एएफआर

माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर (छ.ग.)

FAM नं. 11/2010

1. हरिशंकर पटेल पिता स्व. कृष्ण लाल पटेल उम्र 45 वर्ष विधिक वारिसान स्व. कृष्ण लाल, निवासी ग्राम भेडीकोना, तहसल डभरा, जिला जांजगीर–चाम्पा (छ.ग.)

2. गौरीशंकर पटेल पिता स्व. कृष्ण लाल पटेल उम्र 40 वर्ष विधिक वारिसान स्व. कृष्ण लाल, निवासी ग्राम भेडीकोना, तहसल डभरा, जिला जांजगीर–चाम्पा (छ.ग.)

3. पदुम कंवर (मृत एवं विलोपित) न्यायालय के आदेश दिनांक 15.06.2024 के अनुसार

4. रेशम लाल पटेल (मृत) द्वारा विधिक वारिसान, न्यायालय के आदेश दिनांक 01.10.2019 के अनुसार

   4.–क श्रीमती कुमुंदनी पटेल पति स्व. रेशम लाल पटेल, उम्र 65 वर्ष, निवासी ग्राम भेडीकोना, तहसल डभरा, जिला जांजगीर–चाम्पा (छ.ग.)

   4.–ख सदानंद पटेल पिता स्व. रेशम लाल पटेल, उम्र 45 वर्ष, निवासी ग्राम भेडीकोना, तहसल डभरा, जिला जांजगीर–चाम्पा (छ.ग.)

   4.–ग हितेश्वर पटेल पिता स्व. रेशम लाल पटेल, उम्र 40 वर्ष, निवासी ग्राम भेडीकोना, तहसल डभरा, जिला जांजगीर–चाम्पा (छ.ग.)

.......**अपीलार्थीगण**

विरुद्ध

1. उप संभाग अधिकारी, माण्ड शीर्ष कार्य, उपसंभाग खरसिया, जिला रायगढ (छ.ग.)
2. छ.ग. शासन द्वारा कार्यालय कलेक्टर (भू–अर्जन शाखा) जांजगीर, जिला जांजगीर–चाम्पा (छ.ग.)

........**उत्तरवादीगण**

एकल पीठ : माननीय न्यायमूर्ति पार्थपति साहू

आदेश

दिनांक 06.01.2025

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

1. यह अपील अपीलार्थीगण द्वारा प्रकरण क्रमांक विविध सिविल वाद क्र. 5/2008 में पारित अवार्ड दिनांक 27.07.2009 की वैधता और टिकाऊपन को चुनौती देते हुए प्रस्तुत की गई है, जिसमें सीखने वाले अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सक्ती, जिला जांजगीर–चांपा द्वारा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (इसके पश्चात् "अधिनियम 1894" के रूप में संदर्भित) की धारा 18(2) के अंतर्गत दायर संदर्भ आवेदन को आंशिक रूप से मान्य किया गया है।

2. इस अपील के निराकरण हेतु प्रासंगिक तथ्य यह है कि अपीलार्थीगण खसरा नं. 84 रकबा 1 एकड़, खसरा नं. 85 रकबा 0.05 एकड़, खसरा नं. 73 रकबा 0.25 एकड़, खसरा नं. 42 रकबा 0.03 एकड़, खसरा नं. 256 रकबा 0.10 एकड़ और खसरा नं. 292 रकबा 0.01 एकड़ की भूमि के स्वामी हैं, जो ग्राम सखराली, तहसील डभरा, जिला जांजगीर–चांपा में स्थित है। उपरोक्त भूमि प्रत्यर्थी–राज्य द्वारा सिंचाई नहर के निर्माण के उद्देश्य से अर्जित किया गया था। अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन में किए गए अभिवचनों के अनुसार, प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थीगण के स्वामित्व की भूमि का कब्जा भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारंभ करने से पूर्व ले लिया गया था और कब्जा लेने के पश्चात, नहर के निर्माण का कार्य भी प्रारंभ कर दिया गया था। अधिनियम 1894 की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना दिनांक 19.03.2004 को प्रकाशित की गई थी और अधिनियम 1894 के अंतर्गत प्रदान की गई उचित प्रक्रिया का पालन करने के पश्चात, भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिनांक 19.10.2006 को अवार्ड पारित किया गया था, जिसमें अपीलार्थीगण की भूमि के संबंध में मुआवजा राशि की गणना रजिस्ट्रार, जिला जांजगीर–चांपा द्वारा तैयार किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार बाजार मूल्य के आधार पर की गई थी, जिसमें भूमि का मूल्य रु. 1,82,400.00/– प्रति हेक्टेयर / रु. 73,846.15/– (पूर्णांकित रु. 73,846.00/–) प्रति एकड़ निर्धारित किया गया था। अवार्ड में, भूमि के मुआवजे की राशि के अतिरिक्त 30% की सोलेशियम राशि, दिनांक 19.03.2004 से दिनांक 19.10.2006 तक 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का अवार्ड भी पारित किया गया है।

3. अपीलार्थीगण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि तथा ब्याज का अवार्ड कब्जा लेने की तिथि से न होकर अधिसूचना की तिथि से देय होने

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

के ब्याज के अवार्ड से व्यथित होकर, अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के अंतर्गत अवार्ड के संदर्भ में कलेक्टर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर ने आवेदन को स्वीकार कर मामले को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश को संदर्भित किया, जिसके आधार पर विविध सिविल वाद क्र. 5/2008 पंजीकृत किया गया और तदनुसार कार्यवाही प्रारंभ की गई। दोनों पक्षों को सुनने के पश्चात, विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा इप्सित अवार्ड पारित किया गया, जिसमें अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के अंतर्गत संस्थित आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार किया गया।

4. विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा विचार के लिए आठ बिन्दु निर्मित किया गया तथा संबंधित पक्षों द्वारा अभिलेख पर लाए गए साक्ष्य के आधार पर यह निष्कर्षित किया गया कि अपीलार्थीगण के स्वामित्व की भूमि का कब्जा प्रत्यर्थी द्वारा अप्रैल 2002 के महीने में लिया गया था, जिस पर दिनांक 02.04.2002 से दिनांक 19.10.2006 तक 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज तथा तत्पश्चात मुआवजे की राशि जमा होने तक 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का अवार्ड पारित किया गया।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

5. विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा प्रदर्श A-9 के अनुसार रजिस्ट्रार, जिला जांजगीर-चांपा द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में तैयार किये गये दिशानिर्देशों के आधार पर अपीलार्थीगण को प्रदान किये जाने वाले मुआवजे की राशि के निर्धारण हेतु भूमि का मूल्य रु. 1,70,500/- प्रति हेक्टेयर की दर से निर्धारित किया गया है।

6. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा भूमि के मूल्य के संबंध में रु. 1,70,500/- प्रति हेक्टेयर की दर से दर्ज किया गया निष्कर्ष, भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड के आलोक में त्रुटिपूर्ण है। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने उसके समक्ष रखे गए बिक्री लेनदेन पर विचार करने और प्रस्तुत किए गए विक्रय विलेखों के औसत मूल्य के आधार पर भूमि का मूल्य रु. 2,77,135/- प्रति हेक्टेयर की दर से निर्धारित किया था। हालांकि, भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा केवल रजिस्ट्रार, जांजगीर-चांपा द्वारा तैयार किए गए दिशानिर्देशों पर विचार करने और अधिनियम 1894 की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना जारी करने की तिथि के अनुसार वर्तमान बाजार मूल्य पर विचार न करने में त्रुटि किया गया है। उन्होंने तर्क किया है कि किसी विशेष क्षेत्र की भूमि के बाजार मूल्य के लिए दिशानिर्देश उस गांव या क्षेत्र की भूमि के अंतरण/बिक्री के समय के स्टांप शुल्क के निर्धारण के आधार पर

तैयार किए जाते हैं। इसे बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु इसी रूप में नहीं लिया जा सकता क्योंकि बाजार मूल्य पर अधिग्रहण के समय के निकटवर्ती समय के भीतर भूमि के बिक्री लेनदेन के आधार पर उपलब्ध भूमि की दरों के आधार पर विचार किया जाना है और भूमि अधिग्रहण अधिकारी के ध्यान में लाया जाना है, प्रस्तुत मामले में दिनांक 19.03.2004 से दिनांक 19.03.2005 तक की अवधि के बीच निष्पादित विक्रय विलेख भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए गए थे। उन्होंने आगे तर्क किया है कि ब्याज का अवार्ड अधिनियम 1894 की धारा 34 के अंतर्गत प्रावधान अनुसार शासित होगा। इस प्रावधान में विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि ब्याज एक वर्ष की अवधि के लिए कब्जे की तिथि से 9% की दर से देय होगा, और तत्पश्चात, भूमिस्वामी जिनकी भूमि अधिग्रहण का विषय वस्तु है, अगले वर्ष से मुआवजे की राशि जमा होने की तिथि तक 15% की दर से ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी हैं। अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि अधिनियम 1894 की धारा 34 के प्रावधान के अनुसार, अपीलार्थीगण अप्रैल 2002 से अप्रैल 2003 तक 9% की दर से तथा मई 2003 से मुआवजे के जमा होने की तारीख तक 15% की दर से ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी हैं। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अधिनियम 1894 की धारा 34 के प्रावधान की अनदेखी कर 12% की दर से ब्याज का आदेश पारित किया जाना त्रुटि पूर्ण है। उन्होंने अपने निवेदन के समर्थन में, भारत संचार निगम लिमिटेड बनाम नेमीचंद दामोदरदास (ए.आई.आर. ऑनलाइन 2022 एस.सी. 994) के निर्णय पर विश्वास किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7. राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता के तर्क का विरोध करते हुए यह तर्क किया गया है कि यद्यपि अवार्ड में, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने दिनांक 19.03.2004 से दिनांक 19.03.2005 तक की अवधि के मध्य निष्पादित तथा उसके समक्ष रखे गए विक्रय विलेखों पर विचार किया है, तथापि, त्रुटिवश यह अवलोकन किया है कि औसत बाजार मूल्य रु. 2,77,135/– प्रति हेक्टेयर आता है जो किसी विशिष्ट भूमि के मूल्य के निर्धारण का आधार नहीं हो सकता। भूमि के मूल्य पर एक–एक आधार पर विचार और निर्धारण किया जाना है। प्रत्येक भूमि का अलग मूल्य होता है और, इसलिए, भूमि के मूल्य का निर्धारण उसके आकार, स्थान और स्थिति के अनुसार भूमि के प्रत्येक टुकड़े के आधार पर किया जाना है। उन्होंने आगे तर्क दिया है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 22 के अंतर्गत दायर क्रॉस–अपील में किये गए उपरोक्त आपत्ति के अतिरिक्त, जो गुण पर है, अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के अंतर्गत

कार्यवाही में विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पारित इप्सित अवार्ड में कोई त्रुटि नहीं है। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने अपीलार्थीगण/आवेदकगण द्वारा भूमि के मूल्य के संबंध में साक्ष्य के अभाव में रजिस्ट्रार, जांजगीर–चांपा द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर उचित रूप से विचार किया है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि प्रत्यर्थी–राज्य द्वारा भूमि का कब्जा लेने के संबंध में कोई विशिष्ट साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अभिलेख में उपलब्ध साक्ष्य से यह प्रकट होता है कि भूमि का कब्जा माह फरवरी 2003 में लिया गया था, जब ठेकेदार और प्रत्यर्थी–राज्य के मध्य समझौता हुआ था और उसके पश्चात ठेकेदार ने काम शुरू किया था।

8. मेरे द्वारा पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण का तर्क श्रवण किया गया, इस अपील के अभिलेख के साथ–साथ एम.जे.सी. नं. 5/2008 के अभिलेख का अवलोकन किया गया।

9. एम.जे.सी. नं. 5/2008 के अभिलेख के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदन भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड के संदर्भ के लिए अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के अंतर्गत न्यायालय द्वारा इसके निर्धारण हेतु संस्थित किया गया है। अपीलार्थीगण – कृष्ण लाल और रेशम लाल द्वारा दायर संदर्भ आवेदन अतिरिक्त जिला न्यायाधीश को संदर्भित किया गया था, जो दिनांक 10.12.2007 को न्यायालय में प्राप्त हुआ था और इसे विविध सिविल वाद के रूप में पंजीकृत किया गया था। संबंधित पक्षों को नोटिस जारी किए गए थे। संदर्भ आवेदन में किए गए अभिवचनों के साथ–साथ जवाब के आधार पर विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश सक्ती ने विचारार्थ सात वाद बिन्दुओं का निर्धारण किया है और उसके तत्पश्चात दिनांक 21.08.2008 को अतिरिक्त वाद बिन्दुओं का निर्धारण किया है। कार्यवाही के पक्षों ने अपने दावे के समर्थन में मौखिक साक्ष्य के साथ–साथ दस्तावेजी साक्ष्य भी प्रस्तुत किया है। आवेदकगण द्वारा अपने तर्क और दावे के समर्थन में खसरा पंचसाला P–II की प्रतियां (प्रदर्श A–1 से A–3), उचित मुआवजा देने के लिए आवेदकगण द्वारा दायर आवेदन पत्रों की प्रतियां (प्रदर्श A–4 और A–5), सिंचित भूमि और उपलब्ध पेड़ों के आधार पर बाजार दर के अनुसार मुआवजा प्रदान करने के लिए आवेदकगण द्वारा दायर आवेदन की प्रति (प्रदर्श A–6), भूमि के अधिग्रहण और अवार्ड पारित करने हेतु आवेदन पत्रों की प्रतियां (प्रदर्श A–7 और A–8), भूमि के आंकलन के लिए दिशानिर्देशों की प्रति (प्रदर्श A–9) और प्रस्तावित अवार्ड दिनांक

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

20.01.1999 की प्रति (प्रदर्श A–10) सहित कुल दस दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं और गौरी शंकर पुत्र कृष्णलाल को आवेदक साक्षी AW–1, टेकलाल सिदार (पूर्व सरपंच) को आवेदक साक्षी AW–2 के रूप में परीक्षित किया गया है। अनावेदक राज्य ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष अधिनियम 1894 की धारा 18 के अंतर्गत संस्थित आवेदन को प्रदर्श D–3, दिनांक 19.03.2004 से दिनांक 19.03.2005 तक निष्पादित विक्रय विलेख और उसके मूल्य को दर्शाने वाला चार्ट प्रदर्श D–4, अर्जित कृषि भूमि का मुआवजा भुगतान पत्रक प्रदर्श D–5, कलेक्टर (भूमि अधिग्रहण) द्वारा अवार्ड की पुष्टि/अनुमोदन प्रदर्श D–6, अवार्ड दिनांक 19.10.2006 की प्रति प्रदर्श D–7 के रूप में प्रस्तुत और प्रदर्शित किया है। प्रत्यर्थी–राज्य ने आगे एम.एल. सिदार, उप संभागीय अधिकारी (आर.) को अनावेदक साक्षी DW1 के रूप में परीक्षित किया है।

10. जहां तक भूमि के बाजार मूल्य के आंकलन के संबंध में दावे का संबंध है, अपीलार्थीगण ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 19.10.2006 पर भरोसा किया है, जिसमें भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भूमि का विवरण, विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि और उसमें उल्लिखित भूमि/विक्रय विलेख के मूल्य को उद्धृत किया है। अपीलार्थीगण ने विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष, दिनांक 19.03.2004 से दिनांक 19.03.2005 तक गांव की अन्य भूमि के पहले के विक्रय विलेख के भूमि के उक्त विवरण के अतिरिक्त, भूमि बड़ा टुकड़ा या छोटा टुकड़ा है क्या भूमि सड़क पर स्थित है, भूमि गांव के आवासीय क्षेत्र के पास है या आवासीय क्षेत्र से दूर इसका स्थान है, भूमि की सड़क से दूरी आदि प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

11. उपरोक्त वर्णित बिन्दु तथा इसी प्रकार के अन्य बिन्दु अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि के मूल्य का निर्धारण करने हेतु सुसंगत है, जिसे प्रमाणित करना भी आवश्यक है। उपरोक्त संबंध में साक्ष्य का अभाव होने पर अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क किया गया है कि बाजार मूल्य, जो भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 19.10.2006 में उल्लिखित है, स्वीकार नहीं किया जा सकता। मुआवजे की राशि का निर्धारण हेतु भूमि का बाजार मूल्य उपरोक्त वर्णित अनुसार उसके स्थान और अन्य बिन्दुओं पर आधारित होगा, जिसे सुसंगत साक्षी के माध्यम से प्रमाणित किया जाना आवश्यक है। तत्संबंध में साक्ष्य का अभाव होने पर भूमि का बाजार मूल्य उस क्षेत्र और गाँव के संबंध में पंजीयक द्वारा जारी दिशानिर्देशों के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आधार पर निर्धारित किया जावेगा। विद्वान अपर जिला न्यायाधीश द्वारा संदर्भ आवेदन में किये गये अभिवचनों तथा अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विश्लेषण उपरांत यह पाया गया कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अन्य व्यक्तियों द्वारा निष्पादित दस बिक्री विलेखों के औसत मूल्य के आधार पर की गयी भूमि के मूल्यांकन की प्रक्रिया त्रुटिपूर्ण थी।

विद्वान अपर जिला न्यायाधीश द्वारा यह भी पाया गया कि 1 एकड़ भूमि अधिग्रहित की गई थी, जो कि एक बड़ा भूखंड है तथा भूमि का मूल्यांकन पंजीयक, जिला जांजगीर चांपा द्वारा वर्ष 2003–04 में जारी दिशानिर्देशों के आधार पर किया गया था (परिशिष्ट A–9)।

12. 1894 के अधिनियम की धारा 23 मुआवजा निर्धारित करने के लिए विचारणीय बिन्दु/विषयों के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान करती है–

(1) इस अधिनियम के तहत अधिग्रहीत भूमि के लिए सम्मानित किया जाएगा मुआवजे की राशि का निर्धारण करने में, अदालत में ले जाएगा विचार–

सबसे प्रथम, धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख में देश के बाजार मूल्य, उप – धारा (1);

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

द्वतीय, नुकसान क्या है कलेक्टर के लेने के कब्जे के समय भूमि पर हो सकता है जो किसी भी खड़ी फसलों या पेड़ों के लेने की वजह से, इच्छुक व्यक्ति द्वारा निरंतर;

तृतीय, क्षति (यदि हो तो) अपने अन्य भूमि से ऐसी भूमि विच्छेद के कारण, भूमि के कलेक्टर के लेने के कब्जे के समय में, इच्छुक व्यक्ति द्वारा निरंतर;

चतुर्थ, अधिग्रहण हानिकर रूप से किसी अन्य तरीके से, चल या अचल, उसकी अन्य संपत्ति को प्रभावित करने, या उसकी कमाई के कारण, भूमि के कलेक्टर के लेने के कब्जे के समय में, इच्छुक व्यक्ति द्वारा निरंतर क्षति (यदि हो तो);

पंचम क्रम में, कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणाम में रुचि व्यक्ति व्यापार के अपने निवास या स्थान बदलने के लिए मजबूर किया जाता है, तो इस तरह के परिवर्तन करने के लिए आकस्मिक उचित खर्च (यदि हो तो); और

छठा, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और भूमि के कलेक्टर के लेने के कब्जे के समय के बीच देश के मुनाफे की कमी से उत्पन्न क्षति (यदि हो तो)

[(1 ए)] प्रदान की ऊपर के रूप में जमीन के बाजार मूल्य के अलावा, अदालत करेगा

हर मामले पुरस्कार में शुरू होने की अवधि के लिए इस तरह के बाजार मूल्य पर बारह प्रति सेन्टम प्रति वर्ष की दर से और गणना से एक राशि धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख, उप – धारा (1), कलेक्टर के पुरस्कार की तारीख या जो भी पहले हो जमीन का कब्जा लेने की तिथि को ऐसी भूमि के संबंध में.

स्पष्टीकरण:. भूमि के अधिग्रहण के लिए कार्यवाही से बहिष्कृत किया जाएगा किसी भी न्यायालय के आदेश से किसी भी रहने या निषेधाज्ञा के कारण अप आयोजित की गई, जिसके दौरान इस उप – धारा, किसी भी अवधि या अवधि में निर्दिष्ट अवधि की संगणना में]

(2) भूमि के बाजार मूल्य के अलावा प्रदान की ऊपर के रूप में, अदालत करेगा हर मामले पुरस्कार में की राशि 1 अधिग्रहण की अनिवार्य प्रकृति के विचार में इस तरह के बाजार मूल्य पर [तीस] प्रति सेन्टम,.

13. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 23 के प्रथम खण्ड के प्रावधानानुसार, मुआवजे की राशि का निर्धारण भूमि का बाजार मूल्य के आधार पर किया जाता है। भूमि के बाजार मूल्य को प्रमाणित करने हेतु ठोस और स्वीकार योग्य साक्ष्य के अभाव में पंजीयक जांजगीर–चाम्पा द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में जारी दिशानिर्देशों को विचार में लिया जा सकता है। इस मामले में, विद्वान अपर जिला न्यायाधीश द्वारा पंजीयक द्वारा वर्ष 2003–04 में जारी दिशानिर्देशों के आधार पर मुआवजे की राशि की गणना त्रुटिपूर्ण नहीं कहा जा सकता।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

14. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा भारत संचार निगम लिमिटेड (BSNL) मामले में भूमि के बाजार मूल्य के आकलन और रेडी–रेकनर में उल्लिखित मूल्य के संबंध में निम्नलिखित अनुसार यह निर्णित किया है कि –

"10. रेडी रेकनर में उल्लिखित मूल्य, जो मूल रूप से उचित स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क एकत्र करने के उद्देश्य से है, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के निर्धारण का आधार क्यों नहीं होगा , इस पर दूसरे दृष्टिकोण से भी विचार करने की आवश्यकता है। इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि रेडी रेकनर में उल्लिखित दरें पूरे क्षेत्र की भूमि के लिए हैं और अलग–अलग भूमि के संबंध में एक समान दरें निर्धारित की जाती हैं। चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना और अन्य , (1988) 3 एससीसी 751 के मामले में , इस

न्यायालय ने मुआवजे के निर्धारण के मामले में पालन किए जाने वाले व्यापक सिद्धांत निर्धारित किए हैं, जो इस प्रकार हैं: –

"4. निम्नलिखित कारकों को मानसिक पटल पर अंकित किया जाना चाहिए:

(1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ, निर्णय के विरुद्ध अपील नहीं है और न्यायालय भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अपने निर्णय में जिस सामग्री पर भरोसा किया गया है, उस पर तब तक विचार नहीं कर सकता जब तक कि वही सामग्री न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत और सिद्ध न कर दी जाए।

(2) इसी प्रकार भूमि अधिग्रहण अधिकारी के निर्णय को भी विचारण न्यायालय का निर्णय नहीं माना जाएगा, जो संदर्भ की सुनवाई करने वाली अदालत के समक्ष चुनौती के लिए खुला या खुला हो। यह भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा किया गया एक प्रस्ताव मात्र है और मूल्यांकन करने के लिए उसके द्वारा उपयोग की गई सामग्री का उपयोग न्यायालय द्वारा तब तक नहीं किया जा सकता जब तक कि उसे उसके समक्ष प्रस्तुत और सिद्ध न कर दिंया जाए। न्यायालय का काय पुरस्कार के विरुद्ध अपील में बैठना, उसके तर्क को स्वीकृत या अस्वीकृत करना, या उसकी त्रुटि को सुधारना या भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निकाले गए निष्कर्ष की पुष्टि करना, उसे संशोधित करना या उलटना नहीं है, जैसे कि वह अपीलीय न्यायालय हो। (3) न्यायालय को संदर्भ को अपने समक्ष मूल कार्यवाही के रूप में मानना होगा और अपने समक्ष प्रस्तुत सामग्री के आधार पर बाजार मूल्य का नए सिरे से निर्धारण करना होगा।

"(4) दावेदार एक वादी की स्थिति में है, जिसे यह दिखाना है कि पुरस्कार में उसकी भूमि के लिए प्रस्तावित मूल्य न्यायालय में प्रस्तुत सामग्री के आधार पर अपर्याप्त है। बेशक, इस उद्देश्य के लिए दूसरे पक्ष द्वारा प्रस्तुत और सिद्ध की गई सामग्री को भी ध्यान में रखा जा सकता है।

(5) अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की निर्णायक तारीख को निर्धारित किया जाना है (धारा 6 और 9 के तहत अधिसूचनाओं की तारीखें अप्रासंगिक हैं)।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(6) निर्धारण मूल्यांकन की तिथि रेखा (धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि) पर खड़ा होना चाहिए जैसे कि मूल्यांकनकर्ता एक काल्पनिक खरीदार है जो खुले बाजार से भूमि खरीदने के लिए इच्छुक है और उस दिन उचित मूल्य का भुगतान करने के लिए तैयार है। यह भी मान लेना होगा कि विक्रेता उचित मूल्य पर भूमि बेचने के लिए तैयार है।

(7) उदाहरण विधि द्वारा ऐसा करने में, न्यायालय को सबसे तुलनीय उदाहरण में परिलक्षित बाजार मूल्य को सहसंबंधित करना होगा, जो बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करता है।

(8) केवल वास्तविक उदाहरणों को ही ध्यान में रखना होगा। (कभी–कभी भूमि अधिग्रहण की प्रत्याशा में उदाहरणों को गढ़ा जाता है।) (9) अधिसूचना के बाद के उदाहरणों को भी ध्यान में रखा जा सकता है (1) यदि वे बहुत निकट हैं, (2) वास्तविक हैं, और (3) अधिग्रहण ने ही क्रेता को विकास की संभावनाओं में परिणामी सुधार के कारण उच्च कीमत का भुगतान करने के लिए प्रेरित नहीं किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(10) वास्तविक मामलों में से सर्वाधिक तुलनीय मामलों की पहचान निम्नलिखित आधार पर की जानी चाहिए:

(i) समय कोण से निकटता,

(ii) स्थिति कोण से निकटता।

(11) बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करने वाले उदाहरणों की पहचान करने के बाद, उनमें परिलक्षित मूल्य को मानक के रूप में लिया जा सकता है और अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य को अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में धनात्मक और ऋणात्मक कारकों के लिए उपयुक्त समायोजन करके दोनों को एक साथ रखकर निकाला जा सकता है।

(12) इस प्रयोजन के लिए धनात्मक और ऋणात्मक कारकों का एक बैलेंस शीट तैयार किया जा सकता है और प्रासंगिक कारकों का मूल्यांकन मूल्य भिन्नता के संदर्भ में किया जा सकता है जैसा कि एक विवेकशील क्रेता करेगा।

(13) इसके बाद अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य धनात्मक कारकों

के लिए मानक के रूप में ली गई घटना में परिलक्षित मूल्य को लोड करके और ऋणात्मक कारकों के लिए इसे अनलोड करके घटाया जाना है।

(14) खंड (11) से (13) में बताए गए अभ्यास को सामान्य ज्ञान के तरीके से किया जाना चाहिए, जैसा कि व्यापार की दुनिया का एक विवेकशील व्यक्ति करेगा। हम ऐसे कुछ उदाहरणात्मक (संपूर्ण नहीं) कारकों का उदाहरण दे सकते हैं:

सकारात्मक तथा नाकारात्मक बिन्दु 1. आकार का छोटापन 1. क्षेत्र का बड़ापन 2. सड़क से निकटता 2. सड़क से कुछ दूरी पर अंदरूनी स्थिति 3. सड़क पर अग्रभाग 3. गहराई की तुलना में बहुत छोटे अग्रभाग वाली भूमि की संकरी पट्टी 4. विकसित क्षेत्र से निकटता 4. निचला स्तर जिसके कारण क्षेत्र के दबे हुए हिस्से को भरना आवश्यक है 5. नियमित आकार 5. विकसित इलाके से दूरी 6. भूमि की तुलना में समतलता 6. अधिग्रहण के तहत कुछ विशेष नुकसानदेह कारक जो खरीददार को रोकेंगे 7. आसपास की संपत्ति के मालिक के लिए विशेष मूल्य जिसके लिए यह कुछ विशेष लाभ हो सकता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

XXXXXXXXXX"

15. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपने निर्णय के पैरा–10 के खंड–14 में भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण के लिए सकारात्मक (प्लस) और नकारात्मक (माइनस) बिन्दुओं का उल्लेख किया गया है। आगे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णय के कंडिका–11 में यह भी उल्लेख किया गया है कि भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने हेतु विभिन्न बिन्दुओं पर विचार किया जाना आवश्यक है। भूमि का बाजार मूल्य उसकी स्थान, क्षेत्रफल, भूमि विकसित क्षेत्र में स्थित है या नहीं, अधिग्रहण छोटे भूखंड का किया जा रहा है या बड़े भूखंड का किया जा रहा है पर निर्भर करता है तथा तत्संबंध में अन्य कई लाभकारी और हानिकारक बिन्दुओं पर विचार किया जाना आवश्यक होता है। इसके अतिरिक्त, यह भी कहा गया कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहण की गयी भूमि के संबंध में मुआवजे की राशि का निर्धारण करने हेतु विभिन्न भूमियों का बाजार मूल्य एक सामान नहीं हो सकता। वर्तमान मामले में अपीलार्थीगण द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उपरोक्त वर्णित निर्णय में निर्णीत अनुसार भूमि का स्थान/स्थल के संबंध में तथा अन्य मापदंडों के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। उपरोक्त

परिस्थिति एवं तथ्य के आलोक में इस न्यायालय की राय में, विद्वान अपर जिला न्यायाधीश द्वारा भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण करने हेतु पंजीयक द्वारा जारी दिशानिर्देशों का उपयोग करने में कोई त्रुटि नहीं किया गया है।

16. जहाँ तक इस अपील में लिये गये द्वितीय आधार जो कि अधिनियम 1894 की धारा 34 के तहत उचित एवं पर्याप्त ब्याज प्रदान नहीं किये जाने के संबंध में है के अंतर्गत अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के तहत प्रस्तुत आवेदन के गवाहों द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र अंतर्गत आदेश 18 नियम 4 व्य.प्र.सं. के तहत यह कथन किया गया है कि भूमि का कब्जा अप्रैल 2002 में लिया गया था। उक्त गवाहों से अप्रैल 2002 में भूमि का कब्जा लिए जाने के संबंध में प्रतिपरीक्षण नहीं किया गया है, जिसके फलस्वरुप शपथ–पत्र अंतर्गत आदेश 18 नियम 4 व्य.प्र.सं. के तहत गवाहों द्वारा किये गये कथन की पुष्टि होती है। एम.एल. सिंदार, उप प्रभागीय अधिकारी, डभरा (प्र.सा. 1) ने अपने न्यायालयीन साक्ष्य में कथन किया वह यह कहने की स्थिति में नहीं है कि राज्य सरकार ने अप्रैल 2002 में भूमि का कब्जा ले लिया था। हालाँकि अपने कथन में उक्त साक्षी ने बताया है कि अधिग्रहित भूमि पर दिनांक 03.03.2003 तक कार्य किया गया था। उन्होंने यह भी कथन किया है कि ज्ञापन दिनांक 03.03.2003 में भूमि अधिग्रहण की तिथि 03.03.2003 दर्ज है। हालाँकि, अपने स्वयं के बयान में उन्होंने स्पष्ट किया कि अधिग्रहण का अर्थ कार्य किए जाने से है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि ज्ञापन में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित नहीं है कि भूमि किस तारीख को अधिग्रहित की गई थी। उन्होंने यह कहा कि अभिलेख के अनुसार, कब्जा 06.02.2003 को लिया गया था। साक्षी ने अपने साक्ष्य में कथन किया है कि राज्य सरकार और ठेकेदार के मध्य एक समझौता/इकरार हुआ था तथा उक्त समझौता/इकरार के अनुपालन में ठेकेदार द्वारा दिनांक 19.02.2003 को कार्य शुरू करने के पूर्व सूचना दे दी गयी थी तथा समझौता/इकरार क्र. 26/D.L.2002–03 दिनांक 06.02.2003 को निष्पादित किया गया था।

17. उपरोक्त वर्णित तथ्यों तथा प्र.सा. 1 के साक्ष्य से यह स्पष्ट होता है कि भूमि का कब्जा लेने के पश्चात दिनांक 06.02.2003 को राज्य सरकार और ठेकेदार के बीच समझौता निष्पादित किया गया था। राज्य सरकार ने कब्जा लिए जाने की तिथि के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है और न ही गवाह प्र.सा. 1 ने इस संबंध में कोई कथन किया है या साक्ष्य प्रस्तुत किया है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

18. इप्सित निर्णय/अवार्ड की कंडिका 6 में विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा प्र.सा. 1 के साक्ष्य पर विचार किया गया, जिसमें साक्षी ने दिनांक 19.02.2003 को कार्य प्रारंभ होने का कथन किया है तथा किसी साक्ष्य के अभाव में यह निष्कर्षित किया गया कि कब्जा अप्रैल 2002 में लिया गया था। यद्यपि क्रॉस–अपील में इस निष्कर्ष को चुनौती दी गई थी, परन्तु क्रॉस–अपील में भी भूमि का कब्जा लिए जाने का कोई स्पष्ट साक्ष्य अभिलेख में प्रस्तुत नहीं किया गया है। उत्तरवादी द्वारा अधिनियम 1894 की धारा 18(2) के तहत भूमि का कब्जा लिये जाने के तथ्य को प्रमाणित करने हेतु साक्ष्य के अभाव तथा संदर्भ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थीगण के साक्ष्य के अभाव में यह नहीं कहा जा सकता कि न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष/पाया गया निष्कर्ष अभिलेख में उपलब्ध साक्ष्य विरुद्ध है।

19. उपरोक्तानुसार, विद्वान अपर जिला न्यायाधीश द्वारा भूमि का कब्जा माह अप्रैल 2002 में लिये जाने का निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने का कोई ठोस आधार नहीं है। प्रतिवादी राज्य सरकार के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क और क्रॉस–अपील में लिये गये, उपरोक्तानुसार राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा किये गये तर्क तथा क्रास अपील में लिये गये आधार स्थिर रखने योग्य नहीं है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

20. 1894 के अधिनियम की धारा 34 ब्याज के भुगतान की बात करती है। सुलभ संदर्भ हेतु 1894 के अधिनियम की धारा 34 निम्नानुसार है–

> 34. ब्याज का संदाय – जबकि ऐसे प्रतिकर की रकम भूमि का कब्जा लेने पर या के पूर्व न तो दी जाती है और न निक्षिप्त की जाती है, तब कलेक्टर अधिनिर्णीत रकम ऐसा कब्जा लेने के समय से लेकर उतनी कलावधि तक के, जब तक वह ऐसे संदत्त या निक्षिप्त नहीं की जाती है, नौ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से उस पर ब्याज सहित देगा:
>
> परन्तु यदि ऐसा प्रतिकर या उसका कोई भाग उस तारीख से, जिसको कब्जा लिया जाता है, एक वर्ष की कलावधि के भीतर संदत या निक्षिप्त नहीं किया जाता है तो ऐसे प्रतिकर की रकम या उसके भाग पर, जो ऐसे अवसान के तारीख के पूर्व संदत या निक्षिप्त नहीं किया गया है, एक वर्ष की उक्त कलावधि के अवसान की तारीख से पन्द्रह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज संदेह होगा।"

21. उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उपरोक्त प्रावधानुसार

जब मुआवजे की राशि भूमि का कब्ज़ा लेने से पूर्व या कब्ज़ा लेने के समय भुगतान या जमा नहीं किया जाता है, तो अवार्ड में आदेशित राशि का भुगतान कलेक्टर द्वारा, कब्ज़ा लेने के समय से जब तक राशि अदा नहीं की जाती उक्त तिथि तक नौ प्रतिशत के वार्षिक दर से ब्याज सहित भुगतान किया जावेगा या जमा किया जावेगा। धारा 34 के परन्तुक में प्रावधानित अनुसार, यदि ऐसा मुआवजा या उसका कोई भी भाग कब्ज़ा लिए जाने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर भुगतान या जमा नहीं किया जाता, तो उस राशि पर उक्त एक वर्ष की अवधि समाप्त होने की तिथि से पंद्रह प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज देय होगा।

22. उपरोक्त प्रावधानुसार स्पष्ट है कि भूमि विस्थापितों को भूमि का कब्ज़ा लेने से जब तक मुआवजा अदा या जमा नहीं किया जाता है तब तक नौ प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज पाने का अधिकार है, जो एक वर्ष तक की अवधि तक होगा और उसके बाद पंद्रह प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज देय होगा।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

23. भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अवार्ड में 12% की दर से दिनांक 19.03.2004 से दिनांक 19.10.2006 तक ब्याज देय होने का अवार्ड पारित किया गया है। संदर्भ न्यायालय द्वारा दिनांक 02.04.2002 से दिनांक 19.10.2006 तक 12% की दर से तथा दिनांक 19.10.2006 से राशि जमा होने तक 15% की दर से ब्याज देय होने का अवार्ड पारित किया गया है। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा 1894 के अधिनियम की धारा 34 के परन्तुक पर विचार नहीं किया गया है, जो दिनांक 24.09.1984 से प्रभावी है, इसलिए कम दर पर ब्याज का अवार्ड पारित किया जाना त्रुटि पूर्ण है।

24. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रेमनाथ कपूर एवं अन्य विरुद्ध नेशनल फर्टिलाईजर कार्पोरेशन ऑफ इंडिया एवं अन्य (1996) 2 SSC 71 में यह निर्णित किया है कि –

12.अधिनियम की योजना और धारा 23 (1) और (2), 34 और 28 और अब धारा 23 (1– ए) में इस्तेमाल की गई स्पष्ट भाषा से यह स्पष्ट है कि प्रत्येक घटक एक अलग और पृथक घटक है। जब मुआवज़ा धारा 23 (1) के तहत निर्धारित किया जाता है , तो इसकी योग्यता, हालांकि विभिन्न स्तरों पर बनाई जाती है, उस पर ब्याज का भुगतान करने की देयता उस तारीख से उत्पन्न होती है जिस दिन योग्यता बनाई गई थी, लेकिन जैसा कि पहले कहा गया है, यह भूमि के कब्जे की तारीख से लेकर अदालत में ऐसे

अतिरिक्त मुआवजे पर ब्याज जमा करने की तारीख तक संबंधित है। इसी तरह, जब धारा 54 के तहत अपीलीय अदालत मुआवज़े को और बढ़ाती है, तो धारा 23 (1) के तहत निर्धारित ऐसी अतिरिक्त राशि पर ब्याज देय होता है । दूसरे शब्दों में, ब्याज का भुगतान करने की देयता तब उत्पन्न होती है जब मुआवज़ा और बढ़ा दिया जाता है और ब्याज का भुगतान करने की देयता धारा 34 के तहत कब्ज़ा लेने की तारीख से भुगतान या जमा करने की तारीख तक या धारा 28 या धारा 54 के तहत कब्ज़ा लेने की तारीख से ऐसी अतिरिक्त राशि को अदालत में जमा करने की तारीख तक की राशि के भुगतान के साथ समाप्त हो जाएगी। ब्याज का भुगतान करने की देयता केवल धारा 23(1) के तहत निर्धारित मुआवजे की अतिरिक्त राशि पर है, न कि उस राशि पर जो पहले से ही भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा धारा 11 के तहत निर्धारित की गई है और पार्टी को भुगतान की गई है या अदालत में जमा की गई है या धारा 26 या धारा 54 के तहत निर्धारित की गई है और अदालत में जमा की गई है या धारा 23(2) के तहत क्षतिपूर्ति और धारा 23 (1–ए) के तहत अतिरिक्त राशि पर है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

13. इस प्रकार हम मानते हैं कि धारा 23(1) के तहत निर्धारित मुआवजे की राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायित्व तब तक बना रहता है जब तक कि इसे मालिक या हितबद्ध व्यक्ति को भुगतान नहीं किया जाता है या धारा 34 के साथ धारा 31 के तहत अदालत में जमा नहीं किया जाता है। इसी तरह, धारा 11 के तहत कलेक्टर/भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजे के अलावा धारा 26 के तहत सिविल कोर्ट द्वारा निर्धारित मुआवजे की अतिरिक्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायित्व तब तक बना रहता है जब तक कि इसे अदालत में जमा नहीं किया जाता है। धारा 54 के तहत अपील पर मुआवजे में उक्त बढ़ी हुई अतिरिक्त राशि या उसके हिस्से की सीमा तक और वृद्धि के मामले में, दायित्व तब तक बना रहता है जब तक कि इसे अदालत में जमा नहीं किया जाता है। ब्याज का भुगतान करने का दायित्व उस तारीख को समाप्त हो जाता है जिस दिन मुआवजे की राशि के साथ अदालत में जमा किया जाता है।

25. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा मेजर जनरल कपिल मेहरा एवं अन्य विरुद्ध भारत सरकार (2015) 2 SCC 262 में निर्णीत किया गया है कि –

45. धारा 34 के तहत ब्याज का पुरस्कार देना अनिवार्य है क्योंकि इस धारा में प्रयुक्त शब्द 'करेगा' है। अधिनियम की योजना और उसके स्पष्ट प्रावधान यह स्थापित करते हैं कि धारा 34 के तहत देय ब्याज वैधानिक है। अधिनियम की धारा 28 के तहत ब्याज का दावा इस आधार पर आगे बढ़ता है कि उचित मुआवजा नहीं चुकाए जाने के कारण, दावेदार को बढ़ी हुई मुआवजा राशि पर ब्याज दिया जाना चाहिए। धारा 28 के तहत ब्याज का पुरस्कार न्यायालय में निहित विवेकाधीन शक्ति है और इसका प्रयोग विवेकपूर्ण तरीके से किया जाना चाहिए न कि मनमाने ढंग से। धारा 28 में "कर सकता है" शब्द का उपयोग न्यायालय को बिना किसी वैध या उचित कारण के ब्याज को अस्वीकार करने का कोई मनमाना विवेक नहीं देता है। आम तौर पर, न्यायालय ब्याज देता है यदि वह कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि से अधिक मुआवजा बढ़ाता है, जब तक कि कोई असाधारण परिस्थिति न हो।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

46. इस न्यायालय की संविधान पीठ ने गुरप्रीत सिंह बनाम भारत संघ , (2006) 8 एससीसी 457 में अधिनियम की धारा 34 और धारा 28 के दायरे पर विचार करते हुए निम्नानुसार निर्णय दिया है:–

> "44. अधिनियम की धारा 34, धारा 23(1) के अंतर्गत निर्धारित मुआवजे की राशि पर कब्जा लेने की तिथि से लेकर अदालत में भुगतान या जमा करने की तिथि तक ब्याज के साथ ब्याज का भुगतान करने के लिए कलेक्टर की जिम्मेदारी तय करती है, जिसका संदर्भ धारा 18 के अंतर्गत किया जाएगा। मुआवजे की अतिरिक्त राशि के निर्धारण पर, धारा 28 अदालत को अधिकार देती है, अगर वह कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे को बढ़ा रही थी, तो कलेक्टर ने मुआवजे के रूप में जो राशि तय की थी उससे अधिक राशि पर ब्याज देने के लिए। अदालत का फैसला कलेक्टर को इस तरह की अतिरिक्त राशि या उसके हिस्से पर उस तारीख से लेकर अदालत में इस तरह की अतिरिक्त राशि के भुगतान की तारीख तक उसमें निर्दिष्ट दरों पर ब्याज देने का निर्देश दे सकता है। अदालत ने कहा: [प्रेम नाथ कपूर बनाम नेशनल फर्टिलाइजर्स कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड , 77, पैरा 10] "दूसरे

शब्दों में, धारा 34 और 28 राज्य पर धारा 28 के तहत मुआवजे की राशि या अतिरिक्त मुआवजे पर पुरस्कार और डिक्री की तारीख से ब्याज का भुगतान करने का दायित्व तय करते हैं, लेकिन न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की अतिरिक्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायित्व भूमि पर कब्जा लेने की तारीख से लेकर 'न्यायालय में' ऐसी अतिरिक्त राशि के भुगतान की तारीख तक संबंधित है।"

45. न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला: (प्रेम नाथ कपूर केस, एस.सी.सी. पृष्ठ 78, पैरा 12)

"12. अधिनियम की योजना और धारा 23(1) और (2), 34 और 28 और अब धारा 23 (1– ए) में प्रयुक्त स्पष्ट भाषा से यह स्पष्ट है कि प्रत्येक घटक अलग और पृथक है। जब धारा 23(1) के तहत मुआवज़ा निर्धारित किया जाता है, तो इसका परिमाणीकरण, हालांकि विभिन्न स्तरों पर किया जाता है, उस पर ब्याज का भुगतान करने की देयता उस तारीख से उत्पन्न होती है जिस दिन परिमाणीकरण किया गया था लेकिन, जैसा कि पहले कहा गया है, यह भूमि पर कब्ज़ा करने की तारीख से लेकर न्यायालय में ऐसे अतिरिक्त मुआवज़े पर ब्याज जमा करने की तारीख तक संबंधित है। ... ब्याज का भुगतान करने की देयता केवल धारा 23(1) के तहत निर्धारित मुआवजे की अतिरिक्त राशि पर है , न कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा धारा 11 के तहत पहले से निर्धारित राशि पर और पार्टी को भुगतान की गई या अदालत में जमा की गई या धारा 26 या धारा 54 के तहत निर्धारित और अदालत में जमा की गई या धारा 23(2) के तहत क्षतिपूर्ति और धारा 23 (1–ए) के तहत अतिरिक्त राशि पर ।"

x x x
x x x

49. जब उच्च न्यायालय ने मुआवज़ा बढ़ाया, तो उच्च न्यायालय ने माना कि अपीलकर्ताओं को अधिनियम की धारा 28 के अनुसार ब्याज का भुगतान किया

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

जाएगा । बढ़े हुए मुआवज़े पर, उच्च न्यायालय ने 19.02.1997 से 18.2.1998 तक 9% की दर से और उसके बाद भुगतान की तारीख तक 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने का आदेश दिया। उच्च न्यायालय के फैसले का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार है:–

> 40. "बढ़े हुए बाजार मूल्य पर, अपीलकर्ता को अधिनियम की धारा 28 के तहत 19.02.1997 से 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान किया जाएगा, धारा 4 अधिसूचना जारी करने की तिथि 18.02.1998 को समाप्त होने वाले पहले वर्ष के लिए और उसके बाद, मुआवजे की निविदा की तिथि तक 15% प्रति वर्ष की दर से। सुंदर बनाम यूओआई के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के मद्देनजर सोलेटियम और अतिरिक्त राशि पर भी ब्याज का भुगतान किया जाएगा, जिसे 93(2001) डीएलटी 569 (एससी) के रूप में रिपोर्ट किया गया है।"

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

चूंकि धारा 34 के तहत वैधानिक ब्याज और अधिनियम की धारा 28 के अनुसार ब्याज भी अपीलकर्ताओं को दिया गया था, इसलिए हमें ब्याज के भुगतान के बारे में अपीलकर्ताओं की शिकायत में कोई योग्यता नहीं मिली।

26 माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा भारत सरकार एवं अन्य विरुद्ध पुष्पावती एवं अन्य **(2018) 3 SCC 28** में निर्णीत किया गया है कि –

> 40. इस न्यायालय ने श्री विजय कॉटन एंड ऑयल मिल्स लिमिटेड बनाम गुजरात राज्य , (1991) 1 एससीसी 262 के मामले में धारा 28 और 34 के उद्देश्य और दायरे को निम्नलिखित शब्दों में संक्षेप में समझाया:

"16. धारा 28 और 34 के शब्दों में अंतर्निहित साक्ष्य हैं जो यह दर्शाते हैं कि अधिनियम के निर्माताओं का इरादा उस व्यक्ति को ब्याज का भुगतान सुनिश्चित करना था जिसकी भूमि अधिग्रहित की गई थी और उक्त भुगतान को प्रक्रियात्मक खतरों के अधीन करने का इरादा नहीं था। धारा 34 में कहा गया है कि "कलेक्टर 6 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ अधिसूचित राशि का भुगतान करेगा... " विधायी जनादेश स्पष्ट है। यह कलेक्टर को किसी दिए गए परिस्थिति में ब्याज का भुगतान

करने का निर्देश है। धारा 34 में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि ब्याज राशि को अधिनियम की धारा 26 के साथ धारा 23(1) के तहत तैयार किए गए पुरस्कार–डिक्री में शामिल किया जाना है। इसी तरह धारा 28 में प्रावधान है कि "न्यायालय का पुरस्कार यह निर्देश दे सकता है कि कलेक्टर ब्याज का भुगतान करेगा"। धारा 34 और धारा 28 के तहत भुगतान किया जाने वाला ब्याज अधिनियम की धारा 23(1) के तहत मुआवजे की राशि से अलग प्रकृति का है । जबकि अधिनियम के तहत देय ब्याज का दावा अधिनियम के तहत कार्यवाही के किसी भी चरण में किया जा सकता है, धारा 23(1) के तहत मुआवजे की राशि जो धारा 26 के तहत एक पुरस्कार–डिक्री है , प्रक्रिया और सीमा के नियमों के अधीन है। प्रक्रिया के नियम न्याय के अधीन हैं। प्रक्रियात्मक परेशानी अधिनियम के तहत नागरिकों के मूल अधिकारों के रास्ते में नहीं आ सकती है।"

27. हस्तगत प्रकरण में विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा यह निष्कर्ष पाया गया है कि भूमि का कब्ज़ा माह अप्रैल 2002 में लिया गया था तथा फलस्वरुप अपीलार्थीगण माह अप्रैल 2002 से माह अप्रैल 2003 तक 9% के वार्षिक दर से तथा माह मई 2003 से अदालत द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि पर 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है। तदनुसार आदेश दिया जाता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

28. जहाँ तक संदर्भ आवेदन, अवार्ड पारित किये जाने की तिथि से छह महीने बाद दायर करने के कारण संदर्भ आवेदन के पोषणीयता के संबंध में क्रास–अपील में उठाए गए आधार का प्रश्न है, इस विषय पर विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पैरा–11 पर विचार किया गया है और यह पाया है कि अपीलार्थीगण को अवार्ड के संबंध में जानकारी दिनांक 27.06.2007 को प्राप्त हुई थी और उसके पश्चात संदर्भ आवेदन दायर किया गया था तथा इस प्रकार अवार्ड की जानकारी प्राप्त होने की तिथि के आधार पर धारा 18 के तहत आवेदन समय–सीमा के भीतर माना गया है। यद्यपि राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह आपत्ति उठाई गई कि यह आवेदन 1894 के अधिनियम की धारा 18 के तहत छह महीने की अवधि के पश्चात दायर किया गया है, तथापि राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा 1894 की धारा 12 (2) के प्रावधान के अनुपालन के संबंध में कोई तर्क तथा साक्ष्य या दस्तावेज अभिलेख में प्रस्तुत नहीं किया गया है। 1894 के अधिनियम की धारा 12 (2) यह प्रावधान करती है कि कलेक्टर द्वारा उन व्यक्तियों को, जो अवार्ड पारित किए जाने के समय व्यक्तिगत रूप से या अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित नहीं थे, तुरंत सूचना

प्रेषित किया जावेगा।

29. उपरोक्त वर्णित तथ्य के आलोक में 1894 के अधिनियम की धारा 12 (2) का अनुपालन के अभाव के कारण राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क/आधार स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है तथा इसे अस्वीकृत किया जाता है।

30. उपरोक्तानुसार अपीलार्थीगण/भूमि विस्थापितों द्वारा संस्थित अपील उपरोक्तानुसार अंशतः स्वीकार किया जाता है। प्रतिवादी–राज्य द्वारा प्रस्तुत क्रॉस–अपील खारिज किया जाता है।

सही/–
(पार्थ प्रतीम साहू)
न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वियन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।