माननीय म. म. कुमार और सबीना, न्यायाधीश

पी. सी. वाधवा और अन्य,—याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य,—प्रतिवादी

C.W.P. 2007 की संख्या 7518

22 अप्रैल, 2008

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 — धारा 34 — भारत का संविधान, 1950 —अनुच्छेद 226 — याचिकाकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण — मुआवजे के भुगतान में देरी — क्या याचिकाकर्ता प्रदान राशि पर ब्याज के हकदार हैं— अभिनिर्धारित किया , हाँ—धारा 34 के अनुसार, यदि भूमि का अधिग्रहण करने की तारीख तक मुआवजे की राशि का भुगतान नहीं किया गया है या जमा नहीं की गई है, तो भू-अर्जन कर्ता द्वारा अदा किए गए मुआवजे की राशि पर भुगतान की तारीख तक 9% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज देय होगा- यदि मुआवजे की राशि का भुगतान भूमि के अधिग्रहण की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर नहीं किया जाता है, तो उस एक वर्ष की अवधि की समाप्ति की तारीख से 15% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज अदा किया जाना चाहिए - याचिका मंजूर की गई है, और प्रतिवादी को भूमि के अधिग्रहण की तारीख से लेकर मुआवजे की राशि के भुगतान की तारीख तक ब्याज अदा करने का निर्देश दिया गया है।

अभिनिर्धारित किया कि अधिग्रहित की गई भूमि के संबंध में याचिकाकर्ताओं को मुआवजे की राशि का भुगतान में स्पष्ट विलंब हुआ है। याचिकाकर्ताओं को कब्जा लेने की तारीख से वास्तविक भुगतान की तारीख तक ब्याज का अधिकार है। अधिनियम की धारा 34 के अनुसार, ऐसे मामले में जहां भूमि के कब्जे के समय या उससे पहले मुआवजे की राशि चुकाई या जमा नहीं की गई है, भुगतान की तारीख तक कलेक्टर द्वारा प्रदान की गई राशि पर 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय है। इसके अलावा यह स्पष्ट किया गया है कि यदि मुआवजे की राशि या उसका कोई भाग भूमि का कब्जा लेने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर भुगतान नहीं किया गया है या जमा नहीं किया गया है, तो उस एक वर्ष की अवधि की समाप्ति की तारीख से मुआवजे की राशि या

उसके किसी भाग पर 15% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज अदा किया जाना

(पैरा 9)

पी. सी. वाधवा, स्वयं याचिकाकर्ता।
आशीष कपूर, अतिरिक्त महाधिवक्ता, हरियाणा।

म. म. कुमार, जे.

1. यह याचिका संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत दायर की गई है और इसमें उत्तरदाता संख्या 3—भू-अर्जन कलेक्टर, नगरीय अस्तित्व, फरीदाबाद को यह निर्देश जारी करने की प्रार्थना की गई है कि वह भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 34 के प्रावधानों के अनुसार याचिकाकर्ताओं को ब्याज दें। यह स्वीकार किया गया है कि याचिकाकर्ता भूमि/गोदाम के मालिक थे जो खसरा संख्या 576, 585 और 587 में शामिल हैं जो हद बस्त नंबर 38, मौजा बहादुरगढ़, जिला झज्जर में स्थित हैं। भूमि का अधिग्रहण करने के लिए, उत्तरदाता-राज्य द्वारा 17 अप्रैल, 2002 को अधिनियम की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। आपत्तियों की सुनवाई के बाद, धारा 6 के अंतर्गत 10 अप्रैल, 2003 को एक घोषणा जारी की गई थी। याचिकाकर्ताओं के स्वामित्व वाली खसरा संख्या 587 की भूमि का एक भाग 21 जून, 2004 को रिलीज किया गया था (अनुलग्नक पी-3) और 25 जून, 2004 को अवार्ड घोषित किया गया था। हालांकि, याचिकाकर्ताओं द्वारा रिलीज की गई भूमि के अधिग्रहण के लिए किए गए आवेदन पर, धारा 6 के तहत 18 फरवरी, 2005 को एक सूचना जारी की गई (अनुलग्नक पी-4) और खसरा संख्या 587 में गोदाम के अंतर्गत भूमि का हिस्सा भी अधिग्रहित किया गया था। उस भूमि के भाग के संबंध में, 31 मार्च, 2005 को अवार्ड घोषित किया गया था। याचिकाकर्ताओं ने दावा किया है कि उन्हें सितंबर, 2005 में मुआवजा सहित सोलेटियम और अतिरिक्त मुआवजा @ 12% दिया गया था, जो कि 25 जून, 2004 तक की गणना की गई थी, हालांकि खसरा संख्या 587 के उस हिस्से के लिए अतिरिक्त मुआवजा @ 12% जो अधिग्रहित किया गया था और 31 मार्च, 2005 को कब्जा लिया गया था, उसे अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी की गई सूचना की तारीख से दिया जाना चाहिए था। याचिकाकर्ताओं ने दावा किया है कि प्रथम याचिकाकर्ता बहादुरगढ़ के पी.डब्ल्यू.डी. विश्राम गृह में अवार्ड की घोषणा के समय मौजूद था, लेकिन अधिनियम की 31 वीं धारा की आवश्यकता के अनुसार किसी भी प्रकार का मुआवजा न्यायालय में जमा नहीं किया गया था। प्रतिवादी द्वारा अनिवार्य प्रावधानों का पालन न करने के कारण, मुआवजे के भुगतान में देरी हुई, जो वास्तव में सितंबर, 2005 में भुगतान किया गया, और इसलिए, अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत @ 9% प्रति वर्ष का ब्याज एक वर्ष के लिए और उसके बाद @ 15% प्रति वर्ष से उस भूमि के संबंधित हिस्से के

कब्जे की तारीख से लेकर वास्तविक भुगतान की तारीख तक देय हो गया है। याचिकाकर्ताओं ने उस संबंध में 17 सितंबर, 2005 को एक प्रतिनिधित्व (अनुलग्नक पी-5) दायर किया था, लेकिन इसका कोई सफल परिणाम नहीं निकला।

2. याचिकाकर्ताओं ने सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के अंतर्गत सूचना मांगी कि क्या सितंबर, 2005 में उन्हें जो राशि दी गई थी, उसमें एक वर्ष के लिए 9% प्रति वर्ष की दर से और उसके बाद 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का तत्व शामिल था, जो अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत देय था। यह भी पूछा गया कि ब्याज की क्या राशि भुगतान की गई है। इसके अलावा यह पूछताछ की गई कि ब्याज का भुगतान नहीं किया गया है या क्या प्रतिवादी इसे भुगतान करना चाहता है। उपरोक्त प्रश्नों के उत्तर में यह माना गया कि सितंबर, 2005 में मुआवजा भुगतान किया गया है और अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत ब्याज के भुगतान के संबंध में मामला 6 अक्टूबर, 2006 को कलेक्टर द्वारा शहरी एस्टेट्स विभाग को संदर्भित किया गया था, जो लंबित था। कलेक्टर-प्रतिवादी संख्या 3 से सुचना मिली कि मुआवजे का भुगतान याचिकाकर्ताओं को अप्रैल, 2005 और सितंबर, 2005 में किया गया था, लेकिन अधिनियम की धारा 34 के तहत पुरस्कृत राशि पर कोई ब्याज का भुगतान नहीं किया गया है। इसके अलावा यह स्पष्ट किया गया है कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर अधिनियम की धारा 34 के तहत स्वयं के स्तर पर मुआवजे पर ब्याज का भुगतान करने के लिए सक्षम नहीं है और याचिकाकर्ताओं को सक्षम न्यायालय से ब्याज का दावा करने की सलाह दी गई थी।

3. प्रतिवादियों द्वारा दायर लिखित विवरण में दावा किया गया है कि खसरा संख्या 576 के अंतर्गत, जो कि अवार्ड संख्या 9, दिनांक 25 जून, 2004 के तहत अधिग्रहीत किया गया था, का मुआवजा राशि ₹2,76,171.00, चेक नंबर 914309 के माध्यम से 18 अगस्त, 2004 को भुगतान किया गया था। शेष राशि का भुगतान न करने का कारण यह है कि याचिकाकर्ता ने जानबूझकर अपने शपथपत्र, दिनांक 19 जून, 2004 (अनुबंध R-1) में अन्य खसरा संख्याओं में अपनी भूमि के हिस्से का उल्लेख नहीं किया। इसी तरह खसरा संख्या 585 के संदर्भ में भी याचिकाकर्ता को अवार्ड संख्या 9, दिनांक 25 जून, 2004 के अनुसार 2 बीघा 15 बिस्वांसी के कुल क्षेत्रफल का मुआवजा भुगतान किया गया था, जिसमें अधिनियम की धारा 4 के तहत सूचना की तारीख से अवार्ड की तारीख तक का 12% अतिरिक्त मुआवजा और 30% अनिवार्य अधिग्रहण शुल्क, कुल ₹11,93,949 शामिल हैं। इसी प्रकार दावा किया गया है कि याचिकाकर्ता को खसरा संख्या 587 के लिए अवार्ड संख्या 33, दिनांक 31 मार्च, 2005 के अंतर्गत 7 बिस्वांसी 5 बिस्वांसी

के कुल भूमि क्षेत्रफल का मुआवजा दिया गया था, जिसमें अधिनियम की धारा 4 के तहत सूचना की तारीख से अवार्ड की तारीख जो कि 31 मार्च, 2005 है, तक का 12% अतिरिक्त मुआवजा और 31 मार्च, 2005 तक का 30% अनिवार्य अधिग्रहण शुल्क शामिल हैं। मुआवजा की भुगतान राशि याचिकाकर्ताओं द्वारा 19 अप्रैल, 2005 को दो चेकों के माध्यम से, जो कि उसी तारीख के थे, कुल राशि ₹4,49,928 के रूप में प्राप्त की गई थी।

4. जो तथ्यात्मक स्थिति सामने आती है वह यह है कि याचिकाकर्ताओं ने खसरा संख्या 576, 585 और 587 में अपने हिस्से का उल्लेख किया है, जो कि 19 जून, 2004 की तारीख के शपथपत्र की समीक्षा से स्पष्ट है। यहाँ तक कि याचिकाकर्ता संख्या 1 और 2 के हिस्से भी सही ढंग से दर्शाए गए हैं। याचिकाकर्ताओं द्वारा उनके प्रत्युत्तर में विभिन्न अन्य दावे किए गए हैं। यह भी दावा किया गया है, हालांकि धारा 34 के तहत कब्जे की तारीख से लेकर भुगतान की तारीख तक ब्याज के भुगतान की अनिवार्य शर्तें हैं, लेकिन प्रतिवादी ने कभी भी इनका पालन नहीं किया जिससे भूमि मालिकों को हानि हुई है।

5. हमने याचिकाकर्ता संख्या 1 की सुनवाई की है जो याचिकाकर्ता संख्या 2 की ओर से भी उपस्थित हुए हैं, और साथ ही हमने राज्य के प्रतिनिधि विद्वान अधिवक्ता को भी सुना है और पेपर-बुक का भी अवलोकन किया है।

6. हमारे विचारार्थ जो प्रश्न उठा है वह यह है कि क्या याचिकाकर्ताओं को अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत मुआवजे के भुगतान में देरी के कारण ब्याज का हकदार बनाता है। प्रतिवादियों के लिए देरी से किए गए भुगतान पर ब्याज चुकाना अनिवार्य है। अधिनियम की धारा 34 को इस प्रकार पढ़ा गया है:—

> "ब्याज का भुगतान।– जब ऐसे मुआवजे की राशि का भुगतान या जमा भूमि का कब्जा लेने के पहले या उस समय तक नहीं किया गया है, तो कलेक्टर द्वारा प्रदान की गई राशि पर उस समय से जब तक यह भुगतान या जमा नहीं किया जाता, [नौ प्रतिशत] प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ भुगतान करना होगा।
>
> [प्रदत्त कि यदि ऐसे मुआवजे का कोई भाग या पूरा मुआवजा उस समय से एक वर्ष की अवधि के भीतर भुगतान या जमा नहीं किया गया है, जिस दिन कब्जा लिया गया था, तो उक्त एक वर्ष की अवधि के समाप्त होने की तारीख से पंद्रह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज देय होगा उस मुआवजे की राशि या उसके किसी भाग पर जो उक्त समाप्ति की तारीख से पहले भुगतान या जमा नहीं किया गया है।]"

7. अधिनियम की धारा 34 की एक समीक्षा से यह स्पष्ट होता है कि यदि मुआवजे की राशि का भुगतान या जमा भूमि का कब्जा लेने से पहले या उस समय तक नहीं किया गया है, तो कलेक्टर का यह दायित्व है कि वह प्रदत्त राशि को कब्जा लेने के समय से जब तक वह भुगतान या जमा नहीं हो जाती, 9% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ देना होगा। इसके अतिरिक्त, धारा 31 के अनुसार, यह भी अनिवार्य है कि धारा 11 के अंतर्गत अवार्ड बनाने पर कलेक्टर द्वारा अवार्ड के अनुसार पात्र व्यक्तियों को मुआवजे की भुगतान की पेशकश की जानी चाहिए। यह उस पर आरोपित एक और दायित्व है कि वह राशि का भुगतान करे जब तक कि कुछ आपत्तिजनक परिस्थितियाँ उसे रोकती न हों। जहाँ कोई रुचि वाला व्यक्ति मुआवजे की प्राप्ति से इनकार करता है या यदि शीर्षक को लेकर कोई विवाद है, तो कलेक्टर को अधिनियम की धारा 18 के अंतर्गत न्यायालय में निर्देश के लिए भेजे जाने वाले मुआवजे की राशि को जमा करना आवश्यक है।

8. **गुरप्रीत सिंह बनाम भारत संघ**[1] में, माननीय सुप्रीम कोर्ट की संविधान पीठ द्वारा निर्धारित किया गया है कि पूरी प्रक्रिया का पहला चरण तब होता है जब अधिनियम की धारा 11 के अंतर्गत पुरस्कार पारित किया जाता है। यह देखा गया है कि उस पुरस्कार में धारा 23(1), 23(1A) और 23(2) के अंतर्गत विचारित सभी रकम और धारा 34 के अंतर्गत विचारित ब्याज को शामिल किया जाता है। उस पूर्ण रकम को कलेक्टर द्वारा अधिनियम की धारा 31 के तहत भुगतान किया जाना आवश्यक है या जमा कराया जाना आवश्यक है। निर्णय स्पष्ट शब्दों में बताता है कि इस चरण पर जमा में कोई कमी की कल्पना नहीं की गई है क्योंकि कलेक्टर उस पुरस्कारित राशि का भुगतान या जमा करने के लिए बाध्य है जो उसने स्वयं निर्धारित की है। यदि कोई कमी नहीं है, तो दावेदार उस क्षतिपूर्ति के भुगतान के बारे में जिसे उसे दिया गया है या उसके भुगतान के लिए जमा किया गया है, जमा की नोटिस मिलने के बाद कोई ब्याज दावा नहीं कर सकता। प्रथम चरण, इस प्रकार, तब समाप्त होता है जब राशि को कलेक्टर द्वारा अधिनियम की धारा 31 के तहत जमा कर दिया जाता है, बशर्ते दावेदार को जमा की नोटिस, निकासी या राशि की स्वीकृति का अधिकार हो, चाहे वह प्रतिवाद के साथ हो या बिना प्रतिवाद के। इसी प्रकार**, राकेश कुमार जैन और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य**[2] मामले में, भूमि के अनिवार्य अधिग्रहण के संबंध में विलंबित भुगतान पर ब्याज को बलपूर्वक कब्जे की तारीख से

[1] 2006(8) S.C.C. 457
[2] 2007(2) S.C.C. 461

लेकर वास्तविक भुगतान की तारीख तक दिए जाने का आदेश दिया गया था।

9. वर्तमान मामले में, यह स्पष्ट है कि अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए मुआवजे का भुगतान याचिकाकर्ताओं को करने में देरी हुई है। खसरा संख्या 576 और 585 के संबंध में, पुरस्कार संख्या 9 की घोषणा 25 जून, 2004 को की गई थी लेकिन खसरा संख्या 576 के लिए मुआवजा 18 अगस्त, 2004 को भुगतान किया गया जबकि खसरा संख्या 585 के लिए, राशि जमा की गई प्रतीत होती है, जो कि सितंबर, 2005 में भुगतान की गई है। जो भी हो। याचिकाकर्ता उस तारीख से जिस दिन से कब्जा लिया गया था लेकर वास्तविक भुगतान की तारीख तक ब्याज पाने के हकदार हैं। अधिनियम की धारा 34 के अनुसार, एक ऐसे मामले में जहां मुआवजे की राशि भूमि का कब्जा लेने से पहले या उस दिन तक भुगतान नहीं की गई है या जमा नहीं की गई है, कलेक्टर द्वारा आवंटित राशि पर 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज भुगतान करने योग्य है जब तक कि भुगतान की तारीख नहीं आ जाती। इसके अलावा यह स्पष्ट किया गया है कि यदि मुआवजे की राशि या उसके किसी भाग को कब्जा लेने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर भुगतान नहीं किया गया है या जमा नहीं किया गया है, तो उक्त एक वर्ष की अवधि के समाप्त होने की तारीख से मुआवजे की राशि या उसके किसी भाग पर 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज भुगतान किया जाना चाहिए। उपरोक्त पहलू को **सुंदर बनाम भारत संघ**[3] मामले में माननीय सुप्रीम कोर्ट की संविधान पीठ द्वारा विचार किया गया है और निर्णय के पैरा 14 में इसे निमनलिखित अवधारित किया गया है:-

> "भूमि के कब्जे की तारीख से पहले या उस दिन तक मुआवजे की राशि न चुकाए जाने या जमा न किए जाने पर ही ब्याज के भुगतान का प्रश्न उठता है। यह अन्यायपूर्ण होगा कि वह व्यक्ति जिसकी भूमि को अधिग्रहण प्रक्रिया के कारण लिया गया है, उसे वह राशि नहीं दी जाती है जो कानून उसे चुकाने की मांग करता है, और उसके बाद की किसी भी देरी से उसे केवल हानि होगी। ऐसी अन्यायता को कम करने के लिए एक प्रावधान होना चाहिए। जब उसके पैसे के भुगतान में देरी होती है तो उस व्यक्ति को राहत देने के उद्देश्य से जो ऐसे मुआवजे के हकदार हैं, अधिनियम की धारा 34 के तहत प्रावधान किया गया है।"

10. उपरोक्त चर्चा के अनुसरण में, यह याचिका सफल होती है। प्रतिवादी संख्या 3 को निर्देशित किया जाता है कि वे कब्जे की तारीख से लेकर

[3] 2001(7) S.C.C. 211

याचिकाकर्ताओं को राशि के भुगतान की तारीख तक ब्याज की राशि की गणना करें और वही उन्हें भुगतान करें। हालांकि, यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि अगर याचिकाकर्ताओं को, प्रतिवादी के दावे के अनुसार, कोई अधिक राशि भुगतान की गई है, तो वही ब्याज के भुगतान के समय सेट ऑफ और समायोजित की जा सकती है। हालांकि, सेट ऑफ या समायोजन को याचिकाकर्ताओं को वास्तविक स्थिति का सामना करवाने के बाद किया जाना चाहिए।

11. आवश्यक कार्रवाई इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर की जानी चाहिए।

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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

निशा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
रेवाड़ी, हरियाणा