

सिविल पुनरीक्षण
प्रेम चंद जैन न्यायमूर्ति के समक्ष
शाम दास उर्फ शाम लाल, — याचिकाकर्ता.

बनाम

वित्तीय आयुक्त आदि, —उत्तरदाता

सिविल रिट 1965 की सं. 1636

26 मई 1972

पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम (1953 का X)—धारा 18 (2)— खरीदी जाने वाली भूमि के मूल्य का निर्धारण—का आधार—क्या इलाके में 'समान' भूमि के लिए प्राप्त कीमतों का औसत—शब्द 'समान'—क्या भूमि के भविष्य के उपयोग का कोई संदर्भ है—कृषि भूमि के अधिग्रहण के बाद सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों की कीमतें—क्या इस पर विचार किया जा सकता है।

अभिनिर्धारित किया कि कि पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 18 के तहत खरीदी जाने वाली भूमि के मूल्य का निर्धारण करने से पहले, सहायक कलेक्टर को उपधारा (2) के तहत आवेदन करने की तारीख से ठीक पहले दस वर्षों के दौरान इलाके में 'समान भूमि' के लिए प्राप्त कीमतों के औसत का पता लगाना आवश्यक है। कीमतों का औसत अधिनियम में परिभाषित भूमि का होना चाहिए, जो कृषि भूमि है, और वह भी जो 'समान' है, जिसका अर्थ कई मामलों में कुछ हद तक समान या समान है। 'समान' शब्द का भूमि के भविष्य के उपयोग का कोई संदर्भ नहीं है। कृषि भूमि का अधिग्रहण करने के बाद सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों की कीमत पर विचार नहीं किया जा सकता है क्योंकि ऐसे भूखंड भूमि की परिभाषा में नहीं आते हैं, न ही उन्हें भूमि के समान कहा जा सकता है क्योंकि उपयोगकर्ता को परिवर्तित करने से, भूमि की प्रकृति बदल गई है और यह खरीदी जाने वाली भूमि के साथ कोई समानता या समानता नहीं रखती है। आसपास या इलाका जिसमें भूमि स्थित है, केवल कारकों में से एक है लेकिन यह एकमात्र विचार नहीं है। इसलिए, अधिनियम की धारा 18 (2) के तहत मूल्य का निर्धारण करते समय, ध्यान में रखा जाने वाला औसत मूल्य अधिनियम में परिभाषित भूमि का होना चाहिए और भूमि को खरीदी जाने वाली भूमि के साथ कई मामलों में कुछ हद तक समान या समान होना चाहिए। (पैरा 4).

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका, जिसमें अनुरोध किया गया है कि विद्वान वित्तीय आयुक्त द्वारा पारित 4 मई, 1955 के आक्षेपित आदेश को रद्द करते हुए प्रमाण पत्र या कोई अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए। उत्तरदाता नंबर 4 सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी हिसार इस मामले में आगे नहीं बढ़ेंगे, लेकिन जब अभियोजन उनके द्वारा शुरू किए गए कारणों पर आधारित पाया जाता है, तो रिट याचिका के अंतिम निपटान तक रोक लगा दी जाए।

याचिकाकर्ताओं की ओर से बी.एस. गुप्ता, अधिवक्ता,

बी. एस. मित्तल, अधिवक्ता, उत्तरदाता 5 से 12 के लिए,

निर्णय

प्रेम चंद जैन न्यायमूर्ति—मेरा यह आदेश 1965 की सिविल रिट संख्या 1636 और 1637 का निपटारा करेगा, क्योंकि इन दोनों याचिकाओं में कानून का सामान्य प्रश्न उठता है।

(2) इन याचिकाओं में शामिल एकमात्र बिंदु पंजाब भूमि सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 18 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 18 के तहत खरीदी जाने वाली भूमि के मूल्यांकन से संबंधित है। भूमि का मूल्यांकन धारा 18 की उप-धारा (2) के तहत निर्धारित किया जाना है जो निम्नानुसार है: —

“18(2) उपधारा के तहत भूमि खरीदने का इच्छुक किरायेदार

1. संबंधित भूमि पर अधिकार क्षेत्र रखने वाले प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर को लिखित में एक आवेदन देगा, और सहायक कलेक्टर, भू-स्वामी और भूमि में रुचि रखने वाले अन्य सभी व्यक्तियों को नोटिस देने के बाद और ऐसी जांच करने के बाद, जो वह उचित समझे, भूमि का मूल्य निर्धारित करेगा, जो 10 वर्षों के दौरान इलाके में समान भूमि के लिए प्राप्त कीमतों का औसत होगा। जिस तारीख को आवेदन किया गया है।

सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी ने याचिकाकर्ता-किरायेदार के खरीद आवेदन को अनुमति दी और भूमि का मूल्य 280.60 रुपये प्रति बीघा और खरीद मूल्य 210.40 रुपये प्रति बीघा निर्धारित किया, जो भूमि के मूल्य का 3/4 था। सहायक कलेक्टर के इस निर्णय की कलेक्टर की अपील पर पुष्टि की गई और आयुक्त के समक्ष पुनरीक्षण भी विफल रहा। भूस्वामियों-निजी उत्तरदाताओं द्वारा एक और संशोधन पर, विद्वान वित्तीय आयुक्त ने इस प्रकार देखा: —

“बाजार मूल्य के आकलन के लिए स्वीकृत तरीका पिछले 10 वर्षों के लिए इलाके में समान भूमि की बिक्री को ध्यान में रखना है और धारा 18 (2) के अनुसार, भूमि का मूल्य आवेदन करने की तारीख से ठीक पहले 10 वर्षों के दौरान इलाके में समान भूमि के लिए प्राप्त कीमतों का औसत होगा। 'समान' शब्द का भूमि के भविष्य के उपयोग का कोई संदर्भ नहीं है। इसका मतलब है कि एक ही तरह की भूमि, और भविष्य में एक ही तरह की भूमि को विभिन्न उपयोगों के लिए रखा जा सकता है। जिस उपयोग के लिए एक मालिक भूमि डालता है वह विभिन्न स्थितियों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा, लेकिन जब तक मालिक अविवेकपूर्ण या परोपकारी नहीं होता है, तब तक उससे उस उपयोग को चुनने की उम्मीद की जा सकती है जो उसे अधिकतम लाभ पहुंचाएगा। विचाराधीन भूमि के बगल में एक मंडी की स्थापना के साथ, शहरी विकास आवश्यक रूप से पालन करेगा और भूखंडों की गहरी मांग होगी; जो लोग इलाके में बसना चाहते हैं। भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय इस तथ्य को ध्यान में रखा जाना चाहिए और जिस स्पष्ट तरीके से इसे प्राप्त किया जा सकता है, वह सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों के लिए प्राप्त कीमतों पर ध्यान देना है। इसलिए, मैं दोनों याचिकाओं को स्वीकार करने और उपरोक्त टिप्पणियों के आलोक में भूमि के मूल्य के नए सिरे से निर्धारण के लिए मामलों को सहायक कलेक्टर को सौंपने के लिए मजबूर हूँ।”

उपर्युक्त निष्कर्ष के आधार पर, संशोधन की अनुमति दी गई थी और मामले को भूमि के मूल्य के नए सिरे से निर्धारण के लिए सहायक कलेक्टर को भेज दिया गया था। इन परिस्थितियों में ये याचिकाएं किरायेदारों द्वारा दायर की गई हैं, जिसमें वित्तीय आयुक्त के 4 मई, 1965 के आदेश की वैधता और औचित्य पर सवाल उठाया गया है।

(3) याचिकाकर्ता के वकील गुप्ता ने दलील दी कि जमीन का मूल्य निर्धारित करते समय

इलाके में इसी तरह की जमीन के लिए प्राप्त कीमतों के औसत को ध्यान में रखा जाना चाहिए। विद्वान सलाह के अनुसार, 'भूमि' शब्द विभिन्न प्रकार की भूमि को इंगित करता है, उदाहरण के लिए, नेहरी, चाही, बरनी, आदि, और यह कि यह केवल कृषि भूमि को दर्शाता है। विद्वान वकील के अनुसार, भूमि की औसत कीमत जो प्रकृति में कृषि थी, और कुछ हद तक खरीदी जाने वाली भूमि की तरह थी, मूल्य निर्धारित करने के लिए ध्यान में रखा जा सकता है। विद्वान वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया था कि विद्वान वित्तीय आयुक्त ने कानून में गलती की कि भूमि के मूल्य का आकलन करते समय, सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों के मूल्य को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। दूसरी ओर, निजी प्रतिवादियों के वकील श्री मित्तल ने तर्क दिया कि भूमि की गुणवत्ता या प्रकार के बावजूद अधिनियम की धारा 18 की उप-धारा (2) के तहत मूल्य निर्धारित करते समय इलाके में स्थित किसी भी भूमि के मूल्य को ध्यान में रखा जा सकता है। अपनी दलील के समर्थन में, विद्वान वकील ने राम दित्ता बनाम *वित्तीय आयुक्त और अन्य* (1) इस न्यायालय के एकल पीठ के फैसले पर भरोसा किया।

(4) पूरे मामले पर अपना विचारशील विचार करने के बाद, मेरा विचार है कि याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क में काफी बल है। धारा 18 की उपधारा (2) के तहत, सहायक कलेक्टर को भूमि के मूल्य का निर्धारण करने से पहले, आवेदन करने की तारीख से ठीक पहले दस वर्षों के दौरान इलाके में समान भूमि के लिए प्राप्त कीमतों का औसत पता लगाना आवश्यक है। महत्वपूर्ण शब्द जो सही उत्तर खोजने में मदद करेंगे, वे हैं 'समान भूमि'। अधिनियम में दी गई 'भूमि' शब्द की परिभाषा निम्नानुसार है:—

'''भूमि' और उपयोग किए गए अन्य सभी शब्द, लेकिन इस अधिनियम में परिभाषित नहीं हैं, का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 (1887 का XVI) में सौंपा गया है।

(1) 1964 पी. एल. जे. 196

इस परिभाषा से यह स्पष्ट है कि 1887 के पंजाब किरायेदारी अधिनियम में दी गई 'भूमि' की परिभाषा को अपनाया गया है। उस अधिनियम में भूमि को इस प्रकार परिभाषित किया गया है :-

'''भूमि' का अर्थ है वह भूमि जो किसी शहर या गांव में किसी भी इमारत के स्थल के रूप में कब्जा नहीं की गई है और कृषि उद्देश्यों के लिए या कृषि के अधीन उद्देश्यों के लिए, या चरागाह के लिए कब्जा कर ली गई है या छोड़ दी गई है, और ऐसी भूमि पर इमारतों और अन्य संरचनाओं के स्थल शामिल हैं।

इस अधिनियम में समान शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है। हालांकि, इसका अर्थ ऑक्सफोर्ड इंग्लिश डिक्शनरी, वॉल्यूम IX में दिया गया है। परिभाषा के अनुसार, निम्नानुसार पढ़ा जाता है:—

"एक समान प्रकृति या प्रकार की एक स्पष्ट समानता या समानता होना।

शब्दों और वाक्यांशों में, खंड 39, इस शब्द को निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:—

'''समान' का अर्थ लगभग इसी तरह है; कई मामलों में समान; कुछ हद तक जैसे; एक सामान्य समानता है। - *रॉयल बनाम ब्राउन*, (2) अपने प्राथमिक अर्थों में 'समान' शब्द का अर्थ लगभग इसी तरह है, जो कई मामलों में समान है, कुछ हद तक, एक सामान्य समानता है। *रूबेनस्टीन बनाम फायरमैन फंड इंक कंपनी*। (3)

'समान' शब्द का अर्थ 'समान' नहीं है, क्योंकि बेची गई संपत्ति के बीच समानता की डिग्री

मौजूद होनी चाहिए और जिसे बिक्री के साक्ष्य को स्वीकार्य बनाने के लिए निंदा की जानी चाहिए, लेकिन इसका मतलब है कि समानता और संपत्ति समान हो सकती है, हालांकि प्रत्येक में अंतर के विभिन्न बिंदु हैं। *शिकागो शहर बनाम वैकारो* (4)

(2) एन.एच. 93 ए 2 डी 667, 668.

(3) एन.ई. 2 डी 289, 291, 339 III ऐपप. 404.

(4) 97 एन.ई. 2 डी 766, 773, 408 III. 587

जैसा कि पहले देखा गया है, कीमतों का औसत भूमि का होना चाहिए और वह भी जो समान है। 'समान' शब्द की उपरोक्त पुनरुत्पादित परिभाषाओं से यह स्पष्ट है कि भूमि को कई मामलों में कुछ हद तक समान या समान होना चाहिए। इस मामले में, विद्वान वित्तीय आयुक्त के निर्णय के अनुसार, कृषि भूमि का अधिग्रहण करने के बाद सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों की कीमत को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए, हालांकि निर्णय के पहले भाग में उनके द्वारा यह देखा गया है कि 'समान' शब्द का मेरे द्वारा भूमि के भविष्य के उपयोग का कोई संदर्भ नहीं है और यह सही है। मेरी स्थिति होने के नाते, मैं यह नहीं देख पा रहा हूँ कि अब उनके निर्णय के अंतिम भाग में, उन्होंने निम्नलिखित निर्देश दिए हैं-

“विचाराधीन भूमि के बगल में एक मंडी की स्थापना के साथ, शहरी विकास आवश्यक रूप से पालन करेगा और उन लोगों द्वारा भूखंडों की गहरी मांग होगी जो इलाके में बसना चाहते हैं। भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय इस तथ्य को ध्यान में रखा जाना चाहिए और जिस स्पष्ट तरीके से इसे हासिल किया जा सकता है, वह सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों के लिए प्राप्त कीमतों पर ध्यान देना है।

यह निर्देश फैसले के पहले भाग में कानूनी रूप से सही टिप्पणी के साथ सीधे विरोधाभास में है कि 'समान' शब्द का टायर भूमि के भविष्य के उपयोग का कोई संदर्भ नहीं है। जब 'समान' शब्द का भूमि के भविष्य के उपयोग का कोई संदर्भ नहीं है, तो सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों के मूल्य को कानूनी रूप से ध्यान में नहीं रखा जा सकता है क्योंकि बेचे गए भूखंड स्पष्ट रूप से भूमि की परिभाषा में नहीं आते हैं, न ही उन्हें विवाद में भूमि के समान कहा जा सकता है। उपयोगकर्ता को परिवर्तित करने से, भूमि की प्रकृति बदल गई है और यह खरीदी जाने वाली भूमि के साथ कोई समानता या समानता नहीं रखती है। यदि भूमि की कीमत निर्धारित करते समय सरकार द्वारा बेचे गए भूखंडों के मूल्य को ध्यान में रखा जाता है, तो इसका मतलब ऐसे भूखंडों की कीमत को ध्यान में रखना होगा जो खरीदी जाने वाली भूमि के साथ कोई समानता नहीं रखते हैं। मैं निजी प्रतिवादियों के वकील श्री मित्तल से सहमत नहीं हूँ कि यह केवल भूमि के आसपास के क्षेत्र है जिसे ध्यान में रखा जाना चाहिए। आसपास के क्षेत्र या दूसरे शब्दों में स्थानीयता एक कारक है जिसे ध्यान में रखा जाना चाहिए; लेकिन औसत मूल्य उस भूमि की कीमत को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए जो उस क्षेत्र में समान है। *राम दित्ता* के मामले (1) में निर्णय, जिस पर निजी प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री मित्तल द्वारा भरोसा किया गया था, अलग-अलग है क्योंकि यह अपने विशिष्ट तथ्यों पर आगे बढ़ा और विद्वान न्यायाधीश ने आयुक्त और कलेक्टर के निष्कर्ष को स्वीकार करने के बाद कहा कि विवाद में भूमि उस भूमि के समान थी जिसके

आधार पर मूल्य निर्धारित किया गया था। संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्ति के प्रयोग में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया। इस मामले के इस दृष्टिकोण में, मैं मानता हूँ कि धारा 18 की उप-धारा (2) के तहत मूल्य का निर्धारण करते समय, ध्यान में रखा जाने वाला औसत मूल्य अधिनियम में परिभाषित भूमि का होना चाहिए और यह कि भूमि को खरीदी जाने वाली भूमि के साथ कई मामलों में कुछ हद तक समान या समान होना चाहिए।

(5) किसी अन्य मुद्दे का आग्रह नहीं किया गया था।

(6) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, मैं इन याचिकाओं को स्वीकार करता हूँ और 4 मई, 1965 के विद्वान वित्तीय आयुक्त के आक्षेपित आदेश को रद्द करता हूँ (याचिका के अनुबंध 'डी' की प्रति)। मामले की परिस्थितियों में, मैं लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देता हूँ।

बी.एस.जी.

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।

खुश करण जोत सिंह गिल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
चंडीगढ़ न्यायिक अकादमी