

के. पेरियासानी

बनाम

उप तहसीलदार (भूमि अधिग्रहण)

मई 4, 1994

[के. रामास्वामी और एन. वेंकटचाला, न्यायमूर्तिगण]

*भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 : धारा 4, 6, 12, 18-भूमि का अधिग्रहण-क्षतिपूर्ति-का निर्धारण-अभिनिर्धारित, अपीलकर्ता अधिग्रहित भूमि के लिए बाजार मूल्य की समानता का हकदार था जब उच्च न्यायालय ने उसी क्षेत्र में स्थित और उसी अधिसूचना के अंतर्गत अधिग्रहित अन्य भूमियों के संबंध में दर में वृद्धि की थी।*

एक आवास योजना के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अंतर्गत अपीलकर्ता-भूमिस्वामी की कितपय भूमियों का अधिग्रहण किया गया था। भूमि का बाजार मूल्य 92 रुपये प्रति सेंट निर्धारित किया गया था। संदर्भ पर, 1500 रुपये प्रति सेंट की दर से दावे के विपरीत बाजार मूल्य को बढ़ाकर 800 रुपये प्रति सेंट कर दिया गया था। उच्च न्यायालय ने संदर्भ न्यायालय के पंचाट की पुष्टि की और राज्य द्वारा दायर अपील और भूमि स्वामी की प्रति-आपत्ति को खारिज कर दिया।

इस न्यायालय में अपील में, अपीलकर्ता-भूमिस्वामी की ओर से यह निवेदन किया गया था कि उच्च न्यायालय यह तथ्य न देखने में त्रुटि पर था कि उसी क्षेत्र में स्थित और उसी अधिसूचना के अंतर्गत अधिग्रहित अन्य भूमियों के संबंध में जिसके अंतर्गत प्रश्नगत भूमि अधिग्रहित की गई थी, उसने दर को बढ़ाकर 1000 रुपये प्रति सेंट और 1050 रुपये प्रति सेंट कर दिया था। यह दावा किया गया था कि अभिलेख पर ऐसी सामग्री मौजूद थी जो यह दर्शाती थी कि प्रश्नगत भूमि अधिक लाभप्रद विशेषताओं से युक्त थी।

अपीलों को अनुज्ञात करते हुए, इस न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया : 1. उच्च न्यायालय यह मानने में सही नहीं था कि समान क्षतिपूर्ति प्रदान करने के लिए भूमियों की लाभप्रद स्थिति की समानता के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं था। तात्कालिक अपीलों में भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा स्वयं भूमियों को 92 रुपये प्रति सेंट की दर प्रदान करके किया गया व्यवहार, जबकि उसने अन्य अपीलों में भूमियों को 70 रुपये प्रति सेंट की दर प्रदान की थी, अंतर्निहित साक्ष्य प्रस्तुत करता है कि प्रश्नगत भूमियां अन्य अपीलों से संबंधित भूमियों की तुलना में अधिक लाभप्रद स्थिति में स्थित हैं। अपीलकर्ता अधिग्रहित भूमियों के लिए बाजार मूल्य की समानता का हकदार है।

[904-ख-ग]

2. अपीलकर्ता कब्जा लेने की तिथि से पहले वर्ष के लिए बढ़ी हुई क्षतिपूर्ति पर 30 प्रतिशत हर्जाना और 9 प्रतिशत ब्याज तथा उसके बाद भुगतान या जमा की तिथि, जो भी पहले हो, तक 15 प्रतिशत ब्याज का हकदार है। [904-ग-घ]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार : 1993 की दीवानी अपील संख्या 851 और 852 वर्ष 1993।

मद्रास उच्च न्यायालय के ए. संख्या 760 और 763 वर्ष 1987 में दिनांक 25.10.89 के निर्णय और आदेश से उद्धृत।

अपीलकर्ताओं के लिए वी. बालचंद्रन।

उत्तरदाता के लिए ए. मरिअरपुथम और श्रीमती अरुणा माथुर।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश सुनाया गया :

7 मार्च, 1973 को तमिलनाडु राजपत्र में प्रकाशित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4(1) के अंतर्गत एक अधिसूचना द्वारा मदुरै के निकट थथानई गांव में सर्वेक्षण संख्या 11/4 और 49/7 सहित भूमियों के एक बड़े हिस्से को एक आवास योजना के लिए अधिग्रहित करने का प्रस्ताव किया गया था। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने उस भूमि का

बाजार मूल्य 92 रुपये प्रति सेंट निर्धारित किया। धारा 18 के अंतर्गत संदर्भ पर, दीवानी न्यायालय ने अपने पंचाट द्वारा, अपीलकर्ता के 1500 रुपये प्रति सेंट की दर के दावे के विपरीत उस भूमि के बाजार मूल्य को बढ़ाकर 800 रुपये प्रति सेंट कर दिया। उच्च न्यायालय ने दिनांक 25 अक्टूबर, 1989 के अपने निर्णय और डिक्री द्वारा दीवानी न्यायालय के पंचाट की पुष्टि की और राज्य की दीवानी अपील संख्या 763 वर्ष 1987 में अपील को खारिज कर दिया। इसने अपीलकर्ता की प्रति-आपत्तियों को भी खारिज कर दिया। अतः विशेष अनुमति द्वारा इस दावेदार की अपील।

यह विवादित नहीं है कि उक्त अधिसूचना के अनुसरण में अधिग्रहित भूमियों का बाजार मूल्य उच्च न्यायालय की विभिन्न पीठों द्वारा निर्धारित किया गया है जैसे कि *विशेष तहसीलदार, भूमि अधिग्रहण बनाम लक्ष्मी अम्मल एवं एक अन्य* शीर्षक वाली अपील संख्या 538/87 और 1226/86। जिन भूमियों के लिए भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने 70 रुपये प्रति सेंट की दर से प्रदान किया था और दीवानी न्यायालय ने संदर्भ पर ऐसी दर को बढ़ाकर 850 रुपये प्रति सेंट कर दिया था, उच्च न्यायालय ने अपील पर दो मामलों में दर को बढ़ाकर 1000 रुपये प्रति सेंट और दो अन्य मामलों में 1050 रुपये प्रति सेंट कर दिया था। चूंकि वर्तमान अपीलों में विचाराधीन भूमियां उसी क्षेत्र में स्थित हैं और उसी अधिग्रहण के अंतर्गत अधिग्रहित की गई थीं तथा भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने स्वयं उन भूमियों को अन्य अपीलों में शामिल भूमियों की तुलना में अधिक लाभप्रद स्थिति में माना था, इसलिए यह स्पष्ट होगा कि इन अपीलों की भूमियां अन्य अपीलों में निर्णय द्वारा कवर की गई भूमियों की तुलना में अधिक लाभप्रद विशेषताओं से युक्त हैं, जिनका मूल्य 92 रुपये प्रति सेंट की दर से नियत किया गया है। अपीलों का निस्तारण करते समय विद्वान न्यायाधीश द्वारा इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया था, क्योंकि यह अवलोकन किया गया है कि समान क्षतिपूर्ति प्रदान करने के लिए भूमियों की लाभप्रद स्थिति की समानता के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं है। अवलोकन त्रुटिपूर्ण प्रतीत होता है। इन अपीलों में भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा स्वयं उन्हें 92

प्रतिशत की दर प्रदान करके भूमियों के प्रति किया गया व्यवहार, जबकि उसने अन्य अपीलों में भूमियों को 70 रुपये प्रति सेंट की दर प्रदान की थी, अंतर्निहित साक्ष्य प्रस्तुत करता है कि प्रश्नगत भूमियां अन्य अपीलों से संबंधित भूमियों की तुलना में अधिक लाभप्रद स्थिति में स्थित हैं। जब ऐसी स्थिति है तो अपीलकर्ता भी अधिग्रहित भूमि के लिए बाजार मूल्य की समानता का हकदार है।

अपीलें तदनुसार अनुज्ञात की जाती हैं। अपीलकर्ता कब्जा लेने की तिथि से पहले वर्ष के लिए बढी हुई क्षतिपूर्ति पर 30 प्रतिशत हर्जाना और 9 प्रतिशत ब्याज तथा उसके बाद भुगतान या जमा की तिथि, जो भी पहले हो, तक 15 प्रतिशत ब्याज का हकदार है। कोई लागत नहीं।

आर.पी.

अपील अनुज्ञात की जाती है।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।