

ए. पी. आवास बोर्ड

बनाम

के. मनोहर रेड्डी

(सिविल अपील सं 4212-4223 2004)

सितंबर 30,2010

(डॉ. मुकुंदकम शर्मा और अनिल आर. दवे, जस्टिस।)

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-एस. 4, 6, 18, 54 और 23 (1)
(ए) भूमि के बड़े हिस्से का अधिग्रहण-क्षतिपूर्ति -निर्धारण-उच्च न्यायालय ने बाजार मूल्य की दर में वृद्धि रु.50 प्रति वर्ग गज से रु 75 प्रति वर्ग गज की से अधिग्रहित भूमि जिसमें से 1/3 हिस्सा काटा जाएगा-पर अपील की गई: अधिग्रहित भूमि कृषि भूमि है, इसलिए आवासीय विकास के रूप में उपयोग करने के लिए व्यापक भूमि की आवश्यकता होगी। बिक्री विलेख की तारीख के निकट निष्पादित किए गए थे अधिग्रहण, इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य की दर को बिना ठोस कारण बताए बढ़ाया गया, जो वैध और कानूनी नहीं है-इस प्रकार, 50 / - प्रति वर्ग मीटर रुपये की दर से निर्धारित प्रदत्त राशि से विकास शुल्क के लिए भूमि का बाजार मूल्य अधिसूचना की तारीख तक 1/3 कटौती की जानी है।

भूमि अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की गई थी 84 24 एकड़ जमीन भूमि अधिग्रहण अधिकारी उत्तीर्ण हुए भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने वाला एक पुरस्कार रुपये 50 / प्रति वर्ग यार्ड; की दर से अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य और 30 प्रतिशत सोलेशियम भी प्रदान किया गया बाजार मूल्य और 12 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य का योग एस. 23 (1) (क) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 का। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि दावेदार इसके हकदार थे अधिग्रहित भूमि के लिए -75 / - रुपये का मुआवजा प्रति वर्ग गज, और उक्त राशि से एक तिहाई कटौती करने के बाद, यह दीवानी अदालत द्वारा दिए गए अन्य लाभ। इसलिए, अपीलार्थी ने तत्काल अपील दायर की।

न्यायालय ने अपीलों को अनुमति देते हुए अभिनिर्धारित किया।

1.1 जो भूमि अधिग्रहित की जाती है वह बहुत आदर्श है और उपयुक्त रूप से स्थित, वहाँ एक कोर्ट हाउस और बस है अधिग्रहित भूमि के निकट खड़े हों। अभिलेख पर इस बात के भी प्रमाण हैं कि अधिग्रहित भूमि मुख्य राजमार्ग से जुड़ा हुआ। इसलिए अधिग्रहित भूमि उचित रूप से उपयोग और विकसित करने के लिए संभावित मूल्य है यहाँ तक कि आवास परियोजना के लिए या वाणिज्यिक उपयोग के लिए भी उद्देश्य अधिग्रहित भूमि, हालांकि कृषि भूमि के रूप में वर्गीकृत की गई है, हमेशा भूमि में परिवर्तित की जा सकती है भूमि को भरने, सड़क, सीवेज प्रणाली और अन्य नागरिक

सुविधाएं प्रदान करने जैसे निवेश करके अच्छी गुणवत्ता। इसलिए, इस तरह के संभावित मूल्य वाली भूमि को अच्छी गुणवत्ता वाली भूमि में परिवर्तित किया जा सकता है इसके विकास के लिए धन का निवेश करें।

1.2 जो कुछ भी घटाया जा सकता है एक विशेष भूखंड के विकास के लिए विकास शुल्क भूमि 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के बीच हो सकती है। यह एक बहुत व्यापक कोष्ठक है लेकिन एक उपयुक्त कटौती की गई है कटौती को उचित ठहराते हुए स्थिति, स्थान और भूमि की प्रकृति के अनुरूप निर्णय लिया जा सकता है। सभी कथित कारकों का आकलन अगर जमीन पहले से ही है विकसित और एक वाणिज्यिक/आवासीय भूखंड के रूप में उपयोग किया जा सकता है, जो कटौती की जानी चाहिए वह निचले हिस्से में होगी जबकि यदि विकास करना है, जैसे कि भूमि को भरना, सड़कें, सीवेज और अन्य नागरिक सुविधाएं प्रदान करना, आदि, तो कटौती की सीमा हो सकती है -

1.3 तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए तत्काल मामला, और भूमि की स्थिति, ए. पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम क्या हो सकता है। एक उचित कटौती विकास शुल्क के लिए दी गई राशि का एक तिहाई है। सबूत तत्काल मामले में दी गई जानकारी से पता चलता है कि भूमि कृषि भूमि है और इसलिए, व्यापक भूमि की आवश्यकता होगी। विकास का उपयोग आवासीय स्थल के रूप में किया जाए।

1.4 उच्च न्यायालय ने बाजार की दर में हस्तक्षेप किया संदर्भ अदालत द्वारा निर्धारित मूल्य और इसे बढ़ाकर रु 75 / प्रति वर्ग गज रु. 50 / - प्रति वर्ग गज निश्चित रूप से संदर्भ न्यायालय द्वारा और उसके बाद, विकास शुल्क के लिए उक्त दर से एक तिहाई की कटौती की गई। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने उक्त दर को बढ़ाने के लिए कोई कारण नहीं बताया, ठोस कारणों की तो बात ही छोड़िए। रु. 50 / - रु. से 75 / - . स्पष्ट साक्ष्य को देखते हुए इस तरह के पाठ्यक्रम की भी अनुमति नहीं थी जो दावेदारों द्वारा भरोसा किया गया था और प्रदर्शित किया गया-उत्तरदाता स्वयं, ए1 से ए9 तक प्रदर्शनी के रूप में प्रस्तुत किया गया। बिक्री विलेख जो अधिग्रहण की तारीख के निकट निष्पादित किए गए थे और यह इंगित करने के लिए रिकॉर्ड पर सबूत भी हैं कि अधिग्रहित के अधिग्रहण का प्रस्ताव भूमि की शुरुआत 12.10.1982 पर की गई थी। इस तरह की वृद्धि बिना वैध और कानूनी किसी सहायक कारण के ऐसा नहीं कहा जा सकता था इसलिए, प्रदर्शनियों पर भरोसा करते हुए जो दावेदारों-उत्तरदाताओं द्वारा प्रस्तुत किए गए थे और जिन्हें निर्धारित करने के लिए एक विश्वसनीय मानदंड के रूप में पाया जाता है तत्काल मामले में मूल्यांकन, भूमि का बाजार मूल्य रुपये निर्धारित किया जाता है। 50 / - प्रति वर्ग गज अधिसूचना तिथि के अनुसार की और यह निर्देश दिया जाता है कि 1/3 प्रदत्त राशि को विकास शुल्क के लिए उक्त मूल्यांकन से काट लिया जाएगा। प्रतिवादियों को भी वैधानिक अधिकार होंगे यू/एस. एस. के लिए दिए गए

लाभ 23(1), 28 और भूमि के 34 अधिग्रहण अधिनियम (पैरा 19,20,) (1122-ए-एफ),

सुंदर बनाम भारत संघ (2001) 7 एससीसी 211; गुरप्रीत सिंह बनाम भारत संघ (2006) 8 एस. सी. सी. 457-पर भरोसा किया।

सीमेंट कार्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम पुर्या वगैरह (2004) 8 एस. सी. सी. 270; ऋषि पाल सिंह और अन्य। बनाम मेरठ विकास प्राधिकरण और एएनआर। (2006) 3 एससीसी 205; पश्चिम बंगाल के प्रशासक बनाम कलेक्टर, वाराणसी (1988) 2 एस. सी. सी. 150; रणवीर सिंह और अन्न। बनाम भारतीय संघ (2005) 12 एस. सी. सी. 59; भारत संघ और ए. एन. आर. बनाम राम फूल और अन्न। (2003) 10 एस. सी. सी. 167; कस्तूरी और अन्य बनाम हरियाणा राज्य (2003) 1 एस. सी. सी. 354; शाजी कुरीकोस और अन्न बनाम

इंडियन ऑयल कार्पोरेशन लिमिटेड वगैरह (2001) 7 एस. सी. सी. 650; लाल चंद बनाम भारत संघ और अन्न (2009) 15 एससीसी 769-संदर्भित

कानून संदर्भ:

(2004)8 एससीसी 270

संदर्भित

पैरा

10

(2006)3 एससीसी 205	संदर्भित	पैरा
11		
(1988) 2 एससीसी 150	संदर्भित	पैरा 11
(2005)12 एससीसी 59	संदर्भित	पैरा 12
(2003) 10 एससीसी 167	संदर्भित	पैरा 13
(2003) 1 एससीसी 354	संदर्भित	पैरा 14
(2001) 7 एससीसी 650	संदर्भित	पैरा 15
(2009) 15 एस. सी. सी.769	संदर्भित	पैरा 16
(2001) 7 एससीसी 211	भरोसा किया	पैरा 20
(2006) 8 एस. सी. सी. 457	भरोसा किया	पैरा
20		

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं 4212-4223/ 2004.

आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय हैदराबाद के एएन.

1301,1261,1282,1302,1320,1361,1362,1932,2035,2323,1998 और 145

और 1999 और 514 मे पारित निर्णय और आदेश 08.06.2011 से

जे. प्रभाकर, मनोज सक्सेना, श्वेतांक सभरवाल और डॉ. कैलाश चंद अपीलार्थी के लिए।

पी. पी. राव, के. मारुति राव, के राधा अंजनी अंजनी अय्यगारी, पुरुषोत्तम एस. टी., उत्सव सिद्धू, फिल्जा मूनिस, अपेक्षा शर्मा, ब्रजेश झा, चंदन कुमार और पवन कुमार उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय द्वारा निर्णय पारित किया गया

डॉ. मुकुंदकम शर्मा, जस्टिस 1. वर्तमान में अपील याचिकाकर्ता द्वारा दायर की जाती है और इसके खिलाफ निर्देशित की जाती है उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश दिनांक 08.06.2001 न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी-दावेदार इसके हकदार हैं। - अधिग्रहित भूमि के लिए उक्त 75 / रुपये की दर से मुआवजा राशि में से एक तिहाई की कटौती के बाद प्रति वर्ग गज यानी रु 25 / - प्रति वर्ग गज, अन्य लाभों के साथ सिविल कोर्ट द्वारा दिया गया।

2. आंध्र प्रदेश राज्य सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत एक अधिसूचना जारी करके, 1894 ख् इसके बाद 16.01.1985 पर अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया, जिसे 17.04.1985 पर राजपत्र में प्रकाशित किया गया था, उपरोक्त अधिसूचना के बाद एक अधिसूचना जारी की गई अधिनियम की धारा 6 इसके बाद भूमि

अधिग्रहण अधिकारी द्वारा, प्रकाशन से पहले तीन साल की अवधि के लिए आस-पास की भूमि की बिक्री लेनदेन को ध्यान में रखते हुए विचाराधीन अधिसूचना में, भूमि का बाजार मूल्य 36,000 / - प्रति एकड़ निर्धारित करने के लिए एक पुरस्कार पारित किया गया।

3. प्रत्यर्थी-दावेदारों का असंतुष्ट होना भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित उपरोक्त पुरस्कार, अधिग्रहित भूमि के लिए एक लाख रुपये के मुआवजे का दावा करते हुए 100 / - प्रति वर्ग गज अधिनियम की धारा 18 के तहत दीवानी अदालत को निर्देश देने की मांग की गई। उक्त प्रार्थना के परिणामस्वरूप, मामला दर्ज किया गया। उत्तरदाता-दावेदारों की जांच की गई. आठ गवाहों ने ए1 से ए15 के रूप में प्रदर्शित बिक्री विलेखों की प्रकृति के कुछ दस्तावेजों को भी प्रस्तुत किया। भूमि अधिग्रहण अधिकारी की ओर से दस्तावेज प्रस्तुत किए गए जिन्हें बी1 से बी22 के रूप में प्रदर्शित किया गया था।

4. प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करने के बाद, संदर्भ मामले की सुनवाई करने वाले जिला न्यायाधीश ने उसके सामने, एक सामान्य निर्णय और दिनांकित 29.12.1997 आदेश पारित किया. 50 / - प्रति वर्ग गज रुपये में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य तय करना और 30 प्रतिशत सोलेशियम भी दिया जाता है। बाजार मूल्य पर और 12 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि भूमि की धारा 23 (1) (ए) के संदर्भ में बाजार

मूल्य अधिग्रहण अधिनियम दीवानी अदालत ने भी ब्याज का आदेश दिया। पहले वर्ष के लिए 9 प्रतिशत पर प्रति वर्ष और उसके बाद प्रति वर्ष 15 प्रतिशत।

5. प्रतिवादी-दावेदार, जो अभी भी व्यथित हैं, ने अधिनियम की धारा 54 के तहत उच्च न्यायालय में अपील दायर की। आंध्र प्रदेश सरकार के भूमि अधिग्रहण विभाग और इसमें अपीलकर्ताओं ने भी पहले अपील दायर की थी। उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह तर्क देते हुए कि न्यायालय भूमि के वर्ग गज के आधार पर मुआवजे का निर्धारण करने में उचित नहीं था, जबकि भूमि का एक बड़ा हिस्सा 84 गज का था। 24 एकड़ गुंटा का अधिग्रहण किया गया था। एक और तर्क है कि राज्य की ओर से यह मुद्दा उठाया गया था कि संदर्भ न्यायालय को कम से कम विकास के लिए कटौती करनी चाहिए थी शुल्क जो 33 प्रतिशत से 65 प्रतिशत के बीच किया जा सकता था क्योंकि अधिग्रहित भूमि बहुत बड़ी थी। भूमि का क्षेत्र जबकि उदाहरण भूमि का छोटा भूखंड है।

6. दूसरी ओर अपनी अपीलों में उत्तरदाताओं का तर्क था कि समान रूप से स्थित भूमि के लिए बेचा गया था रु. 200 / - प्रति वर्ग गज से रु 300 / - प्रति वर्ग गज होना चाहिए और इसलिए, संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्यांकन बढ़ाया गया।

7. उपरोक्त अपीलों की सुनवाई उच्च न्यायालय द्वारा की गई थी और

एक सामान्य निर्णय और दिनांकित 08.06.2001 आदेश न्यायालय द्वारा, स्थिति की व्यापकता और औद्योगिक के लिए विचाराधीन भूमि की निकटता को ध्यान में रखते हुए प्रतिष्ठानों और इसकी क्षमता ने माना कि दावेदार रुपये 75 / - प्रति वर्ग गज के लिए मुआवजे के हकदार थे। भूमि अर्जित की और फिर उक्त राशि में से एक तिहाई की कटौती की, जो कि रु 25 / - प्रति वर्ग गज, और इसके परिणामस्वरूप यह माना गया कि उत्तरदाता-दावेदार भुगतान के हकदार होंगे 50 / -रुपये की दर से मुआवजा प्रति वर्ग गज के साथ दीवानी न्यायालय द्वारा दिए गए अन्य लाभ। उपरोक्त निर्णय और आदेश द्वारा, आंध्र प्रदेश आवास बोर्ड ने वर्तमान अपील दायर की है जिस पर हम पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुना है।

8. गवाहों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य और निम्नलिखित न्यायालयों द्वारा निर्दिष्ट और उन पर भरोसा किए गए दस्तावेज इन्हें भी हमारे सामने रखा गया था, जिनकी हमने 15 प्रदर्शनियों में से सावधानीपूर्वक जांच की है। ए1 से ए15 तक प्रदर्शित करता है, जो बिक्री के लिए उपलब्ध हैं। प्रत्यर्थियों द्वारा प्रस्तुत और प्रदर्शित किए गए कार्य-संदर्भ न्यायालय के समक्ष दावेदार, हमारे लिए वास्तव में क्या प्रासंगिक है ए1 से ए9 तक प्रदर्शनी का उद्देश्य है, क्योंकि वे स्थित भूमि से संबंधित हैं। सर्वेक्षण संख्या 8 में जो उस भूमि के समान है जिसकी मांग की गई थी विचाराधीन अधिसूचना के तहत प्राप्त किया जाना है। उपरोक्त बिक्री विलेखों को

अधिसूचना की तारीख से पहले निष्पादित किया गया था। अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत जारी किया गया। ए1 से ए5 के संबंध को प्रदर्शित करता है 50 / - प्रति वर्ग गज, रुपये की दर से सर्वेक्षण संख्या 8 में भूमि की बिक्री के लेनदेन के लिए प्रदर्शनी ए6 और ए7 लेनदेन से संबंधित हैं सर्वेक्षण संख्या 13 में 60 / रुपये की दर से प्रति वर्ग गज भूमि की बिक्री - और प्रदर्शनी ए9 रुपये की दर से सर्वेक्षण संख्या 4 में भूमि की बिक्री के लेनदेन से संबंधित है 48.30 प्रति वर्ग गज। एक अन्य महत्वपूर्ण पहलू जो इस स्तर पर ध्यान देने योग्य है, वह यह है कि इस भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव 12.10.1982 शुरू किया गया था उक्त तथ्य के आलोक में, के विवादों में से एक अपीलकर्ताओं का कहना था कि सभी बिक्री विलेखों के तहत संपत्ति की उपरोक्त खरीद की प्रत्याशा में भूमि अधिग्रहण की गई थी जिससे बिक्री की बढ़ी हुई दर दिखाई देती है।

9. एक अन्य महत्वपूर्ण पहलू जो इस स्तर पर ध्यान देने योग्य है, वह यह है कि इस भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव 12.10.1982 शुरू किया गया था उक्त तथ्य के आलोक में, के विवादों में से एक अपीलकर्ताओं का कहना था कि सभी बिक्री विलेखों के तहत संपत्ति की उपरोक्त खरीद की प्रत्याशा में भूमि अधिग्रहण की गई थी जिससे बिक्री की बढ़ी हुई दर दिखाई देती है। ए2 प्रदर्शनी ए3 के संबंध में जबकि पीडब्लू-5 बिक्री में हस्ताक्षरकर्ता है कर्म, अर्थात्, ए1 और ए2 को प्रदर्शित करता है। लेकिन,

तथ्य यह है कि जो भूमि अधिग्रहित की जाती है वह बहुत आदर्श और उपयुक्त रूप से स्थित है। अधिग्रहित भूमि के निकट एक कोर्ट हाउस और बस स्टैंड होना। अभिलेख पर इस बात के भी प्रमाण हैं कि अधिग्रहित भूमि मुख्य राजमार्ग से लगी हुई है। इसलिए अधिग्रहित भूमि का उचित उपयोग होने की संभावना है और आवास परियोजना के लिए या इसका दोहन करने के लिए भी विकसित किया गया व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित भूमि, हालांकि वर्गीकृत कृषि भूमि के रूप में, भूमि को भरने जैसे निवेश करके हमेशा अच्छी गुणवत्ता वाली भूमि में परिवर्तित किया जा सकता है, सड़क, सीवेज प्रणाली और अन्य नागरिक सुविधाएं प्रदान करना। इसलिए, इस तरह के संभावित मूल्य वाली भूमि को धन निवेश करके अच्छी गुणवत्ता वाली भूमि में परिवर्तित किया जा सकता है अपने विकास की ओर।

10. इस न्यायालय की स्वीकार्यता पर विचार करते हुए पुर्या (2004) 8 एस. सी. सी. 270 में पैराग्राफ 28 पर अभिनिर्धारित किया कि बिक्री विलेख के विक्रेता या विक्रेता को भी सामग्री को साबित करने के लिए स्वयं की जांच करने की आवश्यकता नहीं है यदि बिक्री विलेख की सामग्री को न्यायालय द्वारा कानून के अनुसार स्वीकार्य माना जाता है: -

“28. एल. ए. अधिनियम की धारा 51-ए को शाब्दिक रूप से पढ़ा जा सकता है और सामान्य अर्थ को ध्यान में रखते

हुए जो हो सकता है बिक्री विलेख द्वारा प्रमाणित लेन-देन से संबंधित साक्ष्य की स्वीकृति शब्द के लिए जिम्मेदार ठहराया जाता है, जिसमें इसकी स्वीकार्यता सबूत किसी भी सवाल से परे होगा अभिलेख में साक्ष्य यह स्वचालित रूप से नहीं लाया जाता है रिकॉर्ड। अभिलेख पर दस्तावेजी साक्ष्य लाने के लिए, यह न केवल स्वीकार्य होना चाहिए, बल्कि इसकी सामग्री को कानून के अनुसार साबित किया जाना चाहिए। लेकिन जब कानून एक अदालत को एक लेनदेन का प्रमाण देने वाले रिकॉर्ड पर एक बिक्री विलेख स्वीकार करने में सक्षम बनाता है, तो आगे कुछ भी करने की आवश्यकता नहीं है। प्रमाणितप्रतिलिपि की स्वीकार्यता बिक्री विलेख को स्वयं अस्वीकार्य नहीं ठहराया जा सकता था इस प्रकार गौण साक्ष्य लाया गया है। प्राथमिक साक्ष्य के अभाव को साबित किए बिना रिकॉर्ड करें। यहाँ तक कि विक्रेता या विक्रेता को भी इसकी आवश्यकता नहीं है इसकी सामग्री को साबित करने के लिए स्वयं की जाँच करें। लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा प्रमाणित लेन-देन स्वचालित रूप से स्वीकार किया जाएगा। विधायिका ने सलाह दी मे शब्द का प्रयोग किया है। इसलिए, न्यायालय को न्यायिक रूप से प्रयोग करने के

लिए एक विवेकाधिकार प्रदान किया गया है, अर्थात प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखते हुए।"

11. इस न्यायालय ने कई निर्णयों में यह निर्धारित किया है कि जब भूमि के एक बड़े हिस्से का अधिग्रहण किया जाता है और बिक्री के उदाहरण दिए जाते हैं उदाहरण के रूप में छोटे भूखंडों के लिए उत्पादित, सबसे अच्छा पाठ्यक्रम उचित और किराया मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए अदालत को कटौती करनी है में दिखाए गए मूल्यांकन से एक उचित आदर्श भूमि और उसके आधार पर एक न्यायपूर्ण और उचित मूल्यांकन ऋषि पाल सिंह और अन्य बनाम मेरठ विकास प्राधिकरण और एएनआर (2006) 3 एस. सी. सी. 205 में रिपोर्ट की गई, इस न्यायालय ने एक बड़े मामले से संबंधित मुद्दे पर विचार करते हुए निम्नलिखित रूप में धारित भूमि का हिस्सा: संदर्भ न्यायालय द्वारा छोटे भूखंडों पर विचार किया गया है, पहली बार में हमारा ध्यान इस न्यायालय के कुछ निर्णयों के लिए आमंत्रित किया गया था ताकि आग्रह किया जा सके कि वहाँ क्या छोटे भूखंडों के उदाहरणों पर कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है।

भूखंडों पर विचार किया जा रहा है। एक उपयुक्त मामले में, विशेष रूप से जब अन्य प्रासंगिक या भौतिक साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, पर्याप्त छूट देने के बाद ऐसे उदाहरणों पर विचार किया जा सकता है। यह एक ऐसा मामला है जिसमें उपयुक्त उदाहरण दिए गए हैं उपलब्ध नहीं हैं। संदर्भ

न्यायालय ने किया है छोटे भूखंडों का उदाहरण लेने के लिए पर्याप्त छूट विचार में पश्चिम बंगाल के प्रशासक जनरल बनाम कलेक्टर, वाराणसी, (1988) 2 एस. सी. सी. 150 (पैराग्राफ 12) में प्रतिवेदित, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया जहां भूमि के बड़े हिस्से का मूल्यांकन करने की आवश्यकता होती है, वहां छोटे भूखंडों के संबंध में लेनदेन में मूल्यांकन किया जाता है। बड़े भूमि के क्षेत्र मुआवजे के मूल्यांकन के लिए सीधे अपनाया नहीं जा सकता है।

12. यह एक तुच्छ प्रस्ताव है कि छोटे भूखंडों के लिए कीमतें प्राप्त होती हैं। भूमि के बड़े हिस्से के मूल्यांकन के लिए सुरक्षित आधार नहीं बना सकते क्योंकि दोनों तुलनीय गुण नहीं हैं। यह सिद्धांत कि छोटी बिक्री के बाजार मूल्य का प्रमाण विकसित हुआ भूखंड भूमि के बड़े विस्तार के मूल्यांकन में एक सुरक्षित मार्गदर्शक नहीं है जिसे इसके उचित परिप्रेक्ष्य में समझना होगा। सिद्धांत के लिए आवश्यक है कि छोटे विकसित भूखंडों के लिए प्राप्त कीमतों को बड़े पैमाने पर मूल्यांकन में सीधे नहीं अपनाया जा सकता है। हालाँकि, यदि दिखाया जाता है कि मूल्यवान होने की बड़ी सीमा स्वीकार नहीं करती है और निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयोग के लिए परिपक्व है; कि भूमि पर रखे जा सकने वाले निर्माण स्थल अच्छे बिक्री प्रस्ताव होंगे और उस पर मूल्यांकन काल्पनिक लेआउट की विधि का आधार औचित्य के साथ अपनाया जा सकता है, फिर इतने छोटे मूल्य

निर्धारण में, निर्धारित किया जा सकता है अधिसूचना के समय या उसके आसपास क्षेत्र में तुलनीय छोटी साइटों की बिक्री द्वारा इंगित मूल्यांकन प्रासंगिक होगा। ऐसे मामले में, सड़कों के निर्माण के लिए आवश्यक भूमि की सीमा के लिए आवश्यक कटौती और अन्य नागरिक सुविधाएँ; विकास के खर्च सड़कों, नालियों, सीवरों, पानी और बिजली की लाइनों को बिछाकर और पी. आवास बोर्ड के लिए परिव्यय पर ब्याज उद्यम आदि पर लाभ अर्जित किया जाना है। साहिब सिंह कल्हा बनाम अमृतसर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट में इस न्यायालय ने संकेत दिया कि सड़कों और अन्य के लिए आवश्यक भूमि के लिए कटौती विकासात्मक 53 प्रतिशत खर्च एक साथ इस प्रकार आ सकते हैं -लेकिन छोटे भूखंडों के लिए कीमतें कम हुईं। बड़े क्षेत्रों के मामले में सीधे लागू नहीं किया जा सकता है, क्योंकि इसका कारण यह है कि पूर्व भूमि की ष्खुदरा कीमत को दर्शाता है और बाद वाला थोक मूल्य।

12. बिक्री विलेखों की स्वीकार्यता और प्रासंगिकता पर, यह रणवीर सिंह बनाम भारत संघ और अन्न में रिपोर्ट किया 05) 12 एस.सी.सी. 59 निम्नानुसार आयोजित किया गया: -

31. इसके अलावा, यह अच्छी तरह से तय है कि बिक्री विलेख

भूमि के उस भाग से संबंधित जो इसके अधीन है - अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए अधिग्रहण सबसे प्रासंगिक साक्ष्य होगा।

36. इसके अलावा, एक निर्णय या पुरस्कार निर्धारित करता है मुआवजे की राशि निर्णायक नहीं है। वैसा ही यह केवल सबूत का एक टुकड़ा होगा। ऐसा नहीं हो सकता मूल्य में वृद्धि निर्धारित करने के लिए निश्चित मानदंड एक निश्चित दर पर भूमि।

13. यह भारत संघ और अन्न बनाम एम फूल और एन. आर. (2003) 10 एस. सी. सी. 167 के मामले में आयोजित किया में बताया गया है कि: -

"6. एक छोटे से हिस्से के संबंध में बिक्री मूल्य लेन-देन निर्णायक कारक नहीं होगा भूमि के एक विशाल हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित करना।"

14. कस्तूरी बनाम हरियाणा राज्य (2003) 1 एस. सी. सी. 354 में इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया: -

"7 यह अच्छी तरह से तय है कि कृषि के संबंध में

भूमि या अविकसित भूमि जिसका संभावित मूल्य है आवास या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए, आम तौर पर 1/3 राशि में से मुआवजे की कटौती की जानी है। अधिग्रहित भूमि पर उसकी प्रकृति, स्थान, सीमा के आधार पर कुछ भिन्नताओं के अधीन देय क्षतिपूर्ति विकास और क्षेत्र के

लिए शामिल व्यय सड़कों और अन्य नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि को विकसित करने की आवश्यकता होती है ताकि भूखंडों को आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए बनाया जा सके। भूमि समतल या असमान हो सकती है। निर्माण के उद्देश्य से नींव पर भूमि नरम या कठोर हो सकती है; हो सकता है कि भूमि चारों ओर एक विकसित क्षेत्र के बीच में स्थित है लेकिन उस भूमि में एक पहाड़ी हो सकती है या निचली हो सकती है या हो सकती है गहरे गड्ढे होने चाहिए। इसलिए क्षेत्र के विकास में होने वाले खर्चों की राशि भी भिन्न होती है। एक दावेदार जो दावा करता है कि उसकी भूमि पूरी तरह से विकसित है और ऐसी भूमि और यह इतनी स्थित है। इस तरह के साक्ष्य के अभाव में, केवल यह कहना कि उनकी भूमि से सटा क्षेत्र एक विकसित क्षेत्र है, विशेष रूप से तब पर्याप्त नहीं है जब अधिग्रहित भूमि का विस्तार बड़ा है और भले ही भूमि का एक छोटा सा हिस्सा विकसित क्षेत्र में मुख्य सड़क से लगा हो, लेकिन यह भूमि को एक प्रकार की प्रकृति नहीं देता है। विभिन्न तथ्यात्मक कारक हैं जिन्हें भुगतान में कटौती को लागू करते समय ध्यान में रखना पड़ सकता है विकासात्मक शुल्क के प्रति क्षतिपूर्ति, शायद कुछ मामलों में यह एक

तिहाई से अधिक और कुछ मामलों में कम हो 1/3 से अधिक, यह याद रखना चाहिए कि एक विकसित क्षेत्र और संभावित पी. आवास बोर्ड वाले क्षेत्र के बीच अंतर है। मूल्य, जिसे अभी विकसित किया जाना बाकी है। यह तथ्य कि एक क्षेत्र विकसित या किसी विकसित क्षेत्र से सटे होने पर वास्तव में उस क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूमि भी विकसित नहीं होगी। एक निर्माण स्थल या भूखंड के रूप में मूल्यवान होना, विशेष रूप से जब विशाल हो इस मामले में, विकास के उद्देश्य के लिए अनुभागों का अधिग्रहण किया जाता है।”

15. इसके अलावा, शाजी कुरीकोस और अब्र वी. बनाम इयान ऑयल कार्पोरेशन लिमिटेड (2001) 7 एस. सी. सी. के मामले में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि:

“3. इसमें कोई संदेह नहीं है कि अदालतें तुलनीय बिक्री को अपनाती हैं अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय भूमि के मूल्यांकन की विधि। बाजार मूल्य निर्धारित करते समय अधिग्रहित भूमि, मूल्यांकन की तुलनीय बिक्री विधि है भूमि के मूल्यांकन के अन्य तरीकों की तुलना में वरीयता दी जाती है जैसे कि शुद्ध आय विधि या विशेषज्ञ राय का पूँजीकरण विधि मूल्यांकन की

तुलनात्मक बिक्री विधि है -वरीयता दी जाती है क्योंकि यह सबूत प्रस्तुत करता है अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण जिस पर एक इच्छुक खरीदार अधिग्रहित भूमि के लिए भुगतान करेगा यदि इसे अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करने के समय खुले बाजार में बेचा गया था। हालांकि, बिक्री। अन्य बातों के साथ निर्धारित कारक इस प्रकार हैं। (1) बिक्री होनी चाहिए एक वास्तविक लेन-देन होना चाहिए, (2) जो बिक्री विलेख में होना चाहिए अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करने की तारीख के निकटवर्ती समय पर निष्पादित किया गया था, (3) कि भूमि बिक्री द्वारा कवर किया गया अधिग्रहण के आसपास होना चाहिए। भूमि, (4) बिक्री द्वारा आच्छादित भूमि अधिग्रहित भूमि के समान होनी चाहिए, और (5) बिक्री द्वारा आच्छादित भूमि के भूखंड का आकार अधिग्रहित भूमि के बराबर होना चाहिए। अगर ये सभी कारक संतुष्ट हैं, तो कोई कारण नहीं है कि बिक्री द्वारा कवर की गई भूमि का अधिग्रहित भूमि के लिए बिक्री मूल्य नहीं दिया जाना चाहिए। हालांकि, यदि बिक्री द्वारा कवर की गई भूमि और अधिग्रहित भूमि के बीच भूमि के स्थान, आकार, स्थल या प्रकृति के संबंध में कोई अंतर है, तो यह उपलब्ध है।

अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे को आनुपातिक रूप से कम करने के लिए अदालत जो बिक्री में परिलक्षित होती है अधिग्रहित भूमि से जुड़े नुकसानों पर।"

16. लाल चंद बनाम भारत संघ और ए. एन. आर., में सूचित किया गया 09) 15 एस. सी. सी. 769, इस न्यायालय ने दर निर्धारित करते हुए विकास शुल्क काटा जा सकता है, रखा जा सकता है (पैराग्राफ श्रिकसास के लिए कटौती का प्रतिशत होगा के बड़े भागों के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए बनाया गया अविकसित कृषि भूमि (संभावित के साथ) विकास), छोटे विकसित भूखंडों की बिक्री मूल्य के संदर्भ में, ऐसे विकसित भूखंडों की कीमत के 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के बीच होता है, जो प्रतिशत पर निर्भर करता है उस लेआउट के विकास की प्रकृति जिसमें अनुकरणीय भूखंड स्थित हैं। श्रिकसास में दो घटक होते हैं। पहला इसके साथ है विकास कार्यों के लिए उपयोग किए जाने के लिए आवश्यक क्षेत्र का संदर्भ और दूसरा लागत है विकास कार्य।

"9. इसलिए श्रिकसास के लिए कटौती कि सांविधिक अभिकरणों द्वारा की गई विकास लागत निजी अभिकरणों द्वारा की गई लागत से बहुत अधिक है। डेवलपर्स, उच्च ओवरहेड्स व्यय को ध्यान में रखते हुए और यहां तक कि डी. डी. ए. द्वारा बनाए गए लेआउट के बीच, सड़कों,

नागरिक सुविधाओं, उद्यानों और खेल के मैदानों के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का प्रतिशत प्रकृति के संदर्भ में भिन्न हो सकता है। लेआउट चाहे वह आवासीय हो या आवासीय-सहवाणिज्यिक या औद्योगिक; और यहां तक कि आवासीय क्षेत्रों में भी। लेआउट, प्रतिशत आकार को ध्यान में रखते हुए भिन्न होगा भूखंडों, सड़कों की चौड़ाई, समुदाय का विस्तार सुविधाएं, उद्यान और खेल के मैदान उपलब्ध कराए गए हैं। इनमें से कुछ वैधानिक विकास प्राधिकरणों द्वारा गठित लेआउट इसके अलावा जल/सीवेज उपचार संयंत्रों, पानी की टंकियों, विद्युत उप-स्टेशनों आदि के लिए बड़े क्षेत्र निर्धारित किए गए हैं। सड़कों, नालियों, उद्यानों के लिए निर्धारित सामान्य क्षेत्रों में, खेल के मैदान और सामुदायिक/नागरिक सुविधाएं मकसद उपरोक्त उदाहरणों में से केवल यह दिखाने के लिए है कि विकास कारक के लिए कटौती एक परिवर्तनीय है प्रतिशत और स्वयं प्रतिशत की सीमा बहुत है 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत तक।"

17. अतः यह उपरोक्त चर्चा से निहित है। मामला कानून और पूर्ववर्ती कि जो कुछ भी काटा जा सकता है किसी विशेष भूखंड के विकास के लिए विकास शुल्क भूमि का क्षेत्रफल 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के बीच हो

सकता है। यह एक बहुत व्यापक श्रेणी है, इसमें कोई संदेह नहीं है, लेकिन स्थिति, स्थान और भूमि की प्रकृति के अनुरूप की गई कटौती को एक उचित कटौती ठहराते हुए उपरोक्त सभी कारकों का अनुमान लगाया जा सकता है। अगर जमीन पहले से ही है विकसित और एक वाणिज्यिक/आवासीय के रूप में उपयोग किया जा सकता है प्लॉट, जो काटा जाना चाहिए वह निचले हिस्से में होगा जबकि अगर विकास किया जाना है, जैसे कि भरना भूमि, सड़कों, सीवेज और अन्य नागरिक सुविधाओं का प्रावधान, आदि, कटौती की सीमा अधिक हो सकती है।

18. वर्तमान के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करते हुए मामला, और भूमि की स्थिति, क्या उचित हो सकता है हमारे अनुमान में विकास शुल्क के लिए दी गई राशि का एक तिहाई कटौती है। हमने उल्लेख किया है कि इस मामले में प्रस्तुत साक्ष्य जो दर्शाता है कि भूमि है कृषि भूमि और इसलिए व्यापक 1122 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट ख्2010, 11 एस. सी. आर. की आवश्यकता होगी। आवासीय स्थल का उपयोग विकास के रूप में किया जाए।

19. उच्च न्यायालय ने बाजार मूल्य की दर में हस्तक्षेप किया

संदर्भ अदालत द्वारा इसे बढ़ाकर रु 75 / - प्रति वर्ग रु. से यार्ड 50/- निर्धारित प्रति वर्ग गज न्यायालय ने तय किया और उसके बाद विकास शुल्क के लिए उपरोक्त दर से एक तिहाई की कटौती की। हालांकि,

उच्च न्यायालय ने कोई कारण नहीं दिया है, ठोस कारणों की तो बात ही छोड़िए, क्योंकि उपरोक्त दर को रुपये 50 / - रु. से 75 / तक बढ़ाना। - . स्पष्ट साक्ष्य को देखते हुए इस तरह के पाठ्यक्रम की भी अनुमति नहीं थी। जिस पर दावेदार स्वयं उत्तरदाताओं द्वारा भरोसा और प्रदर्शन किया गया था, जिसे ए1 से ए9 के रूप में प्रस्तुत किया गया था। वे बिक्री विलेख थे जिन्हें निकटता में निष्पादित किया गया था अधिग्रहण की तारीख और यह इंगित करने के लिए अभिलेख पर साक्ष्य भी है कि अधिग्रहित भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव 12.10.1982 पर शुरू किया गया था। अतः इस प्रकार बिना किसी सहायक कारण के वृद्धि को वैध और कानूनी नहीं कहा जा सकता है।

20. इसलिए, उन प्रदर्शनियों पर भरोसा करना जो उत्पादित की गई थीं दावेदारों द्वारा-उत्तरदाता और जो एक विश्वसनीय व्यक्ति के रूप में पाए जाते हैं वर्तमान मामले में मूल्यांकन निर्धारित करने के लिए हम अधिसूचना की तारीख के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य रुपये 50 / - प्रति वर्ग यार्ड निर्धारित करते हैं और निर्देश दें कि विकास शुल्कों मूल्यांकन के लिए 1/3 प्रदत्त राशि की कटौती उपरोक्त से की जाएगी। यहाँ यह कहा गया है कि यह इंगित करने की आवश्यकता नहीं है प्रत्यर्थी अधिनियम की धारा 23 (1), 28 और 34 के तहत प्रदान किए गए वैधानिक लाभों के भी हकदार होंगे, जिसके लिए निम्नलिखित मामलों में

निर्णय दिया गया है:

सुंदर बनाम भारत संघ ने (2001) 7 एस. सी. सी. 211 में रिपोर्ट की जिसे बाद में मामले में पुष्टि और विस्तार से बताया गया। गुरप्रीत सिंह बनाम भारत संघ रिपोर्ट (2006) 8 एस. सी. सी. 457 लागू होगा।

21. हम तदनुसार इन अपीलों की अनुमति देते हैं। फिर भी हम पक्षों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दें।

अपील की अनुमति दी गई।

नोट:- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी **मनोज तिवारी** आर.जे.एस. द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण:-यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा 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 अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।