

एसजे वजीफदार सीजे और तेजिंदर सिंह ढिंढसा जे के सामने

हिंदुस्तान मार्बल और टाइल्स उद्योग और अन्य

-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड और अन्य

-उत्तरदाता

2014 की सीडब्ल्यूपी संख्या 9202

6 नवंबर, 2015

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-रिट याचिका-प्रतिवादी निगम के लिए भूमि अधिग्रहण - भूखंडों का आवंटन-मुआवजे में वृद्धि-ब्याज के साथ 'अतिरिक्त मूल्य' की मांग-जब उचित हो-तथ्यों पर, याचिकाकर्ता प्रत्यर्थी के लिए राज्य द्वारा अधिग्रहित भूमि पर औद्योगिक भूखंडों के आवंटनकर्ता थे - जारी आबंटन का नियमित पत्र (आर. एल. ए.)-इसके खंड 2 (viii) में किया गया समझौता बशर्ते कि "न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप उपरोक्त भूखंड/शेड की कोई अतिरिक्त कीमत आबंटित व्यक्ति द्वारा देय होगी।" -भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 18 के तहत भूमि मालिकों द्वारा एक संदर्भ पर, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने मुआवजे में वृद्धि की - व्यथित, प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की जिसे 04-11-1999 को स्वीकार किया गया - 01-06-2001 तक अंतरिम आदेश के संदर्भ में प्रतिवादी द्वारा जमा किया गया मुआवजा - 12% वार्षिक ब्याज के साथ Rs.846/- प्रति वर्ग मीटर की अतिरिक्त कीमत निर्धारित करने वाले आबंटियों को जारी किया गया मांग नोटिस-सबसे पहले, प्रतिवादी को चुनौती, केवल आवंटन के बाद हुई वृद्धि के कारण मांग उठाने का हकदार है-और, दूसरी बात, जमा की तारीख के बाद देय ब्याज सहित वास्तव में जमा की गई राशि से अधिक और अधिक किसी भी राशि का दावा नहीं किया जा सकता है-धारित, खंड 2 (viii) की भाषा व्यापक है, यह मुआवजे की वृद्धि को संदर्भित करता है जो किसी भी अदालत द्वारा दिया जा सकता है, चाहे वह संदर्भ न्यायालय, अपीलीय न्यायालय या सर्वोच्च न्यायालय हो-खंड आवंटन की तारीख से पहले न्यायालय द्वारा की गई वृद्धि को बाहर नहीं करता है-आगे कहा गया, खंड 2 स्पष्ट रूप से "किसी भी अतिरिक्त मूल्य का भुगतान करने योग्य होने की आवश्यकता है", मुआवजे में वृद्धि का गठन करता है। ब्याज राज्य सरकार/अधिग्रहण निकाय द्वारा अधिनियम के तहत देय है-यह उचित है लेकिन अधिग्रहण निकाय आवंटनकर्ता से उसी की वसूली करता है-इसमें कुछ भी अनुचित नहीं है।

आगे अभिनिर्धारित किया गया कि प्रस्तुतिकरण समझौते की गलत व्याख्या और आवंटन की सामग्री के पत्र पर आधारित है। खंड 2 (viii) में यह उपबंध है कि न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप भूखंड के संबंध में कोई अतिरिक्त मूल्य आबंटियों द्वारा देय होगा। इस खंड की भाषा व्यापक है जैसा कि "न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि" शब्दों से स्पष्ट है। वृद्धि संदर्भ न्यायालय या यहां तक कि अपीलीय न्यायालय द्वारा दी गई राशि तक ही सीमित नहीं है। यह मुआवजे में किसी भी वृद्धि को संदर्भित करता है जिसे न्यायालय द्वारा दिया जा सकता है, जिसका अर्थ है कि कोई भी न्यायालय, चाहे वह संदर्भ न्यायालय, अपीलीय न्यायालय या सर्वोच्च न्यायालय हो। खंड न्यायालय द्वारा की गई वृद्धि को बाहर नहीं करता है-चाहे वह संदर्भ न्यायालय हो

या यहां तक कि उच्च न्यायालय भी आवंटन की तारीख से पहले। यदि यह अन्यथा होता, तो खंड में यह प्रावधान किया जाता कि आबंटियों का दायित्व आवंटन की तारीख के बाद निर्धारित मुआवजे में किसी भी वृद्धि का भुगतान करना था। यदि श्री गोयल का निवेदन स्वीकार कर लिया जाता है तो यह खंड 2 (viii)को फिर से लिखने के बराबर होगा।

(PARA 13)

इसके अतिरिक्त यह अभिनिर्धारित किया गया कि प्रस्तुतीकरण इस गलत आधार पर आधारित है कि समझौते के खंड (2) में निर्दिष्ट प्रतिकर में वृद्धि अधिनिर्णय के अधीन भूमि के लिए देय दर को संदर्भित करती है न कि उस पर देय ब्याज को। खंड (2) स्पष्ट रूप से आवंटी से अपेक्षा करता है कि वह "न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप, उपरोक्त भूखंड/शेड की किसी भी अतिरिक्त कीमत का भुगतान करे।" इस प्रकार यह केवल मुआवजा नहीं है जो आबंटित व्यक्ति द्वारा दिया जाता है और देय होता है। आबंटित व्यक्ति मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप किसी भी अतिरिक्त कीमत का भुगतान करने के लिए बाध्य है। न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप ब्याज एक अतिरिक्त मूल्य का गठन करता है। जब क्षतिपूर्ति को बढ़ाया जाता है, तो इसका परिणाम न केवल उस दर के आधार पर कीमत में वृद्धि होती है जिस पर भूमि की गणना की जाती है, बल्कि उस पर ब्याज का भुगतान करने का दायित्व भी होता है।

(Para 17)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि इक्किटी में भी आबंटित व्यक्ति द्वारा ब्याज का भुगतान किया जाना चाहिए। इस तर्क की सराहना करना मुश्किल है कि ब्याज की मांग अनुचित है। ब्याज राज्य सरकार/अधिग्रहण निकाय द्वारा अधिनियम के तहत देय है। यह उचित है कि अधिग्रहण करने वाला निकाय आबंटियों से उसी की वसूली करता है। इसमें कुछ भी अनुचित नहीं है। वास्तव में आबंटियों के लिए यह अनुचित और अन्यायपूर्ण होगा कि वे राज्य सरकार/अधिग्रहण निकाय द्वारा भूमि के मालिकों को दिए जाने वाले ब्याज का भुगतान न करें जो बाद में आबंटियों को आवंटित किया जाता है।

(Para 18)

इसके अलावा, ऐसा कोई कारण नहीं है कि उत्तरदाताओं को दिनांक 04-11-1999 के आदेश के अनुसार उसके द्वारा जमा की गई राशि पर ब्याज का दावा नहीं करना चाहिए। प्रत्यर्थियों ने अधिनियम के तहत मुआवजे/बढ़े हुए मुआवजे के रूप में राशि का भुगतान किया। यह ब्याज खंड (2) के अर्थ के भीतर "कोई अतिरिक्त मूल्य" शब्दों के दायरे में भी आता है क्योंकि यह वृद्धि के परिणामस्वरूप है। यदि राशि जमा नहीं की गई होती, तो ब्याज का भुगतान करने की देनदारी जारी रहती। उस देनदारी ने निश्चित रूप से मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप अतिरिक्त लागत का गठन किया होगा। उस स्थिति में भूमि मालिकों को ब्याज का भुगतान करना होगा। हम कोई कारण नहीं देखते हैं कि उत्तरदाताओं को राशि जमा करने के कारण ब्याज की प्रतिपूर्ति क्यों नहीं की जानी चाहिए। इसके विपरीत दृष्टिकोण उत्तरदाताओं के लिए घोर अनुचित होगा। वास्तव में इसका परिणाम यह होगा कि न्यायालय प्रत्यर्थियों को आबंटियों द्वारा भूखंडों की खरीद के लिए वित्तपोषण करने के लिए बाध्य करेगा, इस हद तक कि प्रत्यर्थियों को ब्याज का नुकसान होगा।

(Para 19 )

याचिकाकर्ताओं की ओर से वकील गोविंद गोयल, राजेश सेठी और अंकित गोयल पेश हुए।  
2014 के सीडब्ल्यूपी संख्या 9202 और 2014 के 13089 में।

के. के. गुप्ता, याचिकाकर्ताओं के लिए अधिवक्ता  
(2014 के सीडब्ल्यूपी संख्या 18632 में)।

कमल सहगल, अधिवक्ता, एचएसआईआईडीसी की ओर से।

राजवीर सिंह सिहाग, सीडब्ल्यूपी संख्या 13089 और 2014 के 18632 में उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

### **एस. जे. वज़ीफदार, मुख्य न्यायाधीश**

1. ये तीनों याचिकाएँ सामान्य प्रश्न उठाती हैं और इसलिए, इस सामान्य आदेश और निर्णय द्वारा उनका निपटारा किया जाता है। सुविधा के लिए, हम 2014 की सिविल रिट याचिका संख्या 9202 के तथ्यों का उल्लेख करेंगे।
2. 2014 के सीडब्ल्यूपी नंबर 9202 में 69 याचिकाकर्ताओं ने याचिकाकर्ताओं द्वारा देय 846 रुपये प्रति वर्ग मीटर की अतिरिक्त कीमत निर्धारित करने वाले दिनांक 21-03-2014/28-03-2014 के एक विवादित आदेश को रद्द करने के लिए प्रमाण पत्र की रिट मांगी है और 08-05-2014 के एक नोटिस में इसके भुगतान की मांग की गई है। याचिकाकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को भूमि/भूखंडों के संबंध में उनके पक्ष में वाहन विलेख निष्पादित करने का निर्देश देने का आदेश देने की भी मांग की है जो इस याचिका का विषय है।
3. हरियाणा राज्य ने सिरसा (हरियाणा) में एक एकीकृत अवसंरचना विकास केंद्र की स्थापना के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम') के तहत भूमि का अधिग्रहण किया। उस पर बनाए गए औद्योगिक भूखंडों को लघु उद्योगों को आवंटित किया जाना था। धारा 4 अधिसूचना 05-07-1994 को जारी की गई थी, धारा 6 के तहत घोषणा 09-03-1995 को जारी की गई थी और धारा 9 के तहत एक पुरस्कार 20-03-1996 को जारी किया गया था। भूमि मालिकों ने मुआवजा बढ़ाने के लिए अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ न्यायालय अर्थात् अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सिरसा के न्यायालय के समक्ष संदर्भ दायर किए। विद्वत न्यायाधीश ने दिनांक 01/02-06-1999 के आदेश और निर्णय द्वारा प्रतिकर को बढ़ाया। उक्त आदेश और निर्णय से व्यथित होकर, प्रत्यर्थी ने इस न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील दायर की। अपील को दिनांक 04-11-1999 के आदेश द्वारा स्वीकार किया गया था। निम्नलिखित अंतरिम आदेश भी पारित किया गया था:-

"बढ़े हुए मुआवजे को निष्पादन न्यायालय में जमा किया जाए। दावेदार विचारण न्यायाधीश की संतुष्टि के लिए विलायक प्रतिभूति प्रस्तुत करने पर इसे वापस ले लेंगे, कि यदि अपील की अनुमति दी जाती है, तो वे एक महीने

के भीतर राशि वापस कर देंगे। प्रतिभूति को अपीलार्थी को नोटिस दिए जाने के बाद ही स्वीकार किया जाएगा।“

4. आदेश में राशि जमा करने का समय तय नहीं किया गया था। 6,81,95,768/- रुपये की पूरी राशि प्रतिवादी द्वारा 11-01-2001 और 30-04-2007 के बीच जमा की गई थी। 11-01-2001 को 4,40,200,59/- रुपये की राशि जमा की गई थी। Rs.1,07,000,00/- की राशि 01-06-2001 को जमा की गई थी। इस प्रकार 01-06-2001 तक लगभग 6.82 करोड़ रुपये की कुल राशि में से लगभग 5.50 करोड़ रुपये की राशि जमा हो चुकी थी।
5. प्रतिवादी ने सिरसा सहित विभिन्न क्षेत्रों में औद्योगिक भूखंडों के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करते हुए दिनांक 21-07-2005 को एक विज्ञापन प्रकाशित किया। सिरसा में जमीन 600 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से आवंटित की जानी थी।
6. याचिकाकर्ताओं ने इसके लिए आवेदन किया और उन्हें भूखंड आवंटित किए गए। स्वामित्व के प्रस्ताव के साथ आवंटन के नियमित पत्र जारी किए गए थे। ऐसा ही एक आवंटन पत्र दिनांक 22-09-2005 अनुलग्नक पी-4 में प्रस्तुत किया गया है। आवंटन पत्र में कहा गया है कि एक औद्योगिक भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन राज्य सरकार की औद्योगिक नीति 2005 और प्रत्यर्थियों की संपदा प्रबंधन प्रक्रिया-2005 (ईएमपी) के अनुसार था। पाठ में कहा गया है कि भूखंड/शेड के कब्जे के प्रस्ताव के साथ आवंटन उसमें निहित नियमों और शर्तों के साथ-साथ संलग्न समझौते के प्रारूप के अधीन था, जिसे आवंटन के नियमित पत्र के हिस्से और पार्सल के रूप में पढ़ा जाना था। पत्र में आगे कहा गया है:

प्लॉट/शेड का संभावित क्षेत्र और कीमत नीचे निर्दिष्ट की गई है:

एस्टेट	सेक्टर/चरण	प्लॉट/संख्या	अनुमानित आयाम	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	दर प्रति वर्ग मीटर	अस्थायी मूल्य (रुपये)
सिरसा	----	65		102.50	Rs 600/-	6,07,500/-

आबंटन के नियमित पत्र का खंड 2 (viii) निम्नानुसार है: –

"2. और चूंकि यह आवंटन, अन्य नियमों और शर्तों के साथ, परिशिष्ट ए में निहित है, इसके अधीन है

निर्धारित अवधि के भीतर आपके द्वारा निम्नलिखित शर्तों को पूरा किया जाना है:-(i) से (vii).....

(viii) अधिग्रहित कार्यवाहियों या उससे संबंधित किसी आनुषंगिक या संबंधित मामले से उत्पन्न होने वाले किसी भी मामले/मामलों में न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप उपरोक्त भूखंड/शेड की कोई अतिरिक्त कीमत, आपके द्वारा मांग सूचना जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर एकमुश्त राशि में देय होगी, जिसमें विफल रहने पर देय राशि पर 14% प्रति वर्ष दंडात्मक ब्याज नोटिस की तारीख से भुगतान की तारीख तक लिया जाएगा। नोटिस की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर इस तरह के बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान न करने की स्थिति में, उपरोक्त भूखंड/शेड भी फिर से शुरू होने के लिए उत्तरदायी होगा। उपर्युक्त प्लॉट/शेड समझौते में निर्धारित किसी भी नियम और शर्तों के उल्लंघन के लिए आधार पर अन्य बातों के साथ-साथ फिर से शुरू होने के लिए उत्तरदायी होगा। ”

7. इसके बाद प्रतिवादी और याचिकाकर्ताओं के बीच एक समझौता किया गया। पाठों में आवंटन के नियमित पत्र और उसमें इस शर्त का उल्लेख किया गया है कि उसमें केवल अस्थायी मूल्य का उल्लेख किया गया है। दिनांक 21-10-2005 के समझौते के खंड-1 और 2 को निम्नानुसार पढ़ा गया: –

1. "1. एचएसआईडीसी के विचार से औद्योगिक संपदा सिरसा में 1012.5 वर्ग मीटर के प्लॉट/शेड नंबर 65, सेक्टर/ब्लॉक/फेज को अलमीरा, कूलर और गेट आदि जैसे स्टील फर्नीचर के विनिर्माण की एक औद्योगिक परियोजना स्थापित करने के लिए आवंटित करने पर सहमति व्यक्त की गई है। 6,07,500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के अस्थायी मूल्य के बदले में आबंटित को, जिसके विरुद्ध आबंटित ने \_\_\_\_\_ (रुपये) का भुगतान किया है। एचएसआईडीसी को आवंटन के लिए आवेदन के साथ जमा किए गए अस्थायी मूल्य के 10% के अलावा उक्त प्लॉट/शेड के अस्थायी मूल्य के 15% के लिए और एचएसआईडीसी को अस्थायी मूल्य के शेष 75% शेष का भुगतान करने के लिए सहमति व्यक्त की है:

a. उपर्युक्त प्लॉट/शेड के अस्थायी मूल्य की शेष राशि का भुगतान एचएसआईडीसी को बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से किया जाएगा, जिसमें किस्त/राशि का प्रतिनिधित्व किया जाएगा, जिसमें मूलधन और उस पर ब्याज शामिल है, भुगतान की उपर्युक्त अनुसूची में निर्दिष्ट नियत तारीख को या उससे पहले और उक्त बैंक ड्राफ्ट औद्योगिक संपदा, सिरसा में एचएसआईडीसी के संबंधित दाखिल कार्यालय में प्रस्तुत किया जाएगा।

b. कि यदि आबंटित व्यक्ति नियत तिथि (तारीखों) को किसी किस्त (किस्तों) के लिए भुगतान करने में चूक करता है, तो आबंटित व्यक्ति किस्तों की नियत तिथि से भुगतान की तारीख तक चूक की गई राशि पर 14 रुपये के दंडात्मक ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और यदि

आबंटित व्यक्ति चूक किए जाने के बाद एचएसआईडीसी द्वारा अनुमत समय से अधिक किस्तों का भुगतान करने में इस तरह के चूक को कायम रखता है, तो उपरोक्त भूखंड/शेड फिर से शुरू होने के लिए उत्तरदायी होगा।

- c. कि अधिग्रहित कार्यवाहियों या उससे संबंधित किसी आनुषंगिक या संबंधित मामले से उद्भूत मामलों में न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप, उपर्युक्त भूखंड/शेड का कोई अतिरिक्त मूल्य, आवंटी द्वारा मांग सूचना जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर एकमुश्त रूप में देय होगा, जिसमें विफल रहने पर नोटिस की तारीख से भुगतान की तारीख तक देय राशि पर प्रति वर्ष 14% की दर से दंडात्मक ब्याज लगाया जाएगा। इस तरह के बढ़े हुए मुआवजे का भुगतान न करने की स्थिति में, नोटिस की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर, उपरोक्त भूखंड/शेड भी फिर से शुरू होने के लिए उत्तरदायी होगा।

8. प्रतिवादियों ने दिनांक 01-11-2007 को एक नोटिस जारी किया जिसमें कहा गया था कि भूखंड के लिए बढ़ी हुई लागत 1009.32 रुपये प्रति वर्ग मीटर तय की गई थी जो आबंटियों से वसूली योग्य थी। आबंटियों से 30 दिनों के भीतर उक्त दर पर गणना की गई राशि जमा करने का अनुरोध किया गया था। मान लीजिए, वृद्धि संदर्भ न्यायालय के निर्णय में उल्लिखित मूल्य के कारण नहीं थी, बल्कि निर्णय में निहित प्रस्ताव के कारण थी।
9. याचिकाकर्ताओं का तर्क है कि आवंटन पत्र और उक्त समझौते के संदर्भ में वृद्धि की गणना केवल संदर्भ न्यायालय द्वारा तय की गई बढ़ी हुई राशि के आधार पर की जा सकती है, न कि निर्णय में निर्धारित राशि के आधार पर। दूसरे शब्दों में याचिकाकर्ताओं के अनुसार जो अतिरिक्त राशि वे अदा करने के लिए उत्तरदायी हैं, वह अंतिम रूप से बढ़ी हुई राशि और संदर्भ न्यायालय द्वारा गणना की गई बढ़ी हुई राशि के बीच का अंतर है, न कि अंतिम रूप से बढ़ी हुई राशि और विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दी गई राशि के बीच का अंतर।
10. इसलिए याचिकाकर्ताओं ने 2011 की सिविल रिट याचिका संख्या 23991 दाखिल करके मांग के नोटिस को चुनौती दी। दिनांक 05-09-2012 के आदेश द्वारा इस न्यायालय की एक खंड पीठ ने प्रत्यर्थी की ओर से यह कथन अभिलिखित किया कि उसने मांग सूचना को वापस लेने और नई मांग सूचना जारी करने का विनिश्चय किया है। तदनुसार मामले को स्थगित कर दिया गया। 1022.72 रुपये प्रति वर्ग मीटर की मांग करते हुए 10-08-2013 को एक नया मांग नोटिस जारी किया गया था। इस नोटिस को 2013 की सिविल रिट याचिका संख्या 19317 दाखिल करके भी चुनौती दी गई थी। रिट याचिका का निपटान दिनांक 09-10-2013 के आदेश और निर्णय द्वारा किया गया था। डिवीजन बेंच ने प्रतिवादी की ओर से बयान दर्ज किया कि वह याचिकाकर्ताओं को सुनने के बाद एक बोलने का आदेश पारित करेगी।

11. अंत में, दिनांक 21-03-2014/28-03-2014 का आक्षेपित आदेश 846 रुपये प्रति वर्ग मीटर पर अतिरिक्त मूल्य निर्धारित करते हुए पारित किया गया। प्रतिवादी ने 01-08-2013 से भुगतान की तारीख तक 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज की भी मांग की।
12. श्री गोयल का यह निवेदन कि प्रत्यर्थी-निगम केवल आवंटन के बाद हुई वृद्धि के कारण मांग उठाने का हकदार है, पूरी तरह से स्थापित नहीं है। उन्होंने तर्क दिया कि "न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप" अभिव्यक्ति का अर्थ है कि निगम केवल आवंटन के बाद हुई वृद्धि के कारण मांग उठाने का हकदार है। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 01/02-06-1999 के निर्णय द्वारा मुआवजे को बढ़ाया और वर्ष 2005-06 में याचिकाकर्ताओं को आवंटन किया गया। उन्होंने तर्क दिया कि आवंटन से पहले वृद्धि खंड के दायरे में नहीं आती है।
13. प्रस्तुतिकरण आवंटन पत्र और समझौते की शर्तों के गलत निर्माण पर आधारित है। खंड 2 (viii) में यह उपबंध है कि न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप भूखंड के संबंध में कोई अतिरिक्त मूल्य आबंटियों द्वारा देय होगा। इस खंड की भाषा व्यापक है जैसा कि "न्यायालय (ओं) द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि" शब्दों से स्पष्ट है। वृद्धि संदर्भ न्यायालय या यहां तक कि अपीलीय न्यायालय द्वारा दी गई राशि तक ही सीमित नहीं है। यह मुआवजे में किसी भी वृद्धि को संदर्भित करता है जिसे न्यायालय द्वारा दिया जा सकता है, जिसका अर्थ है कि कोई भी न्यायालय, चाहे वह संदर्भ न्यायालय, अपीलीय न्यायालय या सर्वोच्च न्यायालय हो। खंड न्यायालय द्वारा की गई वृद्धि को बाहर नहीं करता है-चाहे वह संदर्भ न्यायालय हो या यहां तक कि उच्च न्यायालय भी आवंटन की तारीख से पहले। यदि यह अन्यथा होता, तो खंड में यह प्रावधान किया जाता कि आबंटियों का दायित्व आबंटन की तारीख के बाद निर्धारित मुआवजे में किसी भी वृद्धि का भुगतान करना था। श्री गोयल का निवेदन, यदि स्वीकार कर लिया जाता है, तो खंड 2 (viii) को फिर से लिखने के बराबर होगा।
14. तब यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रत्यर्थियों ने 04-11-1999 के संदर्भ न्यायालय के आदेश का पालन करने में विफल और उपेक्षा की थी, जिसे हमने पहले निर्धारित किया था। उन्होंने कहा कि इसके परिणामस्वरूप आदेश की तारीख से न्यायालय में वास्तविक जमा की तारीख तक भूमि मालिकों को देय वैधानिक राशि के प्रति दायित्व में वृद्धि हुई, जैसा कि उक्त आदेश द्वारा आवश्यक है। यह तर्क दिया गया था कि इसलिए दायित्व उत्तरदाताओं पर पड़ता है।
15. हम इस विवाद को एक से अधिक कारणों से अच्छी तरह से स्थापित नहीं पाते हैं। सबसे पहले, प्रतिवादी दिनांक 04-11-1999 के आदेश का पालन करने में विफल नहीं हुए थे। आदेश में उस अवधि का उल्लेख नहीं किया गया था जिसके भीतर प्रत्यर्थियों द्वारा निष्पादन न्यायालय में मुआवजा जमा किया जाना था। दूसरा, जमा की जाने वाली राशि लगभग 6.82 करोड़ रुपये थी और 5.50 करोड़ रुपये की राशि 01-06-2001 को जमा की गई थी। बहुत बाद में केवल एक छोटी राशि जमा की गई। इस प्रकार, उत्तरदाताओं को आदेश के विपरीत कार्य करने वाला नहीं कहा जा सकता है। तीसरा, याचिकाकर्ता दिनांक 04-11-1999 के आदेश से संबंधित नहीं हैं। यहां तक कि अगर राशि दिनांक 04-11-

1999 के आदेश के पारित होने पर तुरंत जमा की गई थी, तो उन्हें उस पूरी राशि का भुगतान करना होगा जो प्रत्यर्थियों द्वारा भूमि मालिकों को देय था, उस घटना में प्रत्यर्थियों ने उपयोग खो दिया होगा।

16. श्री गोयल ने आगे कहा कि किसी भी मामले में प्रतिवादी दिनांक 04-11-1999 के आदेश के अनुसार अदालत में वास्तव में उनके द्वारा जमा की गई राशि से अधिक किसी भी राशि का दावा करने के हकदार नहीं हैं। उन्होंने प्रस्तुत किया कि जमा की तारीख के बाद देय ब्याज का दावा उत्तरदाताओं द्वारा नहीं किया जा सकता है।
17. प्रस्तुतिकरण इस गलत आधार पर आधारित है कि समझौते के खंड (2) में निर्दिष्ट मुआवजे में वृद्धि अधिनिर्णय के तहत भूमि के लिए देय दर को संदर्भित करती है न कि उस पर देय ब्याज को। खंड (2) स्पष्ट रूप से आवंटनी से अपेक्षा करता है कि वह "न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप, उपरोक्त भूखंड/शेड की किसी भी अतिरिक्त कीमत का भुगतान करे।" इस प्रकार यह केवल मुआवजा नहीं है जो आबंटित व्यक्ति द्वारा दिया जाता है और देय होता है। आबंटित व्यक्ति मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप किसी भी अतिरिक्त कीमत का भुगतान करने के लिए बाध्य है। न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप ब्याज एक अतिरिक्त मूल्य का गठन करता है। जब क्षतिपूर्ति को बढ़ाया जाता है, तो इसका परिणाम न केवल उस दर के आधार पर कीमत में वृद्धि होती है जिस पर भूमि की गणना की जाती है, बल्कि उस पर ब्याज का भुगतान करने का दायित्व भी होता है।
18. इक्विटी में भी आबंटित व्यक्ति द्वारा ब्याज का भुगतान किया जाना चाहिए। इस तर्क की सराहना करना मुश्किल है कि ब्याज की मांग अनुचित है। ब्याज राज्य सरकार/अधिग्रहण निकाय द्वारा अधिनियम के तहत देय है। यह उचित है कि अधिग्रहण करने वाला निकाय आबंटियों से उसी की वसूली करता है। इसमें कुछ भी अनुचित नहीं है। वास्तव में आबंटियों के लिए यह अनुचित और अन्यायपूर्ण होगा कि वे राज्य सरकार/अधिग्रहण निकाय द्वारा भूमि के मालिकों को दिए जाने वाले ब्याज का भुगतान न करें जो बाद में आबंटियों को आवंटित किया जाता है।
19. ऐसा कोई कारण नहीं है कि उत्तरदाताओं को दिनांक 04-11-1999 के आदेश के अनुसार उसके द्वारा जमा की गई राशि पर ब्याज का दावा क्यों नहीं करना चाहिए। प्रत्यर्थियों ने अधिनियम के तहत मुआवजे/बढ़े हुए मुआवजे के रूप में राशि का भुगतान किया। यह ब्याज खंड (2) के अर्थ के भीतर "कोई अतिरिक्त मूल्य" शब्दों के दायरे में भी आता है क्योंकि यह वृद्धि के परिणामस्वरूप है। यदि राशि जमा नहीं की गई होती, तो ब्याज का भुगतान करने की देनदारी जारी रहती। उस देनदारी ने निश्चित रूप से मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप अतिरिक्त लागत का गठन किया होगा। उस स्थिति में भूमि मालिकों को ब्याज का भुगतान करना होगा। हम कोई कारण नहीं देखते हैं कि उत्तरदाताओं को राशि जमा करने के कारण ब्याज की प्रतिपूर्ति क्यों नहीं की जानी चाहिए। इसके विपरीत दृष्टिकोण उत्तरदाताओं के लिए घोर अनुचित होगा। वास्तव में इसका परिणाम यह होगा कि न्यायालय प्रत्यर्थियों को आबंटियों द्वारा भूखंडों की खरीद के लिए वित्तपोषण करने के लिए बाध्य करेगा, इस हद तक कि प्रत्यर्थियों को ब्याज का नुकसान होगा।



20. श्री गोयल ने तब प्रस्तुत किया कि ब्याज का भुगतान करने की देनदारी उसी के लिए भुगतान की मांग उठाने के 30 दिनों के बाद ही शुरू होती है।
21. प्रस्तुतिकरण समझौते के खंड 2 के पूर्ण गलत निर्माण पर आधारित है। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, बढ़े हुए मुआवजे पर देय ब्याज खंड 2 में "किसी भी अतिरिक्त मूल्य" शब्दों के दायरे में आता है। इस प्रकार ब्याज के साथ अतिरिक्त मुआवजा मांग सूचना जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। इस ब्याज में मांग सूचना की तारीख से पहले की अवधि शामिल है। इसके बाद खंड 2 में जो संदर्भित किया गया है वह है "दंडात्मक ब्याज @14% प्रति वर्ष नोटिस की तारीख से भुगतान की तारीख तक"।
22. इसका सामना करते हुए श्री गोयल ने तर्क दिया कि अतिरिक्त मूल्य की मांग को देर से उठाया गया था, जिसके परिणामस्वरूप आवंटनकर्ताओं पर लंबे समय तक ब्याज का अनुचित बोझ पड़ा है।
23. इस शिकायत को समझना मुश्किल है। उत्तरदाता निस्संदेह कम से कम क्षतिपूर्ति और खुद को सुरक्षित करने के लिए संदर्भ न्यायालय द्वारा वृद्धि पर तुरंत राशि की मांग कर सकते थे। हालाँकि, वे ऐसा करने के लिए बाध्य नहीं थे। वास्तव में ऐसा न करके उत्तरदाता याचिकाकर्ताओं के प्रति निष्पक्ष थे। प्रतिवादियों ने पहली अपील दायर करके इस न्यायालय के समक्ष संदर्भ न्यायालय द्वारा दी गई वृद्धि को चुनौती दी थी। यह अपील वास्तव में याचिकाकर्ताओं के लाभ के लिए थी। यदि उत्तरदाता सफल होते, तो आबंटियों/याचिकाकर्ताओं की देनदारी कम हो जाती। जहां तक प्रत्यर्थियों का संबंध है, वे संदर्भ न्यायालय या यहां तक कि इस न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे में वृद्धि के परिणामस्वरूप अतिरिक्त मूल्य की मांग नहीं कर सकते थे क्योंकि प्रत्यर्थियों ने अपील दायर करके भूमि मालिक के अधिकार को स्वीकार नहीं किया था। इसलिए आवंटी से बदले में मांग करने का समय या अवसर उत्तरदाताओं के तर्क के लिए उत्पन्न नहीं हुआ था कि यह देय नहीं है। वास्तव में प्रत्यर्थी अपनी अपील के समापन से पहले ही, चाहे वह इस न्यायालय के समक्ष हो या उच्चतम न्यायालय के समक्ष भी, क्षतिपूर्ति/प्रतिभूति के रूप में राशि की मांग कर सकते थे और आवंटी/याचिकाकर्ता किसी भी स्थिति में मांग का पालन करने के लिए बाध्य होते। हालांकि, पहले राशि की मांग नहीं करने से, उत्तरदाताओं को ब्याज से वंचित नहीं किया जा सकता है।
24. चरणजीत बजाज और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 1986 पी. एल. जे. 601 में इस न्यायालय की खंड पीठ के निर्णय पर याचिकाकर्ताओं की ओर से दी गई निर्भरता अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। उस मामले में शर्त संख्या 4 निम्नानुसार है: –

"भूखंड की उपरोक्त कीमत भूखंड के वास्तविक माप के साथ-साथ न्यायालय द्वारा इस क्षेत्र की भूमि अधिग्रहण लागत के मुआवजे में वृद्धि के मामले में या अन्यथा परिवर्तन के अधीन है और आपको भूखंड की इस

अतिरिक्त कीमत का भुगतान करना होगा, यदि कोई हो, जैसा कि मांग की तारीख से 30 दिनों के भीतर विभाग द्वारा निर्धारित किया गया है।“

25. याचिकाकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया गया था कि मुआवजे की जमा राशि और भूखंड धारकों को नोटिस जारी करने के बीच की अवधि के लिए हुडा द्वारा लिया गया ब्याज टिकाऊ नहीं था क्योंकि याचिकाकर्ताओं को ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता था और क्षतिपूर्ति की राशि जमा नहीं करने के लिए हुडा की ओर से खामियों का सामना करना पड़ता था। तथापि, उस मामले में शर्त संख्या 4 हमारे समक्ष मामले में समझौते के खंड 2 के समान नहीं थी। खंड 2 बहुत व्यापक है। सादा भाषा उत्तरदाताओं को रुचि का अधिकार देती है। इसके अलावा, ऐसा प्रतीत होता है कि उस मामले में हुडा ने संदर्भ न्यायालय द्वारा दी गई वृद्धि को भी चुनौती नहीं दी थी। उस मामले में हुडा द्वारा संदर्भ न्यायालय द्वारा दी गई वृद्धि के आधार पर मांग नोटिस जारी किए गए थे। इसलिए उस मामले में तुरंत मांग की जा सकती थी। हमारे समक्ष मामले में प्रतिवादियों ने पहली अपील दायर की थी।
26. जगत नारायण और अन्य बनाम हुडा और अन्य के रूप में शीर्षक सिविल रिट याचिका में इस न्यायालय की खंड पीठ दिनांक 07-10-2003 का निर्णय भी प्रासंगिक नहीं है। उस मामले में सुसंगत खंड निर्णय में निर्धारित नहीं किया गया है। तथापि, हम यह मान लेंगे कि यह हमारे समक्ष मामले में समझौते के खंड 2 के समान है। हालाँकि, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि उस मामले में उत्तरदाताओं द्वारा पहले की अवधि के लिए मांग की गई थी जिसे अवैध और मनमाना होने के कारण रद्द कर दिया गया था। ताजा मांग में उसी अवधि के लिए ब्याज की मांग शामिल थी। इसलिए खण्डपीठ ने अभिनिर्धारित किया कि इसकी अनुमति नहीं है। हमारे सामने इस तरह की स्थिति पैदा नहीं होती है।
27. श्री गोयल ने कहा कि मुआवजे की गणना स्पष्ट रूप से गलत थी क्योंकि यह उत्तरदाताओं द्वारा बेची गई 8.66 एकड़ भूमि की बिक्री से प्राप्त आय की अनदेखी करती है।
28. शिकायत कुछ हद तक उचित है। क्षतिपूर्ति का निर्धारण करते समय 8.66 एकड़ के क्षेत्र को ध्यान में रखा जाना चाहिए। क्षेत्र को भाजक का एक हिस्सा बनना चाहिए।
29. हालाँकि, यह तर्क कि बहुत सी भूमि की बिक्री आय को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए, अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। प्रत्यर्थी भूमि के उस हिस्से के साथ क्या करते हैं जो आबंटियों को नहीं बेचा जाता है, यह आबंटियों के लिए कोई चिंता का विषय नहीं है। बिक्री आय केवल उत्तरदाताओं के क्रेडिट में जाती है।
30. इस प्रकार, याचिकाकर्ता केवल इस हद तक सफल होंगे कि भूमि के अधिग्रहण के लिए कुल विचार अंश के रूप में भूमि का कुल क्षेत्र जिसके लिए मुआवजा दिया गया था, देय राशि की गणना में भाजक का गठन करना चाहिए।

31. हम इस बात से सहमत नहीं हैं कि दिनांक 07-03-1994 की II-D योजना उत्तरदाताओं को भूमि की लागत की वसूली से रोकती है। योजना का परिशिष्ट केवल उसमें उल्लिखित घटकों की लागत को संदर्भित करता है। यह उत्तरदाताओं को भूमि की लागत की वसूली करने से नहीं रोकता है।
32. इन परिस्थितियों में, रिट याचिका की अनुमति केवल इस हद तक दी जाती है कि प्रतिवादियों को अधिग्रहित की गई पूरी भूमि के अनुपात में भूखंडों की लागत को विभाजित करके मुआवजे की पुनः गणना करने का निर्देश दिया जाए, जिसके लिए मुआवजे का भुगतान किया गया है।

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 कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

*सूर्य करण चौधरी*

*प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी*

(Trainee Judicial Officer)

*कहखोदा (सोनीपत) हरियाणा*