

[2011] 14 (अतिरिक्त) एससीआर 976

जम्मू एवं कश्मीर हाउसिंग बोर्ड और अन्य
बनाम

कुंवर संजय कृष्ण कौल और अन्य।
(सिविल अपील संख्या 9353-54/2011)

4 नवम्बर, 2011

[माननीय न्यायमूर्ति पी. सथाशिवम और माननीय न्यायमूर्ति डॉ. बी.एस. चौहान]

जम्मू और कश्मीर भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1990:

धारा 4 (1) (ए), (बी), (सी) - का अनुपालन - अभिनिर्धारित:
उप-धारा (ए), (बी) और (सी) में प्रदान की गई प्रक्रिया अनिवार्य
है और इसका सख्ती से पालन किया जाना है।

धारा 4 (1), 5-ए - आवास कॉलोनी के विकास के लिए
अधिग्रहण अधिसूचना - उत्तरदाता-भूमि मालिकों द्वारा चुनौती
दी गई उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर करना -
उच्च न्यायालय ने उत्तरदाता को 15 दिनों के भीतर आपत्तियां
दर्ज करने की स्वतंत्रता के साथ रिट याचिका की अनुमति दी -
अपील पर, आयोजित किया गया: धारा 4(1)(सी) में निर्धारित
शर्तों का पालन नहीं किया गया था - अधिसूचना दो दैनिक
समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई थी लेकिन उनमें से एक
समाचार पत्र नहीं था- क्षेत्रीय भाषा में प्रकाशित जो धारा 4(1)
(ग) की आवश्यकता है - अधिग्रहण के क्षेत्र को बढ़ाने के लिए
जारी किया गया शुद्धिपत्र भी किसी समाचार पत्र में प्रकाशित
नहीं किया गया था - धारा 4(1)(ए)(बी) और (सी) में प्रदान की
गई प्रक्रियाओं का कड़ाई से पालन किया जाना चाहिए - केवल
इसलिए कि भूमि मालिक अधिसूचना धारा.4(1) के तहत
प्रकाशन के 15 दिनों के भीतर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत नहीं

किये , अधिकारी यह दावा नहीं कर सकते हैं कि इसका सख्ती से सहारा लेने की आवश्यकता नहीं है - धारा 4(1)(c) के संदर्भ में प्रकाशन का उद्देश्य उन लोगों को सूचित करना है जो अधिसूचना से प्रभावित होने की संभावना रखते हैं - यह विवाद में नहीं है कि जब अधिकारियों ने चिपकाकर या भूमि के प्रभारी व्यक्तियों को नोटिस देने का प्रयास किया, उन्हें संबंधित क्षेत्र में गड़बड़ी के कारण भूमि मालिकों की अनुपस्थिति के बारे में सूचित किया गया। - ऐसी जानकारी के बावजूद, अधिकारियों ने उत्तरदाताओं को उचित नोटिस नहीं भेजा या प्रावधान, विशेष रूप से, धारा 4(1)(ग) का पालन - उच्च न्यायालय के उस आदेश को देखते हुए अधिनियम के धारा 5 ए के चरण से अधिग्रहण की कार्यवाही को रद्द करने को बरकरार रखा गया है - भूमि अधिग्रहण।

क्रानून की व्याख्या: अभिनिर्धारित: जब कोई वैधानिक प्रावधान किसी विशेष कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीका प्रदान करता है उक्त बातें या कार्य अधिमियम में निर्धारित तरीके के अनुसार किया जाना चाहिए - जम्मू और कश्मीर भूमि अर्जन अधिनियम, 1990

सार्वजनिक प्रयोजन के लिए 181 कनाल 19 मरला भूमि के अधिग्रहण के लिए अधिग्रहण की कार्यवाही फिरोजपुर गांव में हाउसिंग कॉलोनी के विकास के लिए शुरू की गई थी।

जम्मू और कश्मीर भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1990 की धारा के तहत अधिसूचना समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई थी।

सभी भूस्वामियों को आपतियों की सुनवाई के लिए धारा 5 और 5-ए के तहत नोटिस भी जारी किया गया था। आपतियां सुनाने के लिए निर्धारित दिन पर कोई भी जमीन मालिक मौके पर नहीं आया। धारा 6 के तहत इस आशय की अधिसूचना जारी की गई थी कि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि की आवश्यकता है। एक पुरस्कार बनाया गया और धारा 17- ए के तहत एक अधिसूचना

दो समाचार पत्रों में उत्तरदाताओं का नाम देते हुए प्रकाशित की गयी उत्तरदाताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर करके अधिग्रहण कार्यवाही को चुनौती दी। उच्च न्यायालय ने उत्तरदाताओं को 15 दिनों के भीतर नए सिरे से अपनी आपत्तियां दर्ज करने की स्वतंत्रता के साथ रिट याचिका की अनुमति दी। एफ हाईकोर्ट के आदेश को चुनौती देते हुए तत्काल अपील दायर की गई थी ।

अपीलों को खारिज करते हुए, न्यायालय

अभिनिर्धारित: 1. जम्मू और कश्मीर भूमि अधिग्रहण

अधिनियम, 1990 की धारा 4 के अनुसार, जब भी किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किसी भी इलाके में भूमि की

आवश्यकता होती है, तो कलेक्टर को उक्त धारा की उप-धारा

(a), (b) और (c) में प्रदान किए गए तरीके से इसे अधिसूचित

करना होगा। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अधिनियम

की धारा 4(1) के तहत जारी अधिसूचना में उल्लिखित

सार्वजनिक उद्देश्य फिरोजपुर तहसील तंगमार्ग जिला बारामुला

में बोर्ड द्वारा एक "आवासीय कॉलोनी का विकास" है।

निस्संदेह, उक्त उद्देश्य राज्य अधिनियम की धारा 2 (जी)

के संदर्भ में एक सार्वजनिक उद्देश्य है। धारा 4 का शुरुआती

हिस्सा यानी "जब भी किसी इलाके में जमीन की जरूरत होती है

या होने की संभावना होती है। किसी भी प्रयोजन के लिए आवश्यक

कलेक्टर इसे अधिसूचित करेगा" यह स्पष्ट करता है कि उप-धारा

(ए), (बी) और (सी) में प्रदान की गई प्रक्रिया अनिवार्य है और

इसका सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। जहां तक उपधारा ए

के तहत इलाके में नोटिस चिपकाने और ढोल की थाप के माध्यम

से सूचना देने की बात है स्थानीय पंचायतों और पटवारियों के

माध्यम से जानकारी देने की बात है , उनका अनुपालन किया

गया है। अधिसूचना विधिवत सरकारी राजपत्र में प्रकाशित की गई

थी जो धारा 4 की उप-धारा (बी) को संतुष्ट करती है। उस धारा की उप-धारा (सी) में यह अनिवार्य है कि कलेक्टर को सार्वजनिक प्रयोजन के लिए आवश्यक भूमि/भूमि का अधिग्रहण करने के अपने इरादे को अधिसूचित करना होगा उक्त इलाके में सबसे अधिक प्रसार वाल दो दैनिक समाचार पत्र में , जिनमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा। धारा 4(1)(ए) और (बी) में निर्धारित शर्तों का अनुपालन किया गया था, सिवाय धारा 4(1) (सी) को छोड़कर, जिसका पालन नहीं किया गया है। धारा 4(1) में प्रयुक्त भाषा के आलोक में, अर्थात्, "कलेक्टर इसे अधिसूचित करेगा", धारा 4(1)(ए)(बी) और(ग) में प्रदान की गई प्रक्रियाएं/निर्देश का कड़ाई से पालन किया जाना चाहिए। किसी के पास किसी भी तरीका को छोड़ने या माफ करने का कोई विकल्प नहीं बचा है और ऐसे सभी तरीकों का सख्ती से सहारा लेना होगा। यह स्थापित कानून है कि जब कोई सांविधिक उपबंध किसी विशेष कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीके का प्रावधान करता है, तो उक्त बात या कार्य अधिनियम में निर्धारित तरीके के अनुसार किया जाना चाहिए। केवल इसलिए कि सम्बंधित पक्षकार को अधिग्रहण की कार्यवाही के बारे में पता था या व्यक्तिगत नोटिस दिए जाने से स्थिति में कोई बदलाव नहीं होता है जब कानून यह स्पष्ट करता है कि सभी प्रक्रियाओं /तरीकों का उसमें प्रदान किए गए तरीके से सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। सिर्फ इसलिए कि जमीन मालिक 15 दिनों के भीतर अपनी आपत्तियां जमा करने में विफल रहे, धारा 4(1) राज्य अधिनियम के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के बाद अधिकारियों को यह दावा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि इसका सख्ती से सहारा लेने की आवश्यकता नहीं है। इस मामले में, माना जाता है कि अधिसूचना दो दैनिक समाचार पत्रों यानी हिमालयन मेल और ग्रेटर कश्मीर में प्रकाशित हुई थी, लेकिन उनमें

से एक अखबार नहीं था जो क्षेत्रीय भाषा यानी कश्मीरी में प्रकाशित किया जाता है जो अधिनियम की धारा 4 (1) (सी) की आवश्यकता है। यद्यपि 11-06-2003 को अधिग्रहण के क्षेत्र को बढ़ाने के लिए एक शुद्धिपत्र जारी किया गया था, यह स्वीकार किया जाता है कि यह शुद्धिपत्र नहीं था किसी भी अखबार में प्रकाशित। [पैरा 9, 10, 22] [988-एफ-एच; • सी 989-एडी; 996-एच; 997-ए-एफ]

तमिलनाडु और अन्य राज्य बनाम महालक्ष्मी अम्मल और अन्य (1996) 7 धारा 269; 1995 (5) पूरक एससीआर 451; *मई जॉर्ज बनाम विशेष तहसीलदार और अन्य* (2010) 13 धारा 98; 2010 (7) एससीआर 204; *टालसन रियल एस्टेट (पी) लिमिटेड बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य* (2007) 13 धारा 186; *अजय कृष्ण सिंघल और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य* (1996) 10 धारा 721; 1996 (4) पूरक एससीआर 319; *सुलोचना चंद्रकांत गलंद बनाम पुणे नगरपालिका परिवहन और अन्य* (2010) 8 धारा 467; 2010 (9) एससीआर 476; *बांदा विकास प्राधिकरण, बांदा बनाम मोती लाल अग्रवाल और अन्य* (2011) 5 धारा 394; *खुब चंद और अन्य बनाम राजस्थान राज्य और अन्य* (1967) 1 एससीआर 120; *सैयद हसन रसूल नुमा और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य* (1991) 1 एससीसी 401; 1990 (3) पूरक एससीआर 165; *क्वैर पाल सिंह (निधन) द्वारा L.Rs। बनाम एस. उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य*, (2007) 5 धारा 85; 2007 (4) एससीआर 409 - संदर्भित किया गया।

2. यह सच है कि आपत्ति दर्ज करने के लिए अधिनियम की धारा 5-ए (1) में उल्लिखित 15 दिनों की निर्धारित अवधि अधिनियम की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के

प्रकाशन की तारीख से चलना शुरू होता है खंड (क) में प्रदान किये गये तरीके से, तथापि, साथ ही, धारा 4(1) के अंतर्गत निर्धारित शर्तों का पूरी तरह से अनुपालन नहीं किया गया है। यह दावा नहीं किया जा सकता कि धारा 4(1) की उप-धारा (क) से (ग) के उपबंधों का अनुपालन केवल निर्देशिका हैं। दूसरी ओर, यह न केवल अनिवार्य है, बल्कि इसमें प्रदान की गई सभी शर्तों का बहुत सख्ती से पालन किया जाना है। अधिनियम की धारा 5-क में भी इस दोहराया गया है। राज्य अधिनियम के उपबंधों के आधार पर, भू-स्वामियों के मूल्यवान अधिकार/स्वामित्व को छीन लिया जा रहा है, इसलिए उन उपबंधों को कड़ाई से समझा जाना चाहिए। अधिनियम की धारा 4 (1) (सी) के संदर्भ में प्रकाशन का उद्देश्य उन लोगों को सूचित करना है जो अधिसूचना से प्रभावित होने की संभावना रखते हैं। यह विवाद में नहीं है कि जब अधिकारियों ने चिपकाकर या भूमि के प्रभारी व्यक्तियों को नोटिस देने का प्रयास किया, उन्हें संबंधित क्षेत्र में

अशांति के कारण भूमि मालिकों की अनुपस्थिति के बारे में सूचित किया गया था और यह भी सूचित किया गया था कि वे दिल्ली में रह रहे हैं। ऐसी जानकारी के बावजूद, अधिकारियों ने उत्तरदाताओं को उचित नोटिस भेजने या प्रावधानों, विशेष रूप से, अधिनियम की धारा 4(1)(सी) का पालन करने का ध्यान नहीं रखा है। इसे ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय को राज्य अधिनियम की धारा 5A के चरण से अधिग्रहण कार्यवाही को रद्द करने में उचित था, उत्तरदाताओं को इस निर्णय की प्राप्ति के 15 दिनों के भीतर अपनी अतिरिक्त आपत्तियां दर्ज करने की अनुमति है।

[पैरा 23] [997-जीएच; 998-ए-ई]

केस लॉ संदर्भ:

1995 (5) पूरक एससीआर	451	संदर्भित	पैरा 12
2010 (7) एससीआर 204		संदर्भित	पैरा 13
(2007) 13 एससीसी186		संदर्भित	पैरा 14
1996 (4) पूरक एससीआर	319	संदर्भित	पैरा 15
(2011) 5 एससीसी 394		संदर्भित	पैरा 17
(1967) 1 एस सी आर 120		संदर्भित	पैरा 18,19,20
1990 (3) पूरक एससीआर 165		संदर्भित	पैरा 18, 20
2007 (4) एससीआर 409		संदर्भित	पैरा 18, 21

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या

9353-9354/2011

एलपीएओडब्ल्यू संख्या 60/2007 और सीएमपी संख्या 91/2007 में जम्मू और कश्मीर उच्च न्यायालय जम्मू के दिनांक 21.05.2009 के निर्णय और आदेश से।

अपीलकर्ताओं के लिए राजीव धवन, दिनेश कुमार गर्ग, एनके चौधरी, बीएस बिल्लोरिया, धनंजय गर्ग।

उत्तरदाताओं के लिए के.के. वेणुगोपाल, ध्रुव मेहता, जयश्री वाड, आशीष वाड, तमाली वाड, कनिका भूटानी, दीप्ति बी., शेखर श्रीवास्तव, एस. कृष्णा, जे.एस. वाड एंड कंपनी।

न्यायालय का निर्णय माननीय न्यायमूर्ति पी. सथाशिवम द्वारा दिया गया,

1. अनुमति प्रदान की गई ।
2. ये अपीलें जम्मू और कश्मीर उच्च न्यायालय जम्मू द्वारा एलपीएओ डब्ल्यू संख्या 60/2007 सीएमपी संख्या 91/2007 में दिनांक 21.05.2009 को पारित निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित हैं। जिसके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय ने जम्मू और कश्मीर हाऊसिंग बोर्ड - इस अपील कर्ता द्वारा दाखिल उक्त अपील को खारिज कर दिया गया है

3. संक्षिप्त तथ्य:

a. दिनांक 17.05.2003 को कलेक्टर, भूमि अधिग्रहण (भूमि प्रबंधन सम्पदा अधिकारी) जम्मू और कश्मीर आवास बोर्ड, जम्मू (संक्षेप में बोर्ड) ने जम्मू और कश्मीर भूमि अर्जन अधिनियम, 1990 (इसके बाद राज्य अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 4 (1) के तहत एक अधिसूचना जारी की, जिसमें अधिसूचित किया गया है कि जनता के लिए बोर्ड द्वारा ग्राम फिरोजपुर, तहसील तंगमार्ग, जिला बारामूला में आवास कॉलोनी का विकास करने के लिए 181 कनाल 19 मरला भूमि की आवश्यकता है और उक्त अधिसूचना के प्रकाशन के दिनांक से 15 दिनों के भीतर आपत्तियां, यदि कोई हों, आमंत्रित किया गया उपर्युक्त अधिसूचना दिनांक 21-05-2003 को हिमालयन मेल समाचार पत्र में प्रकाशित हुई थी और ग्रेटर कश्मीर समाचार पत्र में 22-

05-2003 को जम्मू और कश्मीर राज्य में पुनः दिनांक 04-06-2003 को उक्त अधिसूचना दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई थी। उसी दिन, राज्य अधिनियम की धारा 5 और 5-क के तहत सभी भू-स्वामियों को कार्यालय आदेश संख्या एचबी/एल.एम.इ.ओ/83-85 के माध्यम से आपत्तियों की सुनवाई के लिए नोटिस जारी किया गया था। इस निर्देश के साथ की वे 16-06-2003 को मध्याह्न 12.30 बजे मौके पर उपस्थित रहें 109-06-2003 को कलेक्टर ने कार्यालयआदेश सं एचबी/एलएमईओ/87-96 के तहत 3 कनाल 15 मरला की अतिरिक्त भूमि के अधिग्रहण के लिए एक परिशिष्ट जारी किया । दिनांक 11-06-2003 को उक्त परिशिष्ट के संबंध में एक शुद्धिपत्र जारी किया गया था जिसमें कहा गया था कि अधिग्रहित की जाने वाली भूमि का मापन सही ढंग से गणना नहीं किया गया था और इसे 185 कनाल 14 मरला के बजाय 185 कनाल 05 मरला के रूप में पढ़ा जा सकता है और आपत्तियां, यदि कोई हो, उक्त शुद्धिपत्र जारी होने के 15 दिनों के भीतर दायर की जा सकती हैं।

b. 16.06.2003 को, कोई भी मालिक मौके डी पर मौजूद नहीं था कुछ वेतनभोगी मजदूरों/चौकीदारों को छोड़कर जो उक्त भूमि की देखभाल कर रहे थे। दिनांक 24-06-2003 को कलेक्टर, एलएमईओ ने उपायुक्त (जिला कलेक्टर), बारामूला को कार्यालय पत्र सं एचबी/एलएमईओ/120-222003 के तहत एक पत्र प्रस्तुत किया उच्च अधिकारियों को मामले की सिफारिश करने के लिए राज्य अधिनियम की धारा 6,7,और 17 के तहत उद्घोषणा जारी करने के लिए। 03.07.2003 को उपायुक्त ने कलेक्टर को निदेश दिया राजस्व विभाग के परिपत्र संख्या 13/8-आरईवी/(एलएके) 99/2000 दिनांक 23.05.2000 के अनुसार कार्रवाई करने के लिए। 16.07.2003 को, उत्तरदाताओं ने तहसीलदार तंगमर्ग को एक तार भेजा, उसने इसे 19-07-2003 को कलेक्टर के कार्यालय को भेज दिया। उपायुक्त (जिला कलेक्टर) के निर्देशों के अनुसार, कलेक्टर ने पत्र संख्या एचबी/एलईओ/

158-60 दिनांक 22-07-2003 के माध्यम से वित्तीय आयुक्त (राजस्व) जम्मू और कश्मीर सरकार से अनुरोध किया कि राज्य अधिनियम की धारा 6 , 7 और 17 के तहत घोषणा जारी करने के लिए मामले की सिफारिश उच्च अधिकारियों को किया जाये ।

c. अधिसूचना संख्या 199 आरडी/04 दिनांक 15.01.2004 द्वारा, राज्य अधिनियम की धारा 6 के तहत इस आशय की घोषणा की गई थी कि अधिसूचना में उल्लिखित भूमि की आवश्यकता थी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए। इसके अलावा, राज्य अधिनियम की धारा 17 के अनुसरण में एक पूर्वोक्त भूमि का राज्य अधिनियम की धारा 9 (2) और 17-ए और भूमि अधिग्रहण नियमों के नियम 63 (संक्षेप में नियम) के तहत सभी औपचारिकताओं को पूरा करने बाद कब्जा लेने के लिए और कार्यवाही को तत्काल अंतिम रूप देने के लिए कलेक्टर को निर्देशित किया गया। दिनांक 17-01-2004 के पत्र द्वारा सभी भू-स्वामियों को कलेक्टर द्वारा राज्य अधिनियम की धारा 9 और 9 ए के तहत भूमि अधिग्रहण के बारे में पुनः सूचित किया गया और उनसे मौके पर 06-02-2004 को सुबह 11 बजे उपस्थित रहने का अनुरोध किया गया ।

(d) दिनांक 30-01-2004 को भू-मालिकों से एक पत्र प्राप्त हुआ था जिसमें कलेक्टर से अनुरोध किया गया था कि उन्हें उचित सूचना दिए जाने के बाद एक नई तारीख निर्धारित की जाए। दिनांक 28.07.2004 का एक मसौदा पुरस्कार पारित किया गया था कलेक्टर के कार्यालय द्वारा भूमि संरचना और फलों के पेड़ों के कुल मूल्य का आकलन 2,77,31,901/- रुपये किया गया है। अधिसूचना सं. एचबी/सीएलए /214-17 अधिनियम की धारा 17-क के अंतर्गत सभी उत्तरदाताओं के नामों का उल्लेख करते हुए दिनांक 20-08-2004 को हिमालयन मेल डेली में दिनांक 23-08-2004 को डी ग्रेटर कश्मीर दैनिक और 28-08-2004 को ग्रेटर अलसफा दैनिक में प्रकाशित किया गया था।

(e) 30-08-2004 को अधिसूचनाओं को चुनौती देते हुए ई-उत्तरदाताओं ने जम्मू और कश्मीर उच्च न्यायालय जम्मू के समक्ष मूल रिट याचिका ओ

डब्ल्यू पी संख्या 941/2004 दायर की। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 03.09.2007 के आदेश के माध्यम से, उत्तरदाताओं की याचिका को उक्त आदेश की प्रति की प्राप्ति के 15 दिनों के भीतर नए सिरे से अपनी आपत्तियां दर्ज करने की स्वतंत्रता के साथ अनुमति दी एफ। चूंकि उत्तरदाता-भूमि मालिकों ने मुआवजा प्राप्त करने का विकल्प नहीं चुना था और राज्य अधिनियम की धारा 17-ए और 32 के तहत एक संदर्भ दायर किया गया था। 03.09.2004 को जिला और सत्र न्यायाधीश, बारामूला के न्यायालय में, एक चेक संख्या 0148568 दिनांक 03.09.2004 2,34,71,151/- रुपये (कुल आकलित मुआवजे का 80%) जमा किए गए थे अधिग्रहित भूमि के वास्तविक और वास्तविक मालिकों के बीच उक्त राशि के संवितरण के अनुरोध के साथ। उसी दिन, अर्थात् 03-09-2004 को भूमि का कब्जा उप महाप्रबंधक, आवास इकाई-II, श्रीनगर के प्रतिनिधियों द्वारा लिया गया

(f) विद्वान एकल न्यायाधीश के उक्त आदेश को चुनौती देते हुए, अपीलकर्ताओं ने एलपीएओडब्ल्यू संख्या 60/2007 उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष दायर किया। खंडपीठ ने दिनांक 21.05.2009 के आक्षेपित निर्णय द्वारा उक्त अपील को खारिज कर दिया ।

(g) उक्त निर्णय से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपीलें दायर की हैं।

4. यहां बोर्ड-अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राजीव धवन और यहां प्रतिवादी उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री केके वेणुगोपाल को सुना।

5. श्री राजीव धवन, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता जो बोर्ड के लिए उपस्थित हुए हैं,ने हमें संपूर्ण अधिग्रहण कार्यवाही और राज्य अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के माध्यम से ले जाने के बाद प्रस्तुत किया कि चूंकि बोर्ड द्वारा सभी प्रक्रियाओं का

सावधानीपूर्वक पालन किया गया था और रिट याचिका दायर करने से पहले कब्जा भी लिया गया था, इसलिए विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश राज्य अधिनियम की धारा 5 और 5-ए के तहत कार्यवाही के चरण से अधिग्रहण की कार्यवाही को रद्द करने और खण्डपीठ द्वारा पुष्टि की गई बाद की कार्यवाही भी टिकाऊ नहीं हैं और इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के लिए प्रार्थना की गई है।

6. दूसरी ओर, उत्तदाताओं/भूमि मालिकों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील श्री के.के. वेणुगोपाल ने राज्य अधिनियम और जम्मू-कश्मीर हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1976 के विभिन्न अनिवार्य प्रावधानों की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करते हुए प्रस्तुत किया कि चूंकि अपीलकर्ता राज्य अधिनियम के अनिवार्य प्रावधानों का पालन करने में विफल रहे, इसलिए विद्वान एकल न्यायाधीश और खण्डपीठ द्वारा पारित आदेश पूरी तरह से उचित हैं और इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

7. हमने प्रतिद्वंदी तर्कों, उच्च न्यायालय के आदेशों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है, और सुसंगत प्रावधानों और विभिन्न अधिसूचनाओं/आदेश आदि का भी अवलोकन किया है

8. प्रतिद्वंदी तर्कों पर विचार करने से पहले, राज्य अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का उल्लेख करना उपयोगी है जो हैं जम्मू और कश्मीर राज्य के लिए लागू। राज्य अधिनियम का भाग II अधिग्रहण से सम्बंधित है सुसंगत प्रावधान इस प्रकार है

"4. प्रारंभिक अधिसूचना का प्रकाशन और उस पर अधिकारियों की शक्तियां - जब भी किसी भी इलाके में सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि की आवश्यकता होती है या

आवश्यकता होने की संभावना होती है, कलेक्टर इसे अधिसूचित करेगा: -

- a. एक सार्वजनिक सूचना के माध्यम से उक्त इलाके में सुविधाजनक स्थानों पर चिपका दिया जाएगा और इसे ढोल बजाकर बताया जाएगा। और स्थानीय पंचायतों और पटवारियों के माध्यम से;
- b. सरकारी राजपत्र में; और
- c. उक्त इलाके में सबसे अधिक प्रसार वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में, जिसमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा।

(2)"

"5. नुकसान के लिए भुगतान -

इस तरह के प्राधिकृत अधिकारी प्रवेश भुगतान या निविदा भुगतान के समय पूर्वोक्त के रूप में किए जाने वाले सभी आवश्यक नुकसान के लिए, और इस प्रकार भुगतान की गई या निविदा की गई राशि की पर्याप्तता के विवाद के मामले में, वह तुरन्त घोषणा के तीस दिन के भीतर प्रांतीय राजस्व प्राधिकरण के लिए विवाद निर्देशित कर देगा जिसपर, उस अधिकारी का निर्णय अंतिम होगा।"

"5-ए। आपतियों की सुनवाई। - कोई भी व्यक्ति रुचि रखता है किसी भी भूमि में जिसे धारा 4, उप-धारा (1), जैसा कि सार्वजनिक प्रयोजन के लिए आवश्यक या संभावित रूप से आवश्यक है, ऐसी भूमि को धारा 4 की उप-धारा (1) के खंड (ए) में निर्धारित तरीके से अधिसूचित किए जाने के पंद्रह दिनों के भीतर, सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आवश्यक या आवश्यक होने की संभावना के रूप में, अधिग्रहण के अधीन भूमि या स्थानीय किसी भी भूमि की स्थिति के रूप में मामला हो सकता है।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्रत्येक आपति कलेक्टर को लिखित रूप में की

जाएगी और कलेक्टर आपत्ति करने वाले को व्यक्तिगत रूप से या अभिवादी द्वारा या उसके द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा सुनवाई का अवसर देगा और ऐसी सभी आपत्तियों को सुनने के बाद और ऐसा करने के बाद आगे की जांच, यदि कोई हो, जैसा कि वह आवश्यक समझे, उसके द्वारा की गई कार्यवाहियों के रिकार्ड और एक रिपोर्ट के साथ सरकार के निर्णय के लिए मामला प्रस्तुत करेगा जिसमें आपत्तियों पर उनकी सिफारिशें शामिल हैं। आपत्तियों पर सरकार का ही निर्णय अंतिम होगा।

(3) इस धारा के प्रयोजन के लिए, एक व्यक्ति को भूमि में रुचि रखने वाला समझा जाएगा जो इस अधिनियम के तहत भूमि का अधिग्रहण किए जाने पर मुआवजे में ब्याज का दावा करने का हकदार होगा।”

6. घोषणा कि जनता के उद्देश्य के लिए भूमि की आवश्यकता है - (1) जब सरकार धारा 5-क, उप-धारा (2) के अधीन की गई रिपोर्ट, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद संतुष्ट हो जाती है कि जनता के उद्देश्य के लिए किसी विशेष भूमि की आवश्यकता है राजस्व मंत्री या इस संबंध में विधिवत प्राधिकृत किसी अधिकारी के हस्ताक्षर के तहत उस आशय की घोषणा की जाएगी:

बशर्ते कि ऐसी कोई घोषणा नहीं की जाएगी ग्राम जब तक कि ऐसी संपत्ति के लिए दिया जाने वाला मुआवजा सार्वजनिक राजस्व से पूरी तरह या आंशिक रूप से भुगतान किया जाना है या कुछ फंड एक स्थानीय प्राधिकरण द्वारा नियंत्रित या प्रबंधित किए जाते हैं।

(2) घोषणा आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित की जाएगी और जिले या अन्य क्षेत्रीय प्रभाग को बताएगा जिसमें भूमि स्थित है, जिसका उद्देश्य ए इसकी आवश्यकता है, इसके अनुमानित क्षेत्र, और जहां भूमि की योजना बनाई गई होगी, वह स्थान जहां ऐसी योजना का निरीक्षण किया जा सकता है।

(3) “उक्त घोषणा निर्णायक साक्ष्य होगी कि उस भूमि की आवश्यकता सार्वजनिक प्रयोजन के लिए है, और इस तरह की घोषणा के बाद सरकार भूमि का अधिग्रहण इसके बाद दिए गये तरीके से कर सकती है।”

“9. इच्छुक व्यक्तियों को नोटिस - (1) कलेक्टर तब ली जाने वाली भूमि पर या उसके पास सुविधाजनक स्थान पर सार्वजनिक सूचना देगा, जिसमें कहा गया है कि सरकार भूमि पर कब्जा करने का इरादा रखती है, और ऐसी भूमि में सभी हितों के मुआवजे का दावा उसे किया जा

सकता है।

(2) इस तरह के नोटिस में भूमि का विवरण बताया जाएगा इसलिए आवश्यक है, और भूमि में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों को कलेक्टर के समक्ष व्यक्तिगत रूप से या एजेंट द्वारा उपस्थित होने की आवश्यकता होगी एक समय और स्थान पर उल्लेख किया गया है यह समय सूचना के प्रकाशन की तारीख के पंद्रह दिनों से पहले नहीं होगा, और उनके सम्मानजनक हितों की प्रकृति बताने के लिए भूमि में और ऐसे हितों के लिए मुआवजे के लिए उनके दावों की राशि और विवरण और धारा 8 के तहत किए गए मापों के लिए उनकी आपत्तियां (यदि कोई हो)।

कलेक्टर, किसी भी मामले में, ऐसे बयानों को लिखित रूप में देने और पार्टी या उसके एजेंट द्वारा हस्ताक्षरित करने के लिए कह सकती है।

(3) कलेक्टर भी ऐसी भूमि के अधिभोगी (यदि कोई हो) पर और ऐसे सभी व्यक्तियों पर भी इसी आशय का नोटिस देगा जो ज्ञात हैं या उसमें रुचि रखते हैं, या इतनी रुचि रखने वाले व्यक्तियों के लिए कार्य करने का हकदार हो, जैसा कि रहता है, या राजस्व जिले के भीतर अपनी ओर से सेवा प्राप्त करने के लिए अधिकृत एजेंट हैं जिसमें भूमि स्थित है।

(4) यदि इस तरह इच्छुक कोई व्यक्ति कहीं और रहता है, और उसके पास ऐसा कोई एजेंट नहीं है, नोटिस भेजा जायेगा डाक द्वारा उसे उसके अंतिम ज्ञात निवास, पते या व्यवसाय के स्थान पर संबोधित एक पत्र में और उस संबंध में उस समय लागू डाक नियमों के अनुसार पंजीकृत किया गया है।”

धारा 11 कलेक्टर द्वारा माप, मूल्य, दावों और पुरस्कार की जांच के बारे में बताती है। धारा 12 यह स्पष्ट करती है कि कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय कलेक्टर और इच्छुक व्यक्तियों के बीच अंतिम और निर्णायक साक्ष्य होगा। धारा 12 की उपधारा (2) में यह अधिदेश दिया गया है कि कलेक्टर अपने पुरस्कार की तत्काल सूचना रुचि रखने वाले ऐसे लोगों को देगा, जो व्यक्तिगत रूप से या उनके प्रतिनिधियों द्वारा

पुरस्कार दिए जाने पर उपस्थित नहीं होते हैं। धारा 17 तात्कालिकता के मामले में कलेक्टर को सौंपी गई विशेष शक्तियों से संबंधित है। धारा 18 मुआवजे की मात्रा या भूमि की नाप-जोख और उसके बाद अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के रूप में आपत्तियों को निर्धारित करने के लिए न्यायालय के संदर्भ के बारे में बात करती है। अंतिम भाग अर्थात् भाग VIII में, जो विविध उपबंधों का प्रावधान करता है, धारा 43 नोटिस की तामील के बारे में बताती है और यह स्पष्ट करती है कि इस अधिनियम के तहत नोटिस कैसे दिया जाएगा आदि।

9. अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राजीव धवन के अनुसार, विशेष रूप से धारा 4 के तहत, आवश्यकता का विधिवत पालन किया गया था और इस तथ्य के कारण कि प्रतिवादी धारा 5-ए (1) के तहत निर्धारित अवधि के भीतर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत करने में विफल रहे, उत्तरदाता/भूमि मालिकों को अस्वीकार किया जाना चाहिए। धारा 4 के अनुसार, जब भी किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किसी इलाके में भूमि की आवश्यकता होती है, तो कलेक्टर को उक्त धारा की उप-धारा (ए), (बी) और (सी) में प्रदान किए गए तरीके से इसे अधिसूचित करना होगा। राज्य अधिनियम की धारा 3 (जी) में सार्वजनिक उद्देश्य को परिभाषित किया गया है। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अधिनियम की धारा 4(1) के तहत जारी अधिसूचना में उल्लिखित सार्वजनिक उद्देश्य गांव फिरोजपुर, तहसील तंगमार्ग, जिला बारामूला में बोर्ड द्वारा "आवास कॉलोनी के विकास" को संदर्भित करता है। निस्संदेह, उक्त उद्देश्य राज्य अधिनियम की धारा 2 (g) के संदर्भ में एक सार्वजनिक उद्देश्य है। हालाँकि, हमारे सामने मुख्य प्रश्न यह है कि क्या कलेक्टर ने अधिदेशों और धारा 4. की उप-धारा (ए), (बी) और (सी) में प्रदान की गई प्रक्रिया का पूरी तरह से अनुपालन किया है धारा 4 का प्रारंभिक भाग अर्थात् "जब भी किसी भी इलाके में भूमि की आवश्यकता होती है या किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के

लिए उसकी आवश्यकता होने की संभावना होती है, तो कलेक्टर इसे अधिसूचित करेगा" यह स्पष्ट करता है कि उप-धारा (ए), (बी) और (सी) में प्रदान की गई प्रक्रिया अनिवार्य है और इसका कड़ाई से पालन किया जाना चाहिए। (जोर दिया गया)।

10. जहां तक इलाके में नोटिस चिपकाने और ढोल की थाप के साथ-साथ स्थानीय पंचायतों और सी पटवारियों के माध्यम से सूचना देने का संबंध है, उप-धारा (क) में दी गई जानकारी दी गई है, जिसका अनुपालन किया गया है। अधिसूचना विधिवत रूप से सरकारी राजपत्र में प्रकाशित की गई थी जो धारा 4. की उप-धारा (बी) को संतुष्ट करती है उस धारा की उप-धारा (सी) में कहा गया है कि कलेक्टर को सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आवश्यक भूमि/भूमि का अधिग्रहण करने के अपने इरादे को उक्त इलाके में प्रसारित दो दैनिक समाचार पत्रों में अधिसूचित करना होगा जिसमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा। (जोर दिया गया)।

11. धारा 4 की उप-धारा (सी) के अनुपालन को विस्तार से बताने से पहले उसमें प्रदान किए गए अधिदेशों के संदर्भ में, चूंकि श्री ई राजीव धवन, विद्वान वरिष्ठ वकील ने दावा किया है कि उपरोक्त आवश्यक प्रावधानों का पर्याप्त अनुपालन है और अधिग्रहण कार्यवाही में कोई दोष नहीं पाया जाना है, आइए हम उनके द्वारा भरोसा किए गए विभिन्न निर्णयों पर विचार करें।

12. तमिलनाडु राज्य और अन्य। बनाम महालक्ष्मी अम्मल एवं अन्य। (1996) 7 एससीसी 269, पैराग्राफ संख्या 8 और 9 को सेवा में प्रचालित किया गया था। उन पैराग्राफों को पढ़ने पर, हम सक्षम हैं यह देखने के लिए कि भूमि मालिकों ने राज्य सरकार द्वारा बनाये नियमों की धारा 5-ए और नियम 3 के तहत जारी नोटिस पर अपनी आपत्तियां दर्ज कीं।

उपरोक्त तथ्यात्मक जानकारी को छोड़कर, जी अपीलकर्ताओं द्वारा

अपनाए गए रुख के समर्थन में अभिलेख पर कुछ भी उपलब्ध नहीं है।

13. अगला निर्णय जिस पर भरोसा करते हैं श्री राजीव धवन मई जॉर्ज बनाम विशेष तहसीलदार & अन्य (2010) 13 एसईसी 98 हैं / जिसमें उन्होंने उक्त निर्णय के पैराग्राफ 25 को सेवा में बहुत अधिक प्रचालित किया जो इस प्रकार है:

"25. इस मुद्दे पर कानून को इस आशय का संक्षेप में प्रस्तुत किया जा सकता है कि किसी प्रावधान को अनिवार्य घोषित करने के लिए, लागू किया जाने वाला परीक्षण इस बात पर है कि क्या प्रावधान का अनुपालन न करने से पूरी कार्यवाही अमान्य हो सकती है या नहीं। यह प्रावधान अनिवार्य है या निर्देशिका, यह विधायिका के इरादे पर निर्भर करता है, न कि उस भाषा पर जिसके लिए इरादा तैयार किया गया है। प्रश्नगत सांविधिक प्रावधानों के सन्दर्भ, विषयवस्तु और उद्देश्य को ध्यान में रखकर मुद्दे का परीक्षण होना चाहिए।

न्यायालय यह पता लगा सकता है कि इसका परिणाम क्या होगा जो

इसे किसी न किसी तरह से समझने से प्रवाहित होगा और इस संबंध में कि क्या कानून प्रावधानों के साथ गैर-अनुपालन की आकस्मिकता के लिए प्रदान करता है और क्या गैर-अनुपालन को छोटे दंड द्वारा तय किया जाता है या गंभीर परिणाम इससे प्रवाहित होगा और क्या कोई विशेष व्याख्या कानून को हराती है या विफल करती है और यदि प्रावधान अनिवार्य है, तो उसके उल्लंघन में किया गया कार्य अमान्य होगा।"

उपरोक्त पैराग्राफ में, हम में से एक, डा बीएस चौहान, जे।

किसी प्रावधान को अनिवार्य घोषित करने या न करने के लिए कानून को संक्षेप में प्रस्तुत किया है और इस पर परीक्षण लागू किया जाना है कि क्या प्रावधान का अनुपालन न करने से पूरी कार्यवाही अमान्य हो सकती है या नहीं। कानून के उपरोक्त प्रस्ताव को छोड़कर, जिसके साथ हम पूरी तरह से सहमत हैं, उक्त निर्णय भी अपीलकर्ताओं के रुख का समर्थन नहीं कर रहा है।

14. टालसन रियल एस्टेट (पी) लिमिटेड बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य,

(2007) 13 धारा 186 में निर्णय, श्री राजीव धवन द्वारा भरोसा किया गया। यह स्पष्ट करता है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद "केंद्रीय अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 5-ए के प्रावधान केवल तभी आकर्षित होते हैं जब धारा 4 (1) के तहत अधिसूचित किसी भी भूमि में रुचि रखने वाला व्यक्ति अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 30 दिनों के भीतर कलेक्टर को लिखित रूप में आपत्ति करता है। यह आगे स्पष्ट करता है कि 30 दिनों की अवधि को सरकारी राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को नोट करने के बाद अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के अंतिम दिन से गिनना होगा और दो दैनिक समाचार पत्रों में और साइट पर इस तरह की अधिसूचना के सार को अधिसूचित करते हुए, इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि अपीलकर्ताओं ने अधिनियम की धारा 5-ए के तहत निर्धारित समय के भीतर अपनी आपत्तियां दर्ज करने का विकल्प नहीं चुना।

15. अजय कृष्ण सिंघल और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य, (1996) 10 एससीसी 721 में, श्री राजीव धवन पैराग्राफ 8 के प्रयोग पर जोर दिये जो धारा 4 (1) के तहत अनिवार्य आवश्यकताओं के अनुपालन के बारे में बोलता है। अपने समक्ष प्रस्तुत फाइलों पर उपलब्ध तथ्यात्मक विवरण देखने पर, इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि केंद्रीय अधिनियम की धारा 4(1) के प्रावधानों का पूरी तरह से अनुपालन किया गया है।
16. सुलोचना चंद्रकांत गलांडे बनाम पुणे नगरपालिका परिवहन और अन्य, (2010) एससीसी 467, जो कि शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 के तहत हमारे द्वारा दिए गए निर्णय में एक है, श्री राजीव धवन ने पैराग्राफ 22. पर भरोसा किया। उस पैराग्राफ में, इस न्यायालय ने माना है कि एक बार भूमि का अधिग्रहण हो जाने के बाद, यह सभी ऋणों से मुक्त राज्य में निहित है। यह आगे दिखाता है कि यह भूस्वामी की चिंता नहीं है कि कैसे उनकी भूमि का उपयोग किया जाता है और क्या भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के लिए किया जा रहा है जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था या किसी अन्य प्रयोजन के लिए। यह माना गया था कि भूमि मालिक भूमि के एक बार राज्य में निहित हो जाने के बाद अवांछित व्यक्ति बन

जाता है और उसे केवल उसी के लिए मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार होता है। उक्त निर्णय मौजूदा मामले में उठाए गए मुद्दे के लिए सहायक नहीं है।

17. श्री राजीव धवन द्वारा भरोसा किया गया अंतिम निर्णय बांदा विकास प्राधिकरण, बांदा बनाम मोती लाल अग्रवाल और अन्य, (2011) 5 एससीसी 394 था। उन्होंने पैराग्राफ 37 पर भरोसा किया जो सिद्धांतों के बारे में बात करता है और केंद्रीय अधिनियम के तहत कब्जा कैसे लिया जाना चाहिए। उक्त निर्णय भी मामले में सहायक नहीं है।

18. दूसरी ओर, श्री केके वेणुगोपाल, उत्तरदाताओं की ओर से पेश होने वाले वरिष्ठ अधिवक्ता ने निम्नलिखित नियमों में निर्धारित सिद्धांतों पर बहुत अधिक भरोसा किया:

(i) खूबचंद और अन्य बनाम राजस्थान राज्य और अन्य (1991) 1 एससीआर 120।

(ii) सैय्यद हसन रसूलनुमा और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य (1991) 1 एससीसी 401 और

(iii) कुंवरपाल सिंह (मृत) एलआरएस द्वारा बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य (2007) 5 एससीसी 85।

19. खूब चंद (सुप्रा) में, सुब्बा राव, सीजे ने इसी तरह के प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर विचार करने और धाराओं को उद्धृत करने के बाद 4, केन्द्रीय अधिनियम के 5. और 5-क में कई पहलुओं का उत्तर दिया गया है, जिसमें धारा के तहत प्रदान किए गए प्रकाशन की अनिवार्य प्रकृति भी शामिल है 4

निम्नलिखित चर्चा और निष्कर्ष प्रासंगिक हैं:

"6.....विद्वान महाधिवक्ता ने तर्क दिया कि धारा 4, 5 और 5-ए का संयुक्त पठन इंगित करता है कि धारा 4 के दूसरे भाग में

यह निदेश दिया गया है कि कलेक्टर उक्त इलाके में सुविधाजनक स्थानों पर अधिसूचना के सार के बारे में सार्वजनिक सूचना देगा यह केवल निर्देशिका थी। उन्होंने बताया कि धारा 4 में केवल सामान्य शब्दों में एक अधिसूचना पर विचार किया गया था और धारा 5 (2) के तहत कलेक्टर द्वारा आवश्यक विवरणों का पता लगाने के बाद, सरकार को एक नया अधिसूचना जारी करना था, अधिग्रहित की जाने वाली भूमि का पर्याप्त विवरण देने वाली अधिसूचना, यदि कोई योजना बनाई गई थी, और अधिग्रहित की जाने वाली भूमि पर या उसके आस-पास सुविधाजनक स्थानों पर उक्त अधिसूचना के सार के बारे में एक सार्वजनिक सूचना देने का भी कारण बनना। दो नोटिस के रूप में अधिनियम द्वारा विचार किया गया - एक सामान्य शब्दों में और दूसरा विनिर्देशों के साथ - और दोनों नोटिसों के रूप में प्रकाशित किया जाना चाहिए और उनके सार को सुविधाजनक स्थानों पर अधिसूचित किया जाना चाहिए, तर्क आगे बढ़ा, कि के सार के बारे में सार्वजनिक सूचना देने का निर्देश उक्त में सुविधाजनक स्थानों पर दी जाने वाली अधिसूचना जम्मू एवं कश्मीर हाउसिंग बोर्ड और अन्य बनाम कुंवर संजय कृष्ण कौल [पी। सथासिवम, जे.] धारा 4 के तहत इलाका केवल पार्टी के लिए निर्देशिका थी को बाद की अधिसूचना के तहत बेहतर विवरण मिलेगा और इस प्रकार- वह किसी भी मामले में पूर्वाग्रह से ग्रस्त नहीं होगा।

7. इस तर्क को उच्च न्यायालय ने स्वीकार नहीं किया, और हमारे विचार में यह सही है। एक कानून के प्रावधान सरकार को अनिवार्य रूप से भूमि अधिग्रहण करने की शक्ति प्रदान करने का कड़ाई से अर्थ लगाया जाएगा। धारा 4 स्पष्ट शब्दों में कहती हैं कि कलेक्टर उक्त इलाके में सुविधाजनक स्थानों पर दी जाने वाली ऐसी अधिसूचना के सार के बारे में सर्वजनिक सूचना देगा। यह प्रावधान शर्तों में अनिवार्य है। निःसंदेह, कुछ परिस्थितियों में, अभिव्यक्ति "करेगा" को "हो सकता है" के रूप में माना जाता है। शब्द "करेगा" अपने

सामान्य महत्व में अनिवार्य है और अदालत आमतौर पर उस शब्द की व्याख्या करेगी जब तक कि इस तरह की व्याख्या कुछ बेतुका या असुविधाजनक परिणाम न हो या विधायिका के इरादे से भिन्न हो, अधिनियम के अन्य भागों से एकत्र किया जा रहा है। उक्त अभिव्यक्ति का निर्माण किसी विशेष अधिनियम के प्रावधानों पर निर्भर करता है, जिस सेटिंग में अभिव्यक्ति प्रकट होती है, जिस वस्तु के लिए निर्देश दिया जाता है, वह परिणाम जो निर्देश का उल्लंघन और इस तरह के अन्य विचार। धारा 4 में उक्त निर्देश में अंतर्निहित उद्देश्य स्पष्ट है। अधिनियम की धारा 4 की उप-धारा (2) के तहत, इस तरह के नोटिस दिए जाने के बाद, उस संबंध में सरकार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी भूमि में प्रवेश कर सकता था और मालिक के कब्जे के साथ निर्धारित तरीके से हस्तक्षेप कर सकता था विधायिका ने सोचा कि यह बिल्कुल आवश्यक है कि इससे पहले कि ऐसा अधिकारी दूसरे की भूमि में प्रवेश कर सके, उसके मालिक को इच्छित प्रविष्टि की स्पष्ट सूचना होनी चाहिए। तथ्य यह है कि मालिक के पास नोटिस हो सकता है

धारा 5(2) के तहत इच्छित अधिग्रहण के विवरण का जो धारा 4 के उद्देश्य को पूरा नहीं करता है , इस तरह के नोटिस के लिए उपयुक्त अधिकारी या अधिकारियों द्वारा भूमि में प्रवेश करने और धारा 4 में उल्लिखित विवरण प्रस्तुत करने के बाद दिया जाएगा। दो धाराओं के उद्देश्य अलग-अलग हैं एक धारा का उद्देश्य उस व्यक्ति को सूचित करना है जिसकी भूमि का अधिग्रहण किया जाना है, अधिकारी के ऐसा करने से पहले अपनी भूमि में प्रवेश करने के इरादे के बारे में सूचित करना है और दूसरे का उद्देश्य उसे उस भूमि के विवरण को जानने में सक्षम बनाना है जिसे अधिग्रहित करने की मांग की गई है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 (1894 का केंद्रीय अधिनियम 1) में , कोई धारा नहीं है जो अधिनियम की धारा 5(2)

के अनुरूप है। वास्तव में, अधिनियम की धारा 5 की उप-धारा (2) को 1960 के अधिनियम 15 द्वारा हटा दिया गया था और उक्त उपबंध को 1894 का केन्द्रीय अधिनियम 1 के अनुरूप को लाने के लिए धारा 5-ए में उपयुक्त रूप से संशोधन किया गया था। उक्त संशोधन के बाद निर्माण के प्रश्न पर जो कुछ भी कहा जाए - जिस पर हम कोई भी राय व्यक्त नहीं करते हैं। - संशोधन से पहले, धारा 4 और 5(2) का उद्देश्य विभिन्न उद्देश्यों की पूर्ति करना था।

8. वास्तव में, अधिनियम की धारा 4(2) के शब्द के एक ही निष्कर्ष की ओर ले जाते हैं। इसमें कहा गया है, "इसके बाद किसी भी अधिकारी के लिए, जो इस संबंध में सरकार द्वारा सामान्य रूप से या विशेष रूप से प्राधिकृत है, और उसके सेवकों और कर्मकारों के लिए प्रवेश करना और सर्वेक्षण करना और ऐसे इलाके में किसी जमीन का स्तर लेना विधिसम्मत होगा...।

अभिव्यक्ति "उसपर" और "वैध होगा" इंगित करता है कि जब तक इस तरह की सार्वजनिक सूचना नहीं दी जाती है, तब तक अधिकारी या उनके सेवक भूमि में प्रवेश नहीं कर सकते हैं। प्रवेश की शक्ति के प्रयोग के लिए यह एक आवश्यक शर्त है। उक्त शर्त का पालन न करने पर अधिकारी या उसके नौकरों का प्रवेश गैर-कानूनी है। उप-धारा (2) की स्पष्ट शर्तों पर, अधिकारी या उसके सेवक अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में केवल तभी प्रवेश कर सकते हैं जब उस शर्त का अनुपालन किया जाता है। यदि इसका अनुपालन नहीं किया जाता है, तो वह या उसके सेवक धारा 4(2) के तहत प्रवेश की शक्ति का प्रयोग नहीं कर सकते हैं।

परिणाम यह होता है कि यदि अभिव्यक्ति "करेगा" को "हो सकता है" के रूप में विपक्षित किया जाता है, तो उप-धारा का उद्देश्य स्वयं पराजित हो जाएगा। इसलिए वैधानिक इरादा स्पष्ट है, अर्थात्, कि सार्वजनिक सूचना देना अनिवार्य है। यदि ऐसा, तो उक्त अनिवार्य निदेश का अनुपालन किए बिना धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना शून्य होगा, और उसके अनुसरण में की गई भूमि अधिग्रहण कार्यवाही समान रूप से शून्य होगी।

20. सैयद हसन रसूल नुमा (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने खूब चंद

(सुप्रा) में सुब्बा राव, सी.जे. द्वारा निर्धारित आदेश पर विचार किया। निम्नलिखित निष्कर्ष प्रासंगिक है:

"13. इस दृष्टिकोण के लिए एक व्यापक आधार है कि हमने इस न्यायालय के निर्णयों से लिया है, हालांकि अन्य अधिनियमन के प्रावधानों पर। भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 4(1) में अधिसूचना के प्रकाशन का प्रावधान सरकारी राजपत्र में और उस इलाके में प्रसारित होने वाले दो दैनिक समाचार पत्र जहाँ भूमि स्थित है, जिसमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा धारा 4 (1) में यह भी प्रावधान है कि कलेक्टर इस तरह की अधिसूचना के सार के बारे में उक्त इलाका में सुविधाजनक स्थानों पर सार्वजनिक सूचना देगा

खुब चंद बनाम राजस्थान राज्य सुब्बा राव,ने धारा 4(1) के उद्देश्य और दायरे का अर्थ लगाते हुए यह विचार व्यक्त किया कि सार्वजनिक सूचना की आवश्यकता वाली धारा के प्रावधान अनिवार्य हैं और विधायिका ने सोचा कि यह नितांत आवश्यक था कि भूमि का मालिक को प्रस्तावित अधिग्रहण की स्पष्ट सूचना होनी चाहिए। यह कहा गया था कि तथ्य यह है कि मालिक को इसकी सूचना हो सकती है किसी अन्य माध्यम से इच्छित अधिग्रहण का विवरण धारा 4 के उद्देश्य को पूरा नहीं करता है और अधिसूचना का प्रकाशन करने की विधि का पालन करने के दायित्व से मुक्त नहीं करता है। यह भी देखा गया कि अनिवार्य निर्देश का पालन किए बिना धारा 4 (1) के तहत जारी अधिसूचना शून्य होगी और उसके अनुसार की गई भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही भी शून्य होगी। इस न्यायालय के बाद के कई निर्णयों में इस दृष्टिकोण को दोहराया गया है। कलेक्टर (जिला मजिस्ट्रेट), इलाहाबाद बनाम राजा राम जायसवाल के मामले में पहले के अधिकांश निर्णयों का उल्लेख किया गया है और खूबचंद मामले में लिया गया विचार दोहराया गया है।

14. वर्तमान मामले में, नोटिस केवल स्थानीय समाचार पत्रों, अर्थात् दैनिक प्रताप, हिंदुस्तान टाइम्स, द स्टेट्समैन, द इंडियन एक्सप्रेस और नवभारत टाइम्स में प्रकाशित किया गया है। यह धारा 44 के तहत प्रदान किए गए प्रकाशन के तीन साधनों में से केवल एक है और यह स्पष्ट रूप से धारा की अनिवार्य आवश्यकताओं से कम है। चूंकि धारा 44 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है, इसलिए विचाराधीन नोटिस की कोई वैधता नहीं है और उसके अनुसार की गई कार्रवाई की भी कोई वैधता नहीं है।”

21. कुंवर पाल सिंह (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने केंद्रीय अधिनियम के तहत प्रकाशन के तीन तरीके, अर्थात्, (i) सरकारी राजपत्र में प्रकाशन, (ii) इलाके में प्रसारित दो दैनिक समाचार पत्रों में और (iii) उस इलाके में सार की सार्वजनिक सूचना देना, जहां भूमि स्थित है, की व्याख्या करते हुए निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

“16. धारा 6(2), सादे पढ़ने पर, प्रकाशन के विभिन्न तरीकों से संबंधित है और वे हैं: (ए) आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशन, (बी) उस इलाके में प्रसारित दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन जिसमें भूमि है उसमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा और (सी) उक्त इलाके में ऐसी घोषणा के सार की सार्वजनिक सूचना सुविधाजनक स्थानों पर देना होगा। किसी के पास किसी भी तरीके को छोड़ने या माफ करने का कोई विकल्प नहीं बचा है और ऐसे सभी तरीकों को सख्ती से अपनाना होगा, यह सिद्धांत अच्छी तरह से स्थापित है कि जहां कोई वैधानिक प्रावधान एक विशेष कार्य करने के लिए एक विशेष तरीका प्रदान करता है फिर, उस चीज या कार्य को अधिनियम में निर्धारित तरीके के अनुसार किया जाना चाहिए।”

22. हालांकि उपरोक्त सभी निर्णय केन्द्रीय अधिनियम के तहत उत्पन्न हुए हैं, इस बात पर विवाद नहीं है कि राज्य अधिनियम में

इसी तरह के प्रावधानों को शामिल किया गया है। हमने पहले ही राज्य अधिनियम की धारा 4, 5, 5-क और 6 को निकाल लिया है जो केन्द्रीय अधिनियम के उपबंधों के समान हैं। हमारे सामने रखी गई सामग्री से हम संतुष्ट हैं कि धारा 4(1)(ए) और (बी) में निर्धारित शर्तों का अनुपालन किया गया था, सिवाय धारा 4(1)(सी), जिसका पालन नहीं किया गया है। धारा 4 (1) में प्रयुक्त भाषा के आलोक में, अर्थात्, “कलेक्टर इसे अधिसूचित करेगा”, धारा 4(1) (A) (B) और (C) में प्रदान की गयी प्रक्रियाओं/निर्देशों का कड़ाई से पालन किया जाना चाहिए। किसी के पास किसी भी तरीका को छोड़ने या माफ करने का कोई विकल्प नहीं बचा है और ऐसे सभी तरीकों का सख्ती से सहारा लेना होगा। यह स्थापित कानून है कि जब कोई सांविधिक प्रावधान किसी विशेष कार्य को करने के लिए एक विशेष तरीके प्रदान करता है, तो उक्त बात, या कार्य अधिनियम में उसके लिए निर्धारित तरीके के अनुसार किया जाना चाहिए। केवल इसलिए कि संबंधित पक्षों को अधिग्रहण कार्यवाही के बारे में पता था या व्यक्तिगत नोटिस दिए जाने से स्थिति में कोई बदलाव नहीं होता है जब कानून यह बहुत स्पष्ट करता है कि सभी प्रक्रियाओं/तरीकों का उसमें प्रदान किए गए तरीके से सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। सिर्फ इसलिए कि जमीन मालिक राज्य अधिनियम की धारा 4(1) के अधीन अधिसूचना प्रकाशन के बाद 15 दिनों के भीतर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत करने में विफल हो गए अधिकारियों को यह दावा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि इसका सख्ती से सहारा लेने की आवश्यकता नहीं है। इस मामले में, माना जाता है कि अधिसूचना दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हुई थी हिमालयन मेल और ग्रेटर कश्मीर में लेकिन उनमें से एक ई क्षेत्रीय भाषा यानी कश्मीरी में प्रकाशित होने वाला समाचार पत्र नहीं है जो अधिनियम की धारा 4 (1) (सी) की आवश्यकता है। हम पहले ही अभिनिर्धारित कर चुके हैं कि धारा 4(1)(ए)(बी) और (सी) में प्रदान की गई सभी आवश्यकताएं अनिवार्य हैं और सख्ती से पालन किया जाना चाहिए इसके आलावा हालाँकि 11.06.2003 को अधिग्रहण के क्षेत्र को बढ़ाने

के लिए शुद्धिपत्र जारी किया गया था, स्वीकृत है कि, यह शुद्धिपत्र किसी भी समाचार पत्र में प्रकाशित नहीं हुआ था।

23. जैसा कि ऊपर बताया गया है, यह सच है कि अधिनियम की धारा 5-ए (1) में उल्लिखित 15 दिनों की निर्धारित अवधि आपत्ति दाखिल करने के लिए खण्ड (क) में उपबंधित रीति से अधिनियम की धारा 4(1) के अधीन अधिसूचना प्रकाशन की तारीख से चलना प्रारंभ होती है, तथापि, इसके साथ ही, धारा 4(1) के अंतर्गत निर्धारित शर्तों का पूरी तरह से अनुपालन नहीं किया गया है। यह दावा नहीं किया जा सकता है कि धारा 4(1) की उप-धारा (ए) से (सी) के प्रावधान केवल निर्देशिका हैं। दूसरी ओर, यह न केवल अनिवार्य है, बल्कि इसमें प्रदान की गई सभी शर्तों का बहुत सख्ती से पालन किया जाना है। अधिनियम की धारा 5-क में भी इसे दोहराया गया है। राज्य अधिनियम के प्रावधानों के आधार पर, भूमि मालिकों का मूल्यवान अधिकार/स्वामित्व को छीन लिया जा रहा है, इसलिए उन उपबंधों का कड़ाई से पालन किया जाना चाहिए। अधिनियम की धारा 4 (1) (सी) के संदर्भ में प्रकाशन का उद्देश्य उन लोगों को सूचित करना है जो अधिसूचना से प्रभावित होने की संभावना रखते हैं। यह विवाद में नहीं है कि जब अधिकारियों ने चिपकाकर नोटिस देने का प्रयास किया या भूमि के प्रभारी व्यक्तियों को सूचित किया गया था, उन्हें संबंधित क्षेत्र में अशांति के कारण भूमि मालिकों की अनुपस्थिति के बारे में सूचित किया गया था और यह भी सूचित किया गया कि वे दिल्ली में रह रहे हैं। ऐसी जानकारी के बावजूद, अधिकारियों ने उत्तरदाताओं को उचित नोटिस भेजने या उपबंध विशेष रूप से, अधिनियम की धारा 4(1)(सी) का अनुपालन करने का ध्यान नहीं रखा है।

उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम राज्य अधिनियम की धारा 5ए के चरण से अधिग्रहण कार्यवाही को रद्द करने वाले विद्वान एकल न्यायाधीश के तर्क और अंतिम निष्कर्ष और विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय की पुष्टि करने के खंडपीठ के फैसले से सहमत हैं।

24. उपरोक्त दुर्बलताओं के अलावा, श्री वेणुगोपाल, उत्तरदाता के

विद्वान वरिष्ठ वकील ने हमें जम्मू-कश्मीर हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1976 के प्रावधानों, विशेष रूप से आवास योजनाओं को तैयार करने और अधिग्रहण के बारे में जानकारी दी और भूमि के निपटान में तर्क दिया गया कि बोर्ड द्वारा किसी भी अनुमोदित योजना के अभाव में, इसे आगे बढ़ने की अनुमति नहीं है। उपरोक्त तर्क के संबंध में, उन्होंने हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1976 की धारा 14, 15, 17, 19 और 26(1)(2) पर प्रकाश डाला। जैसा कि हम विद्वान एकल न्यायाधीश के तर्कों और निष्कर्ष को स्वीकार करते हैं कि उन्होंने धारा 5-ए के चरण से अधिग्रहण की कार्यवाही को रद्द कर दिया और अपने आदेश की प्रति प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर अपनी आपत्तियां नए सिरे से दायर करने का निर्देश दिया, हम उक्त विवाद में जाने के इच्छुक नहीं हैं। हालांकि, लड़ने वाले उत्तरदाता उक्त आपत्ति उठाने के लिए स्वतंत्र हैं और यह निर्णय लेने के लिए संबंधित प्राधिकार/सरकार का काम है एक तरह से या दूसरे अगर वही स्वीकार्य है जिसके लिए हम कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं।

25. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, हम यहां बोर्ड-अपीलकर्ताओं द्वारा लिए गए रुख को स्वीकार करने में असमर्थ हैं, दूसरी ओर, हम विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय से पूरी तरह सहमत हैं जिसकी खंडपीठ द्वारा पुष्टि की गई है। नतीजतन, अपील विफल हो जाती है और लागत के रूप में कोई आदेश नहीं देने के साथ उन्हें खारिज कर दिया जाता है। बोर्ड की अपीलों के खारिज होने के मद्देनजर और उठाई गयी विभिन्न आपत्तियों के आलोक में, उत्तरदाताओं/और भूमि मालिकों को अनुमति दी जाती है कि वे अतिरिक्त आपत्तियां, यदि चाहें इस निर्णय की प्राप्ति की तिथि से 15 दिनों के भीतर दाखिल कर सकते हैं। उन नई आपत्तियों के प्राप्त होने पर, बोर्ड के कलेक्टर मूल और अतिरिक्त दोनों आपत्तियों पर विचार करेंगे और ग्रीन बेल्ट पार्क, गांधी नगर, जम्मू में स्थित हाउसिंग बोर्ड कार्यालय में उनकी व्यक्तिगत सुनवाई भी करेंगे और कानून के अनुसार आगे कार्यवाही करेंगे।

डी.जी.

अपीलें खारिज कर दी गयीं।

यह अनुवाद शिव बचन यादव , पैनल अनुवादक के द्वारा किया गया।