

भारत संघ

बनाम

राज कुमार बाघल सिंह (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य.

(सिविल अपील संख्या 7314-7365, 2005)

09 सितम्बर, 2014

[वी. गोपाल गौड़ा और आदर्श कुमार गोयल, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: धारा 4- मुआवजा - निर्धारित करने वाले कारक -अभिनिर्धारित: अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण करने में, एक इच्छुक विक्रेता द्वारा एक इच्छुक खरीददार को बेचान के एक वास्तविक लेनदेन में भुगतान की गई कीमत को इस शर्त पर अपनाया जाता है कि ऐसा लेनदेन समान लाभ रखने वाला हो, अधिग्रहीत भूमि के निकट हो व अधिग्रहण की तारीख के करीब हो- मूल्यांकन की अन्य प्रचलित विधियाँ जैसे विशेषज्ञों की राय और उपज विधि हैं - समान तरीके के बेचान के किसी साक्ष्य के अभाव में, अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के आसपास एक उपयुक्त छूट देकर निकटतम भूमि के लेनदेन को ध्यान में रखना स्वीकार्य है - इस बारे में कोई निश्चित मानदंड नहीं हो सकता है कि लेनदेन पर निर्भित किए गए मूल्य से उपयुक्त जोड़ या घटाव क्या होगा- कटौती की सीमा अलग अलग तथ्यों व परिस्थितियों पर निर्भर करती है- मुआवजा निर्धारित करते समय मौजूदा क्षमता को ही ध्यान में रखा जाना चाहिए - दूरस्थ लाभकारी कारकों को मुआवजा निर्धारित करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है - तुलनीय बिक्री विधि, मुआवजा निर्धारित करने के लिए अन्य तरीकों की तुलना में एक बेहतर तरीका है - वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं था।

सैन्य छावनी के विकास हेतु बीर खेड़ी गुजरान गांवों में 72.9375 एकड़ भूमि अधिग्रहण करने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत 14 मार्च, 1989 को एक अधिसूचना जारी की गई थी।

दिनांक 13 अगस्त, 1991 के फैसले द्वारा कलेक्टर ने अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 2 लाख रु. प्रति एकड़ की दर से निर्धारित किया। निर्देश न्यायालय ने मुआवजे की राशि बढ़ाकर रु. 9,05,000 प्रति एकड़ कर दी। दिनांक 1 अप्रैल, 1999 के आदेश द्वारा हाई कोर्ट ने उक्त मुआवजे की राशि को कम करके 105.80 प्रति वर्ग गज कर दिया। 16 सितंबर, 1988 के अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना द्वारा शामिल किए गए अधिग्रहण के दूसरे सेट में, 498.03 भूमि के लिए, कलेक्टर ने 27 मार्च, 1991 के फैसले द्वारा गांव खेड़ी गुजरान और बीर खेड़ी गुजरान में जमीन के लिए 2 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से और गांव शेर माजरा, हाजी माजरा और पसियाना में जमीन के लिए 1,50,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर मुआवजा निर्धारित किया। निर्देश न्यायालय ने 6 अप्रैल, 1998 के फैसले द्वारा खेड़ी गुजरान और बीर खेड़ी गुजरान गांवों में भूमि के लिए मुआवजे को बढ़ाकर 2,75,000/- रुपये प्रति एकड़ कर दिया। गांव हाजी माजरा की राजस्व संपदा की जमीन के संबंध में, पटियाला संगरूर रोड पर 500 मीटर तक की जमीन के लिए मुआवजा उसी दर से दिया गया,

लेकिन बाकी जमीन के लिए मुआवजा 2,33,750/- रुपये प्रति एकड़ की दर से दिया गया। पसियाना और शेर माजरा गांवों के लिए दी गई दर गांव हाजी माजरा में दी गई दर के समान ही थी। आगे और अपील पर उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने मुआवजे की राशि को बढ़ाकर 4,48,159/- रुपये प्रति एकड़ कर दिया, जिसकी खंडपीठ ने, वृद्धि के माध्यम से, मामूली संशोधन के साथ पुष्टि की थी। इस प्रकार खंडपीठ ने निर्देश न्यायालय द्वारा 14 मार्च, 1989 की अधिसूचना के अन्तर्गत शामिल की गई भूमि के संबंध में तय किए गए मुआवजे को 9,05,000/- रुपये प्रति एकड़ से घटाकर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा तय किए गए 105.80 रुपये प्रति वर्ग गज करने के विद्वान एकल न्यायाधीश के मत को बरकरार रखा है और 16 सितंबर, 1988 की अधिसूचना के अंतर्गत शामिल की गई भूमि के लिए मुआवजे को मामूली रूप से बढ़ाकर रु 4,54,662/- प्रति एकड़ कर दिया। उच्च न्यायालय के आदेश को चुनौती देते हुए वर्तमान याचिकाएं दायर की गई थी।

याचिकाओं को खारिज करते हुए न्यायालय ने,

अभिनिर्धारित किया:- एक इच्छुक विक्रेता द्वारा एक इच्छुक खरीददार को बेचान के एक वास्तविक लेनदेन में भुगतान की गई कीमत को इस शर्त पर अपनाया जाता है कि ऐसा लेनदेन समान लाभ रखने वाला हो,

अधिग्रहीत भूमि के निकट हो और कब्जे की तारीख के करीब हो। बेशक मूल्यांकन के अन्य बेहतर तरीके हैं जैसे विशेषज्ञों की राय और उपज विधि। समान तरीके के बेचान के किसी साक्ष्य के अभाव में, अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के आसपास एक उपयुक्त छूट देकर निकटतम भूमि के लेनदेन को ध्यान में रखना स्वीकार्य है। इस बारे में कोई निश्चित मानदंड नहीं हो सकता है कि निर्भित लेनदेन के मूल्य से उपयुक्त जोड़ या घटाव क्या होगा। कटौती की सीमा अलग अलग तथ्यों व परिस्थितियों पर निर्भर करती है। मुआवज़ा निर्धारित करते समय मौजूदा क्षमता को ही ध्यान में रखा जाना चाहिए। दूरस्थ लाभकारी कारकों को मुआवज़ा निर्धारित करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है। तुलनीय बिक्री विधि, मुआवज़ा निर्धारित करने के लिए अन्य तरीकों की तुलना में एक बेहतर तरीका है। उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है। [पैरा 10 और 11] [716-एफ-एच; 724-ए-सी]

विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम कारीगौडा और अन्य। (2010) 5 एससीसी 708: 2010 (5) एससीओर 164 - पर निर्भर रहते हुए।

बसंत कुमार एवं अन्य बनाम भारत संघ और अन्य। (1996) 11 एससीसी 542: 1996 (6) पूरक एससीओर 231; श्रीमती इंदुमती चितले

बनाम भारत संघ और अन्य। (1995) पूरक 4 एससीसी 219: 1995(4)
पूरक एससीऔर 701 - विशिष्ट।

चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी
पूना एवं अन्य। (1988) 3 एससीसी 751: 1988 (1) पूरक एससीऔर
531; विलुबेन झालेजर कॉन्ट्रेक्टर (मृत) विधिक प्रतिनिधि बनाम गुजरात
राज्य (2005) 4 एससीसी 789: 2005 (3) एससीऔर 542 - को निर्दिष्ट
।

संदर्भित निर्णित विधि

1996 (6) पूरक एससीऔर 231	विशिष्ट पैरा 7
1995 (4) पूरक एससीऔर 701	विशिष्ट पैरा 7
2010 (5) एससीऔर 164	पैरा 7 पर
निर्भित	
1988 (1) पूरक एससीऔर 531	पैरा 10 को
निर्दिष्ट	
2005 (3) एससीऔर 542	पैरा 10 को
निर्दिष्ट	

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: 2005 की सिविल अपील संख्या 7314-7365।

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के निर्णय और आदेश दिनांक 25.02.2005 एलपीएस 1110/1999 और 1999 की एलपीएस संख्या 1094, 478, 479, 482, 484, 491, 498, 508, 520, 521, 523, 527, 529, 532, 550, 558, 564, 566, 570, 576, 577, 580, 583, 591, 592, 593, 594, 597, 600, 601, 604, 609, 610, 618, 622, 623, 625, 633, 642, 644, 652, 654, 690, 701, 808, 809, 813, 986, 988, 1095, 1097 और 1099।

साथ में

सीए नंबर 77-273, 613-627, 4599, 4683, 4744, 5058, 5059, 5237, 2006 की 5238, 2007 की 118, 870 और 3181, 2014 के 8599 और 8600।

अपीलकर्ता के लिए और. बालासुब्रमण्यम, सुनिता रानी सिंह, संतोष कुमार, अनिल कटियार और डी.एस. महारा।

विप्रार्थीगण के लिए अमित कुमार, डॉ. कैलाश चंद, प्रवीण जैन, मुश्ताक अहमद, राजेश शर्मा, शालू शर्मा, प्रवीण जैन।

आदर्श कुमार गोयल जे. द्वारा न्यायालय का निर्णय सुनाया गया। 1. विशेष अनुमति याचिकाओं में अनुमति दी गई।

2. ये अपीलें अधिग्रहण के दो सेटों में अपीलकर्ता, भारत संघ द्वारा अधिग्रहीत भूमि के

भारत संघ बनाम राज कुमार बाघल सिंह (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि एवं मुआवजे के निर्धारण के मुद्दे से जुड़े मामलों के एक समूह में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसले के विरुद्ध दायर की गई है।

2. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचनाओं में से एक, 14 मार्च, 1989 को ग्राम बीर खेड़ी गुजरान जिला पटियाला में 72.9375 एकड़ भूमि का अधिग्रहण पंजाब के पटियाला में सैन्य छावनी के विकास के लिए जारी की गई थी। कलेक्टर ने 13 अगस्त, 1991 के निर्णय के तहत अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 2 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से निर्धारित किया। निर्देश न्यायालय ने मुआवजे की राशि बढ़ाकर 9,05000/- रुपये प्रति एकड़ कर दी। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने 1 अप्रैल, 1999 के

आदेश द्वारा इसे घटाकर 105.80 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया जिसकी खंडपीठ ने पुष्टि की है।

3. अधिग्रहण के दूसरे सेट में 16 सितंबर, 1988 के अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना द्वारा शामिल की गई 498.03 भूमि के लिए कलेक्टर ने 27 मार्च, 1991 के फैसले के तहत गांव खेड़ी गुजरान और बीर खेड़ी गुजरान में जमीन के लिए 2 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से और गांव शेर माजरा हाजी माजरा और पसियाना में जमीन के लिए 1,50,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा निर्धारित किया। निर्देश न्यायालय ने 6 अप्रैल, 1998 के फैसले के तहत खेड़ी गुजरान और बीर खेड़ी गुजरान गांवों में भूमि के लिए मुआवजे को बढ़ाकर 2,75,000/- रुपये प्रति एकड़ कर दिया। गांव हाजी माजरा की राजस्व संपदा की जमीन के संबंध में पटियाला संगरूर रोड पर 500 मीटर तक की जमीन के लिए मुआवजा उसी दर से दिया गया लेकिन बाकी जमीन के लिए मुआवजा 2,33,750/- रुपये प्रति एकड़ के हिसाब से दिया गया। पसियाना और शेर माजरा गांवों के लिए निर्धारित की गई दर गांव हाजी माजरा के समान ही थी। आगे और अपील पर उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने

मुआवजे की राशि को बढ़ाकर 4,48,159 रुपये प्रति एकड़ कर दिया जिसे खंडपीठ ने मामूली संशोधन के साथ वृद्धि करते हुए पुष्टि की है।

4. इस प्रकार खंडपीठ ने निर्देश न्यायालय द्वारा 14 मार्च, 1989 की अधिसूचना के अन्तर्गत शामिल की गई भूमि के संबंध में तय किए गए मुआवजे को 9,05,000/- रुपये प्रति एकड़ से घटाकर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा तय किए गए 105.80 रुपये प्रति वर्ग गज करने के विद्वान एकल न्यायाधीश के मत को बरकरार रखा है और 16 सितंबर, 1988 की अधिसूचना के अंतर्गत शामिल की गई भूमि के लिए मुआवजे को मामूली रूप से बढ़ाकर रु 4,54,662/- प्रति एकड़ कर दिया।

5. खंडपीठ के फैसले से व्यथित होकर भारत संघ ने इन अपीलों को दायर किया है। हालाँकि भूमि मालिकों ने खंडपीठ द्वारा दिए गए मुआवजे को स्वीकार कर लिया है।

6. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना।

7. अपीलकर्ता भारत संघ के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि निर्देश न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा कलेक्टर के निर्णय से परे जाकर मुआवजे में वृद्धि करना उचित नहीं था क्योंकि भूमि मालिक द्वारा जिन बेचान पर निर्भरता रखी है वे निर्धारण का आधार नहीं हो सकते हैं। उक्त बेचान के उदाहरण शहर के नजदीक की भूमि के थे जो भूमि बेहतर

जगह पर स्थित होने के कारण अधिक मूल्य की थी। यही कारण है कि दिनांक 14 मार्च, 1989 की अधिसूचना द्वारा शामिल की गई भूमि के संबंध में निर्देश न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की दर को उच्च न्यायालय द्वारा कम कर दिया गया था। छोटे मामलों को ध्यान में रखते हुए 60% की कटौती लागू लागू किए जाने की दलील को गलत तरीके से नजरअंदाज कर दिया गया। इस प्रकार उच्च न्यायालय द्वारा अपनाई गई कार्यप्रणाली उचित नहीं थी। *बसंत कुमार और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य*¹, *श्रीमती इंदुमती चितले बनाम भारत संघ और अन्य*² और *विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम कारीगौडा और अन्य*³ में निर्धारित विधि पर निर्भरता रखी गई है। आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि विक्रय के सौदे प्रदर्श पी.21 और पी.22 पर गलत तौर पर निर्भर रहते हुए अपीलकर्ता की आपत्ति को नजरअंदाज किया और उस आधार पर खंडपीठ ने 16 सितंबर, 1988 की अधिसूचना द्वारा शामिल किए गए अधिग्रहण के संबंध में मुआवजे को बढ़ाकर 4,54,662/- रुपये प्रति एकड़ करने में गलती की है।

1(1996) 11 एससीसी 542।

2(1995) पूरक 4 एससीसी 219।

3 (2010) 5 एससीसी 708।

8. दूसरी ओर भूमि मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित निर्णय में अपनाए गए मत का समर्थन किया। यह इंगित किया गया कि भूमि गोल्फ कोर्स और आवासीय क्षेत्र के पास नगर निगम की सीमा से सटी हुई थी। इसकी फगवाड़ा चौक से दूरी 3 किलोमीटर थी। आवासीय और वाणिज्यिक भूमि के रूप में विकास के लिए भूमि का संभाव्य मूल्य था।

9. हमने प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर विचार किया है। प्रतिद्वंद्वी तर्कों के गुण-दोष पर विचार करने से पहले हम इस मुद्दे पर उच्च न्यायालय द्वारा की गई चर्चा का उल्लेख करना उचित समझते हैं जो इस प्रकार है-

"वर्तमान मामले में स्थिति पूर्णतया भिन्न है। ऊपर उल्लिखित कटौती के मुद्दे के संबंध में निर्णय लेते समय भारत संघ के अधिवक्ता का तर्क कि अधिरोपित की गई कटौती को बढ़ाया जाना आवश्यक है, भी खारिज योग्य है। जैसा कि ऊपर बताया गया है अधिग्रहण के तहत भूमि की स्थिति को देखते हुए, 20% की सीमा तक लगाई गई कटौती पूरी तरह से उचित थी। भारत संघ के अधिवक्ता ने विभिन्न निर्णयों का हवाला देकर अपने तर्क का समर्थन करने की कोशिश की है लेकिन उन निर्णयों का कोई लाभ भारत संघ को नहीं दिया जा सकता है क्योंकि जिस समय मामला

अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष बहस किया गया था, उस समय अधिग्रहण के तहत भूमि के संभावित मूल्य के संबंध में भारत संघ द्वारा कोई गंभीर आपत्ति नहीं उठाई गई थी। यह प्रदर्शित करने के लिए कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई थी कि अधिग्रहित भूमि को आवासीय या वाणिज्यिक क्षेत्र में विकसित करने की कोई संभावना नहीं थी। रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्यों के मददेनजर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उच्च कटौती अधिरोपित करने के तर्क को खारिज किया जाना सही था। भारत संघ के अधिवक्ता का तर्क है कि चूंकि भूमि नगरनिगम की सीमा से 1 से 1-1/2 किलोमीटर की दूरी पर स्थित थी, इसलिए, रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्य के मददेनजर, अधिक कटौती अधिरोपित करना उचित नहीं है। यह साक्ष्य में आया था कि अधिग्रहण के तहत भूमि नगर निगम सीमा के बगल में स्थित थी और गोल्फ कोर्स के बहुत करीब स्थित थी। इसे देखते हुए निवेदन की गई कटौती का कोई मामला नहीं बनता है।

वर्तमान मामले में, विद्वान एकल न्यायाधीश ने विक्रय के मामले प्रदर्श पी-21 और पी-22 पर निर्भर रहते हुए

मुआवजा निर्धारित किया है जो सही है। मुआवजे का निर्धारण करते समय, बयानों पीडब्लू 4, पी 27, पीडब्लू 10 पर भी निर्भरता रखी गई है। यह अभिलेख पर आया था कि विक्रय वाले उदाहरण की भूमि, ऊपर उल्लिखित, अधिग्रहीत भूमि से 20 किला या उससे कम दूरी के भीतर स्थित थी। विक्रय विलेख उदाहरण पी 23 को उचित रूप से नजरअंदाज किया गया क्योंकि यह निर्मित घर से संबंधित था और यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सबूत नहीं था कि घर के निर्मित हिस्से के नीचे की जमीन का मूल्य क्या था। इन परिस्थितियों में इस न्यायालय की राय है कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दावेदारों को प्रति वर्ग गज 105.80 पैसे की दर से मुआवजा देना पूरी तरह से उचित था।”

10. अधिग्रहीत भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण करने में यह अच्छी तरह सुस्थापित है, एक इच्छुक विक्रेता द्वारा एक इच्छुक खरीददार को बेचान के एक वास्तविक लेनदेन में भुगतान की गई कीमत को इस शर्त पर अपनाया जाता है कि ऐसा लेनदेन समान लाभ रखने वाला हो, अधिग्रहीत भूमि के निकट हो व अधिग्रहण की तारीख के करीब हो । बेशक मूल्यांकन के अन्य बेहतर तरीके हैं जैसे विशेषज्ञों की राय और उपज

विधि। समान तरीके के बेचान के किसी साक्ष्य के अभाव में, अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के आसपास एक उपयुक्त छूट देकर निकटतम भूमि के लेनदेन को ध्यान में रखना स्वीकार्य है। इस बारे में कोई निश्चित मानदंड नहीं हो सकता है कि निर्भित लेनदेन के मूल्य से उपयुक्त जोड़ या घटाव क्या होगा।

चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी⁴, पूना और अन्य में, इस न्यायालय ने सिद्धांत को इस प्रकार सारांशित किया

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

(1).....

(2).....

(3).....

(4).....

(5) *अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की निर्णायक तिथि*

4 (1988) 3 एससीसी 751।

के अनुसार 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 तारीख) पर किया जाना चाहिए जैसे कि मूल्यांकनकर्ता एक काल्पनिक क्रेता है जो खुले बाजार से जमीन खरीदने को तैयार है और उस दिन का उचित मूल्य का भुगतान करने के लिए तैयार है। यह भी मानना होगा कि विक्रेता उचित मूल्य पर जमीन बेचने का इच्छुक है।

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

(8) केवल वास्तविक मामलों को ही ध्यान में रखना होगा। (कभी कभी भूमि अधिग्रहण की प्रत्याशा में मामलों में हेराफेरी की जाती है)

(9) यहां तक कि अधिसूचना के बाद के मामलों पर भी विचार किया जा सकता है। (1) यदि वे बहुत निकट के हैं, (2) वास्तविक हैं और (3) विकास की संभावनाओं में परिणामी सुधार के कारण अधिग्रहण ने खरीददार को अधिक कीमत का भुगतान करने के लिए प्रेरित नहीं किया है।

(10) वास्तविक मामलों में सबसे तुलनीय मामलों की पहचान निम्नलिखित विचारों पर की जानी चाहिए:

(i) समय के दृष्टिकोण से निकटता।

(ii) स्थिति के दृष्टिकोण से निकटता।

(11) ऐसे मामले जो बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करते हैं, की पहचान कर, उनमें परिलक्षित मूल्य को मानक के रूप में लिया जा सकता है और अधिग्रहण के अंतर्गत आने वाली भूमि का बाजार मूल्य प्लस और माइनस कारकों में उपयुक्त समायोजन अधिग्रहण के तहत आने वाली भूमि के विपरीत एक साथ रखकर किया 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- विचरण के संदर्भ में मूल्यांकन किया जा सकता है जैसा कि एक विवेकपूर्ण खरीददार 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 व माइनस कारकों के लिए अनलोड करके निकाला जाएगा।

(14) खंडों (11) से (13) में दर्शाए गए कार्य को व्यावहारिक ज्ञान के माध्यम 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. क्षेत्रफल की

विशालता

2. सड़क से निकटता

2. सड़क से कुछ

दूरी पर

भीतरी भाग की

स्थिति

3. सड़क के अग्रभाग पर

3. गहराई की तुलना में

बहुत

छोटे अग्रभाग

वाली भूमि की

संकीर्ण पट्टी

4. विकसित क्षेत्र से निकटता

हुए

की आवश्यकता

4. निचले स्तर पर दबे

हिस्से को भरने

होती है

5. नियमित आकार

दूरी

5. विकसित इलाके से

6. अधिग्रहण के तहत भूमि का स्तर

कारक

रोके रखेंगे

6. कुछ विशेष गैर लाभकारी

जो एक क्रेता को

7. निकटवर्ती संपत्ति के मालिक के लिए

विशेष मूल्य जिसे इसका कुछ

विशेष लाभ हो सकता है

(15) इन कारकों का मूल्यांकन निश्चित रूप से प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है। कोई भी सख्त या कठोर नियम नहीं हो

सकता। व्यावहारिक ज्ञान सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय मार्गदर्शक है। उदाहरण के लिए, आकार से संबंधित कारक को लें। भवन निर्माण के लिए 500 से 1000 वर्ग गज भूमि के प्लॉट की तुलना 10000 वर्ग गज या अधिक के बड़े भूभाग या भूमि के खंड से नहीं की जा सकती। सबसे पहले, एक छोटा भूखंड जो कई लोगों की पहुंच में है, भूमि के एक बड़े खंड को एक लेआउट तैयार करके, सड़कें बनाकर, खुली जगह छोड़कर, छोटे भूखंडों की प्लॉटिंग करके, खरीददारों की प्रतीक्षा करके (इस बीच निवेशित धन अवरुद्ध हो जाएगा) और एक उद्यमी के जोखिम को ध्यान में रखते हुए विकसित करना होगा। भूमि को तराशने और छोटे भूखंडों के प्लॉट काटने के लिए आवश्यक भूमि को ध्यान में रखते हुए लगभग 20 प्रतिशत से 50 प्रतिशत के बीच उचित दर पर छूट के माध्यम से कटौती करके कारक को कम किया जा सकता है। छूट अानुषंगिक जोखिम व कुछ हद तक इस बात पर भी निर्भर करेगी कि यह ग्रामीण क्षेत्र है या शहरी क्षेत्र, क्या निर्माण गतिविधि बढ़ रही है और क्या प्रतीक्षा अवधि जिसके दौरान उद्यमी की पूंजी बंद हो जाएगी, लंबी या छोटी होगी।

(16) प्रत्येक मामले को उसके तथ्यों के आधार पर, उक्त सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए और भूमि के एक विवेकपूर्ण खरीददार के रूप में न्यायाधीश को स्वयं को उस स्थिति में रखकर निपटाना चाहिए।

(17) ये सामान्य दिशानिर्देश व्यावहारिक ज्ञान से उचित समझ के साथ लागू किए जाने चाहिए।

पुनः विलुबेन झालेजर कॉन्ट्रेक्टर (मृत) विधिक प्रतिनिधि बनाम गुजरात राज्य⁵ में यह देखा गया -

“24. जिस उद्देश्य के लिए अधिग्रहण किया गया है वह भी बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक प्रासंगिक कारक है। बसव्वा बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (1996) 6 एससीसी 640 में विकास शुल्क के लिए 65% तक की कटौती की गई थी

25. भगवतुला समन्ना, (1991) 4 एससीसी 506, में यह अभिनिर्धारित किया गया है: (एससीसी पीपी 510-11, पैरा 11)

“11. इस प्रकार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए तुलनीय बिक्री के अंतर्गत आने वाली भूमि के मूल्य में कटौती का सिद्धांत अपनाया जाता है। सिद्धांत को लागू करने में सभी प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करना आवश्यक है। यह अधिग्रहण के अंतर्गत शामिल किए गए क्षेत्र की सीमा नहीं है जो एकमात्र प्रासंगिक कारक है। विशाल क्षेत्र में भी ऐसी भूमि हो सकती है जो पूरी तरह से विकसित हो जो सभी

5 (2005) 4 एससीसी 789।

सुविधाओं से युक्त हो और लाभप्रद स्थिति में स्थित हो। यदि बड़े भूभाग के भीतर छोटा क्षेत्र पहले से ही विकसित है और निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयुक्त है और उसके आसपास सड़कें, जल निकासी, बिजली, संचार इत्यादि हैं, तो कटौती का सिद्धांत केवल इस कारण से कि यह अधिग्रहीत बड़े भूभाग का हिस्सा है, उचित नहीं है।"

26. एल कमलम्मा, (1998) 2 एससीसी 385 में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया: (एससीसी पृष्ठ 387, पैरा 6)

"प्रदर्श बी-30 दिनांक 9-8-1976 का एक विक्रय विलेख है जो वर्तमान मामले के लेनदेन में भूमि अधिग्रहण के लिए प्रारंभिक अधिसूचना जारी होने से आठ महीने पहले हुआ है। यह पाया गया कि भूमि का टुकड़ा जो प्रदर्श बी.30 संदर्भित है उन भूमियों के बहुत करीब स्थित है जो संबंधित अधिसूचना के तहत अर्जित की गई हैं, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय उक्त दस्तावेज पर निर्भर हैं जो हमारे विचार में सही है। इसके अलावा जब तुलनीय भूमि की कोई बिक्री उपलब्ध नहीं थी, जहां भूमि के बड़े हिस्से बेचे गये थे, तब भी भूमि के छोटे हिस्से के संबंध में भी भूमि के विकास के लिए

उचित कटौती करके भूमि लेनदेन को भूमि के बड़े हिस्से के संबंध में प्राप्त होने वाली कीमत के संकेत के रूप में ध्यान में रखा जा सकता था। उचित कटौतियां जैसे कि सड़कों, सीवरों नालियों के लिए पर्याप्त जगह प्रदान करके लेआउट के निर्माण में शामिल खर्च एकमुश्त भुगतान और साथ ही बनने वाली साइटों को बेचने के लिए आवश्यक प्रतीक्षा अवधि भी प्रदान की जाएगी।”

27. प्रशासक जनरल, पश्चिम बंगाल बनाम कलेक्टर, (1988) 2 एससीसी 150, 53% तक की कटौती की अनुमति दी गई थी।

28. के. एस. शिवदेवम्मा बनाम सहायक कॉमरेड और भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (1996) 2 एससीसी 62, में यह अभिनिर्धारित किया गया; (एससीसी पृष्ठ 65, पैरा 10)

“10. फिर यह तर्क दिया जाता है कि 53% स्वचालित नहीं हैं बल्कि विकास की प्रकृति और विकास के चरण पर निर्भर करता है। हम विद्वान अधिवक्ता से सहमत हैं कि कटौती की सीमा प्रत्येक मामले में विकास की आवश्यकता पर निर्भर करती है। निर्माण नियमों के अनुसार 53% भूमि को छोड़ना आवश्यक है। इस न्यायालय ने एक सामान्य नियम के रूप में

निर्धारित किया कि सड़कों और अन्य सुविधाओं के विकास के लिए 33-1/3% की कटौती की जानी आवश्यक है। जहां विकास पहले ही हो चुका है वहां उचित कटौती करने की आवश्यकता है। इस मामले में हमें नहीं लगता है कि उस तारीख तक कोई विकास हुआ था। जब हम धारा 23 (1) के तहत मुआवजे का निर्धारण कर रहे हैं, तब धारा 4(1) के तहत अधिसूचना की तारीख के अनुसार, हमें उस तिथि पर भूमि विकास की स्थिति यदि विकास पहले ही किया जा चुका है और अन्य प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करना होगा। इसमें कोई संदेह नहीं है कि भूमि संभावित रूप से मूल्यवान थी, लेकिन आज तक कोई विकास नहीं हुआ था। सड़कों और अन्य सुविधाओं के लिए भूमि को सिटी इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट को सौंपने के लिए मालिक के दायित्व को ध्यान में रखते हुए और सड़कों, जल आपूर्ति में बिजली आदि बिछाने के लिए धन खर्च करने की उसकी आवश्यकता, 53% की कटौती और विकास के लिए आगे की कटौती उच्च न्यायालय के आदेशानुसार 33-1/3% की दर से अधिरोपित करना, अवैध नहीं था।"

29. हसन अली खान भाई एंड संस बनाम गुजरात राज्य (1995) 5 एससीसी 422 और भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम नुकला राजमल्लू, (2003) 12 एससीसी 334: (2003) 10 स्कैल 307] में यह देखा गया है कि जहां भूमि का अधिग्रहण किया जाता है वहां विशिष्ट उद्देश्यों के लिए विकास शुल्क के माध्यम से कटौती स्वीकार्य है।

30. हालाँकि हम इस तथ्य से अनभिज्ञ नहीं हैं कि आम तौर पर कुछ मामलों में मुआवजे की अतिरिक्त राशि की एक तिहाई कटौती का निर्देश दिया गया है। (कस्तूरी नाम हरियाणा राज्य, (2003) 1 एससीसी 354, तेजुमल भोजवानी बनाम यूपी राज्य, (2003) 10

एससीसी 525, वी हनुमंत रेड्डी बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी और मंडल और. अधिकारी, (2003) 12 एससीसी 642, हिमाचल प्रदेश हाउसिंग बोर्ड बनाम भरत एस. नेगी, (2004) 2 एससीसी 184 और किरण टंडन बनाम इलाहाबाद विकास प्राधिकरण, (2004) 10 एससीसी 7451)

31. रजिस्ट्रार, कृषि विज्ञान विश्वविद्यालय 5 जिस पर श्री रंजीत कुमार ने गहरा विश्वास जताया है, में न्यायालय ने देखा कि यदि अधिग्रहण कृषि उद्देश्य के लिए किया जाता है तो उसके विकास का सवाल ही नहीं उठता, लेकिन यदि बिक्री उदाहरण भूमि के एक छोटे टुकड़े के संबंध में थी, जबकि अधिग्रहण, भूमि के एक बड़े टुकड़े के लिए है, हालांकि

विकास लागत में कटौती नहीं की जा सकती है, लेकिन भूमि के विस्तार के लिए और इस तथ्य के लिए भी कटौती की जानी चाहिए कि ये कृषि भूमि हैं। मामले को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय द्वारा की गई 33% की दर से कटौती को बरकरार रखा गया था। इसलिए, यह तर्क देना सही नहीं होगा, जैसा कि श्री रंजीत कुमार ने प्रस्तुत किया है, कि भूमि की विशालता और विकास की लागत के लिए अलग अलग कटौतियां नहीं हो सकती।"

11. अपीलकर्ता द्वारा जिन निर्णयों पर निर्भर रहा है, वे भिन्न हैं। इंदुमती चितले मामले (सुप्रा) में यह देखा गया कि विचाराधीन भूमि कृषि भूमि थी जिसका मूल्य गैर कृषि भूमि के मूल्य के समान नहीं किया जा सकता था, जैसा कि अपीलकर्ता की ओर से दावा किया गया था। उक्त मामले में, वर्तमान मामले के विपरीत, ऐसा कोई निष्कर्ष नहीं निकला कि भूमि में आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग की तत्काल संभावना थी। बसंत कुमार मामले (सुप्रा) में यह देखा गया कि कृषि भूमि के मूल्य को निर्धारित करने के लिए विकसित भूमि के उदाहरण को आधार मानते समय सड़क पार्क, बिजली सीवेज आदि जैसी सुविधाएं प्रदान करने के लिए मूल्य का एक तिहाई काटा जाना चाहिए। हम पहले ही इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि पर गौर कर चुके हैं कि कटौती की सीमा अलग अलग

तथ्यों व परिस्थितियों पर निर्भर करती है। करिगौड़ा मामले (सुप्रा) में यह देखा गया कि केवल मौजूदा क्षमता को ही मुआवजे का निर्धारण करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए। मुआवजे के निर्धारण के लिए दूरस्थ लाभकारी कारकों को आधार नहीं बनाया जा सकता। आगे यह भी पाया गया था कि मुआवजे के निर्धारण के लिए तुलनीय बिक्री विधि अन्य तरीकों की तुलना में एक बेहतर तरीका है। इन प्रस्तावों पर कोई विवाद नहीं है, लेकिन मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, हम यह मानने में असमर्थ हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया मत निर्भित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धांत की किसी भी त्रुटि के कारण या अन्यथा दूषित है।

12. अतः हम आक्षेपित निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं पाते हैं।

13. खर्च के संबंध में बिना किसी आदेश के अपीलें खारिज की जाती हैं।

अपीलें खारिज की गईं।

यह अनुवाद ऑर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राजेन्द्र सिंह चारण (और. जे. एस.) द्वारा 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 अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणित होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।