तटस्थ उद्धरण 2012: सीजीएचसी: 5555-खंडपीठ

रिट अपील क्रंमाक 482; 510; 513; 520 & 544/2011

प्रकाशनार्थ अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

रिट अपील क्रंमाक 482/2011

अपीलकर्ता खिलेश्वर प्रसाद जायसवाल

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 9 अन्य

रिट अपील क्रंमाक 510/2011

अपीलकर्ता नटवर सिंह और अन्य

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 11 अन्य

रिट अपील क्रंमाक 513/2011

अपीलकर्ता छोटेलाल जैसवाल

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 11 अन्य

रिट अपील क्रंमाक 520/2011

अपीलकर्ता रथमती और 12 अन्य

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 11 अन्य

तथा

रिट अपील क्रंमाक 544/2011

अपीलकर्ता सरजू प्रसाद डंडसेना और 4 अन्य

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 8 अन्य

निर्णय एवं आदेश हेतु विचारार्थ।

सही/-
न्यायाधीश
29.02.2012

मानननीय न्यायाधीश श्री जी.मिन्हाजुद्दीन।

सही/-
जी.मिन्हाजुद्दीन
न्यायाधीश

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

दिनाँक 01 मार्च, 2012 को निर्णय और आदेश की घोषणा के लिए सूचीबद्ध करे।

सही/-

डॉ. आई.एम. कुद्दुसी

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

रिट अपील क्रंमाक 482/2011

अपीलकर्ता खिलेश्वर प्रसाद जायसवाल

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 9 अन्य

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

रिट अपील क्रंमाक 510/2011

अपीलकर्ता नटवर सिंह और अन्य

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 11 अन्य

रिट अपील क्रंमाक 513/2011

अपीलकर्ता छोटेलाल जैसवाल

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 11 अन्य

रिट अपील क्रंमाक 520/2011

अपीलकर्ता रथमती और 12 अन्य

बनाम

प्रत्यर्थीगण छत्तीसगढ़ राज्य और 11 अन्य

तथा

रिट अपील क्रंमाक 544/2011

अपीलकर्ता सरजू प्रसाद डंडसेना और 4 अन्य

<u>रिट अपील क्रंमाक 482; 510; 513; 520 & 544/2011</u>

बनाम

<u>प्रत्यर्थीगण</u> छत्तीसगढ़ राज्य और 8 अन्य

(छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय युगल पीठ को अपील)

अधिनियम 2006 की धारा 2 (1) के तहत रिट अपील)

श्री संजय कुमार और श्री शशांक ठाकुर, संबंधित अपीलकर्ताओं के अधिवक्ता।

छत्तीसगढ़ राज्य के अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री किशोर भादुरी और राज्य के अधिकारीगण।

छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम के अधिवक्ता श्री पी.एस. कोशी और श्री कासिफ शकील।

श्री सचिन सिंह राजपूत, भारत संघ की ओर से अधिवक्ता।

छत्तीसगढ़ पर्यावरण संरक्षण बोर्ड की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वी.वी.एस. मूर्ति और अधिवक्ता श्री पवन श्रीवास्तव उपस्थित थे।

डॉ. एन.के. शुक्ला, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री शिव प्रसाद, श्री शैलेंद्र शुक्ला और श्री रविंद्र नाथ रेड्डी, अधिवक्ताओं के साथ, मेसर्स एथेना छत्तीसगढ़ पावर प्राइवेट लिमिटेड की ओर से उपस्थित हुए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

<u>निर्णय और आदेश</u>

(**दिनांक 01 मार्च, 2012 को पारित**)

<u>डॉ. आई.एम. कुद्दुसी, न्यायाधीश द्वारा</u>

1. ये पाँच रिट अपीलें अपीलकर्ताओं/प्रत्यर्थी द्वारा रिट अपील (सी) क्रंमाक 1075, 1506, 1562, 1658 और 529/2011 में विद्वान एकल पीठ द्वारा दिनांक 11.10.2011 को पारित एक ही निर्णय के विरुद्ध दर्ज की गई हैं, जिनमें तथ्यों और विधि के समान प्रश्न शामिल हैं। अतः, इन अपीलों का निर्णय इस एक ही निर्णय और आदेश द्वारा किया जा रहा है।

2. संक्षेप में, रिट न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ताओं/प्रत्यर्थी का मामला यह था कि वे ग्राम - सिंघीतरई, तहसील - डभरा, जिला - जांजगीर चाम्पा में स्थित अपनी-अपनी भूमियो के स्वामी हैं। जांजगीर-चाम्पा के कलेक्टर ने दिनांक 1.6.2010 को भू-अर्जन अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम, 1894') की धारा 4 (1) के तहत तहसील - डभरा, जिला - जांजगीर चाम्पा (छ.ग.) ग्राम सिंघीतरई में स्थित निजी भूमियो के अर्जन के लिए अधिसूचना जारी की, जिसमें अपीलकर्ताओं/प्रत्यर्थी की भूमियाँ भी शामिल थीं। जिन भूमियो का अर्जन प्रस्तावित था, उनके भूस्वामियों/ग्रामीणों ने दिनांक 30.6.2010 को भू-अर्जन प्रकरण क्रंमाक 04/ए/82/2009-10 में अनु-विभागीय अधिकारी-सह-भू-अर्जन अधिकारी, डाभरा के समक्ष संयुक्त रूप से विस्तृत आपत्तियां दर्ज कीं और जिला उद्योग एवं व्यापार केंद्र के महाप्रबंधक ने अपना जवाब दाखिल किया। भू-अर्जन अधिकारी ने दिनांक 31.7.2010 को भूस्वामियों/ग्रामीणों के बयान दर्ज किए और पक्षकारों की आपत्तियों को सुनने के बाद भू-अर्जन अधिकारी ने धारा 5-ए के तहत निर्णय लिया और उन आपत्तियों को खारिज कर दिया। इसके बाद, मामले को अधिनियम, 1894 की धारा 6 के तहत आगे की कार्यवाही के लिए कलेक्टर को भेज दिया गया। तदनुसार, कलेक्टर ने दिनांक 15.9.2010 को अधिनियम, 1894 की धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी की। दिनांक 4.10.2010 को आपत्तियां दर्ज की गईं और अधिनियम, 1894 की धारा 9 के प्रावधानों के अनुपालन के बाद दिनांक 22.2.2011 को निर्णय पारित किया गया, जिसे आगे आयुक्त द्वारा दिनांक 24.2.2011 को अनुमोदित किया गया।

3. इससे व्यथित होकर अपीलकर्ताओं/प्रत्यर्थी ने ग्राम- सिंहितराई ग्राम, प.ह. नंबर 01, तहसील डाभरा, जिला जांजगीर-चाम्पा (छ.ग.) में स्थित 392.99 एकड़ भूमि के अर्जन को चुनौती देते हुए रिट अपीलएं दर्ज कीं, जो अपीलकर्ताओं और अन्य कृषकों की थी। यह अर्जन भू-अर्जन मामला क्रंमाक 04/ए/82/2009-10 के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अंतर्गत था। उन्होंने अधिनियम, 1894 की धारा 4 और 6 के तहत जारी अधिसूचनाओं और दिनांक 22.2.2011 के निर्णय को अपास्त करने की भी प्रार्थना की।

4. अपीलकर्ताओं/प्रत्यर्थीगण का तर्क है कि सरकार ने मेसर्स एथेना छत्तीसगढ़ पावर प्राइवेट लिमिटेड (संक्षेप में 'कंपनी') के कहने पर भूमि का अर्जन किया था और इसलिए अधिनियम, 1894 के भाग VII के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए था, लेकिन इस मामले में अधिनियम के भाग II में दी गई प्रक्रिया का पालन किया गया है; प्रतिकर की पूरी राशि कंपनी द्वारा दी गई है और कंपनी के कहने पर किया गया अर्जन लोक उद्देश्य के लिए नहीं था। इसके अलावा, अधिनियम, 1894 की धारा 4(1) के तहत जारी अधिसूचना अस्पष्ट थी क्योंकि उक्त अधिसूचना में खसरा क्रमांक का कोई विवरण नहीं था और इस प्रकार यह अमान्य थी, अतः भू-अर्जन की पूरी कार्यवाही दूषित है। इसके अलावा यह तर्क दिया गया है कि उप सचिव/कलेक्टर ने इस मामले पर विचार नहीं किया है और दिनांक 4.9.2010 को भू-अर्जन अधिकारी द्वारा आयोजित कार्यवाही के अभिलेख के साथ उन्हें भेजी गई आपत्तियों पर सिफारिशों के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया है।

5. आगे बढ़ने से पहले, अधिनियम, 1894 की धारा 3, 4, 5, 6 और 9 के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन करना लाभदायक होगा, जिन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

> **3. परिभाषाएं**- इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई बात विरुद्ध न हो.-
>
> (ग) "कलक्टर" शब्द से जिले का कलक्टर अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत कोई उपामुक्त और इस अधिनियम के अधीन कलक्टर के कृत्यों का

पालन करने के लिए समुचित सरकार द्वारा विशेषतः नियुक्त कोई आफ़िसर आता है:;

(च) "लोक प्रयोजन" पदावलि के अन्तर्गत -

(i) उपबंध करना; ग्राम-आस्थानों या विद्यमान ग्राम-आस्थानों के विस्तारण, योजनाबद्ध विकास या सुधार का;

(ii) नगर या ग्राम योजना के लिए भूमि का उपबंध करना;

(iii) 'सरकार की किसी स्कीम या नीति के अनुसरण में लोक निधियों से भूमि के योजनाबद्ध विकास के लिए भूमिं का उपबंध करना तथा योजनाबद्ध और विकास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से उसका पढ्‌ढे. समनुदेशन या तत्काल विक्रय द्वारा पूर्णतः या भागतः पश्चात्वर्ती व्ययन करना;

(iv) राज्य के स्वामित्व या नियंत्रण में के किसी निगम के लिए भूमि का उपबंध करना;

(v) गरीबों या भूमिहीनों के लिए अथवा प्राकृतिक विपत्तियों से प्रभावित क्षेत्रों' में' निवास करने वाले व्यक्तियों के लिए अथवा सरकार, किसी स्थानीय प्राधिकारी या राज्य के स्वामित्व या नियन्त्रण में' के किसी निगम द्वारा चलाई गई किसी स्कीम के कार्यान्वयन के कारण विस्थापित या प्रभावित व्यक्तियों के आवासिक प्रयोजनों के लिए भूमि का उपबंध करना;

(vi) सरकार द्वारा या किसी ऐसे प्राधिकरण द्वारा, जो किसी शैक्षणिक, आवासन, स्वास्थ्य या गंदी अस्ती सफाई स्कीम के कार्यान्वयन के लिए सरकार द्वारा स्थापित किया जाता है, या समुचित सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा या सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 (1860 का) के अधीन या किसी राज्य में तत्समय प्रवृत्त

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

किसी तत्स्थानी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत किसी सोसाइटी द्वारा या किसी राज्य में तत्समय प्रवृत्त सहकारी सोसाइटियों से संबंधित विधि के अर्थ में किसी सहकारी सोसाइटी द्वारा प्रायोजित किसी ऐसी स्कीम को कार्यान्वित करने के लिए भूमि का उपबंध करनाः

(vii) सरकार द्वारा या समुचित सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा प्रायोजित किसी अन्य विकास स्कीम के लिए भूमि का उपबंध करना;

(viii) कोई लोक कार्यालय स्थापित करने के लिए किसी स्थान या भवन का उपबंध करना, आता है किंतु इसके अंतर्गत कंपनियों के लिए भूमि का अर्जन नहीं आता है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. प्रारम्भिक अधिसूचना का प्रकाशन और ऐसा होने पर आफ़िसरों की शक्त्तियां- (1) जब कभी समुचित

तिस्थापित । भी ऐसा प्रतीत होता है यदि किसी क्षेत्र में किसी लोक उद्देश्य या किसी कंपनी के लिए भूमि की आवश्यकता है या होने की संभावना है, तो इस संबंध में एक अधिसूचना आधिकारिक राजपत्र और उस क्षेत्र में प्रसारित होने वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी, जिनमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा, और कलेक्टर उक्त अधिसूचना के सार की लोक सूचना उक्त क्षेत्र में सुविधाजनक स्थानों पर दिलवाएगा (प्रकाशन और लोक सूचना दिए जाने की तिथि में से अंतिम तिथि को आगे अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि कहा जाएगा)।

(2) इसके बाद, इस संबंध में ऐसी सरकार द्वारा सामान्यतः या विशेषतः अधिकृत किसी भी अधिकारी तथा उसके सेवकों और कामगारों के लिए यह वैध होगा कि,

उस इलाके में किसी भी भूमि पर प्रवेश करना, उसका सर्वेक्षण करना और उसका स्तर मापना;

मिट्टी की निचली परत को खोदना या उसमें छेद करना;

यह सुनिश्चित करने के लिए कि भूमि ऐसे प्रयोजन के लिए समुचित है या नहीं, आवश्यक अन्य सभी कार्य करना;

अर्जित की जाने वाली भूमि की सीमाओं और उस पर प्रस्तावित कार्य (यदि कोई हो) की निर्धारित रेखा को निर्धारित करना;

ऐसे स्तरों, सीमाओं और रेखाओं को चिह्न लगाकर और खाइयाँ खोदकर चिह्नित करना;

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

और, जहां अन्यथा सर्वेक्षण पूरा नहीं किया जा सकता है और स्तरों को नहीं लिया जा सकता है तथा सीमाओं और रेखाओं को चिह्नित नहीं किया जा सकता है, वहां किसी भी खड़ी फसल, बाड़ या जंगल के किसी भी हिस्से को काटना और साफ करना;

बशर्ते कि कोई भी व्यक्ति किसी भवन में या किसी आवासीय मकान से जुड़े किसी संलग्न प्रांगण या बगीचे में (उसके अधिवासी की सहमति के बिना) प्रवेश नहीं करेगा, जब तक कि वह ऐसा करने के अपने इरादे की लिखित सूचना कम से कम सात दिन पहले न दे दे।

5. क्षतिपूर्ति का भुगतान- अधिकृत अधिकारी निम्नलिखित कार्य करेगा: ऐसे प्रवेश के समय उपर्युक्त अनुसार किए जाने वाले सभी आवश्यक नुकसानों के लिए भुगतान या भुगतान की पेशकश की जाएगी, और भुगतान या पेशकश की गई राशि की पर्याप्तता के संबंध में विवाद की

स्थिति में, वह विवाद को तुरंत जिले के कलेक्टर या अन्य मुख्य राजस्व अधिकारी के निर्णय के लिए भेजेगा, और ऐसा निर्णय अंतिम होगा।

5ए. आपत्तियों की सुनवाई- (1) किसी भी मामले में रुचि रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 4, उपधारा (1) के तहत अधिसूचित भूमि, जिसे लोक उद्देश्य या किसी कंपनी के लिए आवश्यक या संभावित रूप से आवश्यक घोषित किया गया है, अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से तीस दिनों के भीतर भूमि या स्थानीय क्षेत्र में किसी भी भूमि के अर्जन पर आपत्ति कर सकती है।

(2) उपधारा (1) के तहत प्रत्येक आपत्ति कलेक्टर को लिखित में दी जाएगी, और कलेक्टर आपत्तिकर्ता को स्वयं या इस संबंध में उसके द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति या अधिवक्ता के माध्यम से सुनवाई का अवसर देगा, और ऐसी सभी आपत्तियों को सुनने के बाद और यदि आवश्यक समझे तो आगे की जांच करने के बाद, धारा 4, उपधारा (1) के तहत अधिसूचित भूमि के संबंध में एक रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा, या ऐसी भूमि के विभिन्न भागों के संबंध में अलग-अलग रिपोर्टें प्रस्तुत करेगा, जिसमें आपत्तियों पर उसकी सिफारिशें और उसके द्वारा की गई कार्यवाही का रिकॉर्ड शामिल होगा, ताकि वह सरकार निर्णय ले सके। आपत्तियों पर समुचित सरकार का निर्णय अंतिम होगा।

(3) इस धारा के प्रयोजनों के लिए, भूमि में हितधारक वह व्यक्ति माना जाएगा जो इस अधिनियम के तहत भूमि के अर्जन होने पर प्रतिकर में हित का दावा करने का हकदार होगा।

6. यह घोषणा कि भूमि लोक प्रयोजन के लिए आवश्यक है.- (1) इस अधिनियम के भाग VII के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, जब समुचित सरकार धारा 5ए, उपधारा (2) के तहत बनाई गई किसी भी रिपोर्ट पर

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

विचार करने के बाद संतुष्ट हो जाती है कि किसी विशेष भूमि की आवश्यकता लोक प्रयोजन के लिए या किसी कंपनी के लिए है, तो ऐसी सरकार के सचिव या उसके आदेशों को प्रमाणित करने के लिए विधिवत अधिकृत किसी अधिकारी के हस्ताक्षर के तहत इस आशय की घोषणा की जाएगी और धारा 4, उपधारा (1) के तहत एक ही अधिसूचना द्वारा कवर की गई किसी भूमि के विभिन्न पार्सल के संबंध में समय-समय पर अलग-अलग घोषणाएं की जा सकती हैं, चाहे धारा 5ए, उपधारा (2) के तहत एक रिपोर्ट या अलग-अलग रिपोर्टें बनाई गई हों (जहां भी आवश्यक हो);

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बशर्ते कि धारा 4, उपधारा (1) के अंतर्गत अधिसूचना द्वारा कवर की गई किसी विशेष भूमि के संबंध में कोई घोषणा नहीं की जाएगी-

(i) भू-अर्जन (संशोधन एवं वैधता) अध्यादेश, 1967 (1 ऑफ 1967) के प्रारंभ होने के बाद, लेकिन भू-अर्जन (संशोधन) अधिनियम, 1984 के प्रारंभ होने से पहले प्रकाशित अधिसूचना, प्रकाशन की तिथि से तीन वर्ष की समाप्ति के बाद प्रकाशित की जाएगी; या

(ii) भू-अर्जन (संशोधन) अधिनियम, 1984 के प्रारंभ होने के बाद प्रकाशित अधिसूचना, प्रकाशन की तिथि से एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रकाशित की जाएगी:

इसके अलावा, ऐसी कोई घोषणा तब तक नहीं की जाएगी जब तक कि ऐसी संपत्ति के लिए दिया जाने वाला प्रतिकर किसी कंपनी द्वारा, या पूरी तरह या आंशिक रूप से लोक राजस्व से, या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा नियंत्रित या प्रबंधित किसी निधि से भुगतान न किया जाए।

स्पष्टीकरण 1.- ऊपर उल्लिखित किसी भी अवधि की गणना करते समय प्रथम परंतुक में, वह अवधि जिसके दौरान धारा 4, उपधारा (1) के तहत जारी अधिसूचना के अनुसरण में की जाने वाली कोई कार्रवाई या कार्यवाही न्यायालय के आदेश द्वारा स्थगित की जाती है, को बाहर रखा जाएगा।

स्पष्टीकरण 2.- जहां ऐसी संपत्ति के लिए दिया जाने वाला प्रतिकर राज्य के स्वामित्व या नियंत्रण वाले निगम के कोष से दिया जाना है, तो ऐसे प्रतिकर को लोक राजस्व से भुगतान किया गया प्रतिकर माना जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(2) प्रत्येक घोषणा आधिकारिक राजपत्र और उस क्षेत्र में प्रसारित होने वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी, जिसमें भूमि स्थित है, जिनमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा, और कलेक्टर उक्त क्षेत्र में सुविधाजनक स्थानों पर ऐसी घोषणा के सार की लोक सूचना दिलवाएगा (ऐसे प्रकाशन और लोक सूचना देने की तिथि में से अंतिम तिथि को इसके बाद घोषणा के प्रकाशन की तिथि कहा जाएगा), और ऐसी घोषणा में उस जिले या अन्य प्रादेशिक विभाजन का उल्लेख होगा जिसमें भूमि स्थित है, जिस उद्देश्य के लिए इसकी आवश्यकता है, इसका अनुमानित क्षेत्रफल, और यदि भूमि का नक्शा बनाया गया है, तो वह स्थान जहां ऐसे नक्शे का निरीक्षण किया जा सकता है।

(3) उक्त घोषणा इस बात का निर्णायक प्रमाण होगी कि भूमि लोक प्रयोजन या किसी कंपनी के लिए आवश्यक है, जैसा भी मामला हो; और ऐसी घोषणा करने के बाद, समुचित सरकार भूमि को आगे बताए गए तरीके से अर्जित कर सकती है।

9. संबंधित व्यक्तियों को सूचना.- (1) कलेक्टर तब अर्जित की जाने वाली भूमि पर या उसके निकट सुविधाजनक स्थानों पर लोक सूचना जारी करवाएगा, जिसमें यह बताया जाएगा कि सरकार भूमि पर कब्जा करने का इरादा रखती है, और ऐसी भूमि में सभी हितों के लिए प्रतिकर का दावा उसे किया जा सकता है।

(2) ऐसे नोटिस में आवश्यक भूमि का विवरण दिया जाएगा, और भूमि में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों को उसमें उल्लिखित समय और स्थान पर कलेक्टर के समक्ष व्यक्तिगत रूप से या प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने के लिए कहा जाएगा (ऐसा समय नोटिस के प्रकाशन की तिथि से पंद्रह दिन पहले का नहीं होगा), और भूमि में अपने-अपने हितों की प्रकृति और ऐसे हितों के लिए प्रतिकर के दावों की राशि और विवरण, तथा धारा 8 के तहत किए गए मापों पर अपनी आपत्तियां (यदि कोई हो) बताने के लिए कहा जाएगा। कलेक्टर किसी भी मामले में ऐसे बयान को लिखित रूप में देने और संबंधित पक्ष या उसके प्रतिनिधि द्वारा हस्ताक्षरित करने की मांग कर सकता है।

(3) कलेक्टर ऐसी भूमि के अधिभोगी (यदि कोई हो) और ऐसे सभी व्यक्तियों को, जिनके बारे में यह ज्ञात हो या माना जाता हो कि वे उसमें रुचि रखते हैं, या ऐसे रुचि रखने वाले व्यक्तियों की ओर से कार्य करने के हकदार हैं, जो उस राजस्व जिले में निवास करते हैं या जिनके पास उनकी ओर से सेवा प्राप्त करने के लिए अधिकृत एजेंट हैं, उस राजस्व जिले में, जिसमें भूमि स्थित है, उसी आशय का नोटिस भी तामील करेगा।

(4) यदि कोई व्यक्ति जो ऐसा हित रखता है, कहीं और रहता है और उसका कोई ऐसा प्रतिनिधि नहीं है, तो उसे उसके अंतिम ज्ञात निवास, पते या व्यवसाय के स्थान पर संबोधित पत्र द्वारा डाक से सूचना भेजी जाएगी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

और भारतीय डाकघर अधिनियम, 1898 (1898 का 6) की धारा 28 और 29 के तहत पंजीकृत की जाएगी।

6. अधिनियम, 1894 के भाग VII में कंपनियों के लिए भू-अर्जन के प्रावधान निर्धारित किए गए हैं कि समुचित सरकार की पूर्व सहमति के बिना और कंपनी द्वारा अधिनियम, 1894 की धारा 41 के प्रावधानों के अनुसार अनुबंध निष्पादित किए बिना किसी भी कंपनी के लिए भूमि का अर्जन नहीं किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, अधिनियम, 1894 के भाग VII के अंतर्गत किसी निजी कंपनी के लिए भूमि का अर्जन धारा 40 की उपधारा (1) के खंड (क) में उल्लिखित उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा।

7. राज्य सरकार का कहना है कि उसने लोक प्रयोजन के लिए भूमि का अर्जन किया है; प्रतिकर लोक निधि से दिया जा रहा है; अधिसूचित नीति के अनुसार, आवश्यक पट्टा प्रीमियम और सेवा शुल्क वसूलने के बाद, अर्जित भूमि कंपनी को पट्टे पर देने पर सहमति हुई थी; सरकार ने औद्योगिक नीति के तहत भूमि का अर्जन किया और छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम (सी.एस.आई.डी.सी.) को सौंप दिया, और सी.एस.आई.डी.सी. ने पट्टेदार के रूप में कंपनी के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित किया; उक्त पट्टा लेनदेन कंपनी को विशिष्ट प्रयोजन के लिए कुछ शर्तों पर भूमि का उपयोग करने के कुछ अधिकारों के अधीन है और कंपनी के पक्ष में भूमि का स्वामित्व हस्तांतरित नहीं किया गया है; भूमि का स्वामित्व सरकार/ सी.एस.आई.डी.सी. के पास बना हुआ है; और इस प्रकार, अर्जन केवल कंपनी के लिए नहीं था। सरकार द्वारा 6200 करोड़ रुपये की लागत से 2 x 600 मेगावाट की तापीय विद्युत परियोजना की स्थापना को सुगम बनाने के लिए भू-अर्जन किया गया था। परियोजना से होने वाले लाभों को ध्यान में रखते हुए, यह कहा जा सकता है कि भू-अर्जन की कार्यवाही लोक प्रयोजन के लिए थी और अधिनियम, 1894 की धारा 3 (एफ)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

के दायरे में आती है। सरकार ने औद्योगिक नीतियों 2004-2009 और 2009-2014 के तहत कार्रवाई करते हुए तापीय विद्युत संयंत्र को कोर सेक्टर उद्योग माना है और उपरोक्त लोक प्रयोजन के लिए भूमि का अर्जन किया है। धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की सामग्री के संबंध में यह तर्क दिया गया कि अधिसूचना में दिया गया विवरण भूमि की पहचान के लिए पर्याप्त था; अपीलकर्ताओं को अपनी भूमि के प्रस्तावित अर्जन की पूरी जानकारी थी क्योंकि उन्होंने धारा 5 की कार्यवाही में भाग लिया था; अपीलकर्ताओं ने उपरोक्त अधिसूचना की वैधता को विलंबित रूप से चुनौती दी है; अधिसूचना की सामग्री ने जानकारी के अभाव के कारण अपीलकर्ताओं के अधिकारों को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं किया है। अपीलकर्ताओं ने दुर्भावना का कोई आरोप नहीं लगाया है, इसलिए अपीलकर्ताओं द्वारा उठाए गए आधार सफल नहीं हो सकते।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. यह स्पष्ट है कि पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ताओं के परस्पर विरोधी तर्कों को सुनने के बाद, तथ्यों की स्थिति को ध्यान में रखते हुए और अधिनियम, 1894 के सुसंगत प्रावधानों तथा राज्य सरकार की नीतियों के साथ-साथ पक्षकारों द्वारा उद्धृत माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, विद्वान एकल पीठ ने रिट अपीलओं को यह मानते हुए खारिज कर दिया कि कंपनी द्वारा अग्रिम प्रीमियम के रूप में कुछ राशि जमा करने मात्र से यह नहीं माना जा सकता कि अधिनियम, 1984 के भाग VII के अंतर्गत निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना आवश्यक था, प्रस्तावित अर्जन का उद्देश्य लोक प्रयोजन प्रतीत होता है और अधिनियम, 1984 की धारा 4(1) के अंतर्गत जारी नोटिस में कोई दोष नहीं था।

9. हमने विद्वान एकल पीठ द्वारा दिए गए निर्णय का अध्ययन किया है, संबंधित अभिलेखों, राज्य सरकार की नीति और 1894 के अधिनियम के प्रावधानों का

अवलोकन किया है। विद्वान एकल पीठ ने मामले की विस्तारपूर्वक मूल्यांकन किया और आक्षेपित निर्णय पारित किया है। विद्वान एकल पीठ द्वारा दिए गए निर्णय के कंडिका 7, 8, 10, 16, 18, 23 और 27 को उद्धृत करना उपयोगी होगा, जो इस प्रकार हैं:

"(7) सबसे पहले, मैं इस बात पर विचार करूँगा कि क्या अर्जन दुर्भावनापूर्ण था और उत्तरवादी-कंपनी को अनुचित लाभ देने के लिए शक्ति का दिखावटी प्रयोग था; क्या इसमें कोई लोक प्रयोजन नहीं था, और क्या इसे भू-अर्जन अधिनियम के भाग VII के प्रावधानों के अनुरूप किया जाना आवश्यक था?"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(8) राज्य की दो औद्योगिक नीतियां हैं। एक 2004-2009 की नीति और दूसरी 2009-2014 की नीति। पहली नीति के खंड 4.2.3 के अनुसार, राज्य सरकार ने यह निर्णय लिया कि निजी औद्योगिक क्षेत्रों के विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, खंड 4.2.8 के तहत यह निर्णय लिया गया कि औद्योगिक क्षेत्रों और पार्कों के बाहर उद्योगों, विशेष रूप से बड़े और मेगा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना के लिए, छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम के माध्यम से सरकारी राजस्व भूमि और निजी भूमि का अर्जन किया जाएगा और निवेशकों को उपलब्ध कराया जाएगा। खंड 4.4.4 के अनुसार, निवेश के आकार के आधार पर, उद्योगों को निम्नलिखित चार श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया था:

i) **लघु उद्योग-** जैसा कि भारत सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया गया है;

(ii) **मध्यम-बड़े उद्योग-** लघु उद्योग को छोड़कर, 100 करोड़ रुपये तक के कुल पूंजी निवेश वाले उद्योग;

(iii) **मेगा परियोजनाएं**- 100 करोड़ रुपये और 1000 करोड़ रुपये के बीच कुल पूंजी निवेश वाली बड़ी औद्योगिक परियोजनाएं; और

(iv) 1000 करोड़ रुपये से अधिक के कुल पूंजी निवेश वाले बहुत बड़े उद्योग।

सरकार ने खंड 4.5.3 के तहत यह भी निर्णय लिया कि अवसंरचना निर्माण में निजी क्षेत्र की भागीदारी को प्रोत्साहित किया जाएगा, विशेष रूप से निम्नलिखित क्षेत्रों में:-

(i) बुनियादी ढांचा जैसे सड़कें, बिजली, जल आपूर्ति, आवास;

(ii) औद्योगिक अवसंरचना जैसे औद्योगिक क्षेत्रों और पार्कों का विकास, क्लस्टर विकास;

(iii) लॉजिस्टिक्स अवसंरचना जैसे एयर-कार्गो कॉम्प्लेक्स, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, वेयरहाउसिंग, लॉजिस्टिक्स हब; और

(iv) स्वास्थ्य, शिक्षा, पर्यटन जैसी सामाजिक अवसंरचना।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

नीति के अनुलग्नक-1 में "मध्यम/विशाल औद्योगिक इकाई" और "मेगा परियोजना" की परिभाषाएँ दी गई हैं। परिभाषा के अनुसार, "मेगा परियोजना" से तात्पर्य ऐसी औद्योगिक इकाई से है, जिसमें 100 करोड़ रुपये से अधिक का अचल पूंजी निवेश हो, जिसने भारत सरकार से औद्योगिक उद्यमी ज्ञापन प्रमाण पत्र, औद्योगिक अनुज्ञप्ति या आशय पत्र प्राप्त किया हो और जिसके पास राज्य के उद्योग निदेशालय द्वारा जारी उत्पादन प्रमाण पत्र हो। उक्त नीति के अनुलग्नक-2 में छूट/रियायत के लिए अपात्र औद्योगिक इकाइयों की नकारात्मक सूची है, जिसमें 33 उद्योग शामिल हैं, लेकिन बिजली या बिजली उत्पादन को अनुलग्नक-2 की नकारात्मक सूची में शामिल नहीं किया गया है। नीति के अनुलग्नक-4 में औद्योगिक निवेश को प्रोत्साहन देने हेतु छूट/रियायतें प्रदान की गई हैं और विभिन्न छूटों में से, अनुलग्नक-4 के खंड

4 के अंतर्गत स्टांप शुल्क के भुगतान से छूट भी प्रदान की गई है। दूसरी नीति, अर्थात् औद्योगिक नीति 2009-2014, जो 1 नवंबर, 2009 को लागू हुई, अधिक विस्तृत है। खंड 3.6 में वर्णित रणनीति सरकार के जिला और राज्य स्तर पर औद्योगिक विकास को सशक्त बनाने के उद्देश्य को दर्शाती है, ताकि आरक्षित भूखंडों के लिए प्रावधान करने और नए क्षेत्रों में औद्योगिक राज्य स्थापित करने हेतु बड़े पैमाने पर भू-अर्जन को सुगम बनाया जा सके। औद्योगिक अवसंरचना के लिए, सरकार ने खंड 4.2.3 के अंतर्गत औद्योगिक प्रयोजन के लिए भू-अर्जन को सुगम बनाने और भूमिधारक परिवारों के हितों की रक्षा करने का निर्णय लिया है। कृषि भूमि की खरीद के लिए स्टांप शुल्क में प्रतिकर की राशि तक की छूट और औद्योगिक क्षेत्रों में उद्योग स्थापित करने में प्राथमिकता जैसी विशिष्ट सुविधाएं प्रदान करने का भी निर्णय लिया गया। यह भी निर्णय लिया गया कि भू-अर्जन से प्रभावित परिवारों को प्रतिकर देना सरकार की प्राथमिकता होगी। औद्योगिक प्रयोजन के लिए भू-अर्जन/भूमि की सीधी खरीद के मामले में, ऐसे प्रावधान किए जाएंगे जिससे भूमि मालिक को उचित प्रतिकर मिल सके। सरकार ने आगे निर्णय लिया कि औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन के प्रयोजन से, राज्य को आर्थिक रूप से विकासशील और आर्थिक रूप से पिछड़े क्षेत्रों में वर्गीकृत किया जाएगा और निवेश की मात्रा के प्रयोजन से, उद्योगों को निम्नलिखित पांच श्रेणियों में वर्गीकृत किया जाएगा:

(1) सूक्ष्म एवं लघु उद्योग

(2) मध्यम उद्योग

(3) बड़े उद्योग

(4) मेगा प्रोजेक्ट और

(5) अल्ट्रा-मेगा परियोजनाएँ

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

दूसरी नीति में, कोर सेक्टर उद्योगों को भी अनुलग्नक-5 में परिभाषित और वर्गीकृत किया गया है और थर्मल पावर प्लांट को कोर सेक्टर उद्योग के रूप में लिया गया है। औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन के लिए आर्थिक रूप से विकासशील क्षेत्रों की सूची भी इस नीति के साथ संलग्न है और जांजगीर-चाम्पा जिले का डाभरा ब्लॉक, जहां प्रस्तावित पावर प्लांट स्थापित किया जाना है, ऐसे ही क्षेत्रों में से एक है।

(10) अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि चूंकि प्रतिकर की पूरी राशि निजी उत्तरवादी द्वारा दी गई प्रतीत होती है, इसलिए यह निजी उत्तरवादी के लिए अर्जन था और भू-अर्जन अधिनियम के भाग VII के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए। उन्होंने **गौकरण सिंह बनाम छत्तीसगढ़ राज्य और अन्य, 2008 (3) सी.जी.एल.जे. 163** में इस न्यायालय के निर्णय पर दृढ़तापूर्वक अवलंब लिया है। उन्होंने इस न्यायालय के उपरोक्त निर्णय में उल्लिखित विभिन्न अन्य निर्णयों का भी उल्लेख किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(16) उपरोक्त सभी निर्णयों से यह स्पष्ट है कि एक बार जब राशि सरकारी निकाय (यहाँ सी.एस.आई.डी.सी.) को भुगतान कर दी जाती है और उसके खाते में जमा कर दी जाती है, तो वह उस निकाय का कोष बन जाता है और यदि ऐसे कोष का उपयोग पूर्णतः या आंशिक रूप से प्रतिकर के भुगतान के उद्देश्य से किया जाता है, तो यह धारा 6 (1) को स्पष्टीकरण 2 के साथ पढ़ने की आवश्यकताओं को पूरा करता है, क्योंकि वास्तव में प्रतिभा नेमा (उपरोक्त) में जो सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है, वह यह है कि कोष की उत्पत्ति निर्णायक कारक नहीं है, बल्कि वर्तमान में उसका स्वामित्व ही मायने रखता है।

(18) विचाराधीन मामले में, भूमि का पूर्ण स्वामित्व कंपनी को हस्तांतरित नहीं किया जाना है, बल्कि कुछ शर्तों पर एक निश्चित अवधि के लिए कंपनी को पट्टे पर दिया जाना है। इसका तात्पर्य यह है कि उत्तरवादी कंपनी अर्जित भूमि की

पूर्ण स्वामी कभी नहीं होगी और भूमि का स्वामित्व सरकार या उसके समकक्ष के पास रहेगा। भू-अर्जन अधिनियम की धारा 41, जो भाग 7 में आती है, समुचित सरकार के साथ अनुबंध से संबंधित है और इसमें कंपनी को भूमि के हस्तांतरण की बात कही गई है। धारा 44क आगे के हस्तांतरण को प्रतिबंधित करती है और कहती है कि इस भाग के अंतर्गत किसी भी कंपनी द्वारा अर्जित भूमि को समुचित सरकार की पूर्व स्वीकृति के बिना बिक्री, गिरवी, उपहार, पट्टा या किसी अन्य तरीके से हस्तांतरित करने का अधिकार नहीं होगा। इससे भूमि के स्वामित्व के संबंध में स्पष्ट संकेत मिलता है, जो भाग 7 के अंतर्गत अर्जन की स्थिति में कंपनी को प्राप्त होगा, यद्यपि कंपनी आगे के हस्तांतरण के लिए कुछ दायित्वों के अधीन होगी। इस मामले में पूर्ण हस्तांतरण का कोई प्रश्न ही नहीं उठता और स्वामित्व हमेशा राज्य सरकार/ सी.एस.आई.डी.सी. के पास ही रहेगा, जबकि निजी उत्तरवादी के पास केवल पट्टा अधिकार होगा। अतः, इस आधार पर इसे अर्जन नहीं माना जा सकता, जिसमें भू-अर्जन अधिनियम के भाग VII के अंतर्गत प्रक्रिया का पालन करना आवश्यक था, और केवल अग्रिम प्रीमियम के रूप में कुछ राशि के भुगतान के आधार पर यह नहीं कहा जा सकता कि अर्जन सरकार द्वारा शक्ति का दुरुपयोग था।

(23) अब मैं धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की वैधता पर विचार करूंगा। अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अधिसूचना अस्पष्ट है और अधिसूचना में दिए गए विवरण उचित नहीं हैं। उन्होंने मुख्य रूप से तर्क दिया है कि अधिसूचना में खसरा क्रंमाक का उल्लेख नहीं किया गया है, इसलिए अधिसूचना को ही अभिखंडित किया जाना चाहिए। उन्होंने **नरेंद्रजीत सिंह और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, 1970 (1) एससीसी 125; मध्य प्रदेश आवास बोर्ड बनाम मोहम्मद शफी और अन्य, (1992) 2 एससीसी 168 और ओम**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रकाश शर्मा और अन्य बनाम मध्य प्रदेश औद्योगिक केंद्र विकास निगम और अन्य, (2005) 10 एससीसी 306 पर अवलंब जताया है।

(27) अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि धारा 4 (1) के तहत नोटिस में कोई दोष नहीं है। मैंने नोटिस का अध्ययन किया है। नोटिस में इलाके का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है, जिसमें गांव का नाम, पटवारी हल्का नंबर, तहसील और जिला शामिल हैं। भूमि का क्षेत्रफल भी अर्जन के उद्देश्य के साथ स्पष्ट रूप से उल्लिखित है। प्रस्तावित क्षेत्र लगभग 401.42 एकड़ है। धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना का उद्देश्य प्रारंभिक जांच करना है ताकि आवश्यक सर्वेक्षण और स्तर निर्धारण के बाद, और यदि आवश्यक हो, तो उपमृदा में खुदाई या बोरिंग करके यह पता लगाया जा सके कि क्या भूमि उस प्रयोजन के लिए उपयुक्त है जिसके लिए इसे अर्जित किया जाना है। यही बात सर्वोच्च न्यायालय ने **बाबू बरक्या ठाकुर बनाम बॉम्बे राज्य (अब महाराष्ट्र) और अन्य, AIR 1960 SC 1203** में कही थी। इसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि केवल धारा 6 के तहत ही सरकार द्वारा यह स्पष्ट घोषणा की जानी आवश्यक है कि लोक प्रयोजन या किसी कंपनी के लिए उचित विवरण और क्षेत्रफल वाली, पहचान योग्य भूमि की आवश्यकता है। धारा 4 के तहत मात्र एक प्रस्ताव अधिनियम के अंतर्गत अर्जन की एक निश्चित कार्यवाही का विषय बन जाता है। इस मामले में, गाँव की अधिकतम भूमि का अर्जन प्रस्तावित था। उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, वर्तमान मामले में स्थानिकता का अर्थ अधिकतम गाँव का नाम ही हो सकता था, जिसका उल्लेख धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना में स्पष्ट रूप से किया गया है। इसके अलावा, अपीलकर्ताओं ने स्थानिकता के प्रश्न पर गंभीरता से जोर नहीं दिया है, बल्कि उन्होंने खसरा क्रंमाक का उल्लेख न होने पर जोर दिया है, जिसे नरेंद्रजीत सिंह (उपरोक्त) मामले में धारा 4 (1) की आवश्यकता नहीं माना गया है। जहां तक स्थान का सवाल है, ऊपर उद्धृत तीनों मामले इस बिंदु पर

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

भिन्न हैं कि नरेंद्रजीत सिंह (उपरोक्त) मामले में नोटिस की अनुसूची में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। हाउसिंग बोर्ड (उपरोक्त) मामले में केवल मंदसौर शहर का नाम और 2.29 हेक्टेयर भूमि का विवरण दिया गया था। मंदसौर एक बड़ा शहर है और यह 2.29 हेक्टेयर भूमि कहां स्थित है, यह तब तक कोई नहीं बता सकता जब तक कि इसका स्थान निर्धारित न किया गया हो। इसी प्रकार तीसरे मामले, यानी ओम प्रकाश शर्मा (उपरोक्त) में भी भूमि का स्थान निर्धारित नहीं किया गया था और तीन अलग-अलग गांवों में भूमि का क्षेत्रफल छोटा था, अर्थात् 35.828 हेक्टेयर, 39.708 हेक्टेयर और 39.708 हेक्टेयर, जिसकी पहचान करना मुश्किल हो सकता था। इन्हीं कारणों से अधिसूचनाओं को अमान्य घोषित किया गया था। लेकिन वर्तमान मामले में स्थिति अलग है। यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान मामले में, अधिसूचना के बाद, ग्रामीणों ने सरपंच के माध्यम से भू-अर्जन अधिकारी के समक्ष अपनी आपत्तियां दर्ज कराकर मामले को उठाया, लेकिन उन्होंने भूमि की पहचान से संबंधित कोई प्रश्न नहीं उठाया, हालांकि उन्होंने पुनर्वास, प्रदूषण और अर्जन के उनके दैनिक जीवन पर पड़ने वाले प्रभाव आदि से संबंधित प्रश्न उठाए। उपरोक्त उपलब्ध सामग्री के आधार पर, मुझे अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भू-अर्जन अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत जारी नोटिस में कथित दोष से संबंधित तर्कों में कोई सार नहीं मिलता है।"

10. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि राज्य सरकार ने पुनर्वास और पुनर्स्थापन नीति, 2007 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया है, आपत्तियों का निर्णय अधिनियम, 1894 की धारा 5(क)(2) के तहत भू-अर्जन अधिकारी द्वारा किया गया है, न कि समुचित सरकार द्वारा, कुल 194 भूमि स्वामियों में से केवल 44 भूमि मालिक ही अपनी आपत्तियां दर्ज करा सके क्योंकि अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना में भूमि का विवरण (सर्वेक्षण क्रंमाक, खसरा क्रंमाक और भूमि स्वामियों के नाम) उल्लिखित नहीं था,

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

क्रियान्वयन अनुबंध के खंड 4.2.3 के अनुसार यह स्पष्ट है कि प्रतिकर की पूरी राशि कंपनी द्वारा वहन की गई है, 780.96 एकड़ भूमि के अर्जन के लिए प्रतिकर की राशि 78.86 करोड़ रुपये है, जबकि कंपनी ने इससे अधिक यानी 78.86 करोड़ रुपये जमा किए हैं। सीएसआईडीसी के पास 79.91 करोड़ रुपये हैं, इसलिए माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सोराराम प्रताप रेड्डी एसबी अन्य बनाम जिला कलेक्टर, रंगा रेड्डी जिला और अन्य (2008) 9 एससीसी 552 के निर्णय को ध्यान में रखते हुए अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के भाग VII के प्रावधानों के अनुसार होना चाहिए था, और राज्य सरकार द्वारा तैयार किया गया दिनांक 10.3.2011 का कब्जा प्रमाण पत्र अस्पष्ट है क्योंकि वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं लिया गया है। अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्कों को पुष्ट करने के लिए माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों का अवलंब लिया और प्रार्थना की कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आक्षेपित आदेश को रद्द किया जाए और भू-अर्जन प्रकरण क्रंमाक 04/ए/82/2009-10 में दिनांक 22.2.2011 को पारित निर्णय तथा अधिनियम, 1894 की धारा 4 और 6 के अंतर्गत जारी अधिसूचनाओं को अभिखंडित किया जाए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. इसके विपरीत, उत्तरवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने विद्वान एकल पीठ द्वारा पारित दिनांक 11.10.2011 के आक्षेपित आदेश का समर्थन किया है।

12. अधिनियम, 1894 की धारा 4 को पढ़ने मात्र से यह स्पष्ट है कि जब भी किसी इलाके में किसी लोक प्रयोजन के लिए भूमि की आवश्यकता हो, तो इस संबंध में एक प्रारंभिक अधिसूचना आधिकारिक राजपत्र और समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी, जिसके बाद भूमि का सर्वेक्षण किया जाएगा, अर्जित की जाने वाली भूमि की सीमाओं और उस पर प्रस्तावित निर्माण कार्य की निर्धारित रेखा का निर्धारण किया जाएगा। प्रारंभिक अधिसूचना से यह स्पष्ट है कि भूमि का

स्थान और अर्जन का उद्देश्य अधिसूचित किया गया था। अतः, अपीलकर्ताओं के इस तर्क पर जोर देना उचित नहीं होगा कि खसरा क्रंमाक आदि का उल्लेख न होने से अधिसूचना विधिवत अमान्य हो जाती है। भूमि स्वामियों द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत की गईं और उन्हें सुनवाई का अवसर दिया गया, जिसके बाद ही आगे की कार्यवाही की गई।

13. यह स्पष्ट है कि सरकार की औद्योगीकरण नीति को लागू करने के लिए, यानी सी.एस.आई.डी.सी. के माध्यम से, भूमि का अर्जन किया गया है। सरकार अपनी नीति के तहत लोक प्रयोजन के लिए उद्योग स्थापित करने हेतु किसी भी कंपनी को भूमि उपलब्ध कराने के लिए बाध्य है। कंपनी एक विशाल तापविद्युत परियोजना शुरू करने की योजना बना रही है, इसलिए भूमि का अर्जन किया गया है और उसे पट्टे पर दिया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. **नंद किशोर गुप्ता और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, (2010) 10 एससीसी 282** में, अधिनियम, 1894 की धारा 4(1) को धारा 17(1) और 17(4) के साथ मिलाकर एक अधिसूचना जारी की गई थी कि संलग्न अनुसूचियों में वर्णित भूमि को यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के निर्माण के लिए अर्जित किया जाना था। यह निर्माण, संचालन और हस्तांतरण के आधार पर जे. पी. इंफ्राटेक लिमिटेड द्वारा किया जाना था, जिसे वाणिज्यिक संचालन शुरू होने की तारीख से 36 वर्षों की अवधि के लिए टोल वसूलने का अधिकार प्राप्त था। भूमि स्वामियों की ओर से दिए गए तर्कों का मुख्य बिंदु यह था कि उन्हें अधिनियम, 1894 की धारा 5क के तहत सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया था और वास्तव में यह कंपनी के लिए बिना किसी लोक प्रयोजन के अर्जन था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इसमें शामिल संपूर्ण विवाद को ध्यान में रखते हुए, कंडिका 13 में दो प्रश्न तैयार किए, जो इस प्रकार हैं:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"13. इसी पृष्ठभूमि में कई रिट अपीलएँ फिर से दर्ज की गईं, जिनसे दो आक्षेपित निर्णय आए। मूलतः हमारे समक्ष न्यायालय में दिए गए तर्कों से दो प्रश्न उभरते हैं। वे इस प्रकार हैं:-

1. इस अर्जन को स्वयं लोक उद्देश्य के लिए नहीं कहा जा सकता:

   (1) चूंकि इस अर्जन का उद्देश्य भू-अर्जन अधिनियम की धारा 3 (एफ) में 'लोक प्रयोजन' की परिभाषा के अंतर्गत नहीं आता है।

   (2) यह नहीं कहा जा सकता कि यह अर्जन भू-अर्जन अधिनियम के भाग द्वितीय के अंतर्गत आएगा, बल्कि वास्तव में इसे अधिनियम के भाग सात के अंतर्गत माना जाना चाहिए, क्योंकि यह वस्तुतः जे.पी. इंफ्राटेक (उत्तरवादी क्रंमाक 5) कंपनी के लिए भू-अर्जन के समान है।

   (3) भू-अर्जन के लिए प्रतिकर पूरी तरह से जयपी इंडस्ट्रीज द्वारा दिया जा रहा है, न कि सरकार या येइडा द्वारा, इसलिए यह लोक प्रयोजन के लिए अर्जन नहीं है।

   (4) तथाकथित अदला-बदली के लिए अर्जन बिल्कुल भी आवश्यक नहीं है और वास्तव में यह शक्तियों का दिखावटी प्रयोग है। भू-अर्जन अधिनियम की धारा 17(1) और 17(4) का प्रयोग पूरी तरह से अनावश्यक और इसलिए अवैध था, (क) और इसलिए सरकार अधिनियम की धारा 5क के तहत जांच से छूट नहीं दे सकती थी।

15. नंद किशोर गुप्ता (उपरोक्त) के मामले में, जिस पर अपीलकर्ताओं द्वारा सोराराम प्रताप रेड्डी (उपरोक्त) के निर्णय को ध्यान में रखते हुए, इसी रूप से अवलंब लिया गया है माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कंडिका 34 में निम्नलिखित अनुसार अवधारित किया:

> "34. सोराराम प्रताप रेड्डी और अन्य बनाम जिला कलेक्टर, रंगा रेड्डी जिला और अन्य (उपरोक्त उद्धृत) के मामले में, वही प्रश्न उठा था

जिसका उल्लेख निर्णय के कंडिका 9, 10 और 11 में किया गया है, जिसमें यह सुझाव दिया गया है कि कोई लोक प्रयोजन नहीं था और वास्तव में, यह अधिनियम के भाग VII के तहत एक निजी कंपनी के लिए अर्जन था, इसलिए ऐसे मामले में अर्जन की शक्ति लागू नहीं होगी। उस निर्णय के कंडिका 16, 17 और 18 में उठाए गए तर्क लगभग यहाँ उठाए गए तर्कों के समान हैं। न्यायालय ने कंडिका 66 में लोक प्रयोजन के प्रश्न पर विस्तार से विचार किया है और उसमें कंडिका 109 तक के लगभग सभी मामलों का जायजा लिया है। हमारे लिए इन कंडिकाओ में उठाए गए और विचार किए गए सभी न्याय दृष्टान्त और प्रश्नों, जैसे कि राज्य की औद्योगिक नीति, कंपनी के लिए अर्जन आदि को दोहराना आवश्यक नहीं होगा। दरअसल, राज्य की औद्योगिक नीति से संबंधित विवाद पर विचार करते हुए, न्यायालय ने धैनपुर शुगर (काशीपुर) लिमिटेड बनाम उत्तरांचल राज्य और अन्य [2007(8) एससीसी 418] के बहुचर्चित मामले पर गौर किया है, जिसमें न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि अवैधता या विधि के उल्लंघन के अभाव में, न्यायालय नीतिगत मामलों में हस्तक्षेप नहीं करेगा। यहां भी स्थिति वैसी ही है, जहां एक्सप्रेसवे के किनारे औद्योगिक अवसंरचना का विकास, क्षेत्र के समग्र सुधार और उत्तर प्रदेश के अन्यथा पिछड़े क्षेत्र के औद्योगीकरण के लिए, एक नीति के रूप में माना गया था। इस निर्णय में भी न्यायालय ने इस प्रश्न पर विस्तार से विचार किया है कि क्या और किन परिस्थितियों में अर्जन को कंपनी के लिए अर्जन कहा जा सकता है। इसमें न्यायालय ने बाबू बरक्या ठाकुर बनाम बॉम्बे राज्य [ए.आई.आर. 1960 एस.सी. 1203] के निर्णय पर भी विचार किया है। न्यायालय ने बाबू बरक्या

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

ठाकुर बनाम बॉम्बे राज्य (उपरोक्त उद्धृत) के उपरोक्त निर्णय में व्यक्त विचारों को उद्धृत करते हुए कहा:

> "ये आवश्यकताएँ इस बात का संकेत देती हैं कि किसी कंपनी के लिए अर्जन भी सारतः लोक प्रयोजन के लिए ही होता है, क्योंकि यह तर्क देना उचित नहीं होगा कि आवासीय मकानों का निर्माण, उसमें कार्यरत श्रमिकों के लाभ के लिए सुविधाओं का प्रावधान और लोक प्रयोजन के किसी कार्य का निर्माण लोक प्रयोजन की पूर्ति नहीं करते हैं।"

हम पहले ही इस प्रश्न पर विचार कर चुके हैं कि वर्तमान मामले में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह दर्शाता हो कि अर्जन कंपनी, अर्थात् जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड के लिए है। इसलिए हम इस बात पर जोर दे रहे हैं कि सरकार केवल अपनी नीति को लागू करने के लिए कंपनी का उपयोग कर रही थी।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. नंद किशोर गुप्ता (उपरोक्त) मामले में, मामले पर विस्तार से विचार करने के बाद, अपने विभिन्न पूर्व निर्णयों पर विचार करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भूमि स्वामियों द्वारा दर्ज अपीलों को खारिज कर दिया।

17. इस मामले में, औद्योगिक नीति के अंतर्गत क्षेत्र के औद्योगिक विकास के लिए 6200.00 करोड़ रुपये की लागत से एक विशाल तापविद्युत परियोजना स्थापित करने हेतु, राज्य सरकार/सीएसआईडीसी ने जनहित को ध्यान में रखते हुए विधिवत भूमि का अर्जन किया। भूमि सरकार/सीएसआईडीसी के पास ही रहेगी और प्रीमियम प्राप्त करने के बाद इसे एक विशिष्ट उद्देश्य के लिए एक निश्चित अवधि के लिए कंपनी को पट्टे पर दिया गया है। निश्चित रूप से, प्रीमियम

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सरकार/सीएसआईडीसी के कोष का हिस्सा होगा, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि भूमि का अर्जन कंपनी के कहने पर किया गया है और भूमि स्वामियों को प्रतिकर कंपनी द्वारा दिया जा रहा है।

18. अधिनियम, 1989 की धारा 3 (ग) में दी गई 'कलेक्टर' की परिभाषा/अभिव्यक्ति के अनुसार, "कलेक्टर" से अभिप्रेत किसी जिले के कलेक्टर या समुचित सरकार द्वारा कलेक्टर के कार्यों को करने के लिए विशेष रूप से नियुक्त किसी अधिकारी से है। अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनु-विभागीय अधिकारी (राजस्व), डाभरा को कलेक्टर के स्थान पर भू-अर्जन अधिकारी के रूप में कर्तव्यों का निर्वहन करने के लिए विशेष रूप से नियुक्त किया गया था, क्योंकि दिनांक 3.9.2003 की अधिसूचना के अनुसार अधिनियम की धारा 4, 6, 5ए और 17(1) के अंतर्गत भू-अर्जन के संबंध में राज्य सरकार की शक्तियां कलेक्टर के पास निहित हैं और 'सरकार' के प्रयोजन के लिए 'कलेक्टर' उप सचिव के रूप में अपने कर्तव्यों का निर्वहन करता है और भू-अर्जन मामलों के संबंध में राज्य सरकार द्वारा किए जाने वाले किसी भी दायित्व का कलेक्टर उप सचिव के रूप में उन कार्यों का निर्वहन करता है। 4.9.2010 को भू-अर्जन अधिकारी द्वारा यह नोट तैयार किया गया कि आपत्तिकर्ताओं की सुनवाई की गई, धारा 5क के अनुसार प्रतिवेदन तैयार की गई और इसे अधिनियम, 1894 की धारा 6 के तहत अधिसूचना के प्रारूप के साथ कलेक्टर/उप सचिव को भेजा गया। कलेक्टर/उप सचिव के हस्ताक्षर यह दर्शाते हैं कि विचार-विमर्श के बाद प्रारूप को अनुमोदित किया गया था। चूंकि सिफारिशें प्रारूप के साथ भेजी गई थीं, इसलिए प्रारूप के अनुमोदन के साथ ही उन सिफारिशों को भी अनुमोदित

मान लिया गया है, क्योंकि उन्हें भू-अर्जन अधिकारी द्वारा की गई कार्यवाही के अभिलेख के साथ कलेक्टर/उप सचिव को भेजा गया था और धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी करना अधिनियम की धारा 5क के चरण तक की कार्यवाही की पूर्णता को दर्शाता है।

19. सुनवाई का अवसर प्रदान करने के संबंध में, यह स्पष्ट है कि धारा 4 के अंतर्गत प्रारंभिक अधिसूचना जारी की गई थी, ग्रामीणों/भूमि स्वामियों से आपत्तियाँ प्राप्त हुईं, अधिसूचना पर आपत्ति उठाने वाले अनेक व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर दिया गया और उसके बाद अधिसूचना का प्रारुप तैयार किया गया। यदि कुछ व्यक्ति अपनी आपत्तियाँ आदि प्रस्तुत करने का अवसर चूक गए हैं, तो इसके लिए कलेक्टर या भू-अर्जन अधिकारी को दोषी नहीं ठहराया जा सकता, क्योंकि आपत्तियाँ आमंत्रित करने वाली प्रारंभिक अधिसूचना सभी संबंधित पक्षों के लिए प्रकाशित की गई थी।

20. पुनर्वास के संबंध में यह स्पष्ट है कि भूमि स्वामियों को पर्याप्त प्रतिकर सुनिश्चित करने के लिए राज्य सरकार द्वारा पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन नीति, 2007 बनाई और अधिसूचित की गई है। हमारी राय में पुनर्वास कार्यवाही लोक प्रयोजन के लिए अर्जित भूमियों के अर्जन की कार्यवाही को प्रभावित नहीं करेगी। हालांकि, यह उम्मीद की जाती है कि राज्य सरकार नीति के अनुसार, प्रश्नगत भू-अर्जन से प्रभावित भूमि स्वामियों के पुनर्वास के संबंध में आगे विचार करेगी और उचित कदम उठाएगी, बशर्ते अपीलकर्ता/भूमि मालिक इस संबंध में आवेदन करें।

21. मामले की सभी पहलुओं से जांच करने के बाद, हमें विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय में कोई अवैधता, अनियमितता या अनुचितता नहीं मिली।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

22. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 11.10.2011 को पारित आक्षेपित निर्णय को बरकरार रखते हुए, हम इन अपीलों का निर्णय यह अवधारित करते हुए करते है कि यदि अपीलकर्ताओं/भूमि स्वामियों में से कोई पुनर्वास के उद्देश्य से आवेदन करता है, तो उस पर सरकार द्वारा विधि के अनुसार विचार किया जाएगा।

23. प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों में, व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं किया जा रहा है।

सही/-
(डॉ. आई.एम. कुद्दुसी)
न्यायाधीश

सही/-
(जी.मिन्हाजुद्दीन)
न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अस्वीकरणः 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 कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated by Ananya Chatterjee