



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील विविक कर्मांक 38/2009

अपीलकर्ता:

प्रतिवादी क्र-

1

कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण
मंडल, पद्मनाभपुर, दुर्ग
(छत्तीसगढ़)



प्रत्यर्थी :

वादी

बनाम

चन्द्र प्रकाश गुप्ता एवं अन्य

और

प्रथम अपील विविक कर्मांक 69/2009

अनावेदक

प्रत्यर्थी

छत्तीसगढ़ राज्य

बनाम



आवेदक

चंद्र प्रकाश गुप्ता एव अन्य

वादी

अभियोगी

चंद्र प्रकाश गुप्ता एव अन्य

विचार्यरत प्रस्तुत के लिए निर्णय

माननीय श्री आर. एन. चंद्रकार, न्यायाधीश
मैं सहमत हूँ

सही /-

आर . एन

चंद्राकार न्यायधीश

19-4-2010 को निर्णय हेतु सूचिबुद्ध करे !

सही /-

धीरेन्द्र मिश्रा

न्यायधीश



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील विविक कर्मांक 38/2009

अपीलकर्ता:

प्रतिवादी क्र-

1

कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल, पद्मनाभपुर, दुर्ग (छत्तीसगढ़)			
--	--	--	--

बनाम

प्रत्यर्थागण :

चंद्र प्रकाश गुप्ता, पिता स्वर्गी मखानलाल गुप्ता , निवासी बनिया पारा,
दुर्ग, तहसील और जिला दुर्ग (छत्तीसगढ़)

वादी

छत्तीसगढ़ राज्य द्वारा कलेक्टर दुर्ग जिला दुर्ग

और

प्रथम अपील क्रमांक 69 वर्ष 2009





अपीलकर्ता:

अनावेदक छत्तीसगढ़ राज्य द्वारा कलेक्टर दुर्ग जिला दुर्ग

प्रत्यर्थी

बनाम

प्रत्यर्थी 1. चंद्र प्रकाश गुप्ता, पिता स्वर्गी मखानलाल गुप्ता , निवासी बनिया पारा, दुर्ग, तहसील और जिला
दुर्ग (छत्तीसगढ़)

आवेदक

वादी 2. कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल, पद्मनाभपुर, दुर्ग

उपस्थित:

श्री संजय पटेल, एफ.ए. (एम) संख्या 38/2009 में अपीलकर्ता के वकील और एफ.ए. (एम)
संख्या 69/2009 में प्रतिवादी संख्या 2 के अधिवक्ता ।

श्री सत्यवान अग्रवाल, श्री विक्रम दीक्षित एफ.ए. (एम) संख्या 38/2009 और 69/2009 में
प्रतिवादी संख्या 1 के वकील श्री विक्रम दीक्षित के साथ।



श्री विनय हरित, उप महाधिवक्ता, श्री एस.के. मिश्रा, पैनल अधिवक्ता राज्य/प्रतिवादी संख्या 2 के लिए एफ.ए. (एम) संख्या 38/2009 में और अपीलकर्ता के लिए एफ.ए. (एम) संख्या 69/2009 में।

युगल पीठ : माननीय श्री धीरेन्द्र मिश्र एवं

माननीय श्री आर.एन. चंद्राकर, न्यायाधीश

निर्णय

(19 अप्रैल, 2010 को प्रदत्त)

न्यायालय का निम्नलिखित निर्णय न्यायमूर्ति धीरेन्द्र मिश्रा द्वारा दिया गया।

1. उपरोक्त अपीलों का निराकरण इस समान निर्णय द्वारा किया जा रहा है क्योंकि ये दोनों अपीलें एमजेसी, भूमि अधिग्रहण प्रकरण क्रमांक 5/2006 में पारित दिनांक 24 दिसंबर, 2008 के निर्णय के विरुद्ध हैं, जिसके तहत विद्वान नवम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफटीसी), दुर्ग ने एफ.ए. (एम) क्रमांक 38/2009 में अपीलकर्ता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल (संक्षेप में 'बोर्ड') के प्रयोजनों के लिए राज्य द्वारा अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे के रूप में 8,23,977/- रुपये का निर्णय पारित किया है।

2. इन अपीलों के निर्णय के लिए आवश्यक तथ्य, जैसा कि आक्षेपित अभिनिर्णय में प्रस्तुत किया गया है, यह है कि प्रतिवादी क्- 1 चंद्र प्रकाश गुप्ता (जिसे आगे 'भूमि स्वामी' कहा जाएगा) ग्राम



कसारीडीह (पद्मनाभपुर), दुर्ग में स्थित खसरा क्रमांक 995/12, क्षेत्रफल 0.35 एकड़ (15225 वर्ग फीट) भूमि का स्वामी था। मण्डल ने 23-5-1980 को उक्त भूमि पर कब्जा लेने के बाद उस पर मकान बनाए। भू-अर्जन अधिकारी (संक्षेप में 'एल . ए . ओ ') द्वारा उक्त भूमि के अनिवार्य अर्जन हेतु दिनांक 7-8-1990 को एक प्रस्ताव पंजीकृत किया गया तथा भूमि स्वामी के पक्ष में 16-12-1991 को रु. 5,95,602/- की राशि का अधिनिर्णय पारित किया गया।

3. बोर्ड ने मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय में अभिनिर्णय के खिलाफ रिट याचिका संख्या 1015/92 दायर की और उच्च न्यायालय ने 30 मार्च 1995 के आदेश के तहत मार्च, 1995 ने 16-12-1991 के अभिनिर्णय को आपस्त कर दिया और मामले को विधिनुसार नए सिरे से अभिनिर्णय पारित करने हेतु भूमि अधिग्रहण अधिकारी को प्रतिदोषित कर दिया। तत्पश्चात, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने 20 फरवरी, 1997 के अपने अभिनिर्णय द्वारा भूमि स्वामी के पक्ष में 2,65,539/- रुपये का मुआवज़ा प्रदान किया। मण्डल ने उच्च न्यायालय के दिनांक 20-8-92 के निर्देशों के अनुसार भूमि अधिग्रहण अधिकारी, दुर्ग के समक्ष 2,97,601/- रुपये की राशि जमा कर दी थी।

4. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा जाएगा) की धारा 18 के तहत भू-स्वामी के आवेदन पर, एल.ए.ओ. ने मुआवजे की राशि के निर्धारण के लिए मामले को न्यायालय को रेफर दिया। रेफरेंस दिए जाने के बाद, भूमि मालिक ने दावे का विवरण प्रस्तुत किया और विधि के अनुसार अन्य लाभों के साथ 47 प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे का दावा किया। बोर्ड और राज्य ने दावे के विवरण के जवाब में भू-स्वामी के तर्क का विरोध किया और कहा कि वह 47 प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे का हकदार नहीं है क्योंकि उसकी जमीन मुख्य



सड़क पर स्थित नहीं है और बोर्ड द्वारा जीवन बीमा निगम को बेची गई जमीन के आधार पर मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा सकता है, क्योंकि उपरोक्त जमीन मुख्य सड़क पर थी !

5. संबंधित पक्षों के अभिवचनों के आधार पर, विषयाक विरचित किए गए। भूस्वामी ने एस.आर.एस. नायडू (एडब्ल्यू-1), श्रीमती शैफाली भट्टाचार्य (एडब्ल्यू-2), चंद्र प्रकाश गुप्ता (भूस्वामी) (एडब्ल्यू-3) से पूछताछ की, जबकि बोर्ड ने एम.के. कुरुप, एसडीओ से पूछताछ की और राज्य सरकार ने के.आर. भगत, डिप्टी कलेक्टर से गवाह के रूप में पूछताछ की।

6. विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने इस रेफरेंस का उत्तर इस निष्कर्ष के साथ दिया कि एल.ए.ओ. ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य की वैध जांच किए बिना और 7-9-90 को प्रचलित बाजार दर पर विचार किए बिना, अधिनियम की धारा 4(1) के तहत नोटिस के प्रकाशन की तारीख को एक पुरस्कार अधिनिर्णय किया है। जो उचित नहीं है और तदनुसार, 30 प्रति वर्ग फीट की दर से उचित मुआवजा निर्धारित किया और बाजार मूल्य के 30% की दर से 1,09,620/- रुपये के सोलेशियम को जोड़कर भू-स्वामी को देय कुल मुआवजे का आकलन 3,65,400/- रुपये किया और सितंबर, 1988 से जब भूमि राज्य द्वारा बोर्ड को सौंपी गई थी, अधिनियम की धारा 4 के तहत नोटिस के प्रकाशन की तारीख तक 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में 65,772/- रुपये जोड़े। 7-9-90 से लेकर अधिनिर्णय पारित होने की तिथि तक 12% की दर से रु. 2,83,185/- के लिए कुल 8,23,977/- का मुआवजा दिया गया। इसके अलावा, यह भी माना गया कि भूमि स्वामी 21-2-97 से लेकर अधिनिर्णय राशि की वसूली तक रु. 5,26,376/- पर 9% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज पाने का हकदार होगा और यदि इस प्रकार दी गई राशि



का भुगतान एक वर्ष के भीतर नहीं किया जाता है, तो उस स्थिति में 21-2-97 से 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय होगा।

7. राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान उप महाधिवक्ता श्री विनय हरित और बोर्ड की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री संजय पटेल ने पुरजोर तर्क दिया कि एलएओ ने उन 5 विक्रय विलेख पर विचार करके अधिनिर्णय पारित किया जो 6 अगस्त, 1989 और 6 सितंबर, 1990 के बीच आस-पास के स्थानों हेतु निसपादित की गई थी, और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि भूमि का बाजार मूल्य 13.37 रुपये प्रति वर्ग फीट होगा। न्यायालय उस दर पर विचार नहीं कर सकता था जिस पर बोर्ड ने एलआईसी को जमीन बेची थी क्योंकि दर पिछले वर्षों के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित की जानी है। न्यायालय ने भूमि की क्षमता, प्रकृति और गुणवत्ता और उसके स्थान जैसे विभिन्न अन्य कारकों की सराहना किए बिना केवल 1986 में एलआईसी के पक्ष में बोर्ड द्वारा निष्पादित एकल बिक्री विलेख के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया है, इस तथ्य की अनदेखी करते हुए कि एलआईसी को बेची गई भूमि मुख्य सड़क पर स्थित थी, जबकि प्रशनगत भूमि मुख्य सड़क से दूर है

8. दूसरी ओर, भूमि स्वामी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि भ- स्वामी के पक्ष में 16-12-91 को पारित ₹5,95,602/- का अधिनिर्णय केवल इस आधार पर आपस्त कर दिया गया कि वह बिना किसी पूर्व सूचना और बोर्ड को सुनवाई का कोई अवसर दिए पारित किया गया था। इसके बाद, बोर्ड को साक्ष्य प्रस्तुत करने के कई अवसर दिए गए, लेकिन बोर्ड ने कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया। एल.ए.ओ. के समक्ष कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया



गया और इस प्रकार, एल.ए.ओ. के समक्ष अपने पहले के अभीर्णय के के लिए कोई नई सामग्री नहीं थी, तथापि, बिना किसी नए साक्ष्य के मुआवजे की राशि कम कर दी गई।

निस्संदेह, विचाराधीन भूमि पद्मनाभपुर में भी स्थित है, जहाँ बोर्ड द्वारा एलआईसी को 32.50 प्रति वर्ग फुट की दर से विक्रीत की गई भूमि स्थित है और इसलिए इसे सहमत दर माना जा सकता है। विचाराधीन भूमि पुलगांव बाईपास रोड से सटी हुई है और इस बात के स्वीकृत प्रमाण हैं कि जिस क्षेत्र में विचाराधीन भूमि स्थित है, वहाँ आवासीय भवन स्थित हैं। संबंधित अवधि के लिए क्षेत्र की भूमि के 5 विक्रय विलेखों पर भूमि अधिग्रहण अधिकारी का भरोसा गलत था क्योंकि उन विक्रय विलेखों की भूमि का प्रकार और गुणवत्ता भिन्न थी। वे गैर-आवासीय कृषि भूमि थीं और अविकसित क्षेत्र में काफी दूरी पर स्थित थीं।

9. हमने उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है। हमने रेफरेंस न्यायालय के अभिलेख तथा आक्षेपित निर्णय का भी अवलोकन किया है।

10. आक्षेपित अभीर्णय का बारीकी से जांच करने पर, हम पाते हैं कि विद्वान रेफरेंस न्यायालय ने पक्षों द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य, वर्ष 1990-91 में इलाके में भूमि के पंजीकरण के लिए मूल्य तय करने वाले कलेक्टर के दिशानिर्देशों और यह भी विचार करते हुए कि बोर्ड ने वर्ष 1986 में अपनी 20,000 वर्ग फुट जमीन एलआईसी को 30.20 प्रति वर्ग फुट की दर से बेची थी और भूमि मालिक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर भी विचार किया। तथा दूसरे पक्ष द्वारा इस बात का विरोध नहीं किया गया कि विचाराधीन भूमि पुलगांव बाईपास रोड के किनारे स्थित है तथा पास में विकसित कॉलोनी बसी है, बाजार मूल्य 30 रुपए प्रति वर्ग फीट आकलित किया गया है; राज्य एवं



बोर्ड के इस तर्क पर विचार करते हुए कि अधिग्रहित भूमि विकसित भूमि नहीं है, विकास व्यय के लिए 20% की दर से छूट देते हुए, मुआवजे की राशि 24 रुपए प्रति वर्ग फीट निर्धारित की गई है। आपत्ति में इसका विशेष रूप से उल्लेख किया गया है। राज्य/बोर्ड द्वारा संदर्भ कार्यवाही में कोई विक्रय विलेख/बिक्री पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, जैसा कि अपीलकर्ताओं ने दावा किया है। मुआवजे के निर्धारण हेतु इस तथ्य को भी ध्यान में रखा गया कि 16-12-91 को एल.ए.ओ. द्वारा ₹5,95,602/- का अधिनिर्णय पारित किया गया था।

11. अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्यों के पूनर्विवेचना पर, हमारी राय है कि 24 प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवज़ा निर्धारित करने का रेफरेंस न्यायालय का निर्णय न्यायसंगत और उचित प्रतीत होता है तथा अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के अनुरूप है। हालाँकि, वर्ष 1990-91 में प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर 3,65,400/- रुपये का मुआवज़ा निर्धारित करने के बाद, न्यायालय द्वारा अनुमति देना उचित नहीं था। सितंबर, 1988 से 7-9-90 तक 9% की दर से ब्याज इस आधार पर कि भूमि का कब्जा 1 सितंबर, 1988 को बोर्ड को सौंप दिया गया था। प्रतिकर अधिनियम की धारा 23 (1) के तहत अधिसूचना की तारीख को बाजार मूल्य के आधार पर तय किया जाना है।

12. इसी प्रकार, रिट याचिका संख्या 1015/92 में पारित मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के आदेश के साथ-साथ आक्षेपित आदेश के अवलोकन से, हम पाते हैं कि 20 अगस्त, 1992 के आदेश के अनुसार बोर्ड द्वारा 2,97,601/- रुपये की राशि जमा की गई थी, तथापि, रेफरेंस न्यायालय ने 3,65,400 मुआवजे का आकलन करने के बाद, इस राशि पर 7-9-90 से 6 वर्ष और 5½ महीने



की अवधि के लिए 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी देने की अनुमति दी है। 20-2-97, जो कि निर्णय पारित होने की तिथि है, और तदनुसार, भूमि स्वामी को ₹2,83,185/- की राशि प्रदान की गई है। उपरोक्त गणना इस तथ्य को ध्यान में रखे बिना की गई है कि बोर्ड ने उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार 20 अगस्त, 1992 के आदेश के अनुसार, अर्थात् उस तिथि को जब उच्च न्यायालय ने बोर्ड के पक्ष में अंतरिम आदेश पारित किया था, ₹2,97,601/- पहले ही जमा कर दिए थे। इसके अतिरिक्त, प्रचलित बाजार दर को ध्यान में रखते हुए, 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज प्रदान किया गया।

वार्षिक ब्याज भी अत्यधिक है और 9% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज न्याय के उद्देश्यों को पूरा करेगा।

13. इस मामले को ध्यान में रखते हुए, इस मद के अंतर्गत ब्याज की राशि अर्थात् 2,83,185/- रुपए अतिरिक्त दी गई है और भू-स्वामी इस मद के अंतर्गत केवल 92,900/- रुपए पाने का हकदार था।

14. उपर्युक्त चर्चा के आधार पर, अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है और आक्षेपित निर्णय को निम्नलिखित शर्तों के अनुसार संशोधित किया जाता है:-

- भू-स्वामी अपनी भूमि के लिए कुल 5,67,920 रुपये का मुआवजा पाने का हकदार है, यानी बाजार मूल्य के अनुसार 3,65,400 रुपये; क्षतिपूर्ति के रूप में 1,09,620 रुपये; 9% प्रति शेयर की दर से साधारण ब्याज के रूप में 92,900 रुपये। 7-9-90 से 21-2-



97 तक अदा न की गई राशि पर प्रति वर्ष। चूँकि भू-स्वामी को 2,97,601/- रुपये का भुगतान पहले ही किया जा चुका है, इसलिए वह शेष 2,70,320/- रुपये का मुआवजा पाने का हकदार होगा।

- अपीलकर्ता संयुक्त रूप से और पृथक रूप से आदेश की तिथि से 3 महीने की अवधि के भीतर भू-स्वामी मालिक को उपरोक्त राशि का भुगतान करने के लिए दायी हैं।
- मुआवजे की शेष राशि पर निर्णय की तिथि अर्थात 21-2-97 से वसूली की तिथि तक 9% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज लगेगा।
- यदि अपीलकर्ता निर्धारित समय सीमा के भीतर उपरोक्त राशि का भुगतान करने में विफल रहते हैं, तो निर्धारित अवधि के भीतर, उस मामले में, अपीलकर्ता निर्णय की तारीख यानी 21-2-97 से वसूली की तारीख तक 15% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का भुगतान करेंगे।
- अपीलकर्ता सम्पूर्ण वाद तय करेगा !
- तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।





सही /-

धीरेन्द्र मिश्रा

न्यायधीश

सही /-

आर.एन चंद्राकार

न्यायधीश

अस्वीकरण हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्ष कारों 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 कार्यालय एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Translated Byतेजस्विता नंदिनी शाह