न्यामूर्ति राजेश बिंदल के समक्ष

कान्ता,-अपीलार्थी

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य,-उत्तरदाता

आर. एफ. ए. सं. 2011 का 7660

29 फरवरी, 2012

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-एस. 4, 6, 18 और 28ए-मुआवजे में वृद्धि की मांग करने वाले भूमि मालिक-उच्चतम न्यायालय के फैसलों पर भरोसा करके अन्य भूमि मालिकों के साथ समानता की मांग-क्या पक्ष अधिनियम की धारा **28ए के तहत मुआवजे के पुनर्निर्धारण की मांग कर रहा है, जो संदर्भ न्यायालय के निर्णय के अनुसार बढ़े हुए मुआवजे का हकदार है या अपीलीय न्यायालय द्वारा दी गई अंतिम राशि के अनुसार-यह अभिनिर्धारित किया, हाँ -(2009) 17 एस. सी. सी. 79 ओरिसा राज्य बनाम चित्रसेन भोई** धारा **28ए का पालन करता है, जिसका उद्देश्य उन गरीब और अक्षम इच्छुक व्यक्तियों को कठिनाई से राहत देना है जो आम तौर पर अधिनियम की धारा 18 के तहत उपचार का लाभ उठाने में विफल रहे-(2010) 10 एस. सी. सी. वी. रामकृष्ण राव बनाम सिंगरेनी कोलियरीज कंपनी लिमिटेड और अन्य लागू किया।**

अभिनिर्धारित किया गया कि अधिनियम की धारा 28-ए के प्रावधान और दायरे पर माननीय उच्चतम न्यायालय ने उड़ीसा राज्य और अन्य बनाम चित्रसेन भोई (2009) 17 एस. सी. सी. 74 में विचार किया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अधिनियम की धारा 28-ए के तहत भूमि मालिक बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं जैसा कि अपील न्यायालय द्वारा भी दिया गया है।

(पैरा 6)

आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि, वी. रामकृष्ण राव बनाम सिंगरेनी कोलियरीज कंपनी लिमिटेड और एक अन्य (2010) 10 एस. सी. सी. 650 मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम में धारा 28-ए लागू करके, विधानमंडल का उद्देश्य उन गरीबों, निर्धनों और अक्षम इच्छुक व्यक्तियों की कठिनाइयों को दूर करना है जो आम तौर पर अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ के उपचार का लाभ उठाने में विफल रहते हैं। वास्तव में, उक्त प्रावधान के तहत वे संदर्भ अदालत द्वारा घोषित बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं और आगे उच्च न्यायालय द्वारा अपील में डिक्री को संशोधित किया जाता है।

(पैरा 7)

नवनीत सिंह, अधिवक्ता जमीन मालिक के लिए।

एच. एस. लाली, अतिरिक्त महाधिवक्ता हरियाणा।

न्यामूर्ति राजेश बिंदल।

(1) भूमि मालिक इस अपील में अधिग्रहण की गई भूमि के लिए मुआवजे को बढ़ाने की माँग कर रहा है।

(2) संक्षेप में मामले के तथ्य यह हैं कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना के माध्यम से हरियाणा सरकार ने सोनीपत के सेक्टर-12 में आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास और उपयोग के लिए पट्टी मुसलमानन, सोनीपत, तहसील और जिला सोनीपत की राजस्व संपदा में स्थित 162.15 एकड़ भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की।इसके बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत 16.05.1991 दिनांकित अधिसूचना जारी की गई। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर (संक्षेप में, 'कलेक्टर') ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन @'2,00,000-प्रति एकड़ किया।कलेक्टर के फैसले से असंतुष्ट, भूमि मालिक ने मुआवजे के पुनर्निर्धारण के लिए अधिनियम की धारा 28-ए (3) के तहत आवेदन दायर किया।संदर्भ पर, नीचे दी गई अदालत ने भूमि मालिक द्वारा दायर आवेदन को भूमि मालिक के पक्ष में

5.10.2011 के आदेश के माध्यम से अनुमति दी और एल ए सी केस संख्या 8.9.1995 का संजय इत्यादि बनाम हरियाणा सरकार में पारित 12.1.2009 के आदेश के अनुसार मुआवजा दिया।

(3) भूमि मालिक के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि वर्तमान अपील में किया गया दावा 2010 की दीवानी अपील सं 3677-ऊधो दास बनाम हरियाणा राज्य और अन्य निर्णित 21.4.2010 को माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के अंतर्गत आता है। जिसके तहत उसी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे

को बढ़ाकर 225/- प्रति वर्ग गज कर दिया गया था।उन्होंने आगे कहा कि एक बार उसी अधिसूचना द्वारा मुआवजे के मूल्यांकन से संबंधित कार्यवाही माननीय सर्वोच्च न्यायालय तक अंतिम हो गई थी।संदर्भ अदालत को भूमि मालिकों को समान राशि का मुआवजा देना चाहिए था।

(4) दूसरी ओर, राज्य के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि भूमि मालिक को अधिनियम की धारा 28-ए के तहत मुआवजे के पुनर्निर्धारण की मांग करके पहले ही पर्याप्त राशि प्राप्त हो चुकी है।उन्होंने आगे कहा कि एक सह-मालिक अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ अदालत द्वारा दिए गए निर्णय के आधार पर ही मुआवजे का पुनर्निर्धारण प्राप्त करने का हकदार है। वह उच्च न्यायालय या सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दी गई वृद्धि का दावा नहीं कर सकता है।

(5) इस न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाने वाला मुद्दा यह है कि क्या कोई पक्ष जो अधिनियम की धारा 28-ए के तहत मुआवजे के पुनर्निर्धारण की मांग कर रहा है, वह विद्वत संदर्भ न्यायालय के निर्णय के अनुसार या अपील में अदालत द्वारा दी गई अंतिम राशि के अनुसार बढ़े हुए मुआवजे का हकदार है?

(6) अधिनियम की धारा 28-ए के प्रावधान और दायरे पर उड़ीसा राज्य और अन्य बनाम चित्रसेन भोई (1) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विचार किया गया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अधिनियम की धारा 28-ए के तहत

भूमि मालिक बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं जैसा कि अपील न्यायालय द्वारा भी दिया गया है।इसके प्रासंगिक पैराग्राफ 15,22 और 23 को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"15. अधिनियम की धारा 28-ए के प्रावधानों के दयरो को मेवा राम बनाम हरियाणा राज्य मामले में इस न्यायालय द्वारा विचार किया गयाऔर न्यायालय ने विशेष रूप से संशोधन अधिनियम, 1987 के उद्देश्यों और कारणों के विवरण के पैरा 2 (ix) पर जोर दिया, जिसमें अपेक्षाकृत समृद्ध भूमि मालिक द्वारा दायर भूमि अधिग्रहण संदर्भ में अदालत के निर्णय के आधार पर मुआवजे की राशि के पुनर्निर्धारण के लिए आवेदन करने के लिए अक्षम और गरीब लोगों के लिए एक विशेष प्रावधान का प्रावधान किया गया था।न्यायालय ने निम्नलिखित रूप में टिप्पणी की (एस. सी. सी. पृष्ठ 153 पैरा 4)

---

(1) 2009 (17) एससीसी 74

4. .....धारा 28-ए संदर्भ में याचिकाकर्ताओं के मामले में लागू नहीं होती है. वे समाज के उस वर्ग से संबंधित नहीं हैं जिनके लाभ के लिए प्रावधान किया गया है और जिसका अर्थ है कि अक्षम और गरीब लोग जो अपनी गरीबी और अज्ञानता के कारण भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 18 के तहत दीवानी अदालत में निर्देश के अधिकार का लाभ उठाने में विफल रहे हैं।

इस अदालत ने मेवा राम में निर्धारित कानून को अनुसूचित जाति सहकारी समिति में लैंड ओनिंग सोसाइटी लिमिटेड बनाम भारत संघ अनुमत और दोहराया।

22. भारत संघ बनाम मुंशी राम मामले में इस न्यायालय ने यह कानून निर्धारित किया कि ऐसा आवेदन बनाए रखने योग्य है बशर्ते कि किसी व्यक्ति ने अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन दायर नहीं किया हो। अदालत ने कहा कि धारा 28-ए उन मालिकों को बढ़े हुए मुआवजे का लाभ प्रदान करने का

प्रयास करती है जिन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग नहीं की थी। वास्तव में, उक्त प्रावधान के तहत वे संदर्भ न्यायालय द्वारा घोषित बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं और आगे जैसे उच्च न्यायालयों द्वारा अपील में निर्धारित राशि में संशोधन किया गया है।

23. इसलिए, यह स्पष्ट है कि धारा 28-ए के तहत एक आवेदन को भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा उपरोक्त तय किए गए कानूनी प्रस्तावों को ध्यान में रखते हुए निपटाया जाना चाहिए।" (जोर दिया गया)

(7) वी. रामकृष्ण राव बनाम सिंगरेनी कोलियरीज कंपनी सीमित और अन्य (2), में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम में धारा 28-ए को लागू करके, विधानमंडल का उद्देश्य उन गरीबों, निर्धन और अक्षम इच्छुक व्यक्तियों की कठिनाइयों को दूर करना है जो आम तौर पर अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ के उपचार का लाभ उठाने में विफल रहते हैं। वास्तव में, उक्त प्रावधान के तहत वे संदर्भ अदालत द्वारा घोषित बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं और आगे जैसे उच्च न्यायालय द्वारा अपील में डिक्री को संशोधित किया जाता है।उक्त निर्णय के प्रासंगिक पैराग्राफ यहाँ पुनःप्रस्तुत किए गए हैंः-

"11. .....इस धारा का उद्देश्य इसके तहत उसी अधिसूचना से भूमि अधिग्रहण के बदले मुआवजे के भुगतान में असमानता को दूर करना है।इसे अलग तरह

---

(2) 2010 (10) एससीसी 650

से कहने के लिए, यह धारा भूमि मालिक को एक मौका देती है, जिसने अदालत द्वारा बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए धारा 18 के तहत मुआवजे की राशि के पुनर्निर्धारण की मांग करने के लिए आवेदन नहीं किया होगा, यदि कोई अन्य समान रूप से स्थित भूमि मालिक अधिग्रहित भूमि का उच्च बाजार मूल्य तय करने के लिए संदर्भ न्यायालय को मनाने में सफल हो जाता है।इसलिए, धारा 28-ए की व्याख्या इस तरह से की जानी चाहिए जो भूमि मालिक को एक अवसर देने के लिए कानून की नीति को आगे बढ़ाए, जो विभिन्न कारणों से उच्च मुआवजा प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ देने के लिए कलेक्टर को स्थानांतरित करने में समर्थ नहीं हो सकते हैं, यदि अन्य भूमि मालिकों के कहने पर संदर्भ न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य संशोधित किया जाता है, जिनकी भूमि उसी अधिसूचना के तहत अधिग्रहित की जाती है।बेशक, निर्धारित अवधि के भीतर आवेदन दाखिल करके इस अवसर का लाभ उठाया जा सकता है।

13. भारत संघ बनाम मुंशी राम मामले में दो-न्यायाधीशों की पीठ ने धारा 28-ए में उपस्थित "पुनर्निर्धारण" शब्द के अर्थ पर विचार किया और कहा कि धारा 28-ए के तहत भूमि मालिक को देय मुआवजा अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग करने वालों को अंततः देय मुआवजे के बराबर होना चाहिए और यदि बाद की श्रेणी को देय मुआवजे को उच्च न्यायालय द्वारा कम कर दिया जाता है, तो जिसे धारा 28-ए के तहत अधिक मुआवजा मिलता है, उसे अतिरिक्त राशि वापस करने का निर्देश दिया जा सकता है।दो-न्यायाधीशों की पीठ ने इस बात पर जोर दिया कि धारा 28-ए के तहत मुआवजे की राशि का पुनर्निर्धारण उन लोगों को देय मुआवजे के अनुरूप होना चाहिए जिन्होंने धारा 18 के तहत संदर्भ मांगा था और यदि उच्च न्यायालय संदर्भ न्यायालय के आदेश के संदर्भ में देय मुआवजे की राशि को कम करता है, तो धारा 28-ए के तहत आवेदन करने वालों को अतिरिक्त राशि वापस करने के लिए कहा जाना चाहिए।

14. केंद्रीय कर्मचारी सहकारी गृह निर्माण समिति लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश सरकार इसी तरह की स्थिति पर विचार निम्नलिखित शब्दों में:व्यक्त किये गए थे।

> 40. यह सच है कि एक बार जब संदर्भ न्यायालय मामले का फैसला करता है और मुआवजे को बढ़ाता है, तो एक व्यक्ति जो अन्यथा

> समान राहत के लिए पात्र और उसने संदर्भ नहीं मांगा है, वे अधिनियम की धारा 28-ए के तहत आवेदन कर सकते हैं। यदि उक्त प्रावधान के आवेदन के लिए शर्तों का पालन किया गया है, तो ऐसा व्यक्ति उसी राहत का हकदार होगा जो संदर्भ और बढ़े हुए मुआवजे की मांग करने वाले अन्य व्यक्तियों को दी गई है।लेकिन, यह भी उतना ही सच है कि यदि संदर्भ न्यायालय मामले का निर्णय करता है और राज्य या अधिग्रहण करने वाला निकाय मुआवजे की ऐसी बढ़ी हुई राशि को चुनौती देता है और मामला या तो उच्च न्यायालय या इस न्यायालय (सर्वोच्च न्यायालय) के समक्ष लंबित है, तो कलेक्टर अधिनियम की धारा 28-ए के तहत आवेदन को तब तक लंबित रखने की अपनी शक्ति या अधिकार के भीतर होगा जब तक कि मामले पर उच्च न्यायालय या उच्चतम न्यायालय द्वारा अंतिम निर्णय नहीं लिया जाता है।इसका कारण यह है कि मुआवजे को बढ़ाने के संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय ने 'अंतिमता' प्राप्त नहीं की है और यह एक उच्च विचाराधीन समक्ष विचाराधीन है।

15. यदि धारा 28-ए की उप-धारा (3) की व्याख्या मुआवजे के भुगतान के मामले में असमानता को दूर करने के प्रावधान को अधिनियमित करके प्राप्त किए जाने के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए की जाती है, तो यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि एक व्यक्ति जो धारा 28-ए (2) के तहत दिए गए पुरस्कार से संतुष्ट नहीं है, वह अधिनियम की धारा 3 (डी) में परिभाषित न्यायालय को संदर्भित करने के लिए धारा 28-ए (3) के तहत कलेक्टर को

आवेदन कर सकता है और इस अधिकार को केवल इसलिए विफल नहीं किया जा सकता है क्योंकि धारा 28-ए (2) के तहत किए गए पुनर्निर्धारण के परिणामस्वरूप धारा 28-ए (2) के साथ धारा 28-ए (1) के तहत आवेदक अन्य भूमि मालिकों के बराबर मुआवजा प्राप्त करने का हकदार हो जाता है।धारा 28-ए (3) की सरल भाषा में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि एक व्यक्ति जिसने धारा 28-ए (2) के तहत दिए गए पुरस्कार को स्वीकार नहीं किया है, वह मामले को अदालत में भेजने के अनुरोध के साथ कलेक्टर को आवेदन करने से वंचित है।बेशक, जिस अदालत को धारा 28-ए (3) के तहत निर्देश दिया गया है, उसे यह ध्यान रखना होगा कि जिस व्यक्ति ने धारा 18 के तहत निर्देश नहीं मांगा है, उसे उस धारा के तहत निर्देश मांगने वालों को देय मुआवजे से अधिक मुआवजा नहीं मिल सकता है।"

(8) निर्धारित सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा 28-ए के तहत आवेदन करने की शर्तों को पूरा करने पर इच्छुक व्यक्ति उसी राहत का हकदार होगा जो संदर्भ की मांग करने वाले अन्य व्यक्तियों को दी गई है और आगे की अपीलों में बढ़ाया हुआ मुआवजा प्राप्त कर रहा है।वे संदर्भ न्यायालय द्वारा घोषित और उच्च न्यायालय द्वारा अपील में संशोधित किए गए बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं।धारा 28-ए के तहत भूमि मालिक को देय मुआवजा उस राशि के बराबर होना चाहिए जो अंततः उन लोगों को देय है जिन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग की है और यदि बाद की श्रेणी को देय मुआवजे को उच्च न्यायालय द्वारा कम कर दिया जाता है, तो जिसे धारा 28-ए के तहत अधिक मुआवजा मिलता है, उसे अतिरिक्त राशि वापस करने का निर्देश दिया जा सकता है।

(9) ऊपर बताए गए कारणों से, भूमि मालिकों को मुआवजे की बढ़ी हुई राशि प्राप्त करने का हकदार माना जाता है जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने

ऊधो दास के मामले (उपरोक्त) में दिया है, जिसके तहत उसी अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे को बढ़ाकर 225/- प्रति वर्ग गज कर दिया गया था। वैधानिक लाभों के साथ।

(10) तदनुसार आदेश दिया।

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 उद्देस्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा|

हुकम सिंह,
अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश (सेवानिवृत्त)