

जवाहर लाल गुप्ता और एन. सी. खिची , न्यायमूर्तिगण, के समक्ष  
जगत सिंह और एक और,-अपीलार्थी।

बनाम

सुधार ट्रस्ट, जिन्ड और एक और-उत्तरदाता।

एल. पी. ए. सं. 265 सन 1989

11 नवंबर, 1998

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-धारा 23-अधिग्रहित भूमि-मुआवजे का निर्धारण-सबूत की जिम्मेदारी।

यह माना गया कि भूमि के बाजार मूल्य का मूल रूप से बिक्री लेनदेन के आधार पर आकलन किया जा सकता है जो निकटवर्ती भूमि के संबंध में हुआ हो सकता है। समय के निकट होने वाले लेन-देन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक वैध आधार प्रदान करते हैं।

(पैरा 5)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि बाजार मूल्य साबित करने का भार दावेदारों पर है। इसका निर्वहन न केवल बिक्री विलेख प्रस्तुत करके बल्कि बाजार मूल्य साबित करके भी किया जाना चाहिए। बिक्री पर विचार के तथ्य को विशेष रूप से साबित करना होगा।

(पैरा 12)

आर. एस. मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता और सुधीर मित्तल, अपीलार्थी के अधिवक्ता।

जे. के. सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता और कुमार सेठी, अधिवक्ता, प्रतिवादीगण की ओर से।

निर्णय

जवाहर लाल गुप्ता, न्यायमूर्ति

1 भूमि मालिकों ने यह दावा करने के लिए ये दो लेटर्स पेटेंट अपील दायर की हैं कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने न्यायाधिकरण द्वारा मूल्यांकन किए गए मुआवजे को बढ़ाने के लिए उनकी रिट याचिकाओं को खारिज करने में गलती की है।

2 कुछ तथ्यों पर ध्यान दिया जा सकता है।

3 10 जून, 1975 को इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, जींद ने विकास योजना संख्या 19 के संबंध में एक नोटिस जारी किया, जिसके लिए 1890 वर्ग गज की भूमि का अधिग्रहण करने का प्रस्ताव था। आपत्तियों पर विचार करने के बाद, योजना को 7 सितंबर, 1976 को अधिसूचित किया गया था। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने मूल्यांकन किया और भूमि मालिकों को रुपये की दर से मुआवजा दिया। 7. 50 प्रति वर्ग गज। जमींदार संतुष्ट नहीं थे। उन्होंने अधिक मुआवजे का दावा किया। पंजाब टाउन इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट एक्ट, 1922 के तहत गठित ट्रिब्यूनल ने माना कि भूमि का बाजार मूल्य रु। 40 प्रति वर्ग गज। भूमि-स्वामी अभी भी संतुष्ट नहीं थे। उन्होंने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दो अलग-अलग याचिकाओं के माध्यम से इस अदालत का दरवाजा खटखटाया। इन दोनों याचिकाओं को खारिज कर दिया गया है, उन्होंने ये दोनों याचिकाएं दायर की हैं।

4 1989 के एल. पी. ए. सं. 265 में अपीलार्थियों के विद्वान वकील श्री आर. एस. मित्तल ने तर्क दिया है कि प्रतिवादीगण द्वारा अधिग्रहित भूमि जींद-गोहाना मार्ग पर स्थित थी। राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित की गई खसरा संख्या 29 वाली भूमि के संबंध में-9 जून, 1976 की अधिसूचना के माध्यम से, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, जींद ने बाजार मूल्य का आकलन किया था। 100 प्रति वर्ग गज। विद्वत एकल न्यायाधीश ने समान दर पर मुआवजे के पुरस्कार के लिए अपीलार्थियों के दावे को अस्वीकार करने में गलती की है। 1991 के एल. पी. ए. सं. 8 में अपीलार्थियों के विद्वान वकील श्री अरुण वालिया ने इस तर्क को अपनाया है। इसके अलावा, उन्होंने यह भी तर्क दिया है कि भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए फैसले को दूषित कर दिया गया था क्योंकि इस पर राष्ट्रपति के साथ दोनों मूल्यांकनकर्ताओं ने हस्ताक्षर नहीं किए थे। अपीलार्थियों की ओर से किए गए दावे का प्रतिवादीगण के विद्वान वकील द्वारा विरोध किया गया है।

5 भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण मूल रूप से बिक्री लेनदेन के आधार पर किया जा सकता है जो निकटवर्ती भूमि के संबंध में हो सकता है। समय के निकट होने वाले लेन-देन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक वैध आधार प्रदान करते हैं।

6 वर्तमान मामले में, अपीलकर्ताओं ने यह इंगित करने के लिए एक भी बिक्री विलेख प्रस्तुत नहीं किया है कि भूमि का बाजार मूल्य रु। 40 प्रति वर्ग गज। इस ओर से किसी भी साक्ष्य के अभाव में, न्यायाधिकरण ने अधिग्रहित की गई भूमि के समान टुकड़े के संबंध में न्यायालय द्वारा दिए गए एक निर्णय पर भरोसा किया था। इस पुरस्कार से रुपये की दर से मुआवजा दिया जाता है। 40 प्रति वर्ग गज का पुरस्कार दिया गया था।

7 बाजार मूल्य साबित करने की जिम्मेदारी दावेदारों पर थी। वे उस जिम्मेदारी को निभाने में विफल रहे हैं। इसके बावजूद न्यायाधिकरण ने न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर भरोसा किया था और बाजार मूल्य रु। 40 प्रति वर्ग गज। यह जानने के बाद कि अपीलकर्ताओं ने अधिक दावा करना शुरू कर दिया है। वे खसरा सं. 29 वाली भूमि के संबंध में न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हैं, जिसके तहत बाजार मूल्य रु। 100 प्रति वर्ग गज। उस निर्णय के आधार पर, यह दावा किया गया था कि भूमि के संबंध में भी बाजार मूल्य का आकलन किया जाना चाहिए था, जो वर्तमान अपीलों का विषय है। 100 प्रति वर्ग गज। श्री मित्तल ने कहा कि चूंकि अपीलकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण एक साल पहले किया गया था, इसलिए रुपये में कटौती की गई थी। 1 प्रति वर्ग गज लगाया जा सकता था। इस प्रकार, बाजार मूल्य का आकलन रु। 99 प्रति वर्ग गज। हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं:

8 मान लीजिए, विचाराधीन भूमि का उपयोग केवल कृषि उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था। यह नहीं दिखाया गया है कि संबंधित समय में इसका बाजार मूल्य रुपये से अधिक था। 40 प्रति वर्ग गज। जून, 1975 में इसे विकास योजना में शामिल किए जाने के बाद, सड़क के दूसरी तरफ खसरा संख्या 29 वाली भूमि की कीमत स्वाभाविक रूप से बढ़ गई थी। इसकी क्षमता में सुधार हुआ था। इस प्रकार, जब वर्ष 1976 में भूमि का अधिग्रहण किया गया था, तो इसके मूल्य का आकलन उच्च स्तर पर किया गया था। यह दिखाने के लिए कोई ठोस सबूत के अभाव में कि भूमि का बाजार मूल्य जो इन अपीलों का विषय है, रु। 40 प्रति वर्ग गज, हम विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिए गए दृष्टिकोण में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं पाते हैं।

9 श्री मित्तल प्रस्तुत करते हैं कि न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण अभिलेख पर साक्ष्य के विपरीत है। विद्वान वकील ने गवाहों के बयानों के साथ-साथ न्यायालय के निर्णय का भी उल्लेख किया है, जिसकी एक प्रति अनुलग्नक पी-2 के रूप में प्रस्तुत की गई है। पीडब्लू-1 के रूप में पेश हुए राजस्व पटवाड़ी मांगे राम और पीडब्लू-2 के श्री जगत सिंह के बयान का संदर्भ दिया गया है। हमने बयानों का अध्ययन किया है। मांगे राम पटवारियों ने केवल भूमि का स्थान दिया है। उनके बयान

में कीमत का कोई उल्लेख नहीं है। जहाँ तक पीडब्लू-2 का संबंध है, वह अपीलार्थियों में से एक है। यहाँ तक कि उन्होंने किसी भी बिक्री लेनदेन का उल्लेख यह इंगित करने के लिए नहीं किया है कि भूमि का मूल्य जो इन अपीलों का विषय है, रुपये से अधिक था। वर्ष 1975 में 40 प्रति वर्ग गज। इस प्रकार, अभिलेख पर मौखिक साक्ष्य का कोई परिणाम नहीं है।

10 न्यायालय द्वारा दिए गए पुरस्कार के संबंध में, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, विद्वान एकल न्यायाधीश ने पुष्टि की है कि अधिसूचना 9 जून, 1976 को खसरा संख्या 29 में शामिल भूमि के संबंध में भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी किया गया था। यह भूमि के संबंध में धारा 36 के तहत नोटिस से एक साल बाद था जो वर्तमान मामलों का विषय है। चूंकि विकास योजना जून, 1975 में शुरू की जा चुकी थी, इसलिए आसपास के क्षेत्र में भूमि का मूल्य बढ़ गया था और इस प्रकार, बाजार मूल्य रु। 100 प्रति वर्ग गज। हम इसे वर्ष 1975 की कीमत से जोड़ने में असमर्थ हैं।

11 श्री मित्तल ने कुछ निर्णयों का उल्लेख किया है। सबसे पहले, वकील ने मोहिंदर सिंह गिल बनाम मुख्य चुनाव आयुक्त, नई दिल्ली<sup>1</sup> के मामले में उच्चतम न्यायालय के अपने अध्यक्षों के निर्णय की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि एक सार्वजनिक आदेश की जांच उसमें दिए गए कारणों के आधार पर की जानी चाहिए और इस तरह के कारणों को बाद में एक हलफनामे द्वारा पूरक नहीं किया जा सकता है। प्रस्ताव के साथ कोई झगड़ा नहीं है। हालाँकि, वर्तमान मामले में हम यह नहीं पाते हैं कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने वास्तव में न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए कारणों को पूरा किया था। श्री मित्तल प्रस्तुत करते हैं कि न्यायाधिकरण ने बिना कोई कारण बताए अनुलग्नक पी-2 में न्यायालय द्वारा दिए गए पुरस्कार को अस्वीकार कर दिया था। अतः न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए निर्णय को रद्द कर दिया जाना चाहिए। हम इस विवाद को कायम नहीं रख सकते। इसका कारण स्पष्ट है। भूमि जो अनुलग्नक पी-2 में अधिनिर्णय का विषय है, उस मामले की तुलना में एक साल बाद अधिग्रहण का विषय था जो इन अपीलों का विषय है। समय बीतने और परिस्थितियाँ बहुत स्पष्ट थीं और केवल इस तथ्य का कि इन्हें विशेष रूप से चित्रित नहीं किया गया था, इसका मतलब यह नहीं होगा कि न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए निर्णय को दूषित कर दिया गया था।

12 श्री मित्तल ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी राजस्व बनाम एल. कमलम्मा (श्रीमती)<sup>2</sup> मामले में भी निर्णय पर भरोसा किया है। इसमें उनके अधिपतियों द्वारा यह देखा गया था कि भूमि की कीमतों में वृद्धि एक वास्तविकता है और न्यायालय इसका न्यायिक नोटिस ले सकते हैं। इस प्रस्ताव के साथ कोई विवाद नहीं है। हालाँकि, वर्तमान मामले में यह निर्णय अपीलार्थियों के लिए कोई सहायता नहीं है। विद्वान वकील ने परमेश्वरी देवी बनाम पंजाब राज्य विद्युत बोर्ड और एक अन्य<sup>3</sup> मामले में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले की ओर भी हमारा ध्यान आकर्षित किया है। हेड नोट (ए) में टिप्पणियों के आधार पर, यह तर्क दिया गया था कि आस-पास की भूमि के संबंध में अधिनिर्णय पर विचार किया जा सकता है। निस्संदेह ऐसा ही है। पुरस्कार साक्ष्य का एक मूल्यवान टुकड़ा है। हालाँकि, जैसा कि इस निर्णय में उनके प्रभुओं द्वारा देखा गया है, बाजार मूल्य साबित करने का बोझ दावेदारों पर निर्भर करता है। इसका निर्वहन न केवल बिक्री विलेख प्रस्तुत करके बल्कि बाजार मूल्य साबित करके भी किया जाना चाहिए। बिक्री पर विचार के तथ्य को विशेष रूप से साबित करना होगा। वर्तमान मामले में भूमि-स्वामी ऐसा करने में विफल रहे हैं। यह निर्णय किसी भी तरह से उनके उद्देश्य को आगे नहीं बढ़ाता है।

1 ए. आई. आर. 1978 एस. सी. 851.

2 1998 (2) एस. सी. मामले 285।

3 ए. आई. आर. 1994 एस. सी. 1142

13 अंत में, अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने इसका उल्लेख किया है। हरचल सिंह बनाम पंजाब राज्य<sup>4</sup> मामले में इस न्यायालय की खंड पीठ का निर्णय। इसमें भूमि का एक बड़ा क्षेत्र अधिग्रहित किया गया था। यह देखा गया कि जब आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए भूमि का अधिग्रहण किया जाता है, तो न्यायालय विभिन्न गांवों के लिए अलग-अलग दरों पर बाजार मूल्य का आकलन नहीं कर सकता है। वर्तमान मामले में ऐसी स्थिति नहीं है।

14 उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम यह नहीं पाते हैं कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिया गया दृष्टिकोण उपरोक्त किसी भी निर्णय के अनुपात के विपरीत है।

15 श्री अरुण वालिया, सतीश कुमार शर्मा के मामले में अपीलार्थी के विद्वान वकील, 1991 का एल. पी. ए. संख्या 8, ने एक अतिरिक्त प्रस्तुति दी। यह तर्क दिया गया कि पुरस्कार वैध नहीं था क्योंकि इस पर न्यायाधिकरण के अध्यक्ष के साथ नियुक्त किए गए दो मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए थे।

16 पुरस्कार की एक प्रति पेपर-बुक के साथ अनुलग्नक पी3 के रूप में प्रस्तुत की गई है। इसके अवलोकन से पता चलता है कि सर्वश्री ए. सी. जैन और डी. के. सिंगला मूल्यांकनकर्ताओं के रूप में उपस्थित थे। चूंकि उन्होंने भाग लिया था और उनकी उपस्थिति को विधिवत दर्ज किया गया है, केवल इस तथ्य का कि पुरस्कार पर केवल न्यायाधिकरण के अध्यक्ष द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे, इसका मतलब यह नहीं हो सकता कि वे अंतिम निर्णय के पक्षकार नहीं थे। इसके अलावा, इस तरह की आपत्ति विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष भी नहीं उठाई गई थी।

17 कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया है।

18 उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं पाते हैं। इन्हें परिणामस्वरूप खारिज कर दिया जाता है। हालांकि, परिस्थितियों में, हम लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देते हैं।

एस. के.

**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 कार्यव्ययन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

डा० सुशीला  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
रोहतक, हरियाणा