

समक्ष सर्वोच्च न्यायालय, भारत
सिविल अपीलिय अधिकारिता
सिविल अपील सं. 2562/2019
(विशेष अनुमति याचिका संख्या 14973/2010)
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् ——— अपीलकर्ता
विरुद्ध
गंगा सरन (मृतक) विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से और अन्य ——— उत्तरवादी
साथ में
सिविल अपील सं. 2563 / 2019
(विशेष अनुमति याचिका संख्या 36884 /2016)
सिविल अपील सं. 2565 / 2019
(विशेष अनुमति याचिका संख्या 38758 /2016)
सिविल अपील सं. 2564 / 2019
(विशेष अनुमति याचिका संख्या 38361 /2016)

निर्णय

आर. सुभाष रेड्डी, न्यायाधीश.

1. इजाजत दी गयी।
2. ये सभी अपीलें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (1) के तहत 29.9.1979 को जारी अधिसूचना से उत्पन्न हुई हैं। सभी को एक साथ सुना जाता है और इस आदेश द्वारा निपटाया जा रहा है। निपटारे के उद्देश्य के लिए हमने उन तथ्यों का उल्लेख किया है जो 2010 के विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 194973/2010 से उत्पन्न सिविल अपील में हैं।
3. बुलंदशहर के टांडा में स्थित उत्तरवादियों – दावेदारों की भूमि खसरा सं. 74 (पैमाइश 2-13-0) और खसरा सं. 75 (पैमाइश 0-17-0) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 और उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद् परिषद्, 1965 के प्रावधानों के तहत आवास योजना के कार्यान्वयन के लिए अधिगृहीत की गई थी। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, आवास योजना के लिए आवश्यक भूमि का अधिग्रहण, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत किया जा सकता है। 29.9.1979 को अधिसूचना और 20.12.1980 को विज्ञप्ति जारी की गई। भू-अर्जन अधिकारी, आवश्यक पूछताछ करने के बाद 11.10.1984 को अधिनिर्णय पारित कर चुका है। भू-अर्जन अधिकारी ने अपने अधिनिर्णय में अधिग्रहित भूमि का प्रतिकर रु 29.08 प्रति वर्ग गज की दर से निर्धारित किया। चूंकि उत्तरवादी – दावेदार तय किए गए बाजार मूल्य से संतुष्ट नहीं थे, इसलिए उन्होंने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत सिविल न्यायालय से निर्देश माँगा। निर्देश जिला न्यायाधीश, बुलंदशहर की अदालत को किया गया था, जिसकी संख्या एल.ए.आर 128/1987 है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 18 के तहत चाहे

डिस्क्लेमर (अस्वीकरण)

स्थानिक भाषा में अनुवादित निर्णय वादकारियों को इसे उनकी अपने भाषा में समझने के सीमित प्रयोग के लिए है इसे किसी अन्य प्रयोजन के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए अंग्रेजी में दिया गया निर्णय ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और क्रियान्वयन के लिए प्रभावी होगा।

गए निर्देश के संदर्भ में जिला न्यायालय ने इसका उत्तर 19.12.1994 को अपने निर्णय के रूप में दिया। निर्देश न्यायालय ने बाजार मूल्य को रु 99 /— प्रति वर्ग गज तय करके प्रतिकर बढ़ाया और वैधानिक लाभों के भुगतान का भी आदेश दिया है।

4. 1987 के एल.ए.आर. संख्या 128 में पारित 19.12.1994 के निर्देश न्यायालय के निर्णय से व्यथित होकर, उत्तर प्रदेश अवास विकास परिषद ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष 1995 की प्रथम अपील संख्या 354 प्रस्तुत की। 19.01.2010 के निर्णय द्वारा अपीलकर्ता द्वारा यहां प्रस्तुत अपील खारिज कर दी गई थी। व्यथित होकर अपीलकर्ता ने यह अपील की है।

5. हमने अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता और उत्तरवादियों-दावेदारों के पक्ष में उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना।

6. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने निर्णय का हवाला देते हुए यह प्रस्तुत किया है कि यद्यपि उच्च न्यायालय में की गयी अपील प्रथम अपील है, उच्च न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों को आंके बिना इसको खारिज कर दिया। यह निवेदित किया जाता है कि इस आधार पर प्रश्नगत निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। दूसरी ओर, उत्तरवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदित किया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना 29.9.1979 को जारी की गई थी, और उत्तरवादियों-दावेदारों को अभी तक निर्देश न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर नहीं मिला है; उन्होंने निर्देश न्यायालय के फैसले पर विचार करने का अनुरोध किया और निवेदित किया कि अधिग्रहित भूमि के लिए बाजार मूल्य रुपए 99/— प्रति वर्ग गज की दर से निर्धारण उचित और तर्कसंगत है। आगे यह निवेदित किया गया है कि यद्यपि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (1) के तहत जारी अधिसूचना के समय से पहले पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से पत्रावली पर एक दस्तावेजी साक्ष्य है, जो प्रासंगिक समय में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रुपये 200 /— प्रति वर्ग गज के आसपास होना दर्शाता है, निर्देश न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के लिए बाजार मूल्य केवल रुपए 99 /— प्रति वर्ग गज की दर से नियत किया। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि निर्देश न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत ऐसे दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्यों के मद्देनजर, प्रश्नगत निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।

7. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के बाद, हमने निर्देश न्यायालय के आदेश, उच्च न्यायालय के प्रश्नगत आदेश और पत्रावली पर मौजूद अन्य सामग्री का भी अनुशीलन किया है।

8. यह सत्य है कि यद्यपि अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपील, प्रथम अपील है, लेकिन उच्च न्यायालय ने पत्रावली पर साक्ष्यों को आंके बिना ही उसे खारिज कर दिया है। अपील पर विचार के लिए उच्च न्यायालय को मामला वापस भेजने के बजाय और यह ध्यान देते हुए कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना 29.09.1979 को जारी की गई थी, हमने निर्देश न्यायालय के निर्णय और उत्तरवादियों और दावेदारों द्वारा निर्देश न्यायालय के सामने प्रस्तुत साक्ष्यों पर विचार किया है।

9. उत्तरवादियों – दावेदारों की वस्तुस्थिति यह है कि आवास योजना के लिए आवश्यक भूमि नगर निगम की सीमा के भीतर और आवासीय और व्यावसायिक भवनों के पास है।

डिस्क्लेमर (अस्वीकरण)

स्थानिक भाषा में अनुवादित निर्णय वादकारियों को इसे उनकी अपने भाषा में समझने के सीमित प्रयोग के लिए है इसे किसी अन्य प्रयोजन के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए अंग्रेजी में दिया गया निर्णय ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और क्रियान्वयन के लिए प्रभावी होगा।

10. निर्देश न्यायालय के निर्णय और पत्रावली पर उपलब्ध अन्य सामग्री से यह स्पष्ट है कि एस.एल.ए. ओ. ने स्वयं स्वीकार किया है कि अधिग्रहित भूमि अबादी के निकट है और आवासीय घरों के लिए उपयुक्त है। एस.एल.ए.ओ. द्वारा की गयी मौके पर जांच से भी यह पता चला कि अधिग्रहित भूमि के पास आवासीय और वाणिज्यिक भवन अस्तित्व में थे। इसके अलावा बिक्री विलेखों जिनका उल्लेख क्रम संख्या 1 से 4 और 20, 21 और 89 में किया गया है, बताता है कि प्रासंगिक समय के दौरान अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रु. 100 से रु. 200 प्रति वर्ग गज तक था। यद्यपि, इस तरह के विक्रय विलेख अधिसूचना से पहले के थे, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने इस आधार पर इस पर विचार नहीं किया कि अधिग्रहीत जमीन कुल 48 एकड़ थी। इसके अलावा यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि छोटे क्षेत्रों की तुलनीय बिक्री के विक्रय विलेखों पर भी बाजार मूल्य तय करते समय उपयुक्त कटौती करके विचार किया जा सकता है। निर्देश न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए गए दस्तावेजी साक्ष्य, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना जारी किये जाने के प्रासंगिक समय के दौरान अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को दर्शाता है, जो कि रु. 100 से रु. 200 प्रति वर्ग गज तक होता है। साक्ष्य को सम्पूर्ण रूप से देखते हुए निर्देश न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रु. 99 प्रति वर्ग गज निर्धारित किया है। निर्देश न्यायालय के समक्ष पत्रावली पर साक्ष्य को विचार करते हुए अन्य वैधानिक लाभों के साथ अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण रुपये 99 प्रति वर्ग गज की दर से किये जाने को अवैध नहीं कहा जा सकता है। निर्देश न्यायालय द्वारा रु 99 / – प्रति वर्ग गज की दर पर निर्धारित बाजार मूल्य धारा 4 (1) की अधिसूचना की तारीख को उचित और वास्तविक बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है। उपरोक्त कारणों से, हम अपील में कोई गुण नहीं पाते हैं और उसी के अनुसार उसे खारिज कर दिया जाता है।

एसएलपी (सी) संख्या 36884 / 2016, 38758 / 2016 और छव.38361 / 2016 से उत्पन्न सिविल अपीलें

2010 के एसएलपी (सी) संख्या 14973 से उत्पन्न सिविल अपील में पारित आदेश को ध्यान रखते हुए, इन अपीलों को भी खारिज कर दिया गया है।

..... न्यायाधीष
(आर. बानुमथी)
..... न्यायाधीष
(आर. सुभाष रेड्डी)

नई दिल्ली: 26 फरवरी, 2019

डिस्क्लेमर (अस्वीकरण)

स्थानिक भाषा में अनुवादित निर्णय वादकारियों को इसे उनकी अपने भाषा में समझने के सीमित प्रयोग के लिए है इसे किसी अन्य प्रयोजन के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए अंग्रेजी में दिया गया निर्णय ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और क्रियान्वयन के लिए प्रभावी होगा।