हसनाली वलीचंद(मृत)द्वारा एल.आर.एस.

बनाम

महाराष्ट्र राज्य

6 जनवरी, 1998

[डॉ. ए. एस. आनंद और एस. राजेंद्र बाबू. जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894

क्षतिपूर्ति निर्धारण - शहर से डेढ़ मील की दूरी पर स्थित भूमि का शहरी चरित्र और भूमि की भविष्य की क्षमता को ध्यान में रखा जाए - संदर्भ न्यायाल का अधिनिर्णय संशोधन के साथ बहाल किया गया कि संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित राशि में से 50 पैसे प्रति वर्ग फुट की दर से कटौति विकास शुल्क के लिए की जाएगी।

उड़ीसा राज्य बनाम बृजलाल मिश्रा एवं अन्य ख्1995, 5 एस. सी. सी. 203 एवं पी. एम. रेड्डी एवं अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी, हैदराबाद शहरी विकास प्राधिकरण, हैदराबाद एवं अन्य , ख्1995, 2 एस. सी. सी. 305, उद्धृत।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 8911 वर्ष 1983

बॉम्बे उच्च न्यायालय के प्रथम अपील संख्या - 19 सन 1974 में दिनांक 1.12.81 के निर्णय और आदेश से।

अपीलार्थियों की ओर से कृष्ण महाजन, अमित ढ़ींगरा और पी.एच.पारेख।

प्रतिवादी की ओर से जी.बी.साठे और डी.एम.नारगोलकर।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश पारित किया गया:

यह आदेश दोनों अपीलों का निपटारा करेगा क्योंकि वे बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनंाक 26.09.1997 के तहत एक ही निर्णय और आदेश से उत्पन्न होती है। जमीन जिसकी माप 14 एकड़ और 9 गुंथा, जो इन अपीलों का विषय है, महाराष्ट्र के अहमदनगर जिले के ताल्लुक नगर, ग्राम - केडगांव में स्थित है, राज्य द्वारा अधिग्रहित किया गया था। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना (एततबाद अधिनियम) 1.3.1969 को जारी किया गया था। अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना राजपत्र में 26.06.1969 को प्रकाशित की गई थी। भूमि का अधिग्रहण आबादी के लिए रहने की जगह के विस्तार के साथ-साथ सरकारी गोदामों के निर्माण के लिए एवं सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किया गया था। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने दिनंाक 29.9.1970 के अवार्ड के माध्यम से भूमि का बाजार मूल्य रू 3000/- प्रति एकड़ एवं रू 3200/- प्रति एकड़ की दर से निर्धारित किया गया था। मुआवजे की राशि रू 49,301/- अवार्ड के रूप में प्रदान की गयी थी।

भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के अवार्ड से पीडित होकर दावेदारों ने धारा - 18 के सन्दर्भ में मांग की। माननीय संयुक्त सिविल न्यायाधीश ने अपने अवार्ड दिनांक- 28.08.1971 के द्वारा सहकारी आवास समिति द्वारा अपने सदस्यों को भूखंडों की बिक्री के लिए और अधिग्रहित भूमि के आसपास के बाहरी लोग को ध्यान में रखते हुए बाजार मूल्य /। रू. 1 प्रति वर्गफुट, अन्य कानूनी बातों के साथ-साथ निर्धारित दरों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया। संदर्भ अदालत ने अवार्ड के रूप में कुल मुआवजा रू. 6,16,118.60 पैसा दिया। प्रतिवादी-राज्य ने संदर्भ न्यायालय के निर्णय के विरूद्ध उच्च न्यायालय का रूख किया।

उच्च न्यायालय ने दिनंाक 26.9.1979 को दिए गये अपने फेसले के द्वारा धारा 18 के तहत दिए गए संदर्भ न्यायालय के फेसले को रद्द कर दिया और भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के द्वारा दिए गये दिनंाक 29 सितंबर, 1970 के निर्णय को पुनस्थापित किया गया।,

इसलिए, दावेदारों द्वारा विशेष अनुमति द्वारा ये अपील दायर की जाती है।

अपीलार्थियों की ओर से पेश विद्वान वकील श्री कृष्ण महाजन ने उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश पर प्रहार करते हुए मुख्य रूप से कहा है कि उच्च न्यायालय भविष्य की संभावना को ध्यान में रखने मंे विफल रहा और इसके वजाय स्वयंको केवल अनुभव की गई संभावना पर आधारित किया और इस प्रकार निर्णय देने में त्रुटि की।

विद्वान वकील ने अपने तर्क के समर्थन में उड़ीसा बनाम बृज लाल मिश्रा एवं अन्य ख्1995, 5 एस.सी.सी. 203 और पी.एम.रेड्डी एवं अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी, हैदराबाद शहरी विकास प्राधिकारण, हैदराबाद एवं अन्य [1995] 2 एससीसी 305 के निर्णय पर भरोसा जताया।

दोनो निर्णय श्री महाजन के निवेदन का समर्थन करते हैं। राज्य की ओर से पेश विद्वान वकील श्री साठे ने उच्च न्यायालय का निर्णय और आदेश का समर्थन किया है और प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि कृषि योग्य भूमि थी और उच्च न्यायालय ने उचित रूप से इस तथ्य को ध्यान में रखा और संदर्भ न्यायालय के दृष्टिकोण को अस्वीकार कर दिया, विद्वान वकील के अनुसार संदर्भ न्यायालय पर निर्णय अंबिका सहकारी हाउसिंग सोसाइटी द्वारा निर्धारित दरों से प्रभावित था जो एक प्रासंगिक रूप से विचारनीय योग्य नहीं था क्यांकि अंबिका कोआॅपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी की भूमि विकसित भूमि थी और इसके विभिन्न भूखंडों को इसके सदस्यों और बाहरी लोगों को बेचा गया था।

हमने प्रस्तुतियों पर विचारपूर्वक विचार किया है।

उच्च न्यायालय ने विवादित निर्णय और आदेश में ध्यान दिया है कि भूमि का 'स्थान' इंगित करता है कि इसमें निर्णय क्षमता है लेकिन इसके अवलोकन करने में उन कारणों को अनदेखा करने में त्रुटि कि:

"किसी भी भूमि मालिक द्वारा किसी भी तरह का कोई भी आय प्राप्त करने का कोई रिकॉर्ड नहीं है। इसलिए इन भूमि को कृषि भूमि के रूप मे महत्व दिया जाना चाहिए। न कि निकट भविष्य की कोई भी संभावना को देखते हुए,।"

हम इस तरह के अवलोकन और निष्कर्ष के लिए कोई प्रमाणिकता नहीं ढुंढ पा रहे हैं।

उच्च न्यायालय का उपरोक्त निष्कर्ष भूमि के स्थान के आधार पर पहले के निष्कर्ष के विपरीत है। यह निश्चित रूप से सही है कि संदर्भ न्यायालय विकसित भूमि और के संबंध में बिक्री के लेनदेन से प्रभावित था और मुआवजे को बढ़ाने के दौरान भूमि के विकास के लिए कोई कटौती करने में विफल रहा, लेकिन उच्च न्यायालय ने विचाराधीन भूमि की भविष्य की क्षमता की अनदेखी करने और इसके बजाय अपने निष्कर्ष को केवल प्राप्त क्षमता के रूप में रखने में गलती की। अभिलेख पर साक्ष्य स्पष्ट रूप से स्थापित करते हैं कि अधिग्रहित भूमि में अपने स्थान के कारण भविष्य की क्षमता थी। इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता है कि अहमदनगर शहर के आसपास का क्षेत्र तेजी से विकसित हो रहा है और इसमें प्रश्नगत भूमि अहमदनगर शहर से लगभग डेढ़ मील की दूरी पर स्थित था। उच्च न्यायालय द्वारा इस प्रभाव से अभिलिखित निष्कर्ष कि विचाराधीन भूमि के संबंध में किसी भी शहरी चरित्र की कोइ मांग नहीं थी, अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य को झूठा साबित करता है। वास्तव में आवास सोसायटी भूमि के विपरीत भूमि विकसित नहीं की

गई थी और इसलिए उच्च न्यायालय के लिए उचित मार्ग यह होता कि उसे
विकास शुल्कों पर ध्यान देना चाहिए था और इसके लिए कुछ उपयुक्त कटौती करनी चाहिए थी। संदर्भ अदालत ने अभिलेख पर सामग्री के आधार पर अवार्ड दिया था, लेकिन यह ध्यान देने में विफल रही कि अधिग्रहित भूमि अभी भी अविकसित थी। इसलिए, उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और आदेश को निरस्त करना हमारे लिए उचित प्रतीत होता है और संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय को उस संशोधन के साथ पुनस्थापित करें जो संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित राशि रू 1 प्रति वर्ग फुट, विकास शुल्क के लिए 50 पैसे प्रति वर्ग फुट की सीमा तक की कटौती की जाएगी और मुआवजे की गणना उस आधार पर की जाएगी और दावेदारों को उनके स्वामित्व के अनुसार, मुआवजे और ब्याज के वैद्यानिक लाभों के साथ भुगतान किया जाएगा।

उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और आदेश को निरस्त किया जाता है। संदर्भ न्यायालय के अधिनिर्णय को उपरोक्त संशोधन के साथ, अपीलों का निपटारा किया जाता है। हालाँकि, मुकदमे की फीस के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अपीलों का निपटारा किया गया

आर. पी.