भारत संघ और अन्य

बनाम.

श्री चैन सिंह और अन्य

8 मई, 1997

[के. रामास्वामी और के. एस. परीपूरनन, जे. जे.]

जम्मू और कश्मीर अचल संपत्ति का अधिग्रहण और अधिग्रहण अधिनियम, 1968:

धारा 8 भूमि का अधिग्रहण और अधिग्रहण-1007 कनाल भूमि - क्षतिपूर्ति-मध्यस्थ और उच्च न्यायालय का निर्धारण क्षतिपूर्ति @Rs.70,000 प्रति कनाल प्रदान की गई-जिन कारकों को ध्यान में रखा जाना चाहिए, स्थापित रुपए 30 हजार तक घटाई गई भारत संघ बनाम हरि किशन खोसला (मृतक) कयाम मुकाम [1993] Supp.2 एस. सी. सी. 149 और पेरियार एंड पारेकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य, [1991] 4 डी. एस. सी. सी. 207

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयःसिविल अपील सं. 3568/1997

जम्मू और कश्मीर ई. उच्च न्यायालयएल. पी. ए. सं. 20/1996 के दिनांकित 8.8.96 के निर्णय और आदेश से।

पी. पी. मल्होत्रा, पी. पी. राव, एम. पी. शोरावाला, अनिल कटियार, आर. पी. सिंह, ए. के. पांडे, आर. के. खन्ना, पंकज कालरा, यू. ए. राणा और राजीव त्यागी पक्षकरो की तरफ से उपस्थित ।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया थाः

अनुमति दी गई दोनों पक्षों की विद्वान सलाह सुनी है।

तहसील और जिला उधमपुर के गाँव जी संसू में स्थित 1007 कनाल और 6 मरला की सीमा तक भूमि की मांग शुरू में जम्मू और कश्मीर अधिग्रहण और अचल संपत्ति के अधिग्रहण की धारा 6 के तहत की गई थी। दिसंबर 8 1988 को भूमि अधिग्रहण प्रारंभ किया गया भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 8 के तहत मुआवजे का निर्धारण वारहल चांघी, वारहल मंडी और बंजर कदीम को प्रति कनाल 12,000, 10,000, 9,000 रुपये की दर से किया गया था। भूमि प्राप्त की, फॉर्म के तहत संदर्भ की मांग करने वाला एक आवेदन था । मध्यस्थ को Act.Thereafter की धारा 8 (1) के साथ पढ़े गए नियम 9 के तहत नियुक्त किया गया था मध्यस्थ ने Rs.70,000 प्रति कनल अपील की दर से मुआवजे का निर्धारण किया । विद्वान एकल न्यायाधीश ने इसकी पुष्टि की और डिवीजन बेंच ने कहा कि कोई भी लेटर्स पेटेंट अपील नहीं होगी। विशेष अनुमति याचिक।

भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने मौखिक के साथ-साथ दस्तावेजी भी प्रस्तुत किया है, दावेदारों ने दस्तावेजी साक्ष्य के साथ-साथ मौखिक भी दायर किया है । जिसमें मध्यस्थ के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि भूमि एक विकसित क्षेत्र में स्थित है और उसके पास एक इच्छुक खरीदार को खुले बाजार में बिक्री के लिए अच्छा बाजार मूल्य है और इसलिए वे प्रति एकड़ 1 लाख रुपये से 2 लाख रुपये तक का बाजार मूल्य प्राप्त करने में सक्षम हैं और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि जिन बिक्री विलेखों पर मैं निर्भर था, वे भूमि के Rs.70,000 प्रति एकड़ छोटे टुकड़ों के संबंध में थे।

प्रश्न यह है कि दर पर क्षतिपूर्ति हैःक्या मध्यस्थ के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण कानूनी रूप से सही है?यह तय किया गया कानून है कि धारा के तहत अधिनियम के 8 (3), जैसा कि 1977 के अधिनियम 6 द्वारा संशोधित किया गया है, धारा 7 के तहत अधिग्रहित संपत्ति के लिए देय क्षतिपूर्ति।

समझौता, वह मूल्य हो जो अधिग्रहित पक्ष को खुले बाजार में प्राप्त होता, यदि वह उसी स्थिति में रहता जो वह मांग के समय थी, और उसी दूसरे शब्दों में अधिग्रहण की तारीख को बेचा गया था, तो लागू करने के लिए आवश्यक सिद्धांत यह होगा कि अधिग्रहण की तारीख की मौजूदा शर्तें (यदि शर्तों में एफ मौजूद है) जिसमें भूमि अधिग्रहण की तारीख को मौजूद

थी, अधिग्रहण की तारीख को प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा तय करने के लिए निर्धारक कारक होगी और उसी के अनुसार मुआवजे का निर्धारण किया जाना चाहिए।

इस न्यायालय द्वारा भारत संघ द्वारा कृष्ण खोसला (मृत) जरिए कायम मुकाम । [1993] Supp.2 एस. सी. सी. 149 166 पर, पैरा 611, अचल संपत्ति अधिनियम, 1952 के तहत प्रश्न पर विचार किया गया।

जो अधिनियम के समान है और इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया हैः

हमारी राय है कि मुआवजे की राशि धारा 8 (1) (बी) के तहत समझौते द्वारा तय की जा सकती है। एक समझौता, यह के विवेक पर छोड़ दिया जाता है । धारा 8 (1) (ई) के तहत मध्यस्थ को यह सुनना है कि उसे मुआवजे का निर्धारण करना है जो उसे प्रतीत होता है को धारा 8 की उप-धारा (3) (ए) के प्रावधानों को लागू करते समय प्रत्येक मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखना चाहिए जो निम्नानुसार हैः

"8. (3) धारा 7 के तहत किसी भी उचित अधिकार के अधिग्रहण के लिए देय क्षतिपूर्ति होगी -

(क) वह कीमत जो अधिग्रहित संपत्ति को चुकानी होगी। खुले बाजार में प्राप्त किया गया है, यदि यह उसी स्थिति में बना हुआ है जो अधिग्रहण के समय था और अधिग्रहण की तारीख को बेचा गया था, या

(ख)

*(जोर दिया गया)

हमारे विचार में, समाधान का महत्वपूर्ण लोप उस विधायी इरादे का संकेत है जो उप-धारा (1) (ई) में आने वाली "न्यायपूर्ण" अभिव्यक्तियों और प्रत्येक मामले की परिस्थितियों पर जोर देने की आवश्यकता है।

फिर भी एक और विशिष्ट विशेषता "खुला बाजार" अभिव्यक्ति है। सोलेशियम प्रदान नहीं किए जाने का कारण यह है कि "खुला बाजार" एक स्वतंत्र खरीदार और एक स्वतंत्र विक्रेता के बीच एक सौदे पर विचार करता है जो मांग और सहमति अधिग्रहण के विचार से अछूता है।"

बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सिद्धांत इस न्यायालय द्वारा निर्णयों के एक समूह में निर्धारित किया गया है, जिसमें से एक केरल का पेरियार एंड पारीकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य , [1991] 4 एस. सी. सी. 207, पैरा 18, जो नीचे दिया गया हैः

"समान रूप से यह ध्यान रखना वैधानिक है कि दावेदार को उस भूमि के लिए उचित और उचित मुआवजे का कानूनी और वैध अधिकार है जिससे वह कानूनी प्रोसेस, दावेदार द्वारा वंचित है, जिसे पुनर्वास के लिए या समान भूमि खरीदने के लिए फिर से सिफारिश की जानी चाहिए, कुछ मामलों में तुलनीय बिक्री की कमी के कारण पड़ोसी भूमि के बिक्री लेनदेन के साक्ष्य को जोड़ना संभव नहीं हो सकता है। समान या समान गुणवत्ता

के जोड़ का आग्रह रखने वाले सटीक या वैज्ञानिक साक्ष्य दावेदारों को धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की तारीख पर प्रचलित उचित और उचित बाजार मूल्य प्राप्त नहीं करने में नुकसान पहुंचाएंगे। कल्पना के तथ्यों में लिप्त हुए बिना व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाने के लिए हमेशा समान तराजू रखने के लिए न्यायाधीश/प्राधिकरण; और बाजार मूल्य का आकलन करें जो यथोचित रूप से प्राप्त करने में सक्षम है। उचित बाजार मुल्य उचित है और उचित बाजार मूल्य हमेशा तथ्य का सवाल होता है जो बाजार की प्रकृति पर निर्भर करता है। मार्गदर्शन वह है जो काल्पनिक वेंडर के आचरण जो जो उसे भूमि का मूल्य निर्धारण और इच्छुक ग्राहक जो सामान्य आचरण वाला विवेकशील व्यक्ति जो सामान्य मार्केट परिस्थितियों जो अधिसूचना अंतर्गत धारा 4 (1) ना कि वह खरीदार जो काल्पनिक एवं त्वरित उत्तर बर्तन या मार्केट भाव को बढ़ा देता है ।

इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि न्यायालय या मध्यस्थ का प्रयास एक विवेकपूर्ण इच्छुक खरीदार की कुर्सी पर बैठने का होना चाहिए; कल्पना के कारनामों पर विचार करने से बचना चाहिए; इस प्रश्न का उत्तर प्राप्त करना चाहिए कि क्या एक इच्छुक और विवेकपूर्ण खरीदार एक इच्छुक विक्रेता से खुले बाजार से भूमि खरीदने की पेशकश करेगा, उसी दर पर जो भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित करने का प्रस्ताव है, अर्थात् भूमि की प्रकृति, भूमि की गुणवत्ता, अधिग्रहण की तारीख तक

प्रचलित बाजार की स्थिति, भूमि से प्राप्त आय आदि। , को में लिया जाना चाहिए, सवाल हैःयदि अधिग्रहण के समय समान भूमि उसी स्थिति में रहती है, तो क्या एक विवेकपूर्ण खरीदार 1007 कनाल Rs.70,000 प्रति कनाल पर खरीदने की पेशकश करेगा?न्यायालय को इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि उस मध्यस्थ का वास्तविक बाजार मूल्य क्या होगा और उच्च न्यायालय ने न्यायिक निर्णयों द्वारा दिए गए परीक्षणों को यह देखा है कि जी अधिग्रहण कार्यवाही में, तहसीलदार ने विभिन्न दस्तावेज एकत्र किए थे जो अब गवाहों के माध्यम से 30 जून, 1987 को मूल्य के रूप में साबित हुए हैं और उन्होंने वारहल चांघी के लिए प्रति कनाल Rs.12,000, वारहान मंडी के लिए Rs.10,000 और बंजर कादिम् के लिए 9,000 रुपये की दर से मुआवजे पर काम किया है। उस वर्तमान विकास में स्थापित सैन्य संपत्ति A को ध्यान में रखा गया है जो कानून में गलत है, इसमें कोई संदेह नहीं है कि भूमि मालिकों के पास land.But के छोटे टुकड़े के अलावा कोई अन्य भूमि नहीं है, जो प्रचलित बाजार मूल्य की पूरी तरह से अनदेखी करने और मुआवजे को तय करने के लिए विचार नहीं होगा। 10 अगस्त, 1986 और 27 अप्रैल, 1987 के बीच क्रमशः 4 और 5 मरले की सीमा के छोटे टुकड़े, जो न्यूनतम Rs.10,000 और अधिकतम 20,000 के बराबर नहीं हैं, दावेदारों द्वारा निर्भर बिक्री विलेख अधिकतम 8 मरले भूमि के हैं। हालांकि घर का

निर्माण किया गया था, इसे Rs.32,000. के लिए बेचा गया था, मुआवजे का भुगतान Rs.80,000 प्रति कनाल किया गया था।

इन परिस्थितियों में, तथ्यों और परिस्थितियों की समग्रता पर विचार करते हुए और एक इच्छुक खरीदार की कुर्सी पर बैठे हुए, हम सोचते हैं कि उचित बाजार मूल्य 32,000 प्रति कनाल होगा और इसलिए उच्च न्यायालय और मध्यस्थ ने मुआवजे का निर्धारण करने में स्पष्ट त्रुटि की है।

तदनुसार, विज़ सी. ए. 3568/97 की अपील स्वीकार की जाती है है कि दावेदार पेड़ों के मूल्य के निर्धारण के संबंध में Act.With के अनुसार ब्याज के हकदार हैं, हम मध्यस्तम द्वारा पेड़ों के मूल्यिलिक्ष कए गए निर्धारण को बाधित करने के लिए इच्छुक नहीं हैं

सी. ए. संख्या 3569-70/97 [@एस. एल. पी. (सी) संख्या 11052-53/97 सी. सी. 3592-93/97] खारिज की जाती है कोई खर्चा नहीं ।

सी. ए. Nos.3568/97 की अनुमति है।

सी. ए. Nos.3569-70/97 खारिज।

R.P

यह अनुवाद आर्टिफ़िश्यल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता मयंक चौधरी द्वारा किया गया है ।

अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।