

समक्ष : माननीय एस. एस. सोढ़ी और जी. सी. गर्ग,
न्यायमूर्ति

जसवंत सिंह और अन्य-याचिकाकर्ता ।

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य,-उत्तरदाता ।

1991 की सिविल रिट याचिका संख्या 14735

5 मार्च, 1992

भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1948- धारा 4 और 6-शीट ग्लास उद्योग की स्थापना के लिए अधिग्रहित भूमि- सरकार और पब्लिक लिमिटेड कंपनी के बीच तैयार किया गया हस्तांतरण विलेख, जिससे कंपनी किसी भी बढ़े हुए मुआवजे और भूमि का उपयोग विशेष रूप से एक कारखाने की स्थापना के उद्देश्यों के लिए, भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हो जाती है -1973 में जारी की गई धारा 4 के तहत अधिसूचना- धारा 18 के तहत संदर्भ में बढ़ाया गया मुआवजा- भूमि मालिकों को बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान न करना जिससे निष्पादन कार्यवाही होती है और अधिग्रहित भूमि को कुर्क करने का अदालत का आदेश- कंपनी मुआवजे का भुगतान करने के लिए अधिग्रहित भूमि को बेचने के लिए सिविल कोर्ट से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवेदन करती है और खंड 4 और 6 के तहत अधिसूचना को रद्द करने के लिए अधिग्रहण के 18 साल बाद भूमि मालिकों द्वारा दायर रिट

याचिका- जहां भूमि मालिकों को 17 साल के लिए बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है, याचिका को **लाचे** से पीड़ित नहीं कहा जा सकता है- प्रतिवादी कंपनी शेष भूमि का पूर्ण मालिक बनने के लिए मुआवजे का भुगतान करने के लिए अधिग्रहित भूमि का हिस्सा बेचने का प्रस्ताव कर रही है, जिससे अन्यायपूर्ण संवर्धन का कारण बनेगी-1973 के बाजार मूल्य को प्राप्त मूल्य के बराबर नहीं माना जा सकता है। तथ्यों में कहा गया है कि धारा 4 और 6 के तहत अधिसूचना रद्द की जा सकती है और भूमि भूमि मालिकों में वापस कर दी जाती है - निर्देश जारी किए गए हैं कि भूमि मालिकों को तीन महीने के भीतर उनके द्वारा पहले से प्राप्त मुआवजा भूमि अधिग्रहण कलेक्टर को वापस करना होगा।

ये अभिनिर्धारित किया गया कि इस प्रकार जो तस्वीर सामने आती है, वह यह है कि 17 से अधिक लंबे साल बीत चुके हैं और भूमि मालिकों को अभी तक उनकी भूमि के लिए मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके वे हकदार थे और अधिग्रहित भूमि का उपयोग अभी तक उस उपयोग के लिए नहीं किया गया है जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था। इसके अलावा, प्रतिवादी-कंपनी अब इस अधिग्रहित भूमि के एक हिस्से को बेचने का प्रस्ताव करती है ताकि इसके लिए भूमि मालिकों को मुआवजा दिया जा सके और इस तरह शेष का पूर्ण मालिक बन जाए। यह अधिग्रहण के बाद से भूमि के मूल्य में वृद्धि का अपरिहार्य परिणाम है, जो बदले में, अब 1992 में अधिग्रहित भूमि के 1973 के

बाजार मूल्य पर भुगतान को पूरी तरह से भ्रामक बना सकता है ।
यही यहाँ मामले का महत्वपूर्ण पहलू है ।

(अनुच्छेद 17)

अभिनिर्धारित किया गया कि अफलातून के मामले (सुप्रा) में तर्क स्पष्ट रूप से वर्तमान जैसे मामले में, लागू नहीं होता है, जहां अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का भुगतान अभी तक भूमि मालिकों को नहीं किया गया है, और भूमि मालिकों को किसी भी स्तर पर पीछे नहीं हटे हैं या कोई देरी या विलंबकारी रणनीति नहीं अपनाई है ।

(अनुच्छेद 20)

अभिनिर्धारित किया गया कि प्रासंगिकता यह है कि इस भूमि का उपयोग अब तक इसके उचित उद्देश्य के लिए नहीं किया गया था और इसके अलावा परियोजना के लिए प्रतिवादी-कंपनी को दिया गया औद्योगिक लाइसेंस भी 1981 तक रद्द कर दिया गया था । इन परिस्थितियों की अपनी कहानी है ।

(अनुच्छेद 21)

अभिनिर्धारित किया गया कि न्यायाधीश के हितों को ध्यान में रखते हुए, असाधारण स्थिति के संदर्भ में, जैसा कि यहाँ प्रकट किया गया है, यह स्पष्ट रूप से इसे बाध्यकारी बनाता है कि भूमि अधिग्रहण को रद्द कर दिया जाए और इसे याचिकाकर्ताओं-भूमि मालिकों में वापस करने का निर्देश दिया जाए। यदि ऐसा नहीं किया जाता है, तो प्रतिवादी-कंपनी याचिकाकर्ताओं की कीमत पर अन्यायपूर्ण रूप से समृद्ध केवल इतने लंबे समय बीतने के कारण हो जाएगी और वह भी इस संदर्भ में कि अधिग्रहित भूमि का उपयोग, उस उपयोग के लिए नहीं किया जा रहा था जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था या भूमि मालिकों को इसके लिए उनका उचित मुआवजा दिया जा रहा था।

(अनुच्छेद 24)

अभिनिर्धारित किया गया कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ताओं को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा उन्हें दिए गए मुआवजे के बाद से उनकी भूमि के कब्जे से वंचित कर दिया गया था, उनके द्वारा ऐसी राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।

(अनुच्छेद 25)

के. एस. कुंडू अधिवक्ता के साथ आर. एस. टैकोरिया और
जे. बी. टैकोरिया अधिवक्ता, याचिकाकर्ताओं की ओर से ।

आर. सी. सेतिया, एडिशनल ए. जी. हरियाणा, आर. एस.
मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ आर. के. शर्मा,
अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से

निर्णय

एस. एस. सोधी, न्यायमूर्ति

(1) यहाँ चुनौती याचिकाकर्ता की भूमि के अधिग्रहण की है। इस अधिग्रहण की असाधारण विशेषता यह है कि जिस कंपनी के लिए इसे अधिग्रहित किया गया था, उसे इसी भूमि की बिक्री द्वारा इसके लिए मुआवजा देने की अनुमति दी गई थी। यह 17 साल पहले की बात है जब भूमि का अधिग्रहण किया गया था और इसके लिए बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान अभी तक भूमि मालिकों को नहीं किया गया है, इसके अलावा, इस पूरी अवधि के दौरान, भूमि का उपयोग भी उस उद्देश्य के लिए नहीं किया गया है जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था। इन परिस्थितियों के संदर्भ में, क्या भूमि अधिग्रहण कायम है? यहीं विवाद खड़ा हो गया है।

(2) यह 2 जुलाई, 1973 तक था कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 4 के तहत 358 कनाल भूमि के अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की गई थी, जिसमें वर्तमान याचिकाकर्ताओं की लगभग 90 कनाल भूमि शामिल थी। इस अधिसूचना में कहा गया था कि इस भूमि की "सरकार को सार्वजनिक उद्देश्य के लिए सार्वजनिक खर्च पर आवश्यकता थी, अर्थात् शीट ग्लास उद्योग की स्थापना"। अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना 4 सितंबर 1973 को जारी की गई।

(3) इसके बाद 20 जून, 1974 को कलेक्टर का निर्णय मिला। निर्णय के रूप में अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे के रूप

में 3.93,688.12 पैसे, यह राशि 16 अक्टूबर 1974 को भूमि मालिकों को दी गई थी, जिस तारीख को अधिग्रहित भूमि का कब्जा ले लिया गया था और प्रत्यर्थी-कंपनी को हस्तांतरण विलेख संलग्नक पी/II के अनुसरण में सौंप दिया गया, जिसे उसी दिन उसके पक्ष में निष्पादित किया गया था। इस परिवहन विलेख में कहा गया है कि सरकार ने शीट-ग्लास के निर्माण के लिए एक उद्योग की स्थापना के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए प्रतिवादी-कंपनी के अनुरोध को स्वीकार कर लिया था और उसमें शामिल शर्तों पर अधिग्रहित भूमि को उसे हस्तांतरित करने पर सहमत हो गई थी। इन शर्तों, अन्य बातों के साथ साथ, यह प्रावधान किया गया था कि प्रत्यर्थी-कंपनी भूमि के लिए किसी भी बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान करेगी जो इस न्यायालय के आदेशों द्वारा देय हो सकता है और यह कि भूमि का उपयोग विशेष रूप से कारखाने के उद्देश्यों के लिए किया जाएगा और इस भूमि का कोई भी हिस्सा, किसी भी तरह से, सरकार की पूर्व लिखित अनुमति के बिना हस्तांतरित नहीं किया जाएगा। इसके अलावा, यह प्रावधान किया गया था कि परिवहन विलेख के निष्पादन की तारीख या कब्जा दिए जाने के दो साल के भीतर कारखाने का निर्माण किया जाएगा, जो भी अवधि पहले समाप्त हो जाए। सरकार ने विशेष रूप से भूमि को फिर से शुरू करने का अधिकार अपने पास सुरक्षित रखा यदि प्रतिवादी-कंपनी विलेख के किसी भी करार का "पालन करने और पालन करने" में विफल रही।

(4) भूमि मालिक, अपनी ओर से, अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ में गए। 29 जनवरी, 1979 को रोहतक के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने अधिग्रहित भूमि के लिए देय मुआवजे में 59, 349 से वृद्धि की। इस मुआवजे में 8 लाख 10 हजार की और वृद्धि इस न्यायालय के निर्णय द्वारा 2 जून, 1988 को की गई। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, अब तक भूमि मालिकों को इस तरह का कोई बढ़ाया हुआ मुआवजा नहीं दिया गया है।

(5) प्रत्यर्थी-कंपनी द्वारा बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान न करने के कारण अंततः भूमि मालिकों को इसके खिलाफ निष्पादन कार्यवाही की पहल करनी पड़ी। 11 अक्टूबर, 1986 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रोहतक की अदालत में इस संबंध में याचिका दायर की गई और 1987 में किसी समय अधिग्रहित भूमि को कुर्क किया गया था। इन कार्यवाही के दौरान 7 मई, 1991 को प्रतिवादी-कंपनी ने अधिग्रहित भूमि को भूमि मालिकों को मुआवजे के रूप में देने के लिए अदालत से अनुमति मांगी और प्राप्त की। यह आदेश 7 मई, 1991 का होने के कारण, संलग्नक पी/1. ध्यान दें योग्य है कि यह आदेश याचिकाकर्ताओं की पीठ के पीछे और उन्हें बिना किसी सूचना के पारित किया गया था।

(6) यहाँ, यह याचिकाकर्ताओं का आरोप है, जैसा कि प्रतिवादी-कंपनी की रिटर्न में दायर प्रतिकृति में निर्धारित किया गया है, कि यह कंपनी अब अधिग्रहित भूमि पर भूखंड बनाकर एक आवासीय कॉलोनी, 200 और 400 वर्ग गज के भूखंडों को तराशकर, टायर की कीमत रु 300 प्रति वर्ग गज से स्थापित करना चाह रही थी। इस बात पर जोर दिया गया कि सबसे अधिक मुआवजा अधिग्रहित भूमि के लिए वल रु 5.50 प्रति वर्ग

गज थ, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा दिया गया था, के

(7) हालाँकि, एक आवासीय कॉलोनी की स्थापना या अधिग्रहित भूमि को इस तरह के किसी भी उपयोग के लिए मांगे जाने से प्रतिवादी-कंपनी द्वारा स्पष्ट रूप से इनकार किया गया है और अधिग्रहित भूमि से भूखंडों के लिए आवेदन आमंत्रित करने वाले किसी भी विज्ञापन को जारी किया गया है।

(8) जो भी हो, तथ्य यह है कि प्रत्यर्थी-कंपनी ने अधिग्रहित भूमि को उसके लिए भुगतान करने के लिए अदालत से अनुमति प्राप्त की है। भूमि की कीमतों में जबरदस्त वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, विशेष रूप से उस क्षेत्र में और उसके आसपास जहां अधिग्रहित भूमि स्थित है, इस भूमि के अधिग्रहण की तारीख से, परिणाम अनिवार्य रूप से यह होगा कि यदि आज बेचा जाता है, तो अधिग्रहित भूमि के केवल एक हिस्से की बिक्री आय इसके लिए पूरे मुआवजे का भुगतान करने के लिए पर्याप्त होगी, जैसा कि इसके 1973 के मूल्य पर मूल्यांकन किया गया था, यानी जिस तारीख को इसे अधिग्रहित किया गया था और इस तरह, प्रतिवादी-कंपनी इसके लिए अपनी जेब से कुछ भी भुगतान किए बिना इसके बड़े हिस्से का मालिक बन जाएगी। इसलिए, अन्यायपूर्ण संवर्धन को व्यापक नहीं माना जा सकता है।

(9) इस मामले में प्रत्यर्थी-राज्य द्वारा लिया गया रुख यह है कि भूमि अधिग्रहण की चुनौती पर रोक लगी हुई है, और जहां तक प्रत्यर्थी-कंपनी का संबंध है, जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था, जिला नगर योजनाकार, रोहतक और महाप्रबंधक, जिला उद्योग केंद्र, रोहतक एनेक्स्टु आर/एल की रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए, उसे जारी किए जा रहे कारण-विवरण नोटिस के विचार

में हस्तांतरण विलेख, संलग्नक आर/II का अध्ययन किया जा रहा था, जिसका प्रासंगिक उद्धरण नीचे दिया गया है:—

“साइट विजिट से यह पाया गया कि कारखाना अस्तित्व में नहीं आया है। कंपनी ने भवन योजना(बिल्डिंग प्लान) परस्तुत करने के बाद चारदीवारी, ऊपर पानी के भंडारण टैंक, गेट और चौकीदार के कमरे का निर्माण किया। सीमेंट आदि के भंडारण के लिए छह कमरे और ट्यूबवेल के उथले दीवारें खोदे गए और ऊपर की टंकी तक पानी ले जाने के लिए कुछ पाइप बिछाए गए सीमा डब्ल्यूएसयू और भंडार कक्ष अब जीर्ण-शीर्ण स्थिति में हैं। बहादुरगढ़ में कंपनी का कोई प्रतिनिधि उपलब्ध नहीं है। हालांकि, कुछ चौकीदारों को कंपनी द्वारा नियुक्त किया गया है जो साइट पर उपलब्ध थे। कंपनी को अप्रैल 1981 में उद्योग मंत्रालय, औद्योगिक विकास विभाग, भारत सरकार द्वारा उन्हें दिए गए औद्योगिक लाइसेंस को रद्द करने के लिए एक नोटिस दिया गया था। इस नोटिस के जवाब में, उन्होंने इस दलील पर 30 अप्रैल, 1982 तक विस्तार की मांग की कि वे इमारत का निर्माण नहीं कर सकते क्योंकि उनकी निर्माण योजनाओं को मंजूरी नहीं दी गई थी। यह स्पष्ट नहीं है कि उनका कार्यकाल बढ़ाया गया था या लाइसेंस वापस ले लिया गया था।”

इसके अलावा, यह कहा गया कि तब से अधिग्रहित भूमि को फिर से शुरू करने के लिए कदम उठाए गए हैं।

(10) प्रत्यर्थी-कंपनी के लिए भूमि अधिग्रहण की व्याख्या करने की मांग करते हुए, प्रत्यर्थी-राज्य द्वारा दायर विवरणी में आगे यह कहा गया था कि 13 मई, 1971 को मेस: नॉर्दन इंडिया ग्लास इंडस्ट्रीज, फरीदाबाद ने राज्य सरकार को 30,000 टन शीट ग्लास निर्माण इकाई की स्थापना के लिए प्रस्ताव रखा था, जिसमें लगभग चारकरोड़ रुपये का निवेश किया गया था। इस परियोजना के कार्यान्वयन के लिए कंपनी द्वारा भारत सरकार से एक आशय पत्र प्राप्त किया गया था। लगभग 1,000 श्रमिकों के लिए रोजगार की संभावना की परिकल्पना की गई है। परियोजना की व्यवहार्यता और परियोजना के कार्यान्वयन के लिए कंपनी द्वारा उठाए गए कदमों को ध्यान में रखते हुए राज्य सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत इस भूमि के अधिग्रहण के लिए अधिसूचना जारी की।

(11) इसके अलावा, यह बताया गया कि परिवहन विलेख, संलग्नक आर/II की शर्तों के अनुसार, प्रतिवादी-कंपनी सरकार को किसी भी अतिरिक्त राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थी जो भूमि अधिग्रहण के लिए देय मुआवजे में वृद्धि के कारण राज्य सरकार द्वारा भुगतान की गई हो। यह प्रावधान स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान सरकार द्वारा किया जाना था और राज्य सरकार बदले में प्रतिवादी-कंपनी से ऐसी राशि की वसूली करने की हकदार थी। हालाँकि, राज्य सरकार को अधिग्रहित भूमि के लिए बढ़े हुए मुआवजे की मांग और वसूली के लिए कार्यवाही में पक्षकार नहीं बनाया गया था।

(12) ध्यान देने योग्य बात यह है कि प्रत्यर्थी-राज्य ने बहुत स्पष्ट रूप से और स्पष्ट रूप से इसे प्रत्यर्थी-कंपनी की ओर से अन्यायपूर्ण संवर्धन का मामला बताया, जो स्पष्ट रूप से नीलामी द्वारा से अधिग्रहित भूमि की कुर्की और बिक्री के लिए न्यायालय

द्वारा पारित आदेशों से लाभान्वित हुआ। इस ओर से यह कहा गया था कि ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी-कंपनी ने जानबूझकर परिवहन विलेख की शर्तों को निष्पादन अदालत के ध्यान में नहीं लाया था, क्योंकि वह खुद को अनुचित रूप से समृद्ध करना चाहती थी। बात यह है, यह कहा गया था कि कंपनी इस भूमि पर परियोजना स्थापित करने में विफल रही थी, इसलिए इस भूमि को फिर से शुरू करने के लिए कारणदर्शक नोटिस जारी करने पर अलग से विचार किया जा रहा था।

(13) इस स्थिति से बाहर निकलने के लिए, प्रत्यर्थी-कंपनी ने भी अवधि का बीत जाने (लच्छों) की याचिका के तहत सुरक्षा की मांग की, अर्थात्; भूमि अधिग्रहण के 18 साल बाद याचिका दायर नहीं की जा रही थी और इसके अलावा कि याचिकाकर्ताओं ने भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे को स्वीकार कर लिया था, अब उन्हें चुनौती देने से रोक दिया गया था। हालाँकि, इसके बचाव का मुख्य जोर इस तर्क पर आधारित था कि कारखाने को इतने वर्षों से स्थापित नहीं किया गया था और इसके कारणों को इसके नियंत्रण से बाहर होने के रूप में पेश करने की कोशिश की गई थी। बदले में क्या कहा गया था “वास्तविक तथ्य यह है कि जवाब देने वाला प्रतिवादी सक्रिय रूप से और सख्त तरीके से 1981-82 तक परियोजना को स्थापित करने का प्रयास कर रहा था और उसने लगभग रु 27 लाख रुपये प्रारंभिक निवेश के माध्यम से, भवन योजनाओं को तैयार करने और परियोजना की स्थापना के लिए आवश्यक मशीनरी के लिए आदेश देने के लिए, लेकिन उत्तरदाता के प्रयासों को निदेशक, नगर और देश योजना, हरियाणा सरकार और अन्य एजेंसियों द्वारा निराश किया गया था। वर्ष 1981 में, भारत सरकार ने प्रतिवादी के पक्ष में जारी औद्योगिक लाइसेंस को भी रद्द कर दिया, जिसे प्रतिवादी द्वारा जुलाई, 1981 के महीने में दायर सिविल रिट याचिका के माध्यम से दिल्ली उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी और दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा अंतरिम रोक भी दी गई थी। इसके बाद, भूमि-मालिकों ने विवाद में भूमि के मुआवजे को बढ़ाने के संबंध में एक

महंगी मुकदमेबाजी में प्रतिवादी प्रत्यर्थी को उलझा दिया, जिसे कंपनी द्वारा अधिग्रहित किया गया है और प्रतिवादी प्रत्यर्थी का कारखाना पहले से ही निर्माण की लागत और वर्ष 1974 में परिकल्पित परियोजना में वृद्धि के कारण बहुत अधिक खतरे में पड़ गया था। विज्ञान की प्रगति ने नई और सस्ती प्रौद्योगिकियों को लाया और पुरानी प्रौद्योगिकियों को शामिल करने वाली मशीनरी की आपूर्ति के लिए प्रतिवादी द्वारा दिए गए आदेश 1974 तक आत्यन्तिक हो गए। इन सभी कारकों ने प्रतिवादी की आर्थिक रीढ़ तोड़ दी और यही कारण है कि परियोजना की स्थापना नहीं की जा सकी।”

(14) जहां तक भूमि मालिकों को बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान न करने के संबंध में, स्पष्टीकरण दिया गया है, “ उत्तरदाता प्रतिवादी उस तंग आर्थिक स्थिति के कारण बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान करने में समर्थ नहीं था, जिसमें इसे परियोजना के निष्पादन में देरी के कारण हुए नुकसान के कारण रखा गया था, और इसके अलावा, परियोजना की स्थापना की लागत में वृद्धि के कारण, उत्तरदाता को लगभग 7 वर्षों की लंबी अवधि (1974 से 1981 तक) के बाद प्रतिवादी-1 के अधिकारियों द्वारा भवन योजनाओं को मंजूरी नहीं दिए जाने के कारण, भवन योजना तैयार करने, मशीनरी के लिए ऑर्डर देने, जो मशीनरी नहीं लाई जा सकी और स्थापित नहीं की जा सकी, और अन्य खर्च जिसमें * स्थापित की जाने वाली मशीनरी प्राप्त करने के लिए भवन के एक हिस्से को स्थापित करने का खर्च और उसके लिए भुगतान किया गया जुर्माना शामिल था, केवल मंजूरी की प्रत्याशा में 'जोड़ योजना' की वास्तविक मंजूरी से पहले निर्माण शुरू करने के कारण रु 27 लाख

विफल कर दिया । वर्ष 1977 में, बहादुरगढ़ शहर और गाँव संखोल के क्षेत्र में अभूतपूर्व बाढ़ आई थी । उस बाढ़ के दौरान जो पानी जमा हुआ वह तीन लंबे वर्षों तक रुका रहा और उस पर जो भी इमारत और मशीनरी लगाई गई थी, उससे पूरी तरह से नुकसान हुआ । प्रतिवादी के पास बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान करने के लिए पैसे नहीं थे और इसलिए, इसका भुगतान नहीं किया जा सका । - "

(15) प्रत्यर्थी द्वारा अधिग्रहित भूमि की बिक्री की ओर रुख करना-कंपनी को इसके लिए दिए गए बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान करना । भूमि मालिकों, यह कहा गया था, "चूंकि निष्पादन कार्यवाही में कुर्क की गई भूमि नीलामी द्वारा बेची गई होगी और जिससे विवाद में भूमि के लिए उचित मूल्य नहीं मिलता, जो अब प्रतिवादी प्रत्यर्थी का है, प्रतिवादी प्रत्यर्थी ने याचिकाकर्ताओं सहित विभिन्न भूमि मालिकों को मुआवजे की बढ़ी हुई राशि का भुगतान करने के लिए भूमि को बेचने की अनुमति के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश, 21 नियम 83 के तहत एक आवेदन किया । — एन-", इस आवेदन को बाद में अनुमति दी गई थी ।

(16) इसके अलावा, यह बताया गया कि दो मसौदे; एक रुपये 3 लाख के लिए और दूसरे रु 2.7 लाख तब से अदालत में जमा किए गए थे । शेष रु., 3 लाख का 5 अक्टूबर, 1991 को भुगतान किया जाना था । इसे तैयार किया गया था, लेकिन इसका भुगतान नहीं किया गया क्योंकि इस बीच याचिकाकर्ताओं ने इस अदालत से स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया था ।

(17) इस प्रकार जो तस्वीर सामने आती है वह यह है कि 17 से अधिक लंबे साल बीत चुके हैं और भूमि मालिकों को अभी तक उनकी भूमि के लिए मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है,

जिसके वे हकदार थे और अधिग्रहित भूमि को अभी तक उस उपयोग के लिए नहीं रखा गया है, जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था। इसके अलावा, प्रतिवादी-कंपनी अब इस अधिग्रहित भूमि के एक हिस्से को बेचने का प्रस्ताव करती है ताकि इसके लिए भूमि मालिकों को मुआवजा दिया जा सके और इस तरह शेष का पूर्ण मालिक बन जाए। अधिग्रहण के बाद से भूमि के मूल्य में वृद्धि का अपरिहार्य परिणाम होने के कारण, जो बदल जाता है, अब 1992 में अधिग्रहित भूमि के 1973 के बाजार मूल्य का भुगतान पूरी तरह से भ्रामक नहीं बनाया जा सकता है। यही इस मामले का महत्वपूर्ण पहलू है।

(18) इस स्थिति का सामना करते हुए, दोनों प्रत्यर्थियों-कंपनी और प्रत्यर्थी-राज्य ने अफलातून और अन्य बनाम दिल्ली के उपराज्यपाल और अन्य (ए. आई. आर. 197-1 सुप्रीम कोर्ट 2077) में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले की सहायता के लिए दबाव डालने की मांग की है, ताकि इसके आधार पर तर्क दिया जा सके कि याचिकाकर्ता की ओर से इस अधिग्रहण को इतने वर्षों से चुनौती नहीं देने के लिए, उन्हें अब ऐसा करने से रोक देना चाहिए।

(19) अफलातून के मामले (ऊपर), भूमि अधिग्रहण के लिए चुनौती अन्य बातों के साथ-साथ अधिग्रहण की कार्यवाही को अंतिम रूप देने अत्यधिक देरी के आधार पर थी, जिससे भूमि मालिकों को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करने और भूमि मालिकों से अधिग्रहित संपत्ति के कब्जे के बीच संपत्ति के मूल्य वृद्धि का लाभ नहीं मिला। यह याचिका डंडे से दबे हुए बो के लिए रखी गई थी। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 1959 में जारी की गई थी और 1966 में अधिनियम की धारा (i) के तहत, जबकि इस अधिग्रहण को चुनौती देने के लिए रिट याचिका 1972 तक दायर

नहीं की गई थी। न्यायालय ने इस ओर से कहा, "धारा 1 के तहत एक वैध अधिसूचना, अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू करने के लिए अनिवार्य है। बाढ़ पर बैठना और सरकार को इस आधार पर अधिग्रहण की कार्यवाही पूरी करने की अनुमति देना कि धारा 4 के तहत अधिसूचना और धारा 6 के तहत घोषणा वैध थी और फिर अधिसूचना पर उन आधारों पर हमला करना जो अधिसूचना के प्रकाशित होने के समय उनके पास उपलब्ध थे, विलंबकारी रणनीति पर एक प्रीमियम डालना होगा। रतम देवी और एक अन्य बनाम मुख्य आयुक्त, दिल्ली और अन्य (ए. आई. आर. 1975 सुप्रीम कोर्ट 1699).

(20) अफ़लातून के मामले (उपरोक्त) में तर्क स्पष्ट रूप से लागू नहीं होता है, वर्तमान जैसे मामले में जहां अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का भुगतान अभी तक भूमि मालिकों और भूमि मालिकों को नहीं किया गया है, किसी भी स्तर पर पीछे नहीं हटे हैं या कोई देरी या विलंबकारी रणनीति नहीं अपनाई है।

(21) जहां तक प्रत्यर्थी-कंपनी द्वारा अधिग्रहित भूमि के लिए रखे गए कारणों का संबंध है, जिसका उपयोग उस भूमि के लिए नहीं किया गया था जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था, यह स्पष्ट रूप से कोई मुद्दा न्यायालय के लिए इन कार्यवाहियों में, निर्णय पर बैठने के लिए नहीं है। प्रासंगिकता यह है कि इस भूमि का उपयोग अब तक इसके उचित उद्देश्य के लिए नहीं किया गया था और इसके अलावा परियोजना के लिए प्रतिवादी-कंपनी को दिया गया औद्योगिक लाइसेंस भी 1981 तक रद्द कर दिया गया

था। इन परिस्थितियों की अपनी कहानी है।

(22) प्रत्यर्थी-राज्य की ओर मुड़ते हुए, इस मामले में उसकी भूमिका और आचरण की स्पष्ट विशेषता, परिवहन विलेख संलग्नक आर/II, या यहां तक कि स्वयं अधिग्रहण की शर्तों, विशेष रूप से भूमि मालिक को मुआवजे के भुगतान से संबंधित शर्तों की पूर्ति सुनिश्चित करने की कोशिश में इसकी पूरी तरह से लापरवाही और निष्क्रियता है, इसलिए यह प्रतिकूल टिप्पणी को आमंत्रित नहीं कर सकता है।

(23) आगे बढ़ने से पहले, यह देखा जाना चाहिए कि याचिकाकर्ताओं के वकील द्वारा अधिनियम के भाग-वी. टी. टी. के प्रावधानों का पालन न करने के आधार पर भूमि अधिग्रहण को भी गंभीर चुनौती दी गई थी। यह एक ऐसा मामला है जिसमें हमें जाने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि हमारी राय में, भूमि अधिग्रहण को अन्यथा भी कायम नहीं रखा जा सकता है।

(24) न्याया के हितों को ध्यान में रखते हुए, असाधारण स्थिति के संदर्भ में, जैसा कि यहां बताया गया है, यह स्पष्ट रूप से इसे बाध्यकारी बनाता है कि भूमि अधिग्रहण को रद्द कर दिया जाए और इसे याचिकाकर्ताओं और मालिकों में वापस करने का निर्देश दिया जाए। यदि ऐसा नहीं किया जाता है, तो प्रतिवादी-कंपनी अंत में याचिकाकर्ताओं की कीमत पर केवल इतने लंबे समय तक अन्यायपूर्ण रूप से समृद्ध हो जाएगी और वह भी इस संदर्भ में कि अधिग्रहित भूमि का उपयोग, उस उपयोग के लिए नहीं किया जा रहा है जिसके लिए इसकी आवश्यकता थी या भूमि मालिकों को इसके लिए उनका उचित मुआवजा दिया जा रहा था। परिणामस्वरूप हम भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 और 6 के तहत अधिसूचना को रद्द कर देते हैं। 1894, जहाँ तक वे

याचिकाकर्ताओं की भूमि से संबंधित हैं। याचिकाकर्ता, निश्चित रूप से, इस भूमि के संबंध में उन्हें प्राप्त मुआवजे को वापस करने के लिए उत्तरदायी होंगे। इसके द्वारा उन्हें भूमि अधिग्रहण कलेक्टर को उनके द्वारा प्राप्त मुआवजे का भुगतान करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है। यह राशि, बदले में, प्रतिवादी-कंपनी को वापस कर दी जाएगी।

(25) इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ताओं को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे के बाद से उनकी भूमि के कब्जे से वंचित कर दिया गया था, उनके द्वारा ऐसी राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।

यह रिट याचिका इसके परिणामस्वरूप इन शर्तों में स्वीकार की जाती है, जिसमें रु 1, 000 लागत के रूप में है।

आर.एन.आर

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

प्रांशु जैन

प्रशिक्षु न्यायिक
अधिकारी,
गुरुग्राम, हरियाणा।

