के कारण वृद्धि है।इसलिए, भूमि का बाजार मूल्य दिनांकित अधिसूचना **11.11.1993** के माध्यम से अधिग्रहित भूमि पर आधारित नहीं हो सकता है और जब **26.10.1990** और **25.7.1991** पर हस्तक्षेप करने वाली अन्य अधिसूचनाएं थीं।**[**पैरा **14] [149-**ई, जी-एच**; 150-**ए-बी**]**

बी.

सी.

डी.

ई.

2. वैकल्पिक रूप से**,** यदि कोई प्रति वर्ष **10** प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि देने के बाद ग्राम सोहाना में दिनांक **1** की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य की जांच करता है**,** तो भी बाजार मूल्य **(**वर्ष **1990** के अनुरूप**)** उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से अधिक नहीं है।**[**पारस **16,17] [150-**सी**; 150-**ई**]**

एफ.

3. संदर्भ न्यायालय ने उसी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित एक अन्य गाँव **(**गाँव लखनौर**)** में स्थित भूमि के संबंध में प्रति एकड़ **4** लाख रुपये का मुआवजा देने का आदेश दिया है।इस तरह के निर्णय के खिलाफ न तो भूमि मालिकों द्वारा और न ही राज्य द्वारा अपील की गई है।उच्च न्यायालय ने भूमि के बाजार मूल्य **4** लाख रुपये प्रति एकड़ का आकलन करने के लिए इस तरह के दृढ़ संकल्प पर सही भरोसा किया है।**[**पैरा **18] [150-**एफ**-**जी**]**

जी.

एच.

ए.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2012 की सिविल अपील Nos.4070-4075।

2009 के आर. एफ. ए. सं. 4911,2007 के 1778 और 2008 के 5565,5566,3612,3613 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांकित <आई. डी. 1 के निर्णय और आदेश से।

बी.

के साथ

2012 की सिविल अपील Nos.4076-4082,4086 और 4083-4084।रामेश्वर सिंह मलिक, वरिष्ठ अधिवक्ता, जितेश मलिक, सुश्री अनीशा दहिया, सतीश कुमार, सत्यपाल खुशाल चंद पासी, श्रीमती बी. सुनीता राव, अधिवक्ता।अपीलार्थीगण के लिए।

सी.

शैलेश मडियाल, सुधांशु प्रकाश, ओम प्रकाश शुक्ला, सुश्री वंशजा शुक्ला, प्रतीक समाजपति, सुश्री अनिरुद्ध पुरुषोत्तम, ए. के. शर्मा, आर. के. राठौर, सुश्री रंजीता रोहतगी, सुश्री समतेन डोमा, कुलदिप सिंह, यश पाल ढींगरा, बी. वी. बलराम दास, सुश्री अनुकृति पारीक, बी. कृष्ण प्रसाद, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।

डी.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

हेमंत गुप्ता, जे।

1. वर्तमान अपीलें चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 2 और 1 के आदेशों के खिलाफ निर्देशित की गई हैं, जिसमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 18 के तहत विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रूपनगर द्वारा दिए गए प्रति एकड़ 4 लाख रुपये के मुआवजे को बनाए रखते हुए भूमि मालिकों और संघ की अपीलों को खारिज कर दिया गया था।

ई.

2. सोहाना गाँव में 32 एकड़ 6 कनाल और 3 मरला भूमि और लखनौर गाँव में 90 एकड़ 7 कनाल और 18 मरला भूमि के अधिग्रहण के इरादे से अधिसूचना प्रकाशित की गई थी।उक्त अधिसूचना के बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत 6.11.1991 दिनांकित एक अधिसूचना जारी की गई। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने प्रति एकड़ रु. 1,75,000 का मुआवजा दिया। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से व्यथित, भूमि मालिकों ने अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ मांगा। संदर्भ न्यायालय ने सुपर-संरचनाओं के लिए मुआवजे के अलावा प्रति एकड़ 4 लाख रुपये के मुआवजे का आदेश दिया।मुआवजे की राशि का उक्त अधिनिर्णय संदर्भ द्वारा दिनांकित 11.10.2002 (Ex.P/13) के निर्णय पर आधारित था।

एफ.

जी.

1 संक्षेप में, 'अधिनियम' ए

एच.

147

भाग सिंह ईटीसी. वी.भारत संघ और ए. एन. आर. [हेमंत गुप्ता, जे।] ए.

गाँव लखनौर में स्थित भूमि के संबंध में उसी अधिसूचना से संबंधित न्यायालय।

3. श्री रामेश्वर सिंह मलिक, 2012 की सिविल अपील संख्या 4076-4082 और 2012 की सिविल अपील संख्या 4083-4084 में भूमि मालिकों की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि गाँव सोहाना में स्थित भूमि के लिए बाद की अधिसूचना दिनांक 25.7.1991 के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के संबंध में, संदर्भ न्यायालय ने रु. 5,96,000 का मुआवजा दिया था-और गाँव सोहाना में स्थित भूमि के संबंध में, संदर्भ न्यायालय ने प्रति एकड़ रु. 6,96,000 का आदेश दिया है।यह आगे तर्क दिया गया कि ग्राम कंबाली की अधिसूचना दिनांक 1 के माध्यम से भूमि अधिग्रहण के संदर्भ में, संदर्भ न्यायालय द्वारा प्रति एकड़ रुपये मुआवजे के रूप में दिए गए थे, जिसे उच्च न्यायालय ने पहली अपील में पुष्टि की थी।वर्तमान अधिग्रहण 2 साल से अधिक समय बाद किया गया है, इसलिए भूमि मालिक 2 साल की अवधि के लिए कीमतों में वृद्धि के अलावा उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि के आधार पर मुआवजे के हकदार हैं।यह तर्क दिया गया था कि गाँव कंबाली और गाँव सोहाना आस-पास के गाँव हैं, इसलिए गाँव कंबाली के संबंध में निर्धारित बाजार मूल्य गाँव सोहाना में स्थित भूमि के संबंध में मुआवजे के निर्धारण के लिए एक उचित पैमाना है।

बी.

सी.

डी.

4. राज्य की ओर से यह तर्क दिया गया कि 123 एकड़ 6 कनाल 1 मरला की कुल भूमि अधिग्रहण का विषय थी, जिसमें से 262 कनाल और 3 मरला सोहाना गांव में स्थित भूमि है और 728 कनाल और 6 मरला भूमि लखनौर गांव में स्थित है।कुल अधिग्रहित भूमि में से 49 एकड़ 4 कनाल और 18 मरला भूमि का उपयोग संघ द्वारा सीमा सुरक्षा बल के उद्देश्य से किया गया है, जबकि शेष भूमि का उपयोग राज्य द्वारा किया गया है।संदर्भ न्यायालय ने गाँव लखनौर में भूमि के संबंध में मुआवजे के निर्धारण पर भरोसा किया है जो उसी अधिसूचना का हिस्सा है जिसके द्वारा गाँव सोहाना में भूमि का अधिग्रहण किया गया था।इसलिए, संदर्भ न्यायालय द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का अधिनिर्णय, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है, किसी भी त्रुटि या अवैधता से ग्रस्त नहीं है।

ई.

एफ.

जी.

5. अपीलार्थीगण ने इस न्यायालय के समक्ष एक लेआउट प्लान (अनुलग्नक पी/20) दायर किया है।इससे पता चलता है कि गाँव सोहाना और गाँव मातौर में स्थित भूमि एक दूसरे के करीब है जबकि गाँव कंबाली और कंबाला में स्थित भूमि चंडीगढ़ अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डे के पास काफी दूरी पर स्थित है।सर्वे ऑफ इंडिया के नक्शे के अनुसार, गाँव कुंब्रा

सोहाना गाँव के पूर्व में स्थित अगला गाँव है जबकि मौली गाँव सोहाना के दक्षिण-पूर्व में स्थित है।कम्बाला गाँव मौली से बहुत दूर है।कम्बली दक्षिण-पूर्व में स्थित है।सोहाना से कंबाला और कंबाली की दूरी 2 किलोमीटर से अधिक है।इसलिए, कम्बली गाँव में स्थित भूमि के लिए दिए गए मुआवजे को सोहाना गाँव में स्थित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए एक उचित पैमाना नहीं माना जा सकता है।

बी.

6. सोहाना गाँव की भूमि कई बार अधिग्रहण का विषय रही है।पहला अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना तिथि 4.2.1981 के अनुसरण में किया गया था। ग्राम मातौर और सोहाना में अधिग्रहित ऐसी भूमि के संबंध में, उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया मुआवजा रु. 1,25,000-प्रति एकड़ था।

सी.

7. सोहाना गाँव में स्थित भूमि अधिग्रहण के संबंध में अधिनियम की धारा 4 के तहत एक और अधिसूचना 25.7.1991 पर प्रकाशित की गई थी।ग्राम कंबाली में अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के निर्धारण पर निर्भर करते हुए विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा प्रति एकड़ रु. 5,96,000 का मुआवजा दिया गया था, जिसमें पंजाब राज्य बनाम मोहिंदर सिंह और अन्य में उच्च न्यायालय ने कहा था। 2 को रुपये 5,96,000-प्रति एकड़ के हिसाब से मुआवजा दिया गया।उच्च न्यायालय का निर्णय इस तथ्य पर आधारित था कि गाँव कंबाली और गाँव सोहाना एक-दूसरे से सटे हुए हैं और निकटता में हैं।संदर्भ न्यायालय का निर्णय राज्य के कहने पर 2000 के आर. एफ. ए. सं. 1786 में उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती का विषय है और अंतिम निर्णय लंबित है।भूमि मालिकों ने उक्त अपील में प्रति-आपत्ति दायर की है।

डी.

ई.

8. इसके बाद, गाँव सोहाना में स्थित भूमि का भी अधिसूचना दिनांक 11.11.1993 के माध्यम से अधिग्रहण किया गया था।संदर्भ न्यायालय ने प्रति एकड़ रु. 6,96,000 का आदेश दिया।हालांकि, हरबचन कौर और अन्य में मुआवजे की राशि बढ़ाकर 8 लाख रुपये प्रति एकड़ कर दी गई।पंजाब राज्य 3 दिनांकित 23.8.2006 आदेश के अनुसार।

एफ.

9. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के संबंध में, संदर्भ न्यायालय ने गाँव लखनौर में भूमि के संबंध में संदर्भ न्यायालय द्वारा मुआवजे के निर्धारण पर भरोसा किया, जो उसी अधिसूचना का हिस्सा है जिसके द्वारा गाँव सोहाना में भूमि का अधिग्रहण किया गया था।उक्त पुरस्कार को अंतिम रूप मिल गया था क्योंकि इसके खिलाफ कोई अपील नहीं की गई थी।

जी.

2 1994 का आर. एफ. ए. सं. 625 3 1998 ए का आर. एफ. ए. सं. 2322

एच.

149

भाग सिंह ईटीसी. वी.भारत संघ और ए. एन. आर. [हेमंत गुप्ता, जे।] ए.

10. तर्क यह है कि कम्बली गाँव में स्थित भूमि सोहाना में स्थित भूमि के निकट स्थित है, इसलिए, मोहिंदर सिंह में उच्च न्यायालय द्वारा मूल्यांकन किए गए मुआवजे को आधार बाजार मूल्य के रूप में माना जा सकता है।जैसा कि ऊपर देखा गया है, कंबाली और सोहाना दो गाँव निकटता में नहीं हैं, लेकिन भारतीय सर्वेक्षण के मानचित्र के अनुसार पर्याप्त दूरी पर स्थित हैं और साथ ही मकान मालिक द्वारा तैयार की गई योजना भी है।इसलिए, इस तरह का निर्णय मुआवजे को निर्धारित करने के लिए एक सहायक मार्गदर्शक नहीं है।

बी.

11. दिनांकित 25.7.1991 अधिसूचना से उत्पन्न एक अन्य अपील उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित है।इसलिए, संदर्भ न्यायालय के उक्त निर्णय पर चर्चा करना उचित नहीं होगा।

12. दिनांक 1 की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के संबंध में, उच्च न्यायालय ने प्रति एकड़ 8 लाख रुपये के मुआवजे का आदेश दिया है।तर्क यह है कि दिनांक 1 की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के इस तरह के निर्धारण से उपयुक्त कटौती की जानी चाहिए।

सी.

13. संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने इस तथ्य का निष्कर्ष निकाला है कि पक्षों द्वारा प्रस्तुत कोई भी बिक्री उदाहरण बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक नहीं है।इसलिए, एकमात्र प्रासंगिक आधार पिछले निर्णय हैं।

डी.

14. हमने पक्षों के लिए विद्वान अधिवक्ता को सुना है।यह एक निर्विवाद तथ्य है कि गाँव सोहाना में स्थित भूमि के संबंध में पहली अधिसूचना दिनांक 4.2.1981 के बाद दिनांक 26.10.1990 की अधिसूचना तक कोई बिक्री का उदाहरण नहीं है।बिक्री विलेखों की अनुपस्थिति से पता चलता है कि भूमि की कोई बिक्री और खरीद नहीं थी जो आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक उद्देश्यों के लिए भूमि के उपयोग की क्षमता को दिखा सके। अपीलार्थीगण द्वारा स्वयं प्रस्तुत लेआउट योजना के अनुसार कंबाली और कंबाला गाँव सोहाना से सटे नहीं हैं।सोहाना गाँव से निकटतम गाँव मातौर है न कि गाँव कंबाली या कंबाला।इसलिए, ग्राम कंबाली के संबंध में निर्धारित बाजार मूल्य को मुआवजे के निर्धारण के लिए नहीं माना जा सकता है।हालांकि, दिनांक 2 की अधिसूचना के माध्यम से भूमि अधिग्रहण के संबंध में, मुआवजे का आकलन 8 लाख रुपये प्रति एकड़ है जो दो साल से अधिक समय बाद है और इसके बीच, दिनांक 1 की अधिसूचना के माध्यम से भूमि अधिग्रहण किया गया है।

ई.

एफ.

जी.

15. अब सवाल यह है कि क्या अधिसूचना के बाद बाजार मूल्य का निर्धारण दो साल से अधिक समय पहले अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक होगा।हम पाते हैं कि हालांकि कीमत में वृद्धि का अनुमान लगाया जा सकता है, लेकिन बाजार मूल्य का आकलन बाजार मूल्य में उपयुक्त कटौती लागू करके नहीं किया जा सकता है।

एच.

बाद की अधिसूचना द्वारा अधिग्रहित भूमि।जब बाद में अधिसूचना जारी की गई, तो पहले की दो अधिसूचनाओं को देखते हुए विकास गतिविधियां पहले ही हो चुकी थीं।इसलिए, यह बाजार मूल्य में वृद्धि का प्रतिशत नहीं है, बल्कि पहले की अधिसूचनाओं के कारण हुए विकास के कारण वृद्धि है।इसलिए, भूमि का बाजार मूल्य दिनांक 11.11.1993 अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि पर आधारित नहीं हो सकता है, यानी कि विचाराधीन अधिसूचना के दो साल से अधिक समय बाद और जब 26.10.1990 और 25.7.1991 पर हस्तक्षेप करने वाली अन्य अधिसूचनाएं थीं।

बी.

16. वैकल्पिक रूप से, अगर हम प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि देने के बाद ग्राम सोहाना में दिनांक 1 की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य की जांच करते हैं, तो आधार मूल्य में वृद्धि निम्नानुसार होगीः

सी.

डी.

ई.

17. इस प्रकार, तब भी बाजार मूल्य उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से अधिक नहीं है।

18. संदर्भ न्यायालय ने उसी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित गाँव लखनौर में स्थित भूमि के संबंध में प्रति एकड़ 4 लाख रुपये का मुआवजा देने का आदेश दिया है।इस तरह के निर्णय के खिलाफ न तो भूमि मालिकों द्वारा और न ही राज्य द्वारा अपील की गई है।उच्च न्यायालय ने भूमि के बाजार मूल्य 4 लाख रुपये प्रति एकड़ का आकलन करने के लिए इस तरह के दृढ़ संकल्प पर सही भरोसा किया है।उक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए, हम उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं जो वर्तमान अपीलों में हस्तक्षेप का कारण बन सकता है।

एफ.

जी.

19. उपरोक्त चर्चा को देखते हुए, हम अपीलों में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।वही खारिज कर दिए जाते हैं।

बिभूति भूषण बोस

याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

एच.