Translation.

रिपोर्ट योग्य

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्या 2023 की 859–899

(@एस.एल.पी.(सी) संख्या 2020 की 13992–14032)

हरियाणा राज्य और अन्य — अपीलकर्तागण

बनाम

सुभाष चंदर और अन्य — प्रतिवादीगण

के साथ

सिविल अपील संख्या 2023 की 900

(@एस.एल.पी.(सी) संख्या 2023 की 2971)

(@डी. संख्या 2020 की 12754)

निर्णय

एम.आर. शाह , न्यायाधीश

1. चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय दवारा नियमित प्रथम अपील (आर एफ ए) संख्या 1100/2013 और अन्य संबद्ध प्रथम अपीलों में दिनांक 18.10.2019 को पारित आक्षेपित कॉमन (आम) निर्णय और आदेश से दुखी और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने मूल भू–स्वामियों द्वारा दी गई पहली अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दे दी है और अधिग्रहित की गई भूमि, जो 2,98,54,720 रूपये प्रति एकड़ की दर से अधिग्रहित की गई है, के लिए अन्य वैधानिक लाभ के साथ मुआवजे की राशि में वृद्धि की है, हरियाणा राज्य ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।
2. संक्षेप में, वर्तमान अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य निम्नानुसार हैः–

2.1 यह कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत ग्राम खेड़की, माजरा में स्थित लगभग 58 एकड़ भूमि सार्वजनिक उद्येश्य के लिए अधिग्रहित की गई थी। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने अवार्डो

की घोषणा की। मूल भू–स्वामियों के कहने पर अधिनियम, 1894 की धारा 18 के तहत संदर्भ (रेफरेंस) किए गए थे। संदर्भ (रेफरेंस) न्यायालय ने 13 जनवरी, 2010 की अधिसूचना के लिए मुआवजे की राशि को 60 लाख रूपये प्रति एकड़ से बढ़ाकर 1,56,24,000/– रूपये प्रति एकड़ कर दिया । 1,56,24,000/– रूपये का मुआवजा निर्धारित करने वाले संदर्भ (रेफरेंस) न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और अवार्ड के विरूद्ध राज्य द्वारा की गई अपीलें खारिज कर दी गई । तथापि आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय द्वारा बढ़ाई गई मुआवजे की राशि को ध्यान में रखते हुए, जिसे इस न्यायालय द्वारा जनवरी, 2008 में अधिग्रहित भूमि के संबंध में 2,38,00,000/– रूपये प्रति एकड़ तक संशोधित किया गया, और आगे 12 प्रतिशत की संचयी (cumulative) वृद्धि प्रदान करते हुए, उच्च न्यायालय ने भू–स्वामियों द्वारा दायर अपिलों को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया है और 2,98,54,720/– रूपये प्रति एकड़ पर मुआवजा निधार्रित और अधिनिर्णीत किया है।

2.2 13 जनवरी, 2010 की अधिसूचना द्वारा 2,98,54,720/– रूपये प्रति एकड़ पर अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजा निधर्रित करने और अधिनिर्णीत करने के उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश से असंतुष्ट होकर हरियाणा राज्य ने वर्तमान अपीलों को वरीयता/प्राथमिकता दी है।

3. हमने हरियाणा राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान ए ए जी श्री निखिल गोयल और संबंधित मूल भू–स्वामियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना है।

4. राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान ए ए जी श्री निखिल गोयल ने जोरदार ढंग से यह प्रस्तुत किया है कि दिनांक 13 जनवरी, 2010 की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के लिए 2,98,54,720/– रूपये प्रति एकड़ का मुआवजा निर्धारित करते समय, उच्च न्यायालय ने जनवरी, 2008 में जारी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के संबंध में 2017 की सिविल अपील संख्या 11814–11864 [हरियाणा राज्य बनाम राम चंदर (2017 एस सी सी ऑनलाईन एस सी 1869)] में पारित इस न्यायालय के निर्णय पर विचार करने और/या भरोसा करते हुए वस्तुतः एक मौलिक गलती की है।

4.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि 2017 की सिविल अपील संख्या 11814–11864 में इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश में, इस न्यायालय ने विशेश रूप से अवलोकन किया है और अभिनिधार्रित किया है कि 2,38,00,222/– रूपये प्रति एकड़ पर कथित निर्णय द्वारा मुआवजे का निर्धारण किसी अन्य मामले में एक मिसाल/नज़ीर के रूप में नहीं माना जाएगा। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, आक्षपित निर्णय और आदेश पारित करते समय उच्च न्यायालय ने इस न्यायलय द्वारा 2017 की सिविल अपील संख्या 11814–11864 में 2,38,00,000/– रूपये पर पारित निर्णय और आदेश द्वारा दी गई राशि को ध्यान में रखते हुए/विचार करते हुए वस्तुतः एक मौलिक गलती की है।

4.2 राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान ए.ए.जी श्री निखिल गोयल द्वारा आगे ये प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में भूमि की कीमतें कम हो रही थी, जिस पर इस न्यायालय द्वारा ध्यान दिया गया था।

4.3 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि इस तथ्य पर विचार करते हुए भी कि उसी गॉव के सबंध में भूमि का अधिग्रहण 2008 के बाद से किया गया था और इसलिए, भूमि की कीमतें कृत्रिम रूप से बढ़ गई। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, उच्च न्यायालय ने 2,38,00,000/– रूपये प्रति एकड़ पर 12% की वृद्धि देने में गलती की है, जिसे दिनांक 25.01.2008 की अधिसूचना के अधिनिर्णीत किया गया है।

4.4 उपरोक्त निवेदन करते हुए और उपरोक्त निर्णय पर भरोसा करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपीलों को स्वीकार किया जाए।

5. वर्तमान अपीलों का विरोध करते हुए, भू–स्वामियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि एक बार राज्य द्वारा प्रस्तुत अपीलों को खारिज कर दिए जाने और भू–स्वामियों द्वारा प्रस्तुत अपीलों में आक्षेपित कॉमन (आम) निर्णय और आदेश पारित किए जाने के बाद, अब राज्य के लिए उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित कॉमन (आम) निर्णय और आदेश को चुनौती देने की स्वतंत्रता/अनुमति नहीं है ।

5.1 आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि अन्यथा भी 09.03.2007 से 31.03.2008 तक के संदर्भ में रिकार्ड/अभिलेख में प्रस्तुत बिक्री के उदाहरणों पर विचार करते हुए, कीमतों में वृद्धि हुई थी और इसलिए, उच्च न्यायालय ने 2,38,00,000/– रूपये प्रति एकड़ पर 12% की वृद्धि देने में कोई त्रुटि नहीं की है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस तरह का कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है या 2008 और 2010 के बीच बाजार मूल्य में गिरावट को दर्शाते हुए अधिग्रहण करने वाले निकाय द्वारा कोई विपरीत बिक्री का उदाहरण रिकार्ड/अभिलेख पर नहीं रखा गया है।

5.2 उपरोक्त प्रस्तुतियां/दलीले देते हुए और रामराव शंकर तापसे बनाम महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम और अन्यः (2022) 7 एस.सी.सी. 563 के मामले में इस न्यायालय के हाल के निर्णय पर भरोसा करते हुए, जिसमें यह अवलोकित किया गया कि भूमि के बाजार मूल्य में प्रति वर्ष 10 से 15 प्रतिशत की संचयी (Cumulative) वृद्धि को स्वीकार किया जा सकता है, वर्तमान अपीलों को खारिज करने की प्रार्थना की जाती है।

6. हमने संबंधित पक्षों की ओर से पेश होने वाले विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है। हमने उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित कॉमन (आम) निर्णय और आदेश का अध्ययन किया है और हमने 2017

की सिविल अपील संख्या 11814–11864 के मामले में इस न्यायालय के पहले के निर्णय को भी देखा है और उस पर भी विचार किया है, जिसके द्वारा इस न्यायालय ने दिनांक 25.01.2008 की अधिसूचना के द्वारा अधिग्रहित भूमि के संबंध में मुआवजा 2,38,00,000/– रूपये प्रति एकड़ निर्धारित किया था। उक्त निर्णय और आदेश में, इस न्यायालय ने विशेष रूप से कहा है कि उक्त निर्णय को एक मिसाल/नज़ीर के रूप में नहीं माना जा सकता है। हालांकि यह ध्यान देने योग्य है कि योग्यता के आधार पर भी, इस न्यायालय ने 2007 और 2008 के बीच भू–स्वामियों की ओर से प्रस्तुत बिक्री के उदाहरणों पर विचार किया और उन्हे स्वीकार किया। इसलिए इस प्रकार से 25 जनवरी, 2008 को जारी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के संबंध में 2,38,00,000/– रूपये प्रति एकड़ के मुआवजे के ऐसे निर्धारण को "आधार" **(the base)** कहा जा सकता है और 2008 की अधिसूचना और 2010 की अधिसूचना के बीच के समय के अंतराल को ध्यान में रखते हुए, **8%** से **15%** के बीच एक उपयुक्त वृद्धि दी जाती है, जिसे इस न्यायालय द्वारा दिए गए कई निर्णयों की श्रंखला में, पहलाद राम बनाम हुडा **(HUDA);(2014) 14** एस.सी.सी. 778 के मामले से शुरू करते हुए, अभी हाल ही के इस न्यायालय के रामराव शंकर तापसे (सुप्रा) के मामले तक, में इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय के अनुसार जायज़ माना जाता है। तथापि, साथ ही इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि वर्तमान मामले में उसी गॉव के संबंध में, अधिग्रहण की कार्यवाही जनवरी, 2008 में शुरू की गई थी, 12 प्रतिशत की संचयी **(Cumulative)** वृद्धि प्रदान करना सुरक्षित और /या विवेकपूर्ण नहीं होगा। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और यहॉ तक कि रिकार्ड (अभिलेख) पर प्रस्तुत बिक्री के उदाहरणों पर विचार करते हुए, हमारी राय है कि यदि 2,38,00,000/– रूपये पर 12 प्रतिशत की वृद्धि की बजाय, 10 प्रतिशत की वृद्धि स्वीकार की जाती है, तो इसे एक उचित मुआवजा कहा जा सकता है और यह न्याय के उद्धेश्यों को पूरा कर सकता है।

7. इस दृष्टिकोण से इस मामले को ध्यान में रखते हुए, अधिग्रहित भूमि के लिए विचाराधीन/प्रश्नगत भूमि का बाजार मूल्य, दिनांक 13 जनवरी 2010 को 2,87,98,000/– रूपये प्रति एकड़ होगा।

8. परिणामस्वरूप, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित कॉमन (आम) निर्णय और आदेश को 2,87,98,000/– रूपये प्रति एकड़ पर मुआवजा देकर उपरोक्त सीमा तक संशोधित किया जाना आवश्यक है। वर्तमान अपीलों को आंशिक रूप से उपरोक्त सीमा तक स्वीकार किया जाता है और यह निर्णय दिया जाता है कि मूल भू–स्वामी भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत उपलब्ध अन्य सभी वैधानिक लाभों के साथ 2,87,98,000/– रूपये प्रति एकड के हिसाब से मुआवज़े के हकदार

होंगे। अपीलकर्ता हरियाणा राज्य को आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर पहले से भुगतान की गई राशि को काटने के बाद 2,87,98,000/– रूपये के बाजार मूल्य पर मूल भू–स्वामियों को मुआवजा जमा करने और/या भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। वर्तमान अपीलों को आंशिक रूप से उपरोक्त सीमा तक स्वीकार किया जाता है। खर्च के बारे में कोई आदेश नहीं।

एम.आर. शाह,

न्यायाधीश.

सी.टी. रविकुमार,

न्यायाधीश.

नई दिल्ली

फरवरी 10,2023

××××××××

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्धेश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

Translated by Shri Vishal Kumar,Revisor and Typed by Neeraj Kumar Mishra. Senior Assistant.