

माननीय न्यायमूर्ति राजेश बिंदल और महावीर सिंह सिंधु के समक्ष,

मेसर्स होराइजन एग्रोकेम लिमिटेड - याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य—उत्तरदाता

**2018 की सीडब्ल्यूपी संख्या 26085**

अक्टूबर 10, 2018

पंजाब ग्राम साझा भूमि (विनियमन) नियम, 1964 - नियम 12 - ग्राम पंचायत भूमि का अंतरण - चीनी मिलों की स्थापना - दो वर्षों के भीतर चीनी मिल स्थापित करने की विशिष्ट शर्त पूरी न की गई - अंतरण के समय भूमि के मूल्य का कोई उचित मूल्यांकन नहीं - अंतरण रद्द - लंबित लिस की दलील अस्वीकृत - स्थानांतरण की अनुमति रद्द करने के राज्य के आदेश में कोई अवैधता नहीं पाई गई - याचिका खारिज।

यह अभिनिर्धारित गया कि यह विवाद में नहीं है कि एक विशिष्ट शर्त थी कि यदि याचिकाकर्ता कंपनी दो साल के भीतर चीनी मिल स्थापित करने में विफल रही, तो भूमि को ग्राम पंचायत को वापस हस्तांतरित कर दिया जाएगा।

(पैरा 10)

आगे यह भी कहा गया कि हस्तांतरण के समय ग्राम पंचायत की भूमि के मूल्य का कोई उचित मूल्यांकन नहीं किया गया था।

(पैरा 11)

आगे यह तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता मुकदमेबाजी के लंबित होने के कारण चीनी मिल स्थापित नहीं कर सका और वहां से किरायेदारों को बेदखल करने के लिए इसके द्वारा किए जाने वाले आवश्यक प्रयासों पर केवल ध्यान दिया जाना चाहिए और इस कारण से खारिज कर दिया जाना चाहिए कि याचिकाकर्ता को अपनी आँखें खुली रखकर काम करना चाहिए था जब वह अपने पक्ष में भूमि के हस्तांतरण के लिए निर्धारित शर्तों पर सहमत हो गया था। जाहिर मकसद गांव की जमीन को औने-पौने दामों पर हड़पना था।

(पैरा 12)

याचिकाकर्ता के वकील पूजा बंसल के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता बीएस राणा।

राजेश बिंदल, जे.

(1) वर्तमान याचिका में दिनांक 11.7.2014 (अनुलग्नक पी-16) और 15.7.2015 (अनुलग्नक पी-24) के आदेशों को चुनौती दी गई है, जिसमें शिकायत है कि याचिकाकर्ता के पक्ष में शामिल भूमि की बिक्री गलत तरीके से रद्द कर दी गई है।

(2) याचिकाकर्ता की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री बीएस राणा ने प्रस्तुत किया कि वर्ष 1993-94 में, याचिकाकर्ता ने ग्राम कोट बसावा सिंह, तहसील

छछरौली, जिला यमुना नगर के क्षेत्र में चीनी मिल स्थापित करने के लिए आशय पत्र/लाइसेंस जारी करने के लिए आवेदन किया था। भारत सरकार द्वारा दिनांक 21-05-1994 को आशय पत्र प्रदान किया गया था। चीनी मिल की स्थापना के लिए, भूमि के बड़े हिस्से की आवश्यकता थी, याचिकाकर्ता ने बाजार दर पर चीनी मिल स्थापित करने के लिए लगभग 20 एकड़ जमीन की विक्री के लिए ग्राम पंचायत कोट बसावा सिंह से संपर्क किया। ग्राम पंचायत द्वारा दिनांक 7-2-1995 को एक संकल्प पारित किया गया था जिसमें शर्त थी कि ग्राम कोट बसावा सिंह के प्रत्येक परिवार के एक सदस्य को शैक्षिक अर्हता के अनुसार चीनी मूल में नियमित नियुक्ति दी जाएगी।

(3) दरअसल, याचिकाकर्ता को जमीन बेचे जाने के बाद शुरू से ही यह मुकदमेबाजी में रहा। जमीन पर कई किराएदार बैठे थे। याचिकाकर्ता को उन्हें उसी से बेदखल करना पड़ा। वर्ष 1993 में ही एक अन्य चीनी मिल द्वारा मुकदमा भी शुरू किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता समय पर चीनी मिल स्थापित करने में सक्षम नहीं था। उसकी किसी भी समय कोई गलती नहीं थी। हरियाणा राज्य ने याचिकाकर्ता द्वारा चीनी मिल की स्थापना के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में अधिनियम के लिए) की धारा 4 के तहत दिनांक 9.9.1994 की अधिसूचना के तहत कोट बसावा सिंह गांव में स्थित 245 कनाल 1 मरला और कोट सरकार गांव के 251 कनाल 3 मरला भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की। उपरोक्त भूमि का अधिग्रहण किया गया था, जिसके लिए याचिकाकर्ता ने न केवल भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मूल्यांकन के अनुसार मुआवजे का भुगतान किया था, बल्कि विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा बढ़ाई गई राशि का भुगतान भी किया था। याचिकाकर्ता को दिनांक 2.4.2014 को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया कि ग्राम पंचायत के स्वामित्व वाली भूमि, जिसे याचिकाकर्ता के पक्ष में हस्तांतरित किया गया था, रद्द क्यों नहीं किया जा सकता है। कारण यह था कि याचिकाकर्ता भूमि के हस्तांतरण की शर्तों को पूरा करने में विफल रहा था और दो साल के भीतर चीनी मिल स्थापित करने में विफल रहा था, जिसके परिणामस्वरूप गांव को कोई लाभ नहीं मिला। प्रभावी अवसर प्रदान किए बिना, दिनांक 11.07.2014 के आदेश के तहत याचिकाकर्ता के पक्ष में भूमि का हस्तांतरण रद्द कर दिया गया था और याचिकाकर्ता को ग्राम पंचायत को मूल रूप से भुगतान की गई राशि की वसूली का हकदार ठहराया गया था।

(4) याचिकाकर्ता द्वारा उपरोक्त आदेश को इस न्यायालय के समक्ष 2014 की सीडब्ल्यूपी संख्या 16515 दायर करके चुनौती दी गई थी, जिसे दिनांक 3.11.2014 के आदेश के माध्यम से अपने फैसले पर पुनर्विचार करने के लिए राज्य सरकार से संपर्क करने की स्वतंत्रता के साथ वापस ले लिया गया था। इसके बाद, याचिकाकर्ता ने सरकार को अभ्यावेदन दायर किया। इसे दिनांक 15.07.2015 के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था। हालांकि, याचिकाकर्ता को आदेश से अवगत नहीं कराया गया था। सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत आवेदन दायर करने के बाद यह प्राप्त हुआ।

(5) याचिकाकर्ता के पक्ष में पंचायती भूमि के हस्तांतरण को रद्द करने के आदेश को चुनौती देते हुए, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि एक बार राज्य सरकार द्वारा हस्तांतरण को मंजूरी दे दी गई थी, यह मानते हुए कि यह क्षेत्र की ग्राम सभा के निवासियों के बड़े हित में है, इसे रद्द नहीं किया जा सकता था। ऐसी बाध्यकारी परिस्थितियाँ थीं जिनके कारण याचिकाकर्ता चीनी मिल स्थापित नहीं कर सका। इसने प्रभावी कदम उठाए थे। याचिकाकर्ता कंपनी ने परियोजना स्थापित करने के लिए अतिरिक्त रूप से आवश्यक 62 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के लिए मुआवजे की राशि का भुगतान किया था। मुकदमेबाजी के लंबित होने के कारण, याचिकाकर्ता इसे स्थापित करने में सक्षम नहीं था। यहां तक कि रिकॉर्ड पर पेश की गई तस्वीरों से पता चलता है कि कुछ निर्माण शुरू हो गया था, हालांकि, इसे पूरा नहीं किया जा सका। याचिकाकर्ता को उन अधिकारों से वंचित नहीं किया जाना चाहिए जो उसे पंजाब विलेज कॉमन लैंड्स (विनियमन) नियम, 1964 के नियम 12 के तहत उचित प्रतिफल के भुगतान पर अपने पक्ष में भूमि के हस्तांतरण से मिले हैं। भूमि का स्वामित्व ग्राम पंचायत के नाम दर्ज किया गया था। इस मामले में, जिस समय याचिकाकर्ता के पक्ष में हस्तांतरित किया गया था, उस समय भूमि बंजार कदीम थी और याचिकाकर्ता से प्राप्त राशि का उपयोग गांव के निवासियों के कल्याण के लिए किया गया था।

(6) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हमें वर्तमान याचिका में कोई योग्यता नहीं मिलती है। याचिकाकर्ता ने दावा किया कि उसे गांव कोट बसावा सिंह, तहसील छचरौली, जिला यमुनानगर के क्षेत्र में चीनी मिल स्थापित करने के लिए आशय पत्र जारी किया गया था, लेकिन तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता कंपनी के पास एक इंच जमीन नहीं थी जब 25.1.1994 को आशय पत्र जारी किया गया था। दिनांक 7-2-1995 को पारित ग्राम पंचायत के संकल्प से पता चलता है कि निम्नलिखित शर्तों के अध्यक्षीन चीनी मिल स्थापित करने के लिए लगभग 20 एकड़ भूमि याचिकाकर्ता कंपनी के पक्ष में बाजार दर पर हस्तांतरित की जानी थी -

"(1) ग्राम कोट बसावा सिंह के प्रत्येक परिवार के एक सदस्य को शैक्षणिक योग्यता के अनुसार स्थायी रोजगार देना होगा।

(2) ग्राम पंचायत चीनी मिल के लिए जमीन देगी।

(3) (क) क्या यह सच है कि चीनी मिल के लिए ग्राम पंचायत द्वारा होराइजन एग्रीकेम लिमिटेड को जो भूमि दी जानी है; यह अप्रैल, 1995 तक पट्टेदारों के पास पट्टे पर है। यदि इस भूमि पर अप्रैल, 1995 से पहले कार्य शुरू हो जाता है तो पट्टेदारों को मुआवजा देना होगा।

(4) ग्राम पंचायत पंचायती भूमि में खड़े वृक्षों आदि की स्वामी होगी।

(5) कोहाड़ बस्ती से अर्जुन माजरा तक जाने वाली सड़क; उक्त सड़क को हरिजन बस्ती तक पक्का बनाया जाएगा।

(7) उपायुक्त, यमुनानगर द्वारा निदेशक, विकास और पंचायत विभाग, हरियाणा को दिनांक 25.4.1995 को रिकॉर्ड पर लिखे गए एक पत्र (अनुलग्नक पी-8) से पता चलता है कि दिनांक 29.3.1995 के पहले के संचार में इंगित विसंगतियों

को दूर करने के बाद, प्रस्ताव को फिर से प्रस्तुत किया जा रहा था (दिनांक 29.3.1995 का संचार या याचिकाकर्ता द्वारा किए गए अनुरोध पत्र रिकॉर्ड में नहीं हैं)। उपरोक्त संचार के एक मात्र अवलोकन से पता चलता है कि इसकी सामग्री पूरी तरह से भ्रामक थी। प्रस्ताव को याचिकाकर्ता के पक्ष में ग्राम पंचायत के स्वामित्व वाली लगभग 20 एकड़ भूमि के हस्तांतरण के लिए भेजा गया था। पत्र में सुझाव दिया गया था कि चीनी मिल की स्थापना के लिए, याचिकाकर्ता ने अन्य स्रोतों से 62 एकड़ भूमि प्राप्त की थी और ग्राम पंचायत से संबंधित 20 एकड़ भूमि की बिक्री के साथ, कुल क्षेत्रफल 82 एकड़ हो जाएगा, जो चीनी मिल स्थापित करने के लिए पर्याप्त होगा।

(8) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क कि बिक्री के समय जमीन बंजार कदीम थी, इस पत्र की सामग्री से झुठलाती है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि खसरा गिरदावरी के अनुसार, भूमि पर 1991 से खेती की जा रही थी। निर्विवाद तथ्य यह है कि उस दिन याचिकाकर्ता ने किसी अन्य स्रोत से 62 एकड़ भूमि की व्यवस्था नहीं की थी, बल्कि राज्य द्वारा 9.9.1994 को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करके 62 एकड़ भूमि के अधिग्रहण की प्रक्रिया शुरू की गई थी, जिसके बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी। उक्त भूमि के लिए अवार्ड की घोषणा 15-5-1995 को भूमि अधिग्रहण समाहर्ता द्वारा की गई थी। रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह सुझाव दे कि भूमि अधिग्रहण के लिए अपनाई जाने वाली आवश्यक प्रक्रिया, जिसे याचिकाकर्ता, एक निजी कंपनी के लाभ के लिए शुरू किया गया था, अपनाई गई थी या नहीं।

(9) जैसा कि यह हो सकता है, तथ्य यह है कि 25.4.1995 को याचिकाकर्ता के पक्ष में ग्राम पंचायत भूमि के हस्तांतरण के लिए उपायुक्त द्वारा प्रस्ताव भेजे जाने की तारीख पर, याचिकाकर्ता ने 62 एकड़ भूमि की व्यवस्था नहीं की थी जैसा कि उसमें उल्लेख किया गया था। उपर्युक्त पत्र में उल्लिखित तथ्य भ्रामक थे क्योंकि इसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जा सकता है कि राज्य द्वारा अपेक्षित शेष भूमि के अधिग्रहण की प्रक्रिया शुरू कर दी गई है। दिनांक 15-6-1995 के आदेश द्वारा निम्नलिखित शर्तों के साथ अनुमति प्रदान की गई थी -

"(I) विचाराधीन भूमि का उपयोग केवल चीनी मिल की स्थापना के लिए किया जाएगा। यदि कंपनी इन आदेशों के जारी होने की तारीख से उक्त भूमि के दो वर्षों के भीतर चीनी मिल स्थापित करने में विफल रहती है, तो भूमि स्वचालित रूप से ग्राम पंचायत को वापस हस्तांतरित हो जाएगी।

(II) वर्तमान में यदि उक्त भूमि में कोई पेड़ खड़ा है तो उसे ग्राम पंचायत द्वारा बेचा जाएगा; और

(III) कंपनी कहार बस्ती से गांव कोट बसावा सिंह से अर्जन माजरा गांव तक गोहर की जाली करवाएगी।

(10) यह विवाद में नहीं है कि एक विशिष्ट शर्त थी कि यदि याचिकाकर्ता कंपनी दो साल के भीतर चीनी मिल स्थापित करने में विफल रही, तो

जमीन ग्राम पंचायत को वापस हस्तांतरित कर दी जाएगी। यह तथ्य कि याचिकाकर्ता ने आज तक चीनी मिल स्थापित नहीं की है, विवाद में नहीं है। एक बार चीनी मिल स्थापित नहीं हो जाने के बाद गांव के निवासियों के परिवारों के सदस्यों को रोजगार देने का कोई सवाल ही नहीं उठता।

(11) हस्तांतरण के समय ग्राम पंचायत भूमि के मूल्य का कोई उचित मूल्यांकन नहीं किया गया था, इस तथ्य से स्पष्ट है कि आस-पास की भूमि के अधिग्रहण के लिए जहां अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 9.9.1994 को जारी की गई थी, इस न्यायालय द्वारा अंतिम रूप से मूल्यांकन किया गया मूल्य 1993 के आरएफए संख्या 3827 में - मंगत राम बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, दिनांक 23-12-1999 को सभी सांविधिक लाभों के साथ 1,35,000/- रुपये प्रति एकड़ का निर्णीत किया गया था, जबकि 15-6-1995 को यथा अनुमोदित याचिकाकर्ता के पक्ष में ग्राम पंचायत की भूमि के हस्तांतरण के लिए मूल्यांकन किया गया मूल्य @ 70,000/- रुपये प्रति एकड़ था।

(12) यह दलील कि याचिकाकर्ता मुकदमेबाजी के लंबित होने के कारण चीनी मिल स्थापित नहीं कर सका और वहां से किरायेदारों को बेदखल करने के लिए इसके द्वारा किए जाने वाले आवश्यक प्रयासों पर केवल ध्यान दिया जाना चाहिए और इस कारण से खारिज कर दिया जाना चाहिए कि याचिकाकर्ता को अपनी आँखें खोलकर काम करना चाहिए था जब वह अपने पक्ष में भूमि के हस्तांतरण के लिए निर्धारित शर्तों पर सहमत हो गया था। जाहिर मकसद गांव की जमीन को औने-पौने दामों पर हड़पना था।

(13) इसलिए, हम याचिकाकर्ता के पक्ष में भूमि के हस्तांतरण के लिए दी गई अनुमति को रद्द करने में राज्य द्वारा पारित आदेश में कोई अवैधता नहीं पाते हैं।

(14) इसके अलावा, शुरू में याचिकाकर्ता को सुनवाई का अवसर देने के बाद 11.7.2014 को भूमि के हस्तांतरण की अनुमति रद्द करने का आदेश पारित किया गया था, हालांकि, बाद में इस न्यायालय में दायर 2014 की सीडब्ल्यूपी संख्या 16515 पर इसे चुनौती देते हुए 3.11.2014 को पुनर्विचार के लिए आवेदन दायर करने की स्वतंत्रता के साथ वापस ले लिया गया था। दिनांक 09.12.2014 को दायर ऐसे आवेदन को दिनांक 15.07.2015 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था। वर्तमान रिट याचिका उसके बाद तीन साल से अधिक समय तक दायर की गई है। देरी को कवर करने के लिए, यह प्रस्तुत करने की मांग की जाती है कि उपरोक्त आदेश याचिकाकर्ता को कभी सूचित नहीं किया गया था, इसलिए, सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत आवेदन दायर करने की आवश्यकता थी। लेकिन तथ्य यह है कि तीन साल से अधिक समय तक याचिकाकर्ता ने आवेदन पर पारित किसी भी आदेश के संदर्भ में कोई जानकारी नहीं मांगी, क्योंकि सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत आवेदन भी पहली बार 3.5.2018 को दायर किया गया था यानी मामले पर पुनर्विचार के लिए आवेदन दायर किए जाने के तीन साल से अधिक समय बाद।

(15) कोई अन्य तर्क नहीं दिया गया।

(16) ऊपर वर्णित कारणों के लिए, हमें वर्तमान याचिका में कोई योग्यता नहीं मिलती है। तदनुसार इसे खारिज कर दिया जाता है।

---

डॉ. पायल मेहता

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

वीरेंद्र कुमार  
प्रीक्षिषु न्यायिक अधिकारी  
चंडीगढ़