झारखण्ड उच्च न्यायालय, राँची
एफ0 ए0 संख्या–39/2013

1. मैसर्स मेकॉन लिमिटेड (धातुकर्म और इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स), भारत सरकार का उपक्रम, द्वारा महाप्रबंधक (कार्मिक और प्रशासन), प्रधान कार्यालय डोरण्डा, डाकघर एवं थाना–डोरण्डा, राँची।

2. अध्यक्ष–सह–प्रबंध निदेशक, मेकॉन लिमिटेड, प्रधान कार्यालय डोरण्डा, डाकघर एवं थाना–डोरण्डा, जिला–राँची–834002.

.... अपीलकर्त्तागण

बनाम्

1. मो0 जहीर
2. कुबरा खातुन
3. नूर जहाँ
4. मो0 हबीब
5. नायर आलम
6. फुल बानो
7. कारी खातुन
8. बानो खातुन
9. असगरी खातुन
10. मदीना खातुन
11. बीबी तबस्सुम
12. तनु परवीन
13. खुर्शीदा बीबी
14. मो0 मंजूर
15. मो0 आस्ता
16. सलेहा खातुन
17. अजमेरी खातुन
18. सैरुन निस्सा
19. साहिद जमाल
20. जैतून
21. जोलेखा
22. सैरून
23. बादून
24. नूरजहाँ
25. झारखण्ड राज्य

.... **प्रत्यर्थीगण**

कोरमः माननीय न्यायमूर्ति श्री (डॉ0) एस0 एन0 पाठक

अपीलकर्त्ताओं के लिए :	श्री मधु सूदन मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता।
	श्री राहुल लांबा, अधिवक्ता
	श्री नवीन कुमार, अधिवक्ता
	श्रीमती वर्षा रामिसरिया, अधिवक्ता
	श्री जैद इमाम, अधिवक्ता
उत्तरदाताओं के लिए :	श्री बीरेंद्र वर्मन, अधिवक्ता
राज्य के लिए :	श्री संजीव ठाकुर, एस0सी0 (एल एंड सी)–I
	श्री विनीत प्रकाश, स्थायी सलाहकार (एल एंड सी)–I के ए0सी0

09 / 15.03.2019 यह अपील अवर न्यायाधीश द्वितीय–सह–एल0ए0 न्यायाधीश, राँची द्वारा एल0ए0आर0 वाद संख्या–180 / 1980 में दिनांक 22.12.2012 को पारित निर्णय / पंचाट तथा दिनांक 17.01.2013 को हस्ताक्षरित पंचाट के विरूद्ध दाखिल किया गया है।

2. संक्षेप में मामले का तथ्य यह है कि दावेदारों की 211 डिसमिल जमीन, प्रकृति–धान– II, खाता सं0 81, प्लॉट संख्या 14 और 37 जो कि ग्राम–हिनू, जिला–रांची में स्थित है, को HSL (अब मेकॉन के रूप में जाना जाता है) के आवासीय क्वार्टर के निर्माण के उद्देश्य से अधिग्रहण किया गया था। उक्त अधिग्रहण के एवज में, उपरोक्त भूमि के लिए कलेक्टर द्वारा 87,382.80 रूपये की राशि का पंचाट, जिसका संख्या 41 था, तैयार किया गया और दावेदारों को मुआवजे की उक्त राशि प्राप्त हुई थी। इसके बाद, दावेदारों ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष 'संदर्भ आवेदन' दाखिल करके अपनी शिकायत की, जिसमें कहा गया कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी, रांची द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के एवज में दिया गया मुआवजा काफी कम और अपर्याप्त है और भूमि अधिग्रहण अधिकारी, रांची ने उक्त भूमि का उचित और पर्याप्त मूल्यांकन करने में बिल्कुल त्रुटि की है। दावेदारों ने अपनी शिकायत इस आधार पर प्रस्तुत की कि अधिग्रहित भूमि रांची शहर में थी और अधिग्रहित भूमि के आसपास कई महत्वपूर्ण भवन और संस्थान हैं और इस तरह, प्रमुख इलाके और भूमि की क्षमता के मद्देनजर, कलेक्टर ने भूमि का बाजार मुल्य अपर्याप्त रूप से मूल्यांकन किया है और उनके अधिग्रहित भूमि के खिलाफ अनुचित और अपर्याप्त मुआवजा प्रदान किया है। दावेदारों ने आगे दावा किया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिग्रहण और अधिसूचना के समय भूमि का बाजार मुल्य रू0 3,000 / – प्रति डिसमिल था।

3. दावेदारों के दावे पर बिहार राज्य (अब झारखण्ड) के साथ–साथ मेकॉन ने भी इस आधार पर आपत्ति जताई कि बंजर भूमि, मुआवजे की राशि से अधिक मूल्य प्राप्त नहीं कर सकती है और उक्त भूमि पर काई कृषि गतिविधियां नहीं चल रही थी, जिसका अधिग्रहण एच0एस0एल0 (अब मेकॉन) के आवासीय क्वार्टरों के निर्माण के उद्देश्य से किया गया था। अधिसूचना के समय प्रचलित बाजार दर के अनुसार पर्याप्त मुआवजा दिया गया है और इस तरह, दावा का आवेदन पोषणीय नहीं है। यह भी निवेदन किया गया था कि 'संदर्भ याचिका' निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद दायर की गई थी और इस तरह यह परिसीमा द्वारा बाधित है। पंचाटियों ने पहले से ही 87,382.80 रूपये की मुआवजा राशि बिना किसी आपत्ति के स्वीकार कर ली है और बाद में मुआवजे की राशि के निर्धारण के लिए, मामले को 'संदर्भित' करने के लिए कलेक्टर के समक्ष एल0ए0 अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन दायर किया, जो बिल्कुल भी पोषणीय नहीं है। मेकॉन को 33 साल की अवधि के बाद, इस मामले में विपक्षी पार्टी के रूप में जोड़ा गया था और इस तरह, विपक्षी पार्टी के खिलाफ दावा परिसीमा द्वारा बाधित है। एल0ए0 अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 12 के तहत नोटिस के छह सप्ताह की अवधि समाप्त होने के बाद दायर किया गया था और पंचाट देने की तारीख से छह महीने के भी बाद और इस तरह, वर्तमान संदर्भ मामला परिसीमा द्वारा बाधित है। पंचाटियों द्वारा रू0 3,000/– प्रति डिसमिल की दर से मुआवजे के लिए दावा करना बिना किसी आधार के और रिकॉर्ड पर **उपलब्ध** सामग्रियों के विरूद्ध है। भूमि अधिग्रहण अधिकारी, रांची ने उस भूमि का सही मूल्य निर्धारित किया है जो अधिग्रहण की तारीख में प्रचलित थी। दावेदारों का दावा विपरीत पक्षों को भारी वित्तीय बोझ में डाल देगा और इस तरह उन्होनें दावा राशि बढ़ाने के लिए आवेदन को खारिज करने की प्रार्थना की।

4. निचली अदालत के अभिलेखों के अवलोकन से और तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, निम्नलिखित प्रश्न विनिश्चय करने हेतु तय किया :

I. क्या सूट अपने वर्तमान रूप में पोषणीय है ?

II. क्या पंचाटियों द्वारा दर्ज की गई आपत्ति एल0ए0 अधिनियम की धारा 18 के तहत काल बाधित है ?

III. क्या आवेदक, 'संदर्भ याचिका' में दावा किए गए बढ़े हुए मुआवजे को पाने का हकदार है?

5. अपने मामले को साबित करने के लिए, मौखिक साक्ष्य के अलावा दावेदारों ने दस्तावेजी साक्ष्य भी तैयार किए, जो रिकॉर्ड पर प्रदर्शित किए गए थे, जिन पर निचली अदालत द्वारा विस्तार से विचार किया गया। पक्षों को सुनने के बाद, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, कानून के बिंदु, कानूनी पहलूओं एवं भूमि अधिग्रहण से संबंधित अधिनियमों एवं नियमों के साथ–साथ

मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करने के बाद निचली अदालत ने तय किया कि दावेदार 3000/— रूपये प्रति डिसमिल के दावों के विरूद्ध पूर्वोक्त भूमि अधिग्रहण मामले के माध्यम से उनकी अधिग्रहित भूमि के लिए 1000/— रूपये प्रति डिसमिल की दर से मुआवजा पाने के हकदार हैं। यह आगे निर्णीत किया गया है कि दावेदार उस तारीख से बढ़े हुए मुआवजे पर भूमि अधिग्रहण की तारीख से उस बढ़ी हुई मुआवजे की राशि का न्यायालय में जमा करने की तिथि तक प्रति वर्ष 6% ब्याज प्राप्त करने के भी हकदार हैं, दावेदार 15% सोलेशियम पाने के भी हकदार हैं।

6. अपीलकर्त्ताओं ने आक्षेपित निर्णय को इस आधार पर चुनौती दिया कि निचली अदालत ने अधिगृहित भूमि का मुआवजा 1000/— रूपये प्रति डिसमिल की दर से भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तारीख के संबंध में मुआवजा निर्धारित करने के लिए बिना किसी मेटेरियल (सामग्री/साक्ष्य) को संदर्भित करते हुए, मुआवजा निर्धारित करने में भारी भूल की है। अपीलकर्त्ताओं ने आगे यह आधार लिया है कि निचली अदालत यह विचार करने में विफल रही है कि संबंधित भूमि अधिग्रहण संदर्भ मुकदमा कालातीत है, विशेष रूप से उत्तरदाताओं/भूमि मालिकों द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत विवाद को संदर्भित करने के लिए दायर याचिका 'संदर्भ न्यायालय' में परिसीमा की अवधि के भीतर दायर नहीं किया गया था। निचली अदालत ने खतियान में दिए गए मूल्यांकन पर विचार नहीं किया, जो पहले से ही रिकॉर्ड पर था और जिसमें स्पष्ट रूप से भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के समय प्रचलित दरों का उल्लेख था, जिस पर वास्तव में एल0ए0 अधिकारी द्वारा विचार और अधिनिर्णीत किया गया है।

7. अन्य टैग किए गए मामलों के साथ इस मामले को पहले विभिन्न तिथियों पर स्थगित कर दिया गया था। 30.01.2019 को, श्री एम0एस0 मित्तल, विद्वान वरीय अधिवक्ता, मेकॉन—अपीलकर्त्ता के निर्देश पर एक प्रस्ताव के साथ आया कि वे बकाया मूल राशि के 50% की राशि के साथ शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार हैं। इस तरह के निवेदन प्रस्तुत करने पर इस वाद को इस निर्देश के साथ स्थगित कर दिया गया कि मेकॉन के प्रस्ताव के संबंध में उत्तरदाताओं से अनुदेश लिया जाय।

8. आज जब मामला सुनवाई हेतु आया तो श्री एम0एस0 मित्तल, विद्वान वरीय अधिवक्ता ने कहा कि अपीलकर्त्ता—मेकॉन मुआवजे की राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है जैसा कि उनके द्वारा पहले से ही सहमति व्यक्त की गई है अर्थात बकाया मूल राशि की पूरी राशि और बकाया मूल राशि का 50% और सोलेशियम भी। विद्वान वरीय अधिवक्ता आगे कहते हैं कि इस वाद में, पंचाट—41, खाता सं0 81, प्लॉट संख्या 14 और 37, वर्ग—धान—II, रकबा—211 डिसमिल के एवज में मुआवजे की राशि का दावा किया गया है और विद्वान एल0ए0 न्यायाधीश द्वारा पंचाटित राशि

2,11,000/– रू0 है। मूल मूल्यांकन 87,382.80 रू0 है जो पहले से ही भुगतान किया जा चुका था और विद्वान एल0ए0 न्यायाधीश के अनुसार बकाया मूल राशि आक्षेपित निर्णय के अनुसार 1,23,617.20 रू0 है। विद्वान एल0ए0 न्यायाधीश द्वारा प्रदान की गई सोलेशियम की राशि 31,650/– रू0 है। वरीय विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि अपीलकर्त्ता उक्त बकाया मूल राशि के अतिरिक्त 50% के साथ उक्त बकाया मूल राशि का भुगतान करने के लिए तैयार हैं। आगे अपीलकर्त्ता एल0ए0 न्यायाधीश द्वारा प्रदान की गई सोलेशियम की भुगतान करने के लिए तैयार हैं। वरीय विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि अपीलकर्त्ता इन राशियों पर ब्याज का भुगतान नहीं करेंगे, जिसमें मूल राशि के साथ–साथ सोलेशियम भी शामिल है। प्रत्येक मामले के संबंध में इस न्यायालय के महानिबंधक के पास डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से राशि जमा की जाएगी और उत्तरदाता महानिबंधक को संपर्क कर सकते हैं जो क्रमशः पहचान की प्रस्तुति पर राशि का वितरण करेंगे।

9. दूसरी ओर, उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने कहा कि मामला बहुत पुराना है और उन्हें उनकी वास्तविक शिकायत से वंचित किया गया है और अल्प राशि का भुगतान किया गया है। विद्वान अधिवक्ता ने बलवंत सिंह (डी) एलआरएस0 गुरबिंदर सिंह के माध्यम से बनाम् हरियाणा राज्य एवं अन्य आदि में सिविल अपील संख्या 2736/2019 [एस0एल0पी0 (सिविल) सं0 15098/2016 से उद्भूत] तथा अन्य अनुरूप मामले ओ0एन0जी0सी0 लिमिटेड बनाम् रमेशभाई जीवन भाई पटेल, जो 5 (2008) 14 एस0सी0सी0 745 में रिपोर्टेड है, मामले में पारित निर्णय पर भरोसा जताया है तथा निवेदन करते हैं कि उत्तरदाताओं को उच्च दर पर मुआवजा दिया जाय। वह हालांकि अपने मुवक्किल के निर्देश पर, यह स्वीकार करता है कि चूंकि मामले के न्यायपूर्ण निर्णय के लिए अपीलकर्त्ता की ओर से एक उचित प्रस्ताव आया है, इसलिए इसे दावेदारों की ओर से स्वीकार किया जाता है और आगे निवेदन करता है कि मुआवजे की राशि की शीघ्र संवितरण के लिए एक निर्देश दिया जाय।

10. पार्टियों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने और अभिलेखों के अवलोकन के बाद, विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णय तथा अपीलकर्त्ता–मेकॉन द्वारा दिए गए उचित प्रस्ताव तथा विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिये गये निष्पक्ष प्रस्ताव के संदर्भ में और पार्टियों के बीच लंबे समय तक मुकदमेंबाजी को समाप्त करने के लिए, इस अपील को अपीलकर्त्ता–मेकॉन के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए निपटाया जाता है। तद्नुसार, अपीलकर्त्ता–मेकॉन को बकाया मूल राशि की पूरी राशि और बकाया मूल राशि का 75% अतिरिक्त राशि और 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के बदले सोलेशियम का भुगतान करने के लिए निर्देशित किया जाता है, जो उचित होगा और न्याय के उद्देश्यों को पूरा करेगा। अपीलकर्त्ताओं को निर्देश दिया जाता है कि वे प्रत्येक मामले के संबंध में महानिबंधक, झारखण्ड उच्च

न्यायालय, रांची के पास डिमांड ड्राफ्ट के रूप में उक्त राशि को अलग–अलग जमा करें और उत्तरदाता महानिबंधक को संपर्क कर सकते हैं, जो क्रमशः पहचान की प्रस्तुति पर, राशि का वितरण करेंगे।

11. उपरोक्त टिप्पणियों और निर्देशों के साथ इस अपील का निपटारा किया जाता है।

12. सभी लंबित आई0ए0 आवेदन भी निपटाए गए हैं।

(डॉ0 एस0 एन0 पाठक, न्याया0)