

राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ

एकलपीठ सिविल विविध अपील संख्या 3104/2015

1. राजस्थान सरकार औद्योगिक विकास एवं निवेश निगम लिमिटेड, वरिष्ठ उप महाप्रबंधक, रीको लिमिटेड, शाहजहाँपुर, अलवर के माध्यम से
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी, राजस्थान सरकार औद्योगिक विकास एवं निवेश निगम लिमिटेड, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, जयपुर

---- अपीलार्थी

**बनाम**

मैसर्स गिन्नी इंटरनेशनल लिमिटेड, एसपी2-(1ए)2, रीको औद्योगिक क्षेत्र, नीमराना, जिला अलवर (राजस्थान)

---- प्रत्यर्थी

---

अपीलार्थी की ओर से : श्री अजीत भंडारी, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जीतेन्द्र मिश्रा के साथ

प्रत्यर्थी की ओर से : श्री अक्ष श्रीवास्तव के साथ श्री सुनील नाथ

---

**माननीय न्यायमूर्ति अनूप कुमार ढंड**

**निर्णय**

निर्णय सुरक्षित करने की तारीख : 29.09.2022

निर्णय उच्चारित करने की तारीख : 20.10.2022

**रिपोर्टबल**

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 1894 का अधिनियम) की धारा 54 के तहत निहित इस न्यायालय के अपीलीय क्षेत्राधिकार का उपयोग करते हुए, यह अपील वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश के न्यायालय अलवर (इसके बाद 'संदर्भ न्यायालय' के रूप में संदर्भित) द्वारा पारित दिनांक 23.04.2015 के निर्णय के खिलाफ प्रस्तुत की गई है।

जिसके द्वारा प्रत्यर्थी द्वारा दायर संदर्भ याचिका संख्या 101/2006 को अनुमति दी गई है।

प्रत्यर्थी की भूमि सरकार द्वारा दिनांक 12.9.2005 की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित की गई थी। ग्राम जनकसिंहपुरा, माधोसिंहपुरा, काली पहाड़ी और मजरा काठ, तहसील बहरोड़, जिला अलवर में स्थित कुल 431.82 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक क्षेत्र के विस्तार के लिए अधिग्रहित की गई थी। 1894 के अधिनियम की धारा 6 के तहत एक अधिसूचना 02.02.2006 को जारी की गई थी। ग्राम मजरा काठ स्थित खसरा नंबर 35 से प्रत्यर्थी की कुल 0.83 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित की गई थी। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने 10.04.2006 को एक पंचाट पारित किया और कुल मुआवजा 51,26,766/- रुपये निर्धारित किया गया, जिसमें अधिनियम की धारा 23(1क) के तहत मुआवजे के साथ 30% ब्याज भी शामिल था।

दिनांक 10.04.2006 के निर्णय से असंतुष्ट महसूस करते हुए, प्रत्यर्थी ने भूमि को कृषि के बजाय आवासीय मानने के लिए मुआवजे में वृद्धि के लिए 1894 के अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ याचिका प्रस्तुत की। विद्वान वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश ने दिनांक 06.03.2013 के निर्णय के तहत संदर्भ की अनुमति दी और माना कि प्रत्यर्थी 1894 के अधिनियम धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख 12.9.2005 से 12% ब्याज के साथ 1600/- प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजा पाने का हकदार था, 30% सोलेटियम का भी हकदार है।

दिनांक 06.03.2013 के निर्णय से व्यथित महसूस करते हुए, अपीलार्थियों यानी राजस्थान सरकार औद्योगिक विकास और निवेश निगम लिमिटेड (संक्षेप में 'आरआईआईसीओ') ने इस न्यायालय के समक्ष एकलपीठ सिविल विविध अपील संख्या 1889/2013 प्रस्तुत किया। जिसे निम्नलिखित टिप्पणियों और निर्देशों के साथ दिनांक 14.02.2014 के निर्णय द्वारा अनुमति दी गई थी:-

*“जैसा कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने रमनलाल देवचंद शाह (सुप्रा.) के मामले में कहा था, 1894 के अधिनियम की धारा 18 के तहत कार्यवाही एक मूल मुकदमे की प्रकृति में है और मूल मुकदमे की तरह दावा किए गए मुआवजे के समर्थन में सकारात्मक और ठोस साक्ष्य जोड़कर मुआवजे को बढ़ाने के लिए न्यायालय के समक्ष रखे गए मामले को साबित करना वादी का काम है। अजीब तरह से इस मामले में, निचली अदालत*

द्वारा तय किए गए मुद्दे नंबर 1 पर एक नज़र डालने से पता चलता है कि अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में बोज़ प्रत्यर्थी-आवेदक पर नहीं, बल्कि अपीलार्थी- रीको, गैर-अपीलार्थी पर रखा गया था।

निचली अदालत द्वारा अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख 12.09.2005 के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में प्रत्यर्थी-आवेदक की ओर से संभावित मूल्य के किसी भी सबूत पर जोर देने में विफल रहने के कारण निचली अदालत का दृष्टिकोण और भी खराब हो गया था। मेरे विचार में, अधिसूचना की तारीख के कई वर्षों के बाद 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत भूमि की बिक्री कीमत के संदर्भ में केवल अनुमान, अनुमान और यहां तक कि एक्सट्रपलेशन/अनुमान के आधार पर मुआवजा निर्धारित नहीं किया जा सकता है।

आक्षेपित आदेश पर एक नज़र डालने से इस तथ्य का प्रमाण मिलता है कि मुआवजे को केवल प्रत्यर्थी-आवेदक के इपसी डिक्सिट पर बढ़ाया गया है, जैसा कि निचली अदालत के समक्ष साक्ष्य में उसके गवाह के हलफनामे में कहा गया है, बिना किसी दस्तावेजी समर्थन के कि मौजूदा बाजार मूल्य क्या है। जब 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तिथि पर भूमि का अधिग्रहण किया गया। मेरे विचार से यह पूरी तरह से असंतोषजनक स्थिति है और कानून के विपरीत पंचाट की वृद्धि करके सार्वजनिक धन का इतना विस्तार नहीं किया जा सकता है। इस आधार पर, इस उद्देश्य के लिए संभावित मूल्य के किसी भी सबूत के बिना मुआवजा बढ़ाया गया है, अपीलार्थी-आरआईआईसीओ सफल होने का हकदार है। यह माना जाता है कि 1894 के अधिनियम की धारा 23(1ए) और 23(2) और धारा 34 के तहत अधिग्रहीत भूमि के लिए 1,600/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से बढ़े हुए मुआवजे और अतिरिक्त राशि का निर्धारण पूरी तरह से अवैध, विकृत और बिना किसी सबूत के। अतः उस सीमा तक निचली अदालत द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.03.2013 को रद्द कर रद्द किये जाने योग्य है।

अपीलार्थी-आरआईआईसीओ की ओर से उपस्थित श्री भंडारी की

दलील में दम होगा कि 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख अर्थात् 12.09.2005 को अधिकृत भूमि के संदर्भ में प्रत्यर्थी-आवेदक निचली अदालत के समक्ष में मुआवजे की वृद्धि को उचित ठहराने के लिए अपेक्षित साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है। अतः संपूर्ण संदर्भ बर्खास्तगी के योग्य था, यदि यह इस तथ्य के लिए नहीं था कि एलएओ ने 10.04.2006 को 1894 के अधिनियम की धारा 11 के तहत पंचाट पारित करने में यह मानते हुए पत्यक्ष तथा अवैध कार्य किया कि सक्षम प्राधिकारी ने आवासीय प्रयोग हेतु औपचारिक परिवर्तन करके भूतक रिकार्ड की इसके बावजूद, प्रत्यर्थी-आवेदक केवल अधिग्रहीत भूमि को कृषि भूतक मानते हुए मुआवजे का हकदार था। नतीजतन, पंचाट पारित करते समय एलएओ द्वारा अधिग्रहित भूमि की प्रकृति का निर्धारण करने में यह मूलभूत त्रुटि यह आवश्यक बनाती है कि प्रत्यर्थी अपीलार्थी की ओर से साक्ष्य के आधार पर अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के नए सिरे से निर्धारण के लिए मामले को निचली अदालत में भेजा जाए कि 12.09.2005 यानी 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख को अर्जित भूमि का बाजार मूल्य क्या था।

नतीजतन, दिनांक 06.03.2013 के आदेश को रद्द कर दिया गया है और खारिज कर दिया गया है और मामले को 12.09.2005 को अधिग्रहित भूमि को आवासीय भूमि की प्रकृति के रूप में मानते हुए उसके बाजार मूल्य के संबंध में साक्ष्य के आधार पर नए सिरे से निर्णय के लेने लिए निचली अदालत में भेज दिया गया है।”

मामले को वापस भेजे जाने के बाद, विद्वान सिविल जज ने मामले की दोबारा सुनवाई की और प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत जिला भूमि समिति की दरों (संक्षेप में, 'डीएलसी दरें) के आधार पर दिनांक 23.4.2015 के निर्णय के तहत भूमि के मुआवजे की राशि 80/- रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से फिर से निर्धारित की।'

दिनांक 23.04.2015 के आक्षेपित निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी रीको ने यह अपील प्रस्तुत की है।

अपीलार्थी रीको की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी की भूमि के मुआवजे का निर्धारण करते समय, निचली अदालत ने पंजीकरण और स्टाम्प विभाग के कार्यालय द्वारा जारी एक "अप्रदर्शित दस्तावेज़" पर भरोसा किया है, जिसमें वर्ष 2005-06 के लिए आवासीय भूमि की डीएलसी दर 80/- रुपये प्रति वर्ग गज बताई गई थी। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि यह दस्तावेज़ अप्रदर्शित था, इसलिए, यह साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं था। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि यह 30.06.2006 का पूरा दस्तावेज़ मुद्रित रूप में था लेकिन इसके लागू होने की तारीख को हाथ से लिखा गया था जिसमें इसकी लागू होने की तारीख "दिनांक 24.11.2005 से प्रभाव दी गई है।" वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि 8 गांवों अर्थात् जनकसिंहपुरा, माधोसिंहपुरा, माजरीकलां, मंधान, काठवास, कान्हावास, दौलतसिंहपुरा, नीमराणा के पास दौलतसिंहपुरा की डीएलसी दरों का उल्लेख किया गया था और इस दस्तावेज़ के कॉलम 9 में "अन्य गांव" शब्द का उल्लेख किया गया था। हालाँकि, वहाँ एक हस्तलिखित नोट भी था जिसमें "दूसरे गाँव" का उल्लेख था जिसमें गाँव काठ का माजरा भी शामिल था। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि केवल गाँव का नाम 'काठ का माजरा' हाथ से लिखा गया था और उसी हस्तलिखित प्रारूप में अन्य गाँवों के नामों का उल्लेख न करने का कोई कारण नहीं बताया गया था। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि यह हाथ से लिखा नोट इस डीएलसी दर दस्तावेज़ की वास्तविकता पर संदेह पैदा करता है।

वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि न तो डीएलसी दस्तावेज़ रिकॉर्ड पर प्रदर्शित किया गया था और न ही निचली अदालत के रिकॉर्ड पर प्रत्यर्थी द्वारा कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था, यही कारण है कि, अपीलार्थी रीको को प्रत्यर्थी या उस व्यक्ति जिसने यह दस्तावेज़ जारी किया है से जिरह करने का कोई अवसर नहीं मिल सका। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि प्रत्यर्थी द्वारा अपनी भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। फिर भी निचली अदालत ने इस अप्रदर्शित डीएलसी दर दस्तावेज़ पर भरोसा किया है और प्रत्यर्थी के पक्ष में मुआवजे की राशि निर्धारित की है। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए डीएलसी दरों को निर्धारित करने वाले दस्तावेज़ पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। अपने तर्कों के समर्थन में, उन्होंने माननीय उच्चतम न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा जताया है:-

(i) सरकार (एनसीटी दिल्ली) और अन्य बनाम अजय कुमार और अन्य, (2014) 13 एससीसी 734 में प्रकाशित;

(ii) भारत संघ बनाम सावित्री देवी और अन्य, एआईआर 2017 एससी 5834 में प्रकाशित;

(iii) के.एस. शिवदेवम्मा और अन्य बनाम सहायक आयुक्त और भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य, (1996)2 एससीसी 62 में प्रकाशित; और

(iv) भारत संचार निगम लिमिटेड बनाम मैसर्स। नेमीचंद दामोदरदास एवं अन्य, सिविल अपील संख्या 3478 ऑफ़ 2022 का निर्णय 11.7.2022 को हुआ।

वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'सीपीसी') के आदेश 13 नियम 4 साक्ष्य में स्वीकार किए जाने वाले दस्तावेजों पर समर्थन से संबंधित प्रावधानों से संबंधित है। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि केवल डीएलसी दस्तावेज का प्रस्तुत करना पर्याप्त नहीं था क्योंकि अपीलार्थियों-आरआईआईसीओ की ओर से कोई प्रस्तुतीकरण नहीं किया गया था और सीपीसी के आदेश 13 नियम 4 के तहत निहित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया था। इसलिए, डीएलसी दर दस्तावेज साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि डीएलसी दर दस्तावेज स्थित भूमि की पुरानी और प्रस्तावित आवासीय और वाणिज्यिक दरें और सड़क और आबादी से दूरी भी निर्धारित करता है।

वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि प्रत्यर्थी द्वारा अपनी भूमि की आवासीय स्थल के बारे में कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया था, चाहे वह सड़क और 'आबादी' के निकट या दूर स्थित हो। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि प्रत्येक भूमि को विकसित भूमि के रूप में नहीं माना जा सकता है और "प्रति वर्ग फुट भूमि" के लिए मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि कुल 431.82 हेक्टेयर भूमि में से, प्रत्यर्थी की 0.83 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया गया था, लेकिन निचली अदालत ने 'प्रति वर्ग फीट भूमि' के आधार पर मुआवजे का आकलन किया है, जबकि रिकॉर्ड पर प्रत्यर्थी की भूमि के विकसित स्थान के बारे में कोई मौखिक या दस्तावेजी सबूत पेश नहीं किया गया था। अपने तर्कों के समर्थन में, उन्होंने पी. राजन और अन्य बनाम केरल सरकार विद्युत बोर्ड और अन्य (1997) 9 एससीसी 330 में रिपोर्ट किए गए

के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताया है।

वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि प्रति वर्ग फुट भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण केवल अत्यधिक विकसित भूमि या शहर के मध्य में स्थित भूमि तक ही सीमित होना चाहिए, लेकिन वर्तमान मामले में निचली अदालत ने बिना किसी आधार के मुआवजे का निर्धारण 'वर्ग फुट के आधार पर' कर दिया। वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि इन परिस्थितियों में, संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 23.04.2015 का निर्णय कानून की नजर में टिकाऊ नहीं है और इस न्यायालय द्वारा इसे रद्द कर दिया जा सकता है।

इसके विपरीत, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने अपीलार्थी-आरआईआईसीओ की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्कों का विरोध किया और कहा कि आरआईआईसीओ द्वारा विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य के बारे में कोई सबूत पेश नहीं किया गया था। इसलिए, निचली अदालत ने डीएलसी दस्तावेज के आधार पर मुआवजे की राशि का सही निर्धारण किया है। अधिवक्ता का कहना है कि रीको की ओर से भी कोई जवाब पेश नहीं किया गया। अपने तर्कों के समर्थन में, **महेश दत्तात्रेय तीर्थकर बनाम महाराष्ट्र सरकार, (2009) 11 एससीसी 141** में किए गए के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर भरोसा किया गया है।

अधिवक्ता का कहना है कि संपत्ति के बाजार मूल्य के आकलन की प्रक्रिया राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 (संक्षेप में '2004 के नियम') के नियम 58 के तहत निर्धारित की गई है। अधिवक्ता का कहना है कि भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन पंजीकरण अधिकारी द्वारा 2004 के नियम 2 (ख) के तहत गठित जिला स्तरीय समिति द्वारा अनुशंसित दरों के आधार पर किया जाना है। अधिवक्ता का कहना है कि डीएलसी दरें वर्ष 2005-06 के लिए उप रजिस्ट्रार, नीमराना (अलवर) की समिति द्वारा ग्राम काठ-कामाजरा और अन्य गांवों का मूल्यांकन किया गया था और उसी के आधार पर निचली अदालत द्वारा मुआवजा निर्धारित किया गया था। अतः कोई अवैध कार्य नहीं किया गया है।

अधिवक्ता का कहना है कि 1894 के अधिनियम की धारा 23 के अनुसार, न्यायालय मुआवजे की राशि निर्धारित करने के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करेगी और इस मामले में भी, निचली अदालत ने विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा निर्धारित किया है। अपने तर्कों के समर्थन में, विद्वान अधिवक्ता ने **रीको लिमिटेड बनाम देवी लाल और अन्य, एकलपीठ सिविल विविध अपील संख्या 395/2010** के मामले में इस

न्यायालय दिनांक 20.07.2011 को द्वारा दिए गए निर्णय पर भरोसा जताया है। जिसमें भूमि का बाजार मूल्य विक्रय विलेख के आधार पर आंका गया।

अधिवक्ता का कहना है कि डीएलसी दस्तावेज़ भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 74 के तहत एक सार्वजनिक दस्तावेज़ है और इसकी सामग्री इसकी प्रमाणित प्रति पेश करके साबित की गई है, इसलिए, इस दस्तावेज़ को साबित करने के लिए रजिस्ट्रार की उपस्थिति की आवश्यकता नहीं थी। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने *देवी बनाम नेमी चंद और अन्य, एकलपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 11088 और 11086/2017* के मामले में इस न्यायालय द्वारा 22.11.2021 को दिए गए निर्णय पर भरोसा जताया है।

अधिवक्ता का कहना है कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (संक्षेप में 'आईईए') के अध्याय III और धारा 56, 57 और 58 में कहा गया है कि ऐसे कई तथ्य हैं जिन्हें साबित करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि ये न्यायिक रूप से ध्यान देने योग्य तथ्य हैं। निचली अदालत ने उप रजिस्ट्रार, पंजीकरण और मुद्रांक विभाग, नीमराणा, जिला अलवर द्वारा जारी डीएलसी दस्तावेज़ का न्यायिक नोटिस लिया है और प्रत्यर्थी की भूमि का मुआवजा उसकी भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर 'प्रति वर्ग फुट' निर्धारित किया है।

अधिवक्ता का कहना है कि इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखा गया और तदनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया। इसलिए, इस न्यायालय का हस्तक्षेप उचित नहीं है। अधिवक्ता ने *रतन आर्य और अन्य बनाम तमिलनाडु सरकार और अन्य, रिट याचिका संख्या 5226/82 और अन्य* के मामले में संबंधित याचिकाओं पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा 16.04.1986 दिए गए निर्णय और *भोपाल सिंह बनाम कीमती संपत्ति प्राइवेट लिमिटेड, एकलपीठ सिविल विविध अपील क्रमांक 3138/2012* के मामले में दिनांक 10.03.2014 को दिए गए निर्णय पर भरोसा जताया।

प्रतिद्वंद्वियों की दलीलें सुनीं और आक्षेपित निर्णय और रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया।

इस मामले के निर्विवाद तथ्य हैं कि नीमराणा (अलवर) में औद्योगिक क्षेत्र के विस्तार के उद्देश्य से रीको द्वारा प्रत्यर्थी की 431.82 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया गया था और उपरोक्त भूमि में से, ग्राम मजरा काठ, तहसील बहरोड़ में खसरा संख्या 35 से प्रत्यर्थी की 0.83 हेक्टेयर भूमि (अलवर) का अधिग्रहण किया गया था और भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने 10.04.2006 को एक पंचाट पारित किया जिसमें धारा 23(1क) के



तहत ब्याज और 30% सोलेशियम सहित कुल मुआवजा 51,26,766/- रुपये निर्धारित किया गया था। इसके बाद, प्रत्यर्थी ने 1894 के अधिनियम की धारा 18 के तहत एक आवेदन प्रस्तुत किया और वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, अलवर द्वारा दिनांक 6.3.2013 को पारित निर्णय के तहत इसकी अनुमति दी गई और मुआवजे को बढ़ाकर 1,32,80,000/- रुपये कर दिया गया और 1894 के अधिनियम की धारा 23(1क) की शर्त के अधीन सोलेशियम राशि 30% और अतिरिक्त राशि प्रतिवर्ष 12% की दर से दी गई।

दिनांक 6.3.2013 के निर्णय को अपीलार्थियों-आरआईआईसीओ द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था और एकलपीठ सिविल विविध अपील क्रमांक 1889/2013 दायर करके इस न्यायालय के समक्ष इसका विरोध किया गया था। और इस न्यायालय द्वारा दिनांक 14.02.2014 के निर्णय के तहत इसकी अनुमति दी गई थी, जिसमें दिनांक 6.3.2012 के निर्णय को रद्द कर दिया गया था और भूमि को आवासीय प्रकृति का मानते हुए 12.09.2005 को अधिग्रहित इस भूमि के बाजार मूल्य ज्ञात करने के संबंध में मामले को "साक्ष्य" के आधार पर नए सिरे से निर्णय के लिए वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश को भेज दिया गया था।

इस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 14.02.2014 के आदेश का अवलोकन स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में 'साक्ष्य' पर नए सिरे से निर्णय के लिए मामले को निचली अदालत में भेज दिया गया था। नए सिरे से निर्णय के लिए 'साक्ष्य' शब्द का इस्तेमाल किया गया था।

मामले की रिमांड के बाद, प्रत्यर्थी ने नीमराणा (अलवर) के पास स्थित 8 नामित गांवों और अन्य अनाम गांवों की डीएलसी दरों से संबंधित एक दस्तावेज की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की। यह दस्तावेज उप रजिस्ट्रार, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, नीमराणा, जिला अलवर कार्यालय द्वारा जारी किया गया था। दोनों पक्षों में से किसी ने भी विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने हेतु इस दस्तावेज के अलावा, कोई अन्य दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया और डीएलसी दरों के दस्तावेज के आधार पर, प्रत्यर्थी की भूमि का मुआवजा रु.7147236.90/- @ रु.80/- प्रति वर्ग फीट + पेड़ों के लिए 2900/- रुपये का मुआवजा, अधिसूचना की तारीख से 30% की दर से सोलोरियम राशि और अधिसूचना की तारीख अर्थात् 12.09.2005 से 10.04.2006 तक 12% की दर से अतिरिक्त राशि और 10.05.2006 से 30.05.2007 अर्थात् एक वर्ष के लिए 9% ब्याज और 1894

के अधिनियम की धारा 28 और 28क के तहत इस तारीख के बाद 15% की दर से ब्याज निर्धारित किया गया।

अब इस न्यायालय के सामने सवाल यह है कि क्या मुआवजा केवल उप रजिस्ट्रार, पंजीकरण और स्टाम्प विभाग द्वारा जारी रिकॉर्ड/दस्तावेजों में उल्लिखित दरों यानी डीएलसी दरों के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है?

माननीय उच्चतम न्यायालय ने सरकार (एनसीटी दिल्ली) बनाम अजय कुमार (सुप्रा.) के मामले में माना है कि प्रशासन द्वारा निर्धारित सर्कल दरें अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को तय करने के लिए एकमात्र मानदंड नहीं बन सकती हैं और प्रासंगिक कारकों और साक्ष्यों, जिसमें उचित मामले में सर्कल दरें शामिल हैं। को ध्यान में रखते हुए मामले को नए निर्धारण के लिए अधिकारियों को वापस भेज दिया गया था। माननीय उच्चतम न्यायालय ने इस मुद्दे को निर्णय के पैरा 7 और 8 में निम्नानुसार निपटाया:-

*"7. हमने अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री एल.एन. राव और प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी.एस नरसिम्हा को सुना है। हालाँकि, हम लगभग सभी मामलों में भूमि अधिग्रहण कलेक्टरों द्वारा निर्धारित अत्यधिक कम बाजार मूल्य के बारे में उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त की गई पीडा की सराहना करते हैं, एक ऐसी घटना जो पूरे देश में प्रचलित है, उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सर्कल दर को बाजार मूल्य के रूप में नियत करने के मानदंड या मुआवजा निर्धारण हेतु प्रशासन पर दबाव डालने के लिए किए गए कार्य को मंजूरी देना संभव नहीं है। 1894 के अधिनियम में बाजार मूल्य तय करने और देय मुआवजे के निर्धारण के लिए एक व्यापक तंत्र शामिल है। कोई भी व्यक्ति, जो भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के पंचाट या संदर्भ न्यायालय द्वारा किए गए निर्णय से व्यथित महसूस करता है, वह 1894 अधिनियम की धारा 18 के तहत एक आवेदन दायर करके या उसकी धारा 54 के तहत अपील दायर करके उपचार का लाभ उठा सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा सरकार को अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य तय करने के लिए एक महत्वपूर्ण कारक के रूप में सर्कल दरों को अपनाने के लिए बाध्य करने का कोई औचित्य नहीं था। अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने की*

कलेक्टर में निहित शक्ति को न्यायिक आदेश द्वारा नियंत्रित नहीं किया जा सकता है और प्रत्येक मामले का निर्णय संबंधित प्राधिकारी द्वारा वस्तुनिष्ठ मानदंडों के आधार पर किया जाना चाहिए।

8. परिणामस्वरूप, अपीलों का निपटारा यह स्पष्ट करते हुए किया जाता है कि अपीलार्थी 1 द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 23-2-2001 में संदर्भित सर्कल दरें अर्जित भूमि बाजार मूल्य को तय करने के लिए एकमात्र मानदंड नहीं होंगी और भूमि अधिग्रहण कलेक्टर संगत कारकों और साक्ष्य जो सर्किल दरों सहित उपयुक्त हों को निर्धारित करने के लिए स्वतंत्र होगा।"

भारत संघ बनाम सावित्री देवी और अन्य (सुप्रा.), के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना है कि 1894 के अधिनियम की धारा 23 के तहत मुआवजे का निर्धारण करने के लिए स्टॉप शुल्क के संग्रह के लिए निर्धारित दरों पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। इस निर्णय का पैरा 6 इस प्रकार है:-

"6. न्यायालय का यह निष्कर्ष कि यह रियायत कि कलेक्टर द्वारा मूल मूल्यांकन के आधार पर निर्धारित बाजार मूल्य उचित रूप से लागू किया जाएगा, स्पष्ट रूप से अवैध है। श्री गोपाल सुब्रमण्यम ने तर्क दिया कि उत्तर प्रदेश सरकार ने इस स्थिति को स्वीकार करते हुए तीन अलग-अलग परिपत्र जारी किए थे कि मूल मूल्यांकन धारा 23(1) के तहत मुआवजे के निर्धारण का आधार बनेगा और इसलिए, कलेक्टर द्वारा किए गए मूल्यांकन को स्वीकार करने और भुगतान करने का निर्देश देने में उच्च न्यायालय सही था। नागनाथन (सुप्रा.) (1994 एआईआर एससीडब्ल्यू 2852) के मामले में निर्णय के बाद, यूपी सरकार बनाम शाहू सिंह (1995 एचवीडी खंड 1 191) में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने माना कि स्टॉप शुल्क के संग्रह के लिए निर्धारित दरों पर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए भरोसा नहीं किया जा सकता है। इसलिए सरकार द्वारा बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारण के लिए जारी निर्देश को अवैध ठहराया गया। इसलिए, मूल मूल्यांकन परिपत्रों के अनुसार 1992 में प्रचलित दरों के आधार पर धारा 23(1) के तहत मुआवजे का निर्धारण करने में कलेक्टर

स्पष्ट रूप से गलत थे।

के.एस. शिवदेवम्मा और अन्य (सुप्रा.) के मामले में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना कि स्टांप ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क के निर्धारण के लिए सरकार द्वारा जारी परिपत्र को तब तक मुआवजा निर्धारित करने का आधार नहीं बनेगा जब तक उसी तरह के गुणवत्ता के लिए उस स्थान पर अन्य भूमि के विद्यमान बाजार मूल्य के संबंध में कोई साक्ष्य न दिया जाए। निर्णय के पैरा 5 में इसे कम मूल्य का माना गया:-

“5. इससे, सवाल यह है कि खुले बाजार में भूमि का उचित बाजार मूल्य क्या होगा? अपीलार्थियों ने स्वयं 30 मई, 1974 के उदाहरण पी-18 के तहत 133' X 99' की सीमा का विक्रय विलेख रिकॉर्ड में रखा है, जिस पर प्रतिफल रु. 41,000 प्रति एकड़ है। उच्च न्यायालय इस विक्रय विलेख को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं था। लेकिन यह माना गया कि यह बाजार मूल्य के निर्धारण में मार्गदर्शन प्रदान करता है। हालाँकि अपीलार्थियों ने स्टांप ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क तय करने के उद्देश्य से भूमि के मूल्य का निर्धारण करने वाले सरकारी परिपत्र और उनके द्वारा मूल्यांकन किए गए मूल्यांकन के संबंध में आयुक्त की रिपोर्ट पर भी भरोसा किया है, लेकिन उच्च न्यायालय ने उन्हें स्वीकार नहीं किया है। इस न्यायालय ने यह भी माना था कि स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क के निर्धारण के लिए स्टांप अधिनियम की धारा 47 ए के तहत सरकार द्वारा जारी किए गए परिपत्र मुआवजे के निर्धारण के लिए आधार तब तक नहीं बनेंगे, जब तक कि इस प्रकार की लाभप्रद सुविधाओं से युक्त हैं। भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के संबंध में सबूत पेश नहीं किया जाता है। यह यहां तक कि आयुक्त का मूल्यांकन भी उनका "सर्वोत्तम निर्णय मूल्यांकन" है। इसलिए, यह बाजार मूल्य निर्धारित करने का आधार नहीं बन सकता है।”

इसी प्रकार, भारत संचार निगम लिमिटेड (सुप्रा.) के मामले में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना कि संदर्भ न्यायालय का दृष्टिकोण गलत था जहां मुआवजे की राशि का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य के आधार पर किया गया। स्टांप शुल्क के प्रयोजन के लिए इसे पैरा 9 में निम्नानुसार रखा गया है:-

*“9. जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) के मामले में उपरोक्त निर्णय का बाद में लाल चंद (सुप्रा.) के मामले में इस न्यायालय के बाद के निर्णय में पालन किया गया है और यह देखा गया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 के तहत भूमि का बाजार मूल्य उचित स्टांप शुल्क की वसूली के उद्देश्य से बनाए गए मूल मूल्यांकन रजिस्ट्रों में उल्लिखित दरों के आधार पर तय नहीं किया जा सकता है। उस मामले में, चूंकि संदर्भ न्यायालय ने स्टांप शुल्क उद्देश्यों के लिए जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य पर मुआवजे की राशि निर्धारित की थी, इस न्यायालय ने देखा और माना कि यह गलत था।*

1894 के अधिनियम की धारा 23 कहती है कि मुआवजे की राशि के निर्धारण के लिए, न्यायालय अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि के बाजार मूल्य को ध्यान में रखेगा। प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने **रीको लिमिटेड बनाम देवी लाल और अन्य (सुप्रा.)**, के मामले में दिए गए इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है, जिसमें यह माना गया है कि संदर्भ न्यायालय को विवेक का उचित प्रयोग के साथ प्रस्तुत साक्ष्यों पर भरोसा करते हुए बाजार मूल्य निर्धारित करने में उचित विवेक का प्रयोग करना होगा। लेकिन यहां इस मामले में, प्रत्यर्थी द्वारा डीएलसी दरों से संबंधित दस्तावेज के अलावा कोई सबूत पेश नहीं किया गया और संदर्भ न्यायालय ने माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त चार निर्णयों के विपरीत केवल इस दस्तावेज के आधार पर मुआवजे की राशि निर्धारित की। अधिवक्ता ने **महेश दत्तात्रेय तीर्थकर (सुप्रा.)** के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताया है, जहां मुआवजे का निर्धारण खातेदारों द्वारा प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर किया गया था और सरकार कोई सबूत पेश नहीं किया गया था।

प्रत्यर्थी को मुआवजे के लिए अपना दावा स्थापित करने के लिए अपने साक्ष्यों पर खड़ा होना होगा और उसे यह बचाव करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि रीको संबंधित भूमि के मूल्य के संबंध में कोई सबूत पेश करने में विफल रहा है।

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने 2004 के नियमों के नियम 58 के तहत निहित प्रावधान और प्रक्रिया पर भरोसा किया है। उक्त नियम 58 अचल संपत्ति से संबंधित किसी भी

लिखत के मूल्यांकन के निर्धारण से संबंधित है। ऐसी भूमि का बाजार मूल्य का आकलन जिला स्तरीय समिति द्वारा की गई अनुशंसा के आधार पर निबंधन पदाधिकारी द्वारा किया जाता है। 2004 के नियमों के नियम 58 के तहत निहित प्रक्रिया में सरकार (एनसीटी दिल्ली) बनाम अजय कुमार और अन्य (सुप्रा.), भारत संघ बनाम सावित्री देवी और अन्य (सुप्रा.), के.एस. शिवदेवम्मा और अन्य (सुप्रा.) और भारत संचार निगम लिमिटेड (सुप्रा.) के मामलों में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णयों के मद्देनजर सरकार द्वारा अर्जित किसी भी भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण का कोई संबंध नहीं है।

देवी बनाम नेमी चंद और अन्य (सुप्रा.) के मामले में प्रत्यर्थी के अधिवक्ता द्वारा दिए गए निर्णय के हवाले का इस याचिका में शामिल मुद्दे से कोई सरोकार नहीं है। इस मामले में, यह माना गया कि डीएलसी दरों से संबंधित दस्तावेज सार्वजनिक डोमेन में है और प्रमाणित प्रति प्राप्त करने के बाद, रजिस्ट्रार की उपस्थिति की आवश्यकता नहीं होगी। यह निर्णय केवल डीएलसी दरों के आधार पर अर्जित भूमि के मुआवजे के निर्धारण के मुद्दे से संबंधित नहीं था। इस मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त चार निर्णयों को न्यायालय के संज्ञान में नहीं लाया गया।

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने *जसवन्त सिंह बनाम गुरदेव सिंह और अन्य, सिविल अपील 2011 की संख्या 8879-8880 पर 21.10.2011* को निर्णय लिया गया, के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताया है। जहां समझौता (प्रदर्श D) न्यायालय द्वारा पारित डिक्री का आधार बन गया और इसे भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 74 के संदर्भ में एक सार्वजनिक दस्तावेज के रूप में माना गया, उसकी प्रमाणित प्रति को गवाहों को बुलाए बिना साबित किए साक्ष्य में ग्राह्य मान लिया गया। इस मामले में दोनों पक्षों की गवाही दर्ज होने के बाद समझौता हुआ और न्यायाधीश द्वारा निर्णय व डिक्री पारित की गयी। लेकिन यहां वर्तमान मामले में, दोनों पक्षों द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया और संदर्भ न्यायालय ने केवल डीएलसी दरों से संबंधित दस्तावेज के आधार पर आक्षेपित निर्णय पारित किया है।

रतन आर्य और अन्य (सुप्रा.) और भोपाल सिंह (सुप्रा.) के मामलों में प्रत्यर्थी के अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णय, मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए लागू नहीं होते हैं।

आक्षेपित निर्णय के अवलोकन से पता चलता है कि मुआवजे की राशि डीएलसी दरों

से संबंधित दस्तावेज की प्रमाणित प्रति के आधार पर ही निर्धारित और बढ़ाई गई है। इस दस्तावेज को संदर्भ न्यायालय के रिकॉर्ड पर प्रदर्शित नहीं किया गया था और इस "अप्रदर्शित दस्तावेज" पर भरोसा करके आक्षेपित निर्णय पारित किया गया है।

आदेश 13 नियम 4 सीपीसी साक्ष्य में स्वीकार किए गए दस्तावेजों पर समर्थन की प्रक्रिया से संबंधित है। त्वरित संदर्भ के लिए, इस प्रावधान को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

**"4. साक्ष्य के रूप में स्वीकार किए गए दस्तावेजों पर समर्थन-** (1) अगले निम्नलिखित उप-नियम के प्रावधानों के अधीन, प्रत्येक दस्तावेज पर, जिसे मुकदमे में साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया गया है, निम्नलिखित विवरण पृष्ठांकित किया जाएगा, अर्थात् :-

क) मुकदमे की संख्या और शीर्षक,

ख) दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति का नाम,

ग) वह तारीख जिस दिन इसको प्रस्तुत किया गया था, और

घ) इसके स्वीकार किए जाने का एक बयान, और न्यायाधीश द्वारा समर्थन पर हस्ताक्षर या आद्याक्षर किया जाएगा

(2) जहां इस प्रकार स्वीकार किया गया दस्तावेज किसी पुस्तक, खाते या रिकॉर्ड में एक प्रविष्टि है, और उसकी एक प्रति अगले निम्नलिखित नियम के तहत मूल के लिए प्रतिस्थापित की गई है, पूर्वोक्त विवरण प्रतिलिपि पर पृष्ठांकित किया जाएगा और उस पर पृष्ठांकन पर न्यायाधीश द्वारा हस्ताक्षर या आद्याक्षर किए जाएंगे या हस्ताक्षर किए जाएंगे।"

लेकिन उपरोक्त प्रक्रिया का पालन किए बिना डीएलसी दरों से संबंधित दस्तावेज को ध्यान में रखते हुए मुआवजा बढ़ा दिया गया है। यह दस्तावेज प्रदर्शित नहीं किया गया था। इस अप्रदर्शित दस्तावेज पर भरोसा नहीं किया जा सकता था और मुआवजा देने का यही आधार बना। हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालय ने *न्यू इंडिया एश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनाम जगदीश लखनपाल और अन्य 2016 में एससीसी ऑनलाइन 296* में रिपोर्ट की गई, के मामले में माना है कि यह तय हो चुका है कि साक्ष्य के रूप में दस्तावेज को स्वीकार करना ही उसका प्रमाण नहीं है। दूसरे शब्दों में, केवल 'प्रदर्श' या दस्तावेज के रूप में चिह्न'

अंकित करने से उसका प्रमाण समाप्त नहीं हो जाता है, और उसे कानून के अनुसार साबित करना आवश्यक है। इस प्रकार, अप्रदर्शित दस्तावेज के आधार पर मुआवजे का आकलन कानून की नजर में टिकाऊ नहीं है।

इस न्यायालय की खंडपीठ ने जनक राज और अन्य बनाम राजस्थान सरकार और अन्य। एआईआर 2010 राजस्थान में रिपोर्ट 52 के मामले में माना गया है कि डीएलसी दरों का निर्धारण केवल संपत्ति के बाजार मूल्य का आकलन है न कि इसका निर्णायक प्रमाण। इसे पैरा 6 और 7 में निम्नानुसार देखा गया:-

*“6. उपरोक्त के अलावा, अपीलार्थियों द्वारा रिट याचिका में यह दलील दी गई कि जिला स्तरीय समिति द्वारा डीएलसी दरों में वृद्धि की गई है ताकि सरकार सरकार द्वारा किसी भी कीमत पर भूमि अधिग्रहण की स्थिति में भूमि मालिकों को बड़ा हुआ मुआवजा दिया जा सके। जहां सार्वजनिक उद्देश्य का संबंध है, उस दलील का कोई तथ्यात्मक आधार नहीं है। अपीलार्थी उन भूमि मालिकों के साथ समिति के सभी सदस्यों की कोई मिलीभगत दिखाने में विफल रहे जिनकी भूमि सरकार सरकार द्वारा अधिग्रहित की जानी है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने जवाजी नागनाथम बनाम राजस्व मंडल अधिकारी, आदिलाबाद, एपी ने (1994) 4 एससीसी 595 में रिपोर्ट दी, जिसमें स्टाम्प अधिनियम की धारा 47ए पर विचार करने के बाद यह माना गया है कि मूल मूल्यांकन रजिस्टर में दी गई दरें (राजस्थान में डीएलसी दरों के रूप में) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 23 के तहत उस क्षेत्र या कस्बे या इलाके या तालुक आदि में अर्जित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार नहीं हो सकती हैं। एक अन्य मामले में भूमि अधिग्रहण अधिकारी, एलुरु और अन्य बनाम जस्टि रोहिणी (श्रीमती) (1995) 1 एससीसी 717 में प्रकाशित, दिए गए निर्णय में माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना कि मूल मूल्यांकन रजिस्टर को स्टाम्प अधिनियम धारा 47ए के तहत सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के आधार पर नगर पालिकाओं (आंध्र प्रदेश में) द्वारा रखा जाता है। जो भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 (1) के तहत भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण का आधार नहीं बन सकता है। पंजाब सरकार एवं अन्य बनाम में दिए गए मोहबीर सिंह (1996) 1*



एससीसी 609, एक अन्य मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय ने एक मामले में, जहां उप-रजिस्ट्रार ने केवल सरकार द्वारा जारी किए गए निर्देशों के आधार पर अपनी राय बनाई, जिसमें स्पष्ट रूप से स्टांप अधिनियम की धारा 47 ए के तहत दरें तय करने की बात कही गई थी, ने दस्तावेज के निष्पादक को लिखत को संशोधित करने और धारा 47 ए के तहत निर्धारित दर के अनुसार स्टांप शुल्क के उद्देश्य के लिए प्रतिफल तय करने का निर्देश दिया। माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना कि सरकार द्वारा प्रदान किए गए दिशानिर्देश केवल प्रथम दृष्टया के रूप में काम करेंगे, जो संपत्ति के मूल्य के बारे में पंजीकरण प्राधिकारी को सचेत करने के लिए पंजीकरण प्राधिकारी के समक्ष उपलब्ध सामग्री उपलब्ध है और कोई पूर्ण उच्च या न्यूनतम मूल्य पूर्व निर्धारित नहीं किया जा सकता है और यह उस इलाके में प्रचलित कीमतों पर निर्भर करेगा जिसमें भूमि कवर की गई है। यंत्र स्थित है, यह केवल वस्तुनिष्ठ संतुष्टि पर ही होगा कि प्राधिकारी को उचित विश्वास पर पहुंचना होगा कि संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित लिखत पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए जाने तक वास्तव में निर्धारित या मूल्यांकित नहीं है। धारा 47ए की उपधारा (4) के तहत जिला न्यायालय के समक्ष अपील पर निर्णय के अधीन अंतिम निर्णय कलेक्टर के पास होगा।

7. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि कोई भी भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत भूमि अधिग्रहण के मुआवजे का दावा केवल जिला स्तरीय समितियों द्वारा निर्धारित दर के आधार पर नहीं कर सकता है।

माननीय उच्चतम न्यायालय ने *जवाजी नागनाथम बनाम राजस्व मंडल अधिकारी, आदिलाबाद, एपी 1994 (9) एससीसी 595* में रिपोर्टित और *कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान बनाम बिपिन कुमार एवं अन्य, रिपोर्ट 2004 (2) एससी 283*, और *लाल चंद बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य, (2009) 15 एससीसी 769* में रिपोर्ट की गई, के मामलों में माना है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 के तहत भूमि का बाजार मूल्य मूल मूल्यांकन में उल्लिखित दरों के आधार पर तय नहीं किया जा सकता है और

केवल उचित स्टांप शुल्क के संग्रहण के उद्देश्य से रजिस्टर रखा जा सकता है।

हाल ही में माननीय उच्चतम न्यायालय ने के *भारत संचार निगम लिमिटेड (सुप्रा.)* ने सभी पर विचार किया है इस याचिका में पैरा 7 से 11 शामिल मुद्दे पर पहले सभी के निर्णयों पर निम्नानुसार विचार किया है:

“7. शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने क्षेत्र की रेडी रेकनर भूमि की कीमतों पर भरोसा करते हुए मुआवजे की राशि 21/- रुपये प्रति वर्ग फीट से 800% गुणा बढ़ा का रु. 174/- प्रति वर्ग फुट कर दी है। उच्च न्यायालय ने 31.10.1994 के सरकारी संकल्प के साथ-साथ रेडी रेकनर कीमतों और शालिनी वामन गोडबोले (सुप्रा.) के मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय पर बहुत अधिक भरोसा किया है। हालाँकि, जब जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) और कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान (सुप्रा.) के मामले में इस न्यायालय का निर्णय बाध्यकारी था, तो भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के मुआवजे का निर्धारण करते समय, रेडी रेकनर कीमतें, जो स्टांप शुल्क के निर्धारण के लिए हैं, पर विचार किया जा सकता है या नहीं, उच्च न्यायालय ने इस न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों का पालन नहीं किया है, जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत उच्च न्यायालय पर बाध्यकारी थे। इसलिए, उच्च न्यायालय ने जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) और कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान (सुप्रा.) के मामले में इस न्यायालय के दो निर्णयों का पालन न करके गंभीर गलती की है।

8. क्या रेडी रेकनर में उल्लिखित कीमतें भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अर्जित भूमि के मुआवजे के निर्धारण का आधार हो सकती हैं, इस पर इस न्यायालय ने जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) और कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान (सुप्रा.) के मामले में इस न्यायालय के दो निर्णयों में विचार किया है। जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) के मामले में, इस न्यायालय ने देखा और माना कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत भूमि के मुआवजे की राशि मूल्यांकन की पद्धति को अपनाकर निर्धारित की जाती है, अर्थात् (1) विशेषज्ञों

की राय; (2) अर्जित भूमि या अर्जित भूमि के निकट की भूमि और समान लाभ रखने वाली भूमि की खरीद के वास्तविक लेनदेन में उचित समय के भीतर भुगतान की गई कीमत; और (3) अर्जित भूमि के वास्तविक या तत्काल संभावित लाभ की कई वर्षों की खरीद। यह देखा गया है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने में, न्यायालय को बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए किसी दिए गए मामले के तथ्यों के लिए उपयुक्त भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए तीन तरीकों में से एक या दूसरे को ध्यान में रखना पड़ता है। इसके बाद, इस न्यायालय ने विचार किया कि क्या बुनियादी मूल्यांकन रजिस्टर बाजार मूल्य निर्धारित करने का आधार बनेगा। इसे नकारते हुए और उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण को स्वीकार करते हुए कि मूल मूल्यांकन रजिस्टर के तहत प्रविष्टियाँ बाजार मूल्य को बढ़ाने का आधार नहीं बन सकती हैं, इसे पैरा 5 में निम्नानुसार देखा और रखा गया है:-

*“5. इसलिए, सवाल यह है कि क्या बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए साक्ष्य है। इस न्यायालय ने विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम टी. अधिनारायण शेट्टी [एआईआर 1959 एससी 429] में अनुच्छेद 9 में माना कि अधिनियम के तहत मुआवजा देने में न्यायालय का कार्य धारा 4(1) के तहत अधिसूचना की तिथि पर भूमि का बाजार मूल्य का पता लगाना है। मूल्यांकन के तरीके हो सकते हैं (1) विशेषज्ञों की राय (2) अर्जित भूमि या अर्जित भूमि के निकट की भूमि और समान लाभ रखने वाली भूमि की खरीद के वास्तविक लेनदेन में उचित समय के भीतर भुगतान की गई कीमत; और (3) अर्जित भूमि के वास्तविक या तत्काल संभावित लाभ की कई वर्षों की खरीद। त्रिबेनी देवी बनाम रांची के कलेक्टर [(1972) 1 एससीसी 480] में भी यही दृश्य था। पेरियार और पारिकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम केरल सरकार [(1991) 4 एससीसी 195] के तहत निर्णयों की श्रृंखला में इसे दोहराया गया था। इसलिए, यह स्थापित कानून है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने में, न्यायालय को बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए किसी दिए गए मामले के तथ्यों पर उपयुक्त भूमि के*

बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक या अन्य तीन तरीकों को ध्यान में रखना होगा। आम तौर पर मूल्यांकन की दूसरी पद्धति को सर्वोत्तम माना जाता है। इसलिए, सवाल यह है कि क्या बुनियादी मूल्यांकन रजिस्टर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार बनेगा। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 लिखतों आदि पर स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने की शक्ति प्रदान करता है संविधान के अनुच्छेद 254 के साथ पठित सातवीं अनुसूची की सूची III, समवर्ती सूची, सूची III की प्रविष्टि 44, सरकार विधानमंडल को भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में संशोधन करने का अधिकार देता है। इसके प्रयोग में आंध्र प्रदेश के विधानमंडल सहित सभी राज्य विधानमंडलों ने अधिनियम में संशोधन किया और धारा 47-ए अधिनियमित की। जिसमें पंजीकरण अधिकारी को हस्तांतर-पत्र के लिखतों आदि पर स्टाम्प शुल्क लगाने का अधिकार देता है, यदि पंजीकरण अधिकारी के पास यह विश्वास करने का कारण है कि हस्तांतर-पत्र, उपहार विनिमय, अधिकार निर्युक्त करने या निपटारा के अंतर्गत आने वाली संपत्ति का बाजार मूल्य वास्तव में लिखत में निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह ऐसे लिखत को पंजीकृत करने से इनकार कर सकता है और ऐसी संपत्ति के बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए व उसे कलेक्टर को संदर्भित कर सकता है। ऐसी राय प्राप्त होने पर, वह विक्रेता को निर्धारित नियमों के अनुसार अतिरिक्त शुल्क का भुगतान करने के लिए बुला सकता है। यदि विक्रेता असंतुष्ट है, तो उसे अपील दायर करने और उस संबंध में निर्णय के लिए उच्च न्यायालय में संदर्भ प्राप्त करने का अधिकार दिया गया है। इस प्रकार धारा 47-ए में यह स्पष्ट है उसके तहत शक्ति का प्रयोग पंजीकरण के लिए लाए गए लिखत द्वारा कवर की गई एक विशेष भूमि के संदर्भ में है। जब उसके पास यह मानने का कारण हो कि इसका मूल्य कम आंका गया है, तो उसे सत्यापित करना चाहिए कि क्या स्टाम्प शुल्क के प्रयोजन के लिए बाजार मूल्य वास्तव में लिखत में परिलक्षित हुआ था; संदर्भ पर कलेक्टर प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर इसका निर्धारण कर सकता है। धारा 47-ए ने सरकार को किसी विशेष क्षेत्र, गांव, ब्लॉक, जिले या क्षेत्र में प्रचलित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने

और किसी लिखत आदि के पंजीकरण के लिए स्टांप शुल्क लगाने के लिए मूल मूल्यांकन रजिस्टर बनाए रखने की कोई स्पष्ट शक्ति नहीं दी। इसके समर्थन में वैधानिक बल वाला कोई अन्य वैधानिक प्रावधान या नियम हमारे संज्ञान में नहीं लाया गया है। बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर में बनाए गए मूल्यांकन के आधार पर क्या कोई लिखत उच्च स्टाम्प शुल्क के लिए उत्तरदायी है, सागर सीमेंट्स लिमिटेड बनाम आंध्र प्रदेश सरकार [(1989) 3 एंड एलटी 677] बी.पी. जीवन रेड्डी, जे., के मामले में सामन आया, जैसा कि वह तब थे, ने प्रश्न पर विचार किया और माना कि सरकार ने भूमि का मूल्यांकन एकतरफा तय किया है, मूल मूल्यांकन रजिस्टर का कोई वैधानिक आधार नहीं था और इसलिए यह पार्टियों को बाध्य नहीं करता है। न तो रजिस्ट्रार और न ही विक्रेता इसके लिए बाध्य है। उचित स्टांप शुल्क के लिए भूमि का बाजार मूल्य धारा 47-ए के तहत कानून के अनुसार ही निर्धारित किया जाना है। पी. ससिदार बनाम सब-रजिस्ट्रार [(1992) 1 एण्ड एलटी 49] मामले में एक अन्य विद्वान एकल न्यायाधीश ने उस दृष्टिकोण का अनुसरण किया। इसलिए, यह स्पष्ट है कि स्टांप शुल्क एकत्र करने के उद्देश्य से तैयार और बनाए गए बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर का कोई वैधानिक आधार या बल नहीं है। यह पंजीकरण के लिए लाए गए लिखत में उल्लिखित बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार नहीं बन सकता है। समान रूप से यह अधिनियम की धारा 23 के तहत उस क्षेत्र या कस्बे या इलाके या तालुक आदि में अर्जित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने का आधार नहीं होगा। इच्छुक विवेकपूर्ण विक्रेता और विवेकपूर्ण विक्रेता के बीच वास्तविक बिक्री का साक्ष्य समान या समान लाभप्रद विशेषताओं वाली उस भूमि के आसपास अर्जित या स्थित भूमि बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार प्रदान करेगी। खंडपीठ ने अपने दृष्टिकोण के समर्थन में भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम वेंकटेश्वर प्रसाद [ए.एस. 1980 का क्रमांक 880, 11-11-1981 को निर्णय लिया गया] के मामले में एक अन्य खंडपीठ के निर्णय का पालन किया जिसमें यह भी निर्णय लिया गया कि बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। ऐसा

प्रतीत होता है कि सरकार आंध्र प्रदेश बनाम सोहन लाल [(1988) 2 एंड एलटी 306] उस उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ ने, इन दो बाध्यकारी निर्णयों पर ध्यान दिए बिना, यह माना कि बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार बनाएगा और उस आधार पर मुआवजा निर्धारित करने का निर्देश दिया। पूरे विवाद पर वासीरेड्डी भरत राव बनाम राजस्व मंडल अधिकारी [(1992) 1 एंड एलटी 591] मामले में एक अन्य खंडपीठ द्वारा विचार किया गया था। डिविजन बेंच ने सोहन लाल [(1988) 2 एंड एलटी 306] न्याय-निर्णयन विधि से असहमत मामले पर विचार करने के बाद, असावधानी के कारण, यह भी दोहराया कि पंजीकरण प्राधिकारी द्वारा बनाए गए बेसिक वैल्यूएशन रजिस्टर में बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई वैधानिक आधार नहीं है और बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए धारा 23(1) के तहत आधार नहीं बन सकता है। गुलजारा सिंह बनाम पंजाब सरकार [(1993) 4 एससीसी 245] में इस न्यायालय ने माना कि राजस्व रिकॉर्ड में भूमि लेनदेन की नामांतरण प्रविष्टियाँ तब तक सबूत नहीं हैं जब तक कि दस्तावेजों के सबूत में लेनदेन के पक्षों की जांच नहीं की गई हो। सर्वेक्षण-सह-एलएओ के निदेशक बनाम मोहम्मद घोउस [(1985) 1 एमएलजे 116] में मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ श्री गांगुली ने धारा 47-ए के तहत लिखत के पंजीकरण के उद्देश्य के लिए बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए सरकार द्वारा जारी निर्देशों पर भरोसा किया। अभिनिर्धारित किया कि यह धारा 23 के तहत एक उपयुक्त मामले में जो बाजार मूल्य निर्धारित करने का आधार बनेगा बाजार मूल्य के प्रमाण के अधीन होगा। सरकार द्वारा जारी निर्देश क्या थे और क्या उनका कोई वैधानिक आधार था, यह खंडपीठ द्वारा नहीं बताया गया है। यदि कानून का व्यापक प्रस्ताव है कि स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत ऐसे निर्देश जारी किए जा सकते हैं, जैसा कि यहां अपीलार्थी के लिए तर्क दिया गया है, जैसा कि उच्च न्यायालय का विचार प्रतीत होता है, यह सही कानून नहीं है। जैसा कि हम पहले ही नोट कर चुके हैं, धारा 47-ए प्रत्येक सरकार विधानमंडल द्वारा किया गया स्थानीय संशोधन है, जिसे ऐसा कोई वैधानिक आधार नहीं मिला। एपी अधिनियम की तरह,

तमिलनाडु अधिनियम भी इंद्रा विवो लेनदेन के लिए संदर्भित है, न कि सामान्य दिशानिर्देशों के रूप में। यदि वे परस्पर साक्ष्य पर आधारित हैं तो यह धारा 47-ए के अनुरूप होगा। तदनुसार हमारा मानना है कि पंजीकरण के मूल मूल्य का कोई वैधानिक आधार नहीं है। यह अधिनियम की धारा 23 के तहत अर्जित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने का कोई आधार नहीं बना सकता है। साबित करने का भार हमेशा दावेदार पर होता है, प्रत्येक मामले में उसी भूमि के बिक्री कार्यों के संदर्भ में अधिनियम की धारा 4(1) के तहत सरकार राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना की तारीख के अनुसार प्रचलित बाजार मूल्य या समान या समान लाभ और सुविधाओं से युक्त पड़ोसी की भूमि को इच्छुक विक्रेता और इच्छुक विक्रेता या संदर्भ न्यायालय में अन्य प्रासंगिक साक्ष्य के बीच निष्पादित किया जाता है। सरकार ने संदर्भ न्यायालय के निर्णय के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की, जो स्वयं अपीलार्थी के पक्ष में गया मामला है। हमें बाजार मूल्य को और बढ़ाने का कोई औचित्य नहीं दिखता।”

9. जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) के मामले में उपरोक्त निर्णय का बाद में लाल चंद (सुप्रा.) के मामले में इस न्यायालय के बाद के निर्णय में पालन किया गया है और यह देखा गया है कि भूमि अधिग्रहण की धारा 23 के तहत भूमि का बाजार मूल्य उचित स्टांप शुल्क की वसूली के उद्देश्य से बनाए गए मूल मूल्यांकन रजिस्ट्रों में उल्लिखित दरों के आधार पर तय नहीं किया जा सकता है। उस मामले में, चूंकि संदर्भ न्यायालय ने स्टांप शुल्क उद्देश्यों के लिए जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य पर मुआवजे की राशि निर्धारित की थी, इस न्यायालय ने देखा और माना कि यह गलत था।

इस प्रकार, हम उपरोक्त दो निर्णयों में लिए गए दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं कि स्टांप शुल्क की गणना के प्रयोजन के लिए रेडी रेकनर में उल्लिखित कीमतें, जो पूरे क्षेत्र के लिए तय की गई हैं, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत मुआवजा निर्धारण का आधार नहीं हो सकती हैं। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि वर्तमान मामले में, रेफरेंस कोर्ट ने रेडी रेकनर के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दावेदारों की ओर

से प्रस्तुत दलील पर विचार किया था। रेफरेंस कोर्ट ने विशेष रूप से पीडब्लू-3 के बयान का मूल्यांकन करने पर इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया, एक सरकारी अधिकारी ने विशेष रूप से स्वीकार किया कि रेडी रेकनर उचित स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क की वसूली के लिए तैयार किया गया था और बाजार में बिक्री के लेनदेन की वास्तविक दरें रेडी रेकनर में उल्लिखित दरों से भिन्न हैं और यह सही है बाजार कीमतें रेडी रेकनर से प्रतिबिंबित नहीं की जा सकतीं। यहां तक कि पीडब्लू-4 भी अपने बयान में विशेष रूप से स्वीकार किया कि रेडी रेकनर केवल स्टांप शुल्क एकत्र करने के लिए तैयार किया गया है। इसलिए, रेफ्रैन्स न्यायालय ने जवाजी नागनाथम (सुप्रा.) और कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान (सुप्रा.) के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर सही ढंग से भरोसा किया और उनका पालन किया।

10. रेडी रेकनर में उल्लिखित कीमतें, जो मूल रूप से उचित स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क एकत्र करने के उद्देश्य से हैं, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अर्जित भूमि के मुआवजे के निर्धारण का आधार क्यों नहीं होंगी, इस पर दूसरे पहलू से भी विचार करना आवश्यक है। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि रेडी रेकनर में उल्लिखित दरें पूरे क्षेत्र की जमीनों के लिए हैं और अलग-अलग जमीनों के संबंध में एक समान दरें निर्धारित की जाती हैं। चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना और अन्य, (1988) 3 एससीसी 751, के मामले में इस न्यायालय ने मुआवजे के निर्धारण के मामले में पालन किए जाने वाले व्यापक सिद्धांत निर्धारित किए हैं, जो इस प्रकार हैं:-

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

(1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ निर्णय के खिलाफ अपील नहीं है और न्यायालय भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अपने निर्णय में भरोसा की गई सामग्री को तब तक ध्यान में नहीं रख सकती जब तक कि वही सामग्री न्यायालय के सामने पेश और साबित न हो जाए।

(2) इसलिए भूमि अधिग्रहण अधिकारी के निर्णय को ट्रायल कोर्ट के निर्णय के रूप में नहीं माना जाना चाहिए या संदर्भ की सुनवाई करने वाली



न्यायालय के समक्ष चुनौती दी जानी चाहिए। यह केवल भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा किया गया एक प्रस्ताव है और उसके द्वारा मूल्यांकन करने के लिए उपयोग की गई सामग्री का उपयोग न्यायालय द्वारा तब तक नहीं किया जा सकता जब तक कि उसके समक्ष प्रस्तुत और साबित न किया जाए। यह न्यायालय का कार्य नहीं है कि वह निर्णय के खिलाफ अपील करे, उसके तर्क को स्वीकार या अस्वीकार करे, या उसकी त्रुटि को सुधारे या भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पहुंचे निष्कर्ष की पुष्टि, संशोधन या उलटे, जैसे कि वह एक अपीलीय न्यायालय हो।

(3) न्यायालय को संदर्भ को उसके समक्ष एक मूल कार्यवाही के रूप में मानना होगा और उसके समक्ष प्रस्तुत सामग्री के आधार पर नए सिरे से बाजार मूल्य निर्धारित करना होगा।

(4) दावेदार एक वादी की स्थिति में है जिसे यह दिखाना होगा कि निर्णय में उसकी भूमि के लिए दी गई कीमत न्यायालय में प्रस्तुत सामग्री के आधार पर अपर्याप्त है। निस्संदेह, इस प्रयोजन के लिए दूसरे पक्ष द्वारा रखी और सिद्ध की गई सामग्रियों को भी ध्यान में रखा जा सकता है।

(5) अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की निर्णयात्मक तिथि पर निर्धारित किया जाना है (धारा 6 और 9 के तहत अधिसूचना की तारीखें अप्रासंगिक हैं)।

(6) निर्धारण मूल्यांकन की तिथि रेखा (धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि) पर किया जाना चाहिए जैसे कि मूल्यांकनकर्ता एक काल्पनिक क्रेता है जो खुले बाजार से जमीन खरीदने को तैयार है और उस पर उचित मूल्य का भुगतान करने के लिए तैयार है। यह भी मानना होगा कि विक्रेता उचित मूल्य पर जमीन बेचने को इच्छुक है।

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

(8) केवल वास्तविक उदाहरणों को ही ध्यान में रखना होगा। (कभी-कभी भूमि अधिग्रहण की प्रत्याशा में धांधली के मामले सामने आते हैं।)

(9) अधिसूचना के बाद के उदाहरणों को भी ध्यान में रखा जा सकता है

(1) यदि वे बहुत निकट हों, (2) वास्तविक, और (3) अधिग्रहण ने ही क्रेता को विकास की संभावनाओं में परिणामी सुधार के कारण अधिक कीमत चुकाने के लिए प्रेरित नहीं किया है।

(10) वास्तविक उदाहरणों में से सबसे तुलनीय उदाहरणों की पहचान निम्नलिखित आधारों पर की जानी चाहिए:

(i) समय के कोण से निकटता,

(ii) स्थिति के दृष्टिकोण से निकटता.

(11) बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करने वाले उदाहरणों की पहचान करने के बाद, उसमें दर्शाई गई कीमत को मानक के रूप में लिया जा सकता है और भूमि के प्लस और माइनस कारकों के लिए उपयुक्त समायोजन करके अधिग्रहण के तहत दोनों को एक साथ रखकर भूमि का बाजार मूल्य निकाला जा सकता है।

(12) इस उद्देश्य के लिए प्लस और माइनस कारकों की एक बैलेंस शीट तैयार की जा सकती है और संबंधित कारकों का मूल्य भिन्नता के संदर्भ में मूल्यांकन किया जा सकता है जैसा कि एक विवेकपूर्ण खरीदार करेगा।

(13) इसके बाद अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य प्लस कारकों के लिए मानक के रूप में लिए गए उदाहरण में दर्शाए गए मूल्य को लोड करके और माइनस कारकों के लिए अनलोड करके निकाला जाएगा।

(14) खंड (11) से (13) में इंगित अभ्यास को सामान्य ज्ञान के तरीके से किया जाना चाहिए, जैसा कि व्यवसाय की दुनिया का एक विवेकशील व्यक्ति करेगा। हम ऐसे कुछ उदाहरणात्मक (विस्तृत नहीं) कारकों का वर्णन कर सकते हैं:

प्लस कारक	माइनस कारक
1. आकार का छोटा होना	1. क्षेत्र की विशालता
2. एक सड़क से	2. सड़क से कुछ दूरी पर इंडीरियर में स्थिति

निकटता	
1. 3. एक सड़क पर अग्रभाग	3. भूमि की संकीर्ण पट्टी के साथ गहराई की तुलना में बहुत छोटा अग्रभाग
2. 4. विकसित क्षेत्र की निकटता	4. निचले स्तर को उदास हिस्से को भरने की आवश्यकता होती है।
3. 5. नियमित आकार	5. विकसित इलाके से दूरस्थता
6. अधिग्रहणाधीन भूमि की तुलना में स्तर	6. कुछ विशेष हानिकारक कारक जो खरीदार को रोकेंगे
7. एक निकटवर्ती संपत्ति के मालिक के लिए विशेष मूल्य जिसके लिए इसका कुछ बहुत ही विशेष लाभ हो सकता है।	



11. इस प्रकार, विभिन्न कारक हो सकते हैं, जिन पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए विचार किया जाना आवश्यक है। भूमि का बाजार मूल्य भूमि के स्थान पर निर्भर करता है; भूमि का क्षेत्रफल; भूमि विकसित क्षेत्र में है या नहीं; चाहे अधिग्रहण भूमि के एक छोटे भूखंड का हो या भूमि का एक बड़ा हिस्सा और अन्य लाभकारी और हानिकारक कारकों की संख्या पर विचार करना आवश्यक है। इसलिए, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे का निर्धारण करते समय विभिन्न भूमि के लिए समान बाजार मूल्य नहीं हो सकता है इसलिए, रेडी रेकनर में उल्लिखित दरें, जो मूल रूप से स्टांप शुल्क के संग्रह के उद्देश्य से हैं और जैसा कि ऊपर देखा गया है, जो क्षेत्र की सभी भूमि के लिए एक समान दरें हैं, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहीत भूमि मुआवजे के निर्धारण का आधार नहीं हो सकती हैं। इसलिए रेडी रेकनर में उल्लिखित दरों पर निर्भर और/या विचार करते हुए मुआवजे की राशि 21 रु प्रति तर्ग फीट से 800 प्रतिशत तक बढ़ा कर 174/- रु प्रति वर्ग फीट कर गंभीर त्रुटि की है।”

जवाजी नागनाथम (सुप्रा.), कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवार (सुप्रा.), लाल चंद (सुप्रा.), अजय कुमार (सुप्रा.) के, सवितारी देवी (सुप्रा.), के.एस. शिवादिरम्मा (सुप्रा.),

*बीएसएनएल बनाम मैसर्स नेमी चंद (सुप्रा.) और दामोदरदास (सुप्रा.)* मामलों में भारत के संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णयों के बाध्यकारी प्रभाव को देखते हुए, केवल डीएलसी दरों के आधार पर मुआवजे की राशि निर्धारित करने में संदर्भ न्यायालय की कार्रवाई गलत पाई गई है।

यहां ऊपर उल्लिखित निर्णयों से, यह स्पष्ट है कि कोई भी 1894 के अधिनियम की धारा 23 के तहत केवल जिला भूमि समिति द्वारा मूल्यांकन की गई दरों के आधार पर अर्जित भूमि के लिए मुआवजे का दावा नहीं कर सकता है।

यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि इस मामले को इस न्यायालय द्वारा अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में "साक्ष्य" के आधार पर नए सिरे से निर्णय लेने के विशिष्ट निर्देश के साथ संदर्भ न्यायालय में भेज दिया गया था। लेकिन डीएलसी दरों से संबंधित अप्रदर्शित दस्तावेज को छोड़कर किसी भी पक्ष द्वारा कोई सबूत पेश नहीं किया गया था और संदर्भ न्यायालय ने रिमांड के समय जारी किए गए इस न्यायालय के निर्देशों का पालन किए बिना प्रत्यर्थी के पक्ष में मामले का निर्णय किया है और किसी भी "सबूत" को रिकॉर्ड किए बिना आक्षेपित निर्णय पारित किए बिना पारित किया गया है।

परिणामस्वरूप, वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, अलवर की अदालत द्वारा पारित दिनांक 23.04.2015 के आक्षेपित निर्णय को रद्द और अपास्त कर दिया जाता है और मामले को नए सिरे से निर्णय के लिए संदर्भ न्यायालय को वापस भेज दिया जाता है। संदर्भ न्यायालय दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर देने के बाद सभी प्रासंगिक कारकों और डीएलसी दरों सहित उपयुक्त सबूतों को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण करने के लिए स्वतंत्र होगा। परिणामस्वरूप, वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, अलवर की अदालत द्वारा पारित दिनांक 23.04.2015 के आक्षेपित निर्णय को रद्द और अपास्त कर दिया जाता है और मामले को नए सिरे से निर्णय के लिए संदर्भ न्यायालय को वापस भेज दिया जाता है। संदर्भ न्यायालय दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर देने के बाद सभी प्रासंगिक कारकों और डीएलसी दरों सहित उपयुक्त सबूतों को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण करने के लिए स्वतंत्र होगा।

पक्षकारों को 21.11.2022 को संदर्भ न्यायालय के समक्ष पेश होने का निर्देश दिया जाता है। संदर्भ न्यायालय से यह अपेक्षा की जाती है कि वह कानून के अनुसार पक्षकारों की उपस्थिति की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर संदर्भ याचिका पर नए सिरे से

निर्णय ले। तदनुसार अपील का निपटान किया जाता है।

स्थगन आवेदन और सभी लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का भी निपटान किया जाता है।

रजिस्ट्री को निर्देश दिया जाता है कि मामले के रिकॉर्ड को तुरंत संदर्भ न्यायालय को वापस भेजा जाए।

(अनूप कुमार ढंड), न्यायमूर्ति

**Sarna NK**24

**टिप्पणी:** इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म राजभाषा सेवा संस्थान द्वारा किया गया है।  
जिसे फर्म के निदेशक डॉ. वी. के. अग्रवाल, द्वारा मान्य और सत्यापित किया गया है।

**अस्वीकरण:** यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन व कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।