

चरणजीत बजाज और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

चरणजीत बाज और अन्य-याचिकाकर्ता।

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य, -उत्तरदाता।

1985 की सिविल रिट याचिका संख्या 1270।

10 अप्रैल, 1991।

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम-वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग की जाने वाली अधिग्रहित भूमि-मुआवजे में वृद्धि-बढ़े हुए मूल्य का भुगतान करने के लिए आवंटनकर्ताओं की देयता-वृद्धि का बोझ उठाने के लिए पर्याप्त राशि प्राप्त करने वाले वाणिज्यिक भूखंड-इसका प्रभाव-क्या आवासीय भूखंड-धारकों ने बढ़े हुए मूल्य का भुगतान करने के लिए अपने दायित्व को छोड़ दिया है।

अपने तार्किक निष्कर्ष पर पहुंचते हुए यदि वाणिज्यिक संपत्ति की बिक्री से भूमि मालिकों को भुगतान किए जाने वाले पूरे मुआवजे की देखभाल के लिए पर्याप्त धन प्राप्त होता है, तो याचिकाकर्ताओं से भूखंडों की कोई कीमत नहीं ली जानी चाहिए थी। यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास के लिए आवासीय भूखंड-धारक भी परिणामी मूल्य वृद्धि में हिस्सेदारी करते हैं।

(पैरा 3 & 5)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत याचिका में अनुरोध किया गया है कि:—

- (a) प्रतिवादियों से मामले के संबंधित अभिलेख मँगाये जाएँ;
- (b) उत्प्रेषण का एक रिट या कोई अन्य उपयुक्त रिट, अनुलग्नक पी 7 को रद्द करने वाला कोई भी निर्देश या आदेश जारी किया जाये।
- (c) कोई भी अन्य राहत, जिसके लिए याचिकाकर्ता कानूनी और न्यायासम्य के अनुसार हकदार हैं, दी जाये।
- (d) अनुलग्नक पी 1 से पी 1 की प्रमाणित प्रतियां दाखिल करने से छूट दी जाये।;
- (e) याचिकाकर्ताओं के पक्ष में और उत्तरदाताओं के खिलाफ रिट याचिका दायर करने में हुए खर्चे देने संबंधी आदेश दिया जाये।

यह भी प्रार्थना की जाती है कि इस रिट याचिका के अंतिम निर्णय तक, बड़ी हुई राशि की संलग्नक पी. 7 माध्यम से वसूली पर रोक लगाई जाये।

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरीन, हेमंत सरीन, श्रीमती अलका सरीन और आर एस चीमा।

प्रतिवादी की ओर से एस. सी. मोहंता, ए. जी. हरियाणा, आशुतोष मोहंता, जयवीर यादव, डे.ए.जी हरियाणा,

निर्णय

हरजीत सिंह बेदी, जे.

(1) इस निर्णय द्वारा, सिविल रिट याचिका संख्या 1985 की 1283, और 1990 की 13299, 14678, 6549, 8555, 7229, 13689, 14665, 14662, 8484, 16866, 13345, 12081, 10883 का निपटारा किया जा रहा है। 1985 की सी.डब्ल्यू.पी संख्या 1270 से तथ्य से लिए गए हैं।

चरणजीत बजाज और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

(2) वर्तमान रिट याचिकाओं का इतिहास उतार-चढ़ाव वाला है। याचिकाकर्ताओं ने रिट याचिका के नोटिस, संलग्नक पी-7 की वैधता को इस आधार पर चुनौती देते हुए रिट याचिकाएं दायर कीं कि भूखंडों की कीमत में कोई वृद्धि नहीं की जा सकती है।

8 जुलाई, 1986 के न्यायालय के डी. बी. निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि याचिकाकर्ता भूखंडों की बढ़ी हुई कीमत का भुगतान करने के लिए बाध्य थे, जिसका उनसे दावा किया गया था, लेकिन प्रतिवादी मुआवजे की जमा करने और नोटिस (Annexure P 7) जारी करने के बीच की अवधि के लिए याचिकाकर्ता-भूखंड धारकों से कोई ब्याज लेने के हकदार नहीं थे। खण्ड पीठ के आदेश से असंतुष्ट याचिकाकर्ताओं ने कुछ अन्य लोगों के साथ स्पेशल लीव पिटीशन के माध्यम से सुप्रीम कोर्ट का दरवाजा खटखटाया। माननीय उच्चतम न्यायालय ने 5 फरवरी, 1990 के अपने आदेश में निम्नलिखित टिप्पणी की:—

“हमने श्री राव को स्पेशल लीव पिटीशन के समर्थन में सुना है। उनकी मुख्य शिकायत यह है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष उठाए गए रुख का ठीक से विश्लेषण और सराहना नहीं की गई है। याचिकाकर्ताओं का तर्क था कि संपत्ति का अधिग्रहण दो उद्देश्यों, वाणिज्यिक और आवासीय, के लिए किया गया था। 10.22 एकड़ में से केवल 2.8 एकड़ से 2.80 करोड़ मिलने संभावना थी और यह राशि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की खंड 18 के तहत न्यायालय द्वारा दी गई पूरी भूमि के लिए बढ़े हुए मुआवजे का बोझ उठाने के लिए पर्याप्त थी। इसलिए, आवासीय आबंटियों को वृद्धि का खामियाजा नहीं भुगतना चाहिए था। ऐसा प्रतीत होता है कि इस पहलू पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया है। याचिकाकर्ता उच्च न्यायालय के समक्ष समीक्षा के लिये जा सकते हैं। यदि समीक्षा याचिका दायर की जाती है, तो इसके लिए सीमा इस आदेश की तारीख से शुरू की जायेगी। इन टिप्पणियों के साथ, स्पेशल लीव पिटीशन का निपटारा किया जाता है।”

एस. डी/- रंगनाथ मिश्रा, माननीय न्यायमूर्ति .

एस. डी/- आर. रामास्वामी, माननीय न्यायमूर्ति .

ऊपर उद्धृत आदेश के अनुसरण में, एक समीक्षा आवेदन दायर किया गया था और 7 फरवरी 1990 के आदेशों के माध्यम से उसकी अनुमति दी गई और रिट याचिकाओं की पुनः सुनवाई करने के लिए एक और बिंदु जो सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष उठाया गया था और इस न्यायालय द्वारा अपने पहले के फैसले में इस पर विचार नहीं किया गया था पर विचार करने के लिये 8 जुलाई 1986 के आदेश को वापस लिया गया।

(3) पार्टियों के वकीलों सुनने के बाद, हम 8 जुलाई, 1986 को खण्ड पीठ द्वारा उसमें तय किए गए बिंदुओं पर निर्णय को दोहराते हैं। याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री M L सरीन ने यह भी तर्क दिया कि चूंकि भूखंडों को याचिकाकर्ताओं को बिना लाभ और बिना हानि के आधार पर बेचा गया था, इसलिए यह उचित और न्यायसंगत था कि बढ़े हुए मुआवजे के बोझ का ध्यान वाणिज्यिक संपत्ति की बिक्री द्वारा रखा जाना चाहिए, जिसे वास्तव में बहुत अधिक दरों पर बेचा गया है।

(4) जवाब में, श्री एस. सी. मोहंता, विद्वान अधिवक्ता, एडवोकेट जनरल, हरियाणा ने आग्रह किया है कि यदि इस तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है तो यह लगभग सभी विकासात्मक गतिविधियों को प्रतिबंधित कर देगा। उन्होंने यह भी आग्रह किया है कि चूंकि विकासात्मक गतिविधियाँ लंबे समय तक चलती हैं और निरंतर आधार पर सुधार किए जाते हैं, इसलिए वाणिज्यिक संपत्ति को आवासीय भूखंडों से जोड़ना और वाणिज्यिक संपत्ति की बिक्री से उपलब्ध अधिशेष राशि का निर्धारण करने के लिए एक बैलेंस शीट तैयार करना संभव नहीं होगा, जिसका उपयोग आवासीय भूखंडों के

चरणजीत बजाज और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

लिए दी गई भूमि के लिए बड़े हुए मुआवजे का भुगतान करने के लिए किया जा सकता है। उन्होंने आगे आग्रह किया है कि याचिकाकर्ताओं को जारी किए गए आवंटन पत्र, संलग्नक पी-2 के खंड (4) में विशेष रूप से अदालत द्वारा इस क्षेत्र की भूमि के अधिग्रहण के लिए मुआवजे में वृद्धि के मामले में भूखंड की कीमत में वृद्धि का प्रावधान है।

(5) पक्षों के विद्वान अधिवक्तियों को सुनने के बाद, हमारा विचार है कि ये याचिकाएं, उठाए गए अतिरिक्त बिंदुओं पर भी, पूरी तरह से सफल नहीं हो सकती हैं। यदि श्री सरिन के तर्क को उसके तार्किक निष्कर्ष पर ले जाया जा सकता है, तो वाणिज्यिक संपत्ति की बिक्री से भूमि मालिकों को दिए जाने वाले पूरे मुआवजे का ध्यान रखने के लिए पर्याप्त धन प्राप्त हुआ है, तो याचिकाकर्ताओं से भूखंडों की कोई कीमत नहीं ली जाएगी। यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास के परिणामस्वरूप अवशिष्ट भूखंड धारक भी परिणामी मूल्य वृद्धि में हिस्सेदारी करते हैं। हम श्री मोहंता से भी सहमत हैं कि गणितीय सटीकता के साथ एक तुलन-पत्र तैयार करना असंभव होगा ताकि आवासीय भूखंडों के बड़े हुए मुआवजे के लिए भुगतान करने के लिए उपलब्ध धन की अधिशेष राशि का निर्धारण किया जा सके।

(6) श्री सरिन ने 1989 के C.W.P. संख्या 16866 में एक अतिरिक्त तर्क दिया है कि प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं और कुछ अन्य संगठनों के साथ बड़े हुए मुआवजे के बंटवारे के बोझ के संबंध में भेदभाव किया है और अन्य के मामले में, शेष बड़ी हुई राशि प्राप्त करने के लिए केवल 55 प्रतिशत क्षेत्र को ध्यान में रखा गया है। यह तर्क भी बलहीन है क्योंकि आवासीय भूखंड धारकों को सभी सुविधाओं जैसे संपर्क सड़के आदि के साथ पूरी तरह से विकसित भूखंड दिये गये जबकि, उपरोक्त संगठनों को बड़े क्षेत्र दिए गए हैं जिनमें कुछ क्षेत्रों को सड़कों और अन्य नागरिक सुविधाओं के उद्देश्य से छोड़ दिया जाएगा। इसलिए हमारा विचार है कि 8 जुलाई, 1986 की खण्ड पीठ का निर्णय सभी मामलों में सही है और इसमें किसी भी तरह के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। इसलिए, वर्तमान फैसले की शर्तों के तहत रिट याचिकाओं को 8 जुलाई 1986 के फैसले की शर्तों के तहत अनुमति दी जाती है। हम उसी के अनुसार आदेश दे रहे हैं।

चरणजीत बजाज और अन्य *बनाम* हरियाणा राज्य और अन्य

चरणजीत बजाज और अन्य *बनाम* हरियाणा राज्य और अन्य