

नेलसन फर्नांडीस और अन्य

बनाम

विशेष एल.ए.ओ. दक्षिण गोवा और अन्य

2 मार्च, 2007

[डॉ. ए. आर. लक्ष्मणन और अल्टमास कबीर, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (1), 22,23 और 24 भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भूमि और पेड़ों के लिए अलग-अलग मुआवजा पास किया-संदर्भ न्यायालय ने भूमि के लिए मुआवजा बढ़ा दिया, लेकिन पेड़ों के लिए मुआवजा नकोर दिया। उच्च न्यायालय ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट को खारिज किया और मुआवजा कम किया, सही होने की उपयुक्तता-निर्णय, उच्च न्यायालय को निर्धारण है कि बिना किसी कोरण के मुआवजा कम करने में उच्च न्यायालय गलत था। उच्च न्यायालय ने बिना कोई कोरण बताए मुआवजे को कम करना गलत बताया इसलिए, रिकॉर्ड पर साक्ष्य और मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर, भूमि और पेड़ों के लिए अलग से उचित मुआवजा दिया गया।

प्रतिवादी-रेलवे के लिए अपीलकर्ताओ -दावेदारों की भूमि के अधिग्रहण के लिए भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना प्रकोशित की गई थी। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भूमि और पेड़ों के लिए अलग से

मुआवजा देने के लिए एक अधिनिर्णय पारित किया। संदर्भित न्यायालय ने भूमि के लिए मुआवजे में वृद्धि की, लेकिन भूमि पर पेड़ों के लिए किसी भी मुआवजे को खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय ने भूमि के लिए मुआवजे को कम करके प्रतिवादियों की अपील को स्वीकोर कर लिया और अपीलार्थियों की अपील को खारिज कर दिया।

इस मुकदमे की याचिको में, अपीलकर्ता दावा करते हैं कि उच्च न्यायालय ने भूमि के मुआवजे को तय करते समय भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 के प्रावधानों को ध्यान में नहीं रखा; उच्च न्यायालय द्वारा मुआवजे में कमी के लिए कोई ठोस कोरण नहीं दिए गए; उच्च न्यायालय अपने तर्कों को प्रतिस्थापित नहीं कर सकता है और विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट और रिकोड पर अन्य साक्ष्य को अस्वीकोर नहीं किया सकता है। यह भूमि उच्च वाणिज्यिक मूल्य की है और अन्य शहरों से अच्छी तरह से जुड़ी हुई है भूमि पर मौजूद पेड़ उच्च मूल्य के थे और इसलिए पेड़ों के लिए अलग से मुआवजा दिया जाना चाहिए; उन्होंने यह भी दावा किया कि न्यायालयों ने भूमि के विकास के भविष्य के पूर्वानुमानों को नहीं देखा और उच्च न्यायालय ने भूमि के अधिग्रहण से उनके द्वारा उठाये जाने वाले हानि को मूल्यांकन नहीं किया। प्रतिवादी-रेलवे दावा करते हैं कि अपीलकर्ताओं की भूमि को अधिग्रहण सार्वजनिक उद्देश्य के लिए हुआ था, न कि किसी वाणिज्यिक उपयोग के

लिए और इसलिए उच्च न्यायालय भूमि के मुआवजे को कम करने में सही था। "कि उच्च न्यायालय ने वैल्यूअर की पोर्ट को सही रूप से खारिज किया क्योंकि यह इसे किसी ज्ञात मूल्यांकन की जानी-पहचानी तकनीक से आधारित नहीं है और इसके मूल्यांकन के समर्थन में कोई कोरण नहीं हैं कि छोटे भूखंडों के लिए मिले मूल्य को भूमि के मूल्य को तय करने के आधार के रूप में नहीं लिया जा सकता है और उच्च न्यायालय ने सही रूप से कुछ कटौती की और भूमि को मूल्य तय किया।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया: 1.1 उच्च न्यायालय ने एक ऐसा कठिन और असुविधाजनक तरीको अपनाया है, जिसे कोनून में अनुमति नहीं है, संदर्भ न्यायालय या उच्च न्यायालय के पास ऐसा कोई कोरण नहीं था जिससे मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट और साक्ष्य पर भरोसा नहीं किया जा सके। उच्च न्यायालय के पास कोई आधार नहीं था और यह ठोस कोरणों से समर्थित नहीं था एवं यह कि उसने विचाराधीन भूमि के विकोस की भविष्य की संभावना पर विचार नहीं किया था। उच्च न्यायालय ने उस क्षति को भी आकलन नहीं किया जो कि अपीलार्थी को उक्त भूमि से अपनी भविष्य की कमाई के नुकसान के कोरण होने की संभावना और नोटिस के प्रकोशन के समय से कलेक्टर के पजेशन में लेने के समय तक के बीच भूमि के लाभ में कमी के कोरण पहले से ही हुए नुकसान को भी आकलन नहीं किया

गया। उच्च न्यायालय ने आदेश पारित करने में गलती की है जिससे मुआवजे की दर कम हो गई है और रिकॉर्ड पर साक्ष्य को पूरी तरह से गलत तरीके से पढ़ा गया है और कोनून और तथ्यों की घोर त्रुटि में कोम किया है। उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए आदेश पारित करने में गलती की कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की राय मूल्यांकन के किसी भी तरीके पर आधारित नहीं थी, बल्कि पूरी तरह से भूमि के लिए उपलब्ध सुविधाओं के आधार पर थी। सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता एक विशेषज्ञ है। इस क्षेत्र में और ऐसे विशेषज्ञ की राय को भेदे तरीके से खारिज नहीं किया जाना चाहिए था। [पैरा 28] [575-जी, एच; 576-ए-सी]

1.2. तत्काल मामले में, रेलवे लाइन बिछाने के लिए भूमि को अधिग्रहण किया गया था इसलिए इसके विकास को सवाल ही नहीं उठेगा। मौजूदा बुनियादी नागरिक सुविधाओं की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए मुआवजे की माँग को उचित रूप से निर्धारित किया जाना चाहिए। अपीलार्थी अन्य सभी वैधानिक लाभों जैसे ऋण, ब्याज आदि के हकदार होंगे, अपीलार्थी उक्त भूमि पर खड़े पेड़ों के लिए मुआवजे के हकदार होंगे। [पैरा 30] [577-सी-ई]

पृथ्वीराज तनेजा (मृतक) बाय एल.आर.एस. विरुद्ध मध्य प्रदेश राज्य और अन्य [1977] 1 एस.सी.आर. 684; प्रिंटर हाउस प्राइवेट लिमिटेड

विरुद्ध श्री सत्यदान (मृत) बाय एल.आर.एस. और अन्य [1994] 2 एस.सी.सी.133; विलुबेन झलेजर कोंट्रैक्टर (डी) एल.आर.एस. विरुद्ध गुजरात राज्य, जे.टी.(2005) 4 एस.सी. 282। बसव (श्रीमती) और अन्य विरुद्ध विशेष एल.ए.ओ. और अन्य, जे.टी. (1996) 5 एस.सी. 580, हसनाली खानभाई एंड संस और अन्य विरुद्ध गुजरात राज्य, [1995] 2 एस.सी.सी. 422 और एल.ए.ओ. बनाम नुकोला जरामिलो, (2003) 10 स्केल 307, संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: की सिविल अपील सं. 1136/2007

बॉम्बे उच्च न्यायालय, गोवा पीठ, एफ.ए.संख्या 66 और 75/2002 मे पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 01.03.2005 से उत्पन्न।

दिनेश द्विवेदी, मधु मूलचंदानी और गार्गी खन्ना, अपीलार्थी।

अतुल वाई. चितले, सुजीता श्रीवास्तव, ध्रुव मदान, सुचित्रा अतुल चितले और ए. सुभाशिनी, प्रत्यर्थीगण।

न्यायालय को निर्णय दिया गया था

डॉ. ए. आर. लक्ष्मणन, जे.सिविल अपील नं. 1136 / 2007 को (एस.एल.पी.(सी) एन.ओ. एस. 16533-16534/2005 से।

1. अपील को अनुमति।

2. उपरोक्त अपील 1996 के भूमि अधिग्रहण मामले संख्या 58 से उत्पन्न प्रथम अपील संख्या 2002 की 66 और 2002 की 75 में गोवा में

बॉम्बे उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 01.03.2005 के खिलाफ दायर की गई थी। जिसमें डिवीजन बेंच ने अपीलकर्ताओं की जमीन के अधिग्रहण के लिए 750/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के मुआवजे के दावे को खारिज कर दिया और मुआवजे की दर को 192/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से साक्ष्यों को पुनर्मूल्यांकन करने और जिला न्यायाधीश के निष्कर्षों के स्थान पर अपने स्वयं के तथ्यों के निष्कर्ष को प्रतिस्थापित करने के बाद 38/- रुपये प्रति वर्ग मीटर कम कर दिया गया।

3. उपरोक्त मामले में, कोंकण रेलवे के लिए नई बीजी लाइन के निर्माण के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी दक्षिण गोवा द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद इसे संक्षेप में 'अधिनियम' कहा जाएगा) की धारा 4 के तहत अधिसूचना प्रकोशित की गई थी। अधिसूचना 5 और 6 अगस्त, 1994 को स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकोशित की गई थी। अधिनियम की धारा 6 के तहत रोहा और मँगलोर के बीच कोंकण रेलवे की नई ब्रॉड गेज लाइन के निर्माण के उद्देश्य से भूमि अधिग्रहण करने के सरकार के इरादे को बताते हुए एक घोषणा की गई थी, जो दिनांक- 09.11.1994 को बनाया गया था।

विशेष भूमि

अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अपीलकर्ता को उक्त भूमि पर खड़े पेड़ों के लिए 4/- रुपये प्रति वर्ग मीटर और 59,192/- रुपये की दर से मुआवजा देने को एक निर्णय पारित किया गया था। अपीलकर्ता ने दिनांक 06.12.1996 को अधिनियम की धारा 18 के तहत मुआवजे के निर्धारण के लिए मामले को संदर्भित करने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष एक आवेदन किया और अधिग्रहित भूमि के लिए 89,06,250/- रुपये और 71,000/- रुपये को दावा किया। उस पर खड़े पेड़ों के लिए धारा 18 के तहत संदर्भ विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिनांक 28.02.1996 को जिला एवं सत्र न्यायाधीश को दिया गया था और अधिनियम की धारा 19 के तहत संदर्भ विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, मडगांव द्वारा किया गया था। अपर जिला न्यायाधीश के समक्ष अपीलकर्ता - श्री नेल्सन फर्नांडीस द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था। दिनांक 13.12.1993 के दो विक्रय विलेख संलग्न हैं और अनुबंध-पी 5 के रूप में चिह्नित हैं। दिनांक-15.12.2000 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, मडगांव के समक्ष प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट पर सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता - प्रतिमा कुमार द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था। बार्टोलेमा गामा द्वारा 449/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से जमीन की बिक्री पर साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था। विक्रय विलेख Ex.AW1/B के साथ संलग्न कर अनुलग्नक-P7 के रूप में अंकित किया गया था।

4. अतिरिक्त. जिला न्यायाधीश ने एक निर्णय पारित कर मुआवजे की दर 4/- प्रति वर्ग मीटर से 192/- रुपये प्रति वर्ग मीटर बढ़ा दिया, लेकिन उक्त भूमि पर खड़े पेड़ों को कोई मुआवजा नहीं दिया गया। 2002 की प्रथम अपील संख्या 66 और 75 को विद्वान जिला न्यायाधीश के दिनांक- 29.08.2001 के फैसले और निर्णय के खिलाफ उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ताओं और प्रत्यर्थियों दोनों द्वारा प्राथमिकता दी गई थी।

5. प्रथम अपील संख्या 66/2002 और 75/75 को उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने अपीलकर्ताओं की अपील को खारिज कर दिया और प्रत्यर्थियों की अपील को स्वीकोर कर निस्तारण कर दिया। डिवीजन बेंच ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट और जिला न्यायाधीश के निष्कर्षों को खारिज कर दिया और मुआवजे की दर कम कर दी। जिला जज द्वारा 192/- प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से रू. 38/- प्रति वर्ग मीटर. इसलिए उपरोक्त अपील

सिविल अपील सं. 1137/2007

(विशेष (C) NOS. 16503-16504/ 2005 से।

6. अनुमति दी गई।

7. उपरोक्त अपील 1995 के भूमि अधिग्रहण मामले संख्या 391 से उत्पन्न 2002 की प्रथम अपील संख्या 63 और 67 में गोवा में बॉम्बे उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 09.03.2005 के खिलाफ दायर की गई थी, जिसमें डिवीजन बेंच ने

अपीलकर्ताओं की भूमि के अधिग्रहण के लिए 470/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के मुआवजे के दावे को खारिज कर दिया और जिला न्यायाधीश द्वारा दिए गए मुआवजे की दर को 108/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से कम कर साक्ष्यों के पुनर्मूल्यांकन और जिला न्यायाधीश के निष्कर्षों के स्थान पर अपने स्वयं के तथ्यों के निष्कर्ष को प्रतिस्थापित करने के बाद रु. 27/- प्रति वर्ग मीटर कर दिया।

8. उपरोक्त मामले में, कोंकण रेलवे के लिए नई बीजी लाइन के निर्माण के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना प्रकोशित की गई थी। अधिसूचना स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकोशित की गई थी। जिसकी घोषणा दिनांक 16.06.1992 को की गई थी और दिनांक 24.01.1995 को अपीलकर्ता को 4/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा देने को निर्णय पारित किया गया था और भूमि पर खड़े पेड़ों के लिए 82,282/- रुपये पारित किया गया। अपीलकर्ता ने दिनांक-27.03.1995 को अधिनियम की धारा 18 के तहत मुआवजे के निर्धारण के लिए मामले को संदर्भित करने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष एक आवेदन किया और 470/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की राशि को दावा किया गया और उनके तर्कों के समर्थन में निकटवर्ती भूखंडों के 3 बिक्री विलेख, एक निर्णय और एक मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट पर भरोसा किया गया। धारा 18 के संदर्भ में

विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिनांक 06.09.1995 को जिला एवं सत्र न्यायाधीश को दिया गया था। अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 30.02.1999 और दिनांक 24.09.1999 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था। दिनांक- 15.12.2000 को जिला न्यायाधीश, मडगांव के समक्ष उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट पर सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता - प्रतिमा कुमार द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था। एंटोनियो रोसारियो रोड्रिग्स द्वारा 480/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से विक्रय विलेख Ex. AW1/F को अनुलग्नक-P7 के रूप में अंकित किया गया, जमीन की खरीद पर साक्ष्य पेश किया गया। इसी तरह, मारिया पिया कोर्वाल्हो द्वारा बिक्री विलेख AW1/E द्वारा 200/- रुपये प्रति वर्ग मीटर पर जमीन की खरीद पर प्रस्तुत साक्ष्य को अनुबंध-P8 के रूप में चिह्नित किया गया था।

9. अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने मुआवजे की दर 4/- रुपये से बढ़ाकर 108/- रुपये प्रति वर्ग मीटर करने को फैसला सुनाया, लेकिन उक्त भूमि पर खड़े पेड़ों के लिए कोई मुआवजा नहीं दिया।

10. वर्ष 2002 की पहली अपील संख्या 67 अपीलकर्ताओं द्वारा पसंद की गई थी और वर्ष 2002 की अपील सं. 63 को जिला न्यायाधीश के 29.08.2001 के फैसले और निर्णय के खिलाफ गोवा में बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थियों द्वारा पसंद की गई थी। अपीलकर्ताओं की

अपील को खारिज करते हुए और प्रत्यर्थियों की अपील को स्वीकोर करते हुए डिवीजन बेंच द्वारा दोनों अपीलों को निस्तारण किया गया। डिवीजन बेंच ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट और जिला न्यायाधीश के निष्कर्षों को खारिज कर दिया और जिला जज द्वारा पारित 108/- प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से रू. 27/- प्रति वर्ग मीटर मुआवजे की दर से कम कर दी। इसलिए उपरोक्त अपील.

उपरोक्त अपील।

11. हमने अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री दिनेश द्विवेदी और कोंकण रेलवे के विद्वान वकील श्री अतुल वाई. चितले को सुना।

12. हालाँकि पहले प्रतिवादी - विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी दक्षिण गोवा को नोटिस दिया गया था और नोटिस की वैधता पूरी हो गई है, प्रतिवादी नंबर 1 की ओर से कोई प्रतिनिधित्व नहीं आया है। हालाँकि, विद्वान वकील श्री अतुल वाई. चितले उपस्थित हुए और अपनी दलीलें दीं।

13. दावेदारों की आंशिक से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री दिनेश द्विवेदी ने कहा कि डिवीजन बेंच धारा 23 के तहत लगाई गई शर्तों को पूरा करने के लिए बाध्य है। अपीलकर्ताओं को दिए जाने वाले मुआवजे की राशि निर्धारित करने के उद्देश्य से अधिनियम को और यह सुनिश्चित करने के लिए न्यायालय बाध्य, और बाध्य है कि उसको निर्णय को नून के प्रावधानों के अनुरूप हो। उन्होंने आगे कहा कि न्यायालय किसी विशेषज्ञ

की राय को अस्वीकोर नहीं कर सकता और उसके स्थान पर अपनी राय नहीं रख सकता है। इसी प्रकार, न्यायालय ने विशेषज्ञ की राय सहित रिकॉर्ड पर मौजूद सभी साक्ष्यों को खारिज करने के बाद भूमि अधिग्रहण के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की दर के संबंध में त्रुटि की है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि न्यायालय समान रूप से रखी गई भूमि के लिए मुआवजे की अलग-अलग दर तय नहीं कर सकता है और न्यायालय को इलाके में भूमि की बिक्री और उस पर उपलब्ध सुविधाओं पर विचार करना होगा।

14. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री दिनेश उच्च वाणिज्यिक मूल्य और अन्य शहरों से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है और उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि निचली अदालतों द्वारा दिए गए मुआवजे को कोई आधार नहीं है और यह ठोस कोरणों से समर्थित नहीं था। इसी तरह, न्यायालय ने विचाराधीन भूमि के विकास की भविष्य की संभावनाओं पर विचार नहीं किया और यह भी समझने में असफल रहा कि मुआवजा देने के समय अपीलकर्ताओं द्वारा भूमि पर उगाए गए पेड़ उच्च मूल्य के थे। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय अपीलकर्ताओं द्वारा किए गए दावे के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य की सराहना करने में विफल रहा है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार, उच्च न्यायालय को अपने द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के मद्देनजर अपीलकर्ता को दिए गए मुआवजे को

बढ़ाना चाहिए था। उच्च न्यायालय ने उस क्षति को भी आकलन नहीं किया जो अपीलकर्ता को इस तरह के अधिग्रहण से होने वाली क्षति के लिए बाध्य है। उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए आदेश पारित करने में भी गलती की कि जिससे अपीलकर्ता की मुआवजे की दर 192 रुपये को हकदार था और उसे 38/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर ही दी गयी जिससे डिवीजन बेंच ने आदेश पारित करने में गलती की और मुआवजे जिससे मुआवजे की दर कम हो गई। मुआवजे की दर 750/- रुपये तय करने की अपीलकर्ता की प्रार्थना पर विचार किए बिना 38/- रुपये कर दी गई। इस प्रकार, यह तर्क दिया गया है कि उच्च न्यायालय ने रिकॉर्ड पर साक्ष्य की पूरी तरह से गलत व्याख्या करके आदेश पारित करने में गलती की है और उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता के उचित और न्यायसंगत दावे को खारिज कर दिया और एक गंभीर त्रुटि की है। अपीलकर्ता के अनुसार, कोनून और तथ्यों के परिणामस्वरूप, अपीलकर्ता के साथ स्पष्ट अन्याय हुआ है। उच्च न्यायालय ने यह मानने में भी गलती की कि अपीलकर्ता की भूमि पहाड़ी थी और 65% की कटौती विद्वान न्यायाधीश द्वारा की जानी चाहिए थी, न कि 33% की, जैसा कि उनके द्वारा किया गया था। वैसे ही, इसी तरह को तर्क अन्य संबंधित अपीलों में अन्य वकील द्वारा भी दिया गया था। उच्च न्यायालय इस बात को समझने में विफल रहा कि विचाराधीन भूमि और उस पर जुआरी नदी पुल के निर्माण के बाद अधिगृहीत भूमि ने अपना

महत्व खों दिया, जिससे उच्च न्यायालय इस बात को समझने में विफल रहा है।

15. इसी तरह को तर्क अन्य संबंधित अपीलों में अन्य वकील द्वारा भी दिया गया था। यह प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय इस बात को समझने में विफल रहा कि विचाराधीन भूमि अच्छी तरह से विकसित की गई थी और उस पर निर्माण किया गया था और उसी को अधिग्रहण किया गया था और उच्च न्यायालय इस बात को समझने में विफल रहा है कि निचली अदालतों द्वारा दिए गए मुआवजे को कोई आधार नहीं था और न ही ठोस कोरणों से समर्थित था। आगे यह तर्क दिया गया कि न्यायालय ने इस बात पर विचार नहीं किया कि विचाराधीन भूमि को ऐसे स्थान पर प्रतिस्थापित किया गया था जो उच्च वाणिज्यिक मूल्य को है और अन्य शहरों से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। अपने तर्कों को समाप्त करते हुए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि गोवा में उच्च न्यायालय ने आदेश पारित करने में गलती की है, जिससे मुआवजे की दर अपीलकर्ता की प्रार्थना पर विचार किए बिना 108/- रुपये से 27/- रुपये कम हो गई है, जैसा कि विद्वान जिला न्यायाधीश ने आदेश दिया था। मुआवजे की दर तय करने की 470 प्रति वर्ग मीटर। यह भी प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने बिना मस्तिष्क लगाए आदेश पारित करने में गलती की है और साथ ही अपीलकर्ता के उचित और न्यायसंगत दावे को खारिज कर

दिया है और कोनून और तथ्यों की एक गंभीर त्रुटि की है। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश गलत है और इसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ता के साथ स्पष्ट अन्याय हो रहा है।

16. प्रतिवादी नंबर 2- कोंकण रेलवे की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री अतुल वाई. चितले ने प्रस्तुत किया कि केआरसीएल परियोजना के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित भूमि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए है, न कि किसी व्यावसायिक शोषण के लिए और नई ब्रॉड गेज लाइन के निर्माण के लिए। कोंकण रेलवे के लिए पहले ही इसी उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहीत है। उन्होंने आगे कहा कि अधिग्रहीत भूमि 11,875 वर्ग मीटर, पहाड़ी क्षेत्र, सड़क स्तर से लगभग 30 मीटर ऊपर है और अविकसित भूमि है क्योंकि अधिकांश क्षेत्र निचला क्षेत्र है और प्रश्न में अधिग्रहीत भूमि की स्थलाकृति ऐसी है। भूमि को एक बड़ा हिस्सा भारद प्रकार को है जिसमें दोनों मौसमों के लिए धान के खेतों की खेती की जाती है, भूमि को कुछ हिस्सा नारियल की खेती के अधीन है और

कुछ हिस्सा पानी के नीचे है और भूमि को विकसित करना महंगा होगा, क्योंकि भूमि को पहले भरने की और फिर विकसित करने की आवश्यकता होगी। विद्वान वकील के अनुसार, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने अपने फैसले में दूर तय करने में निम्नलिखित को ध्यान में रखा:

(01) भूमि की मौजूदा स्थितियाँ;।

(02) इस प्रकार की भूमि के लिए हाल ही में प्रदान की गई दरें तथा सरकार द्वारा स्वीकृति।

(03) गोवा, दमन और दीव कृषि किरायेदारी अधिनियम, 1964 के तहत प्रतिबंध।

17. उन्होंने आगे कहा कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर इस तथ्य पर विचार करने के बाद पेड़ों के मूल्यांकन पर पहुंचे कि मूल्यांकन कृषि निदेशालय और उप वन संरक्षक के तकनीकी कर्मचारियों द्वारा किया गया था और इसलिए, अपीलकर्ता इसको हकदार होगा। अधिनियम की धारा 04 के तहत अधिसूचना के प्रकोशन की तिथि यानी 01.08.1994 को भूमि को बाजार मूल्य और गैर किरायेदार भारद के संबंध में अधिनियम की धारा 11(1) के तहत सरकार द्वारा अनुमोदित भूमि की दर 17.01.1995 को ग्राम कोरटालिम में उद्यान क्षेत्र में भूमि को प्रकोर रु. 4/- प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया. इसके बाद उन्होंने प्रस्तुत किया कि श्रीमती प्रतिमा कुमार की मूल्यांकन रिपोर्ट पर अपीलकर्ता द्वारा भरोसा नहीं किया जा सकता क्योंकि वह प्रश्न में भूमि को मूल्य निर्धारण करने में सक्षम नहीं हैं और मूल्यांकनकर्ता द्वारा 500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर को मूल्यांकन किया गया है। मूल्यांकन की किसी ज्ञात पद्धति पर आधारित नहीं है, बल्कि पूरी तरह से उपलब्ध सुविधा के आधार पर है। इसके अलावा मूल्यांकनकर्ता द्वारा निकोली गई राय के समर्थन में कोई कोरण नहीं दिया गया है।

18. विद्वान वकील ने यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि अधिगृहीत भूमि के लिए अपीलकर्ता को देय मुआवजा अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 11.12.1993 के दो बिक्री विलेखों की औसत कीमत पर आधारित नहीं हो सकता है क्योंकि बिक्री विलेख दिनांक 11.12.1993 उन भूखंडों से संबंधित है जो छोटे हैं, आकोर में अर्थात् रु. 365/- वर्ग मीटर और रु. 275/- वर्ग मीटर। इसके अलावा, योजना कोनून के तहत आवश्यक सड़क, जल निकोसी आदि बनाकर भूखंडों को विकस नहीं किया गया था और जो उप-विभाजन बनाए गए थे, उन्हें भी नगर और ग्राम नियोजन विभाग के साथ-साथ ग्राम पंचायत द्वारा अनुमोदित किया गया था। इसलिए, जिस कीमत पर भूखंड बेचे गए यानी 250 रुपये प्रति वर्ग मीटर को अर्जित भूमि के मूल्यांकन के उद्देश्य से नहीं माना जा सकता। इसके अलावा, छोटे भूखंडों के लिए ली गई कीमत को बड़े क्षेत्र को कवर करने वाली भूमि पर लागू नहीं किया जा सकता है, जैसा कि इस न्यायालय ने विभिन्न निर्णयों में और विशेष रूप से, 1977 (1) एस.सी.सी. 684 पृथ्वी राज तनेजा (मृत) एल.आर. बनाम मध्यप्रदेश राज्य और अन्य। आगे यह भी तर्क दिया गया है कि प्रश्न में अधिगृहीत भूमि 15 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, हवाई अड्डे से 20 कि.मी. वास्को शहर से 18 कि.मी. पणजी से 3 कि.मी. कॉर्टालिम बाजार से और उस स्थान तक पहुंचने के लिए कोई सड़क नहीं है।

19. आगे यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि भूमि के मूल्यांकन की तुलनीय बिक्री पद्धति को उस मामले में अपनाया जा सकता है, जहां प्रश्न में अर्जित भूमि की तुलना उसी प्रारंभिक अधिसूचना के अनुसार उसी प्रकार की अर्जित भूमि से की जा रही है, लेकिन यदि अधिगृहीत भूमि को स्थान, आकार, आकार क्षमता या कार्य को जैसे कोरकों में से कोई भी अन्य भूखंडों से व्यापक रूप से भिन्न होता है तो अधिगृहीत भूमि को बाजार मूल्य दूसरों से स्वतंत्र रूप से निर्धारित किया जाना चाहिए, जैसा कि प्रिंटर हाउस प्रा. लिमिटेड बनाम सैय्यदान (मृतक) एल.आर.एस. एवं अन्य के द्वारा 1994 (2) एससीसी 133 में यह भी प्रस्तुत किया गया था कि वर्ष 1994 में अधिगृहीत भूमि के लिए अधिनिर्णय की राशि को निर्धारित करते समय, एल.ए.ओ. ने दिनांक 25.08.1995 को अधिनिर्णय पारित किया, जिसकी शर्तों के अनुसार अधिनियम के प्रावधानों पर विचार किया गया था:

(क) अर्जित भूमि को क्षेत्रफल और प्रकृति।

(बी) याचिकोकर्ता द्वारा दायर किये गये उद्देश्य।

(ग) याचिकोकर्ता को हुई क्षति।

(घ) मूल्यांकन के दृष्टिकोण से फायदे और नुकसान को पता लगाने के लिए अधिग्रहण के तहत भूमि को निरीक्षण किया।

(ई) पेड़ों, संरचना आदि को बाजार मूल्य।

(च) अर्जित भूमि पर लागू गोवा, दमन और दीव कृषि किरायेदारी अधिनियम, 1964 के प्रावधान।

(छ) उपरोक्त गाँवों में विभिन्न प्रकार की भूमि के संबंध में उक्त अधिनियम की धारा 11 (1) के तहत सरकार द्वारा अनुमोदित भूमि की दर जो निम्नानुसार है:

दक्षिण गोवा के कलेक्टर के उप कलेक्टर को पत्र क्रमांक	दिनांक	गाँव	भूमि को प्रकार	प्रति वर्ग मीटर दर रुपये/पैसे में
2/4/94- CVS/57- LAR/418	19.09.1994	सैनकोले	किराएदार दोहरी फसली धान	9.00
			नारियल भारद दलदली/पानी के नीचे	4.00 2.00
2/4/94- CVS/90- LAR/474	24.10.1994	सैनकोले	किराएदार दोहरी फसली धान	9.00

2/4/94- CVS/65- LAR/12		कॉर्टालिम	अनटेनेंटेड भरद/गार्डन इन ऑर्चर्ड जोन	4.00
------------------------------	--	-----------	---	------

20. विद्वान वकील के अनुसार, उच्च न्यायालय ने उपरोक्त सभी तथ्यों पर विचार करने के बाद, सही कटौती की थी, कि विचाराधीन भूमि एक अविकसित खंड है भूमि जो किरायेदारों के पास है और जिसको कोई विपणन योग्य स्वामित्व नहीं है और जिसको उपयोग अभी किया जा रहा है उसके अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जा सकता है और भूमि को विकसित करने के लिए उपयुक्त प्राधिकारी से कोई मंजूरी नहीं ली गई है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि ट्रैक बिछाने के लिए, प्रतिवादी नंबर 2 को अधिग्रहित भूमि को 6 मीटर ऊंचाई तक भरना था। अपने तर्क को समाप्त करते हुए, कोंकण रेलवे के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने, दोनों पक्षों को सुनने के बाद और रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों पर विचार करने के बाद, ए.डी.जे. द्वारा एक तर्कसंगत निर्णय और आदेश द्वारा अधिग्रहीत भूमि के लिए और उपरोक्त के मद्देनजर मुआवजे को सही ढंग से घटाकर 192/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से 38/- रुपये प्रति वर्ग

मीटर कर दिया था। इस न्यायालय को अपीलकर्ताओं द्वारा दायर सिविल अपील को लागत के साथ खारिज कर देना चाहिए।

21. हमने तत्कोल मामले में दायर दलीलों, दस्तावेजों और अनुबंधों के संदर्भ में प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है। वर्तमान मामले में, दोनों प्रत्यर्थियों द्वारा कोई भी दस्तावेज दाखिल नहीं किया गया था।

22. दिए जाने वाले मुआवजे की राशि निर्धारित करने में, एल.ए.ओ. को अधिनियम की धारा 23 और 24 के प्रावधानों द्वारा निर्देशित किया जाएगा। अधिनियम की धारा 22 के अनुसार, भूमि को बाजार मूल्य अधिनियम की धारा 4 के तहत नोटिस के प्रकोशन की तारीख यानी दिनांक-25.08.1994 को निर्धारित किया जाना है। धारा 24 के अनुसार, एलएओ उस भूमि के मूल्य में होने वाली किसी भी वृद्धि को भी शामिल नहीं करेगा, जिसको उपयोग अधिग्रहण के बाद किया जाएगा। भूमि के बाजार मूल्य को अर्थ उस भूमि की कीमत से है जो एक इच्छुक विक्रेता को एक इच्छुक खरीदार से खुले बाजार में प्राप्त होने की उचित उम्मीद है। दूसरे शब्दों में, यह कोल्पनिक बाजार में ज़मीन की कीमत है। स्थल निरीक्षण के दौरान, यह पाया गया कि अधिग्रहण के तहत भूमि सैनकोले और कोरटालिम गांव में पहले से ही इसी उद्देश्य के लिए अधिग्रहित भूमि के निकट स्थित है।

23. वर्तमान मामले में, दो बिक्री विलेख दिनांक 13.12.1993 पर भरोसा किया गया था जो कि धारा 4(1) अधिसूचना से 8 महीने पहले है। संपत्ति 250/- रुपये प्रति वर्ग मीटर में बेची गई थी। हमने विक्रय पत्र और दस्तावेज़ में दर्ज विवरण को अध्ययन किया है। संपत्ति 385/- रुपये वर्ग मीटर की सीमा है. जैसा कि संलग्न योजना में दर्शाया गया है। इसके बाद, जैसा कि विभाजन विलेख में बताया गया है, मालिकों ने योजना को नूनों के तहत आवश्यक सड़कें, जल निकोसी आदि बनाकर उक्त संपत्ति को विकोस किया, जिसे दिनांक 22.10.1993 को शहर और देश नियोजन अधिकोरियों और ग्राम पंचायत द्वारा उनके लाइसेंस वी.पी.सी./4 93-94/754 दिनांक 15.11.1993 को अनुमोदित किया गया था। विचाराधीन भूमि को विशेष रूप से दूसरी अनुसूची में वर्णन किया गया है। 385/- रुपये वर्ग मीटर की एक सीमा कुल 96,250/- रुपये की कीमत पर बेची गई थी। जो तत्कालीन बाजार मूल्य था। उसी तारीख को एक और विक्रय पत्र बेचा गया, जिसकी माप लगभग 257 वर्ग मीटर थी, जैसा कि संलग्न योजना में दिखाया गया है। विलेख में कहा गया है कि सभी सह-मालिकों ने स्थायी को नूनों के तहत आवश्यक सड़क, जल निकोसी आदि बनाकर संपत्ति को विकोस किया है। कुल बिक्री प्रतिफल रु. 64,250/- रुपये है, सरकार द्वारा पंजीकृत मूल्यांकनकर्ता श्रीमती प्रतिभा कुमार से गवाह ए.ड.02 के रूप में पूछताछ की गई। वह एल.आई.सी., जी.आई.सी. और बैंक ऑफ इंडिया के लिए एक

पैनल वैल्यूअर भी है। उसने अपीलकर्ताओं के अनुरोध पर मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार की है। रिपोर्ट के अनुसार, अधिगृहीत भूमि को माप 11,875/- रुपये वर्ग मीटर है और उक्त संपत्ति आवेदकों की संयुक्त संपत्ति है, जो कॉर्टोलिम में नौको बिंदु के करीब स्थित है और यह सार्वजनिक सड़क से लगी हुई है और अधिगृहीत भूमि उस पर लागू नहीं होती है। एल.ए.सी. 391/95 की अधिगृहीत भूमि जो सार्वजनिक सड़क को छूती है जिसे कोंकण रेलवे ब्रॉड गेज लाइन के लिए अधिगृहीत किया गया था। अधिगृहीत भूमि बस्ती क्षेत्र एस 2 में पुलिस स्टेशन, पेट्रोल पंप, सालगांवकर जहाज यार्ड, सरकोरी गोदाम लगभग 200 मीटर की सीमा के भीतर स्थित है और बाजार, स्कूल, बैंक आदि 1 किमी की सीमा के भीतर हैं और वर्ष 1994 और यहां तक कि एक समय से पहले जब अधिगृहीत भूमि पर बिजली, टेलीफोन और पानी की सुविधा उपलब्ध थी। अपनी रिपोर्ट में उल्लिखित सभी कोरकों पर विचार करने के बाद, वह 500/- प्रति वर्ग मीटर रुपये के बाजार मूल्य पर पहुंची है। मुख्य परीक्षा में दिए गए उसके बयानों के संबंध में जिरह में उससे कुछ भी पता नहीं चला है। उपरोक्त रिपोर्ट से यह पता चलता है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता, उपलब्ध संपत्ति सुविधाओं के स्थान और इलाके में समान संपत्तियों की लागत को ध्यान में रखते हुए, भूमि की वर्तमान उचित बाजार दर पर आ गया है जो 500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर पर तय की गई थी।

24. अतिरिक्त जिला न्यायाधीश दक्षिण गोवा ने अपीलकर्ताओं द्वारा भरोसा किए गए 2 बिक्री कोर्यों पर विचार किया। दोनों विक्रय विलेख दिनांक 13.12.1993 Ex AW1/B और Ex AW1/C हैं। विक्रय विलेख के निष्पादकों की जांच AW3 और AW1 के रूप में की गई। उनके मुताबिक जमीन 250/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से बेची गयी. जो अधिगृहीत भूमि से लगभग 3 किलोमीटर दूर स्थित है और दूसरा विक्रय पत्र 257/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के संबंध में है और वह भी लगभग 3 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। दोनों विक्रय पत्र भूमि अधिग्रहण से करीब 8 माह पहले के हैं। दोनों जमीनें 250/- रुपये प्रति वर्ग मीटर में बेची गईं।

25. यह तर्क दिया गया कि बेची गई भूमि की छोटी मात्रा को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है। जिला न्यायाधीश के अनुसार कटौती वहां की जानी है जहां अधिग्रहण के तहत अविकसित भूमि को बड़ा क्षेत्र है, जिसमें टाउन लाइन की न्यूनतम सुविधाएं जैसे पानी कनेक्शन, अच्छी तरह से बनाई गई सड़कें, जल निकोसी सुविधा, बिजली कनेक्शन आदि प्रदान करने को प्रावधान किया जाना है। इस प्रक्रिया में आवश्यक रूप से अविकसित भूमि को विकसित भूमि के बराबर लाने के लिए आवश्यक कोरकों की लागत में कटौती शामिल है।

26. मौजूदा मामले में, दोनों बिक्री कोर्षों को औसत लेते हुए एडब्ल्यू 1/बी और एडब्ल्यू 1/सी जिला न्यायाधीश ने विकोस शुल्क के लिए 33% की दर से कटौती की और 250/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से 33% की कटौती की। अधिग्रहीत भूमि की वास्तविक कीमत 192/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के लगभग होगी. जो जिला न्यायाधीश की राय के अनुसार अर्जित भूमि के लिए उचित होगा। ऐसा धारण करके उन्होंने निम्नलिखित अधिनिर्णय पारित किया।

"निर्णय"

"भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिए गए इस मुआवजे को बढ़ाकर 192/- रुपये प्रति वर्ग मीटर कर दिया गया है। प्रत्यर्थियों को आवेदकों को उक्त मुआवजे के अलावा उसकी राशि पर आनुपातिक समाधान शुल्क और 9% ब्याज की दर से भुगतान करना होगा। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 28 के अनुसार प्रत्यर्थियों को दी गई भूमि के कब्जे की तारीख से एक वर्ष की अवधि के दौरान 9% और उसके बाद दिनांक से उक्त अधिनियम की धारा 28 के तहत 15% प्रतिवर्ष की दर से अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से निर्णय की तारीख तक मुआवजे की पूरी राशि के वास्तविक भुगतान और भूमि के बाजार

मूल्य पर 12% ब्याज तक एक वर्ष की अवधि की समाप्ति या एल.ए. अधिनियम की धारा 23 की धारा 1ए के संदर्भ में जो भी पहले हो, कब्जा लेना। पहले से भुगतान की गई राशि को दिए गए मुआवजे के खिलाफ समायोजित किया जाएगा और आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई अदालत की फीस और 1000/- रुपये की दर से प्रत्यर्थियों को भुगतान करना होगा और अपीलकर्ता अपनी लागत की वापसी के हकदार होंगे।"

27. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने अपने फैसले के पैरा संख्या 10 में कहा है कि जिला न्यायाधीश द्वारा दो बिक्री कोर्षों की कीमत को औसत लेना और दावेदारों को देय मुआवजा तय करने के लिए इसे लागू करना सैद्धांतिक रूप से उचित नहीं था। उच्च न्यायालय ने माना कि दो विक्रय विलेखों को उपयोग अधिग्रहीत भूमि को मुआवजा तय करने के उद्देश्य से एक दिशानिर्देश के रूप में किया जा सकता है और इसको उपयोग अतिरिक्त कटौती करके भी किया जा सकता है। उनके अनुसार, ऐसी भूमि को विकस करने के लिए जो एक स्तर पर नहीं थी, आवेदक को विकस के लिए कोफ़ी राशि खर्च करनी होगी, अर्थात् समतल सीढ़ीदार सड़कें आदि, और इसलिए, भूमि की प्रकृति पर विचार करना होगा। पहाड़ी तौर पर अतिरिक्त द्वारा कम से कम 65% की कटौती की जानी चाहिए थी। जिला

न्यायाधीश और उनके द्वारा किया गया 33% नहीं। फिर, उच्च न्यायालय को विचार था कि जिला न्यायाधीश को कम से कम 10% की और कटौती करनी चाहिए थी क्योंकि अधिग्रहित भूमि और भूखंडों के बीच की दूरी लगभग 3 किलोमीटर थी। इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने माना कि छोटे भूखंडों से प्राप्त कीमतें बड़े क्षेत्र को कवर करने वाली भूमि पर लागू नहीं की जा सकती हैं और इसलिए, इस आधार पर कम से कम 10% की अतिरिक्त कटौती की जानी चाहिए इसलिए, उच्च न्यायालय ने माना कि अधिग्रहीत भूमि के स्थान की तुलना में उसकी प्रकृति और बिक्री कोर्यों की साजिश पर विचार करते हुए, जिला न्यायाधीश को कम से कम 85% की कटौती करनी चाहिए थी और उक्त के मद्देनजर कटौती के बाद, अधिग्रहीत भूमि की कीमत 37.50 रुपये जो कि पूर्णांकित रूप से 38/- रुपये प्रति वर्ग मीटर है। एक और निर्देश जारी किया गया कि पेड़ों के लिए दिए गए मुआवजे को भूमि के लिए निर्धारित मुआवजे से समायोजित किया जाना चाहिए।

28. हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने कटौती करने के लिए एक कठोर और तैयार तरीको अपनाया है जो कोनून में अस्वीकोर्य है। हमने पहले ही मूल्यांकनकर्ताओं की रिपोर्ट पर गौर कर लिया है। संदर्भ न्यायालय या उच्च न्यायालय द्वारा कोई भी कोरण नहीं बताया गया कि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट और उसके साक्ष्य पर भरोसा क्यों नहीं किया जा सकता है। हमारी राय में, उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे को कोई

आधार नहीं था और यह ठोस कोरणों से समर्थित नहीं था और इसने प्रश्न में भूमि के विकास की भविष्य की संभावना पर विचार नहीं किया। कलेक्टर की सूचना एवं कब्जा लेने के समय भी उच्च न्यायालय ने उस कमी को भी आंकलन नहीं किया, जो अपीलकर्ता को उक्त भूमि से उसकी भविष्य की कमाई के नुकसान के कोरण होने की संभावना है और प्रकोशन के समय के बीच भूमि के मुनाफे में कमी के कोरण पहले से ही हुई क्षति को भी आंकलन नहीं किया गया। उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने आदेश पारित करने में गंभीर गलती की है, जिससे मुआवजे की दर 192/- रुपये से 38/- रुपये कम हो गई है और रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों को पूरी तरह से गलत तरीके से पढ़ा और कोनून और तथ्यों की घोर त्रुटि की। हमारे विचार में, डिवीजन बेंच द्वारा पारित आदेशों के परिणामस्वरूप अपीलकर्ताओं के साथ स्पष्ट अन्याय हुआ है। उच्च न्यायालय ने यह कहकर भी आदेश पारित करने में गलती की कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की राय मूल्यांकन की किसी राय पद्धति पर आधारित नहीं थी, बल्कि केवल भूमि के लिए उपलब्ध सुविधाओं के आधार पर थी। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता अपने क्षेत्र में एक विशेषज्ञ है और ऐसे विशेषज्ञ की राय को बुरे तरीके से अस्वीकार नहीं किया जाना चाहिए।

29. विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, जिला न्यायाधीश और उच्च न्यायालय दोनों यह नोटिस करने में विफल रहे हैं कि अधिग्रहण को उद्देश्य रेलवे के लिए है और मुआवजा तय करने के लिए। यह उद्देश्य एक प्रासंगिक कोरक है जिसे ध्यान में रखा जाना चाहिए। इस संदर्भ में, हम विलुबेन झालेजर कॉन्ट्रैक्टर (डी) बनाम गुजरात राज्य (जेटी 2005 (4) एससी 282) के द्वारा न्यायालय के फैसले को उपयोगी रूप से संदर्भित कर सकते हैं। इस न्यायालय ने माना कि जिस उद्देश्य के लिए भूमि को अधिग्रहण किया गया है, उसे बाजार मूल्य तय करने और विकास शुल्क की कटौती में भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। उपरोक्त मामले में, भूमि को अधिग्रहण इसलिए किया गया क्योंकि वे एक बांध के पानी में डूबी हुई थीं। मालिकों ने 40/- रुपये प्रति वर्ग फुट के मुआवजे को दावा किया। एल.ए.ओ. ने 35/- रुपये से 60/- रुपये प्रति वर्ग मीटर मुआवजा दिया। संदर्भ न्यायालय ने भूमि को बाजार मूल्य 200/- रुपये प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया और विकास शुल्क की कटौती के बाद 134/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा निर्धारित किया। मुआवजे पर पहुंचने में, संदर्भ अदालत ने 46.30 वर्ग मीटर भूमि को 270 प्रति वर्ग मीटर भूमि के एक टुकड़े की तुलनात्मक बिक्री पर भरोसा किया। अपील पर, उच्च न्यायालय ने बड़े भूखंडों के संबंध में रु. 180/- प्रति वर्ग मीटर और छोटे भूखंडों के संबंध में 200/- रुपये प्रति वर्ग मीटर मुआवजा किया। आगे की

अपील पर, इस न्यायालय ने माना कि चूंकि भूमि बांध के पानी में डूबने के लिए अधिग्रहित की गई थी और इसको कोई संभावित मूल्य नहीं था और बिक्री को उदाहरण 46.30 वर्ग मीटर मापने वाला एक छोटा सा भूखंड था। जबकि वर्तमान मामले में अधिग्रहण बड़े क्षेत्र के संबंध में था। छोटे भूखंडों के लिए 175/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के स्थान पर 160/- प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया। बसव्वा (श्रीमती) और अन्य बनाम विशेष. एल.ए.ओ.और अन्य (जेटी 1996 5 एससी 580) में रिपोर्ट की गई, इस न्यायालय ने माना कि जिस उद्देश्य से अधिग्रहण किया गया है वह भी बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक प्रासंगिक कोरक है।

30. हालाँकि, हम इस तथ्य से अनभिज्ञ नहीं हैं कि आम तौर पर कुछ मामलों में मुआवजे की अतिरिक्त राशि की 1/3 कटौती को निर्देश दिया गया है। हालाँकि, जिस उद्देश्य के लिए भूमि को अधिग्रहण किया गया है, उस उद्देश्य को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। मौजूदा मामले में, कोंकण रेलवे के लिए नई बीजी लाइन के निर्माण के लिए भूमि को अधिग्रहण किया गया था। यह न्यायालय हसनअली खानभाई एंड संस एंड अन्य बनाम गुजरात राज्य, 1995 2 एससीसी 422 और एलएओ बनाम नुकला राजामल्लू, 2003 (10) स्कैल 307 में देखा गया था कि जहां विशिष्ट उद्देश्यों के लिए भूमि को अधिग्रहण किया जाता है, वहां विकास शुल्क के माध्यम से कटौती की अनुमति है। मौजूदा मामले में, अधिग्रहण

रेलवे लाइन बिछाने के लिए है। अतः उसके विकास को प्रश्न ही नहीं उठता। अतः उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है तथा बुनियादी नागरिक सुविधाओं जैसे स्कूल, बैंक, पुलिस स्टेशन, जल आपूर्ति, बिजली, उच्च मार्ग, परिवहन, डाक, पेट्रोल पंप, उद्योग की उपलब्धता को देखते हुए, दूरसंचार और अन्य व्यवसायों के लिए मुआवजे को दावा उचित रूप से 250/- प्रति वर्ग मीटर की दर से 20% की कटौती के साथ तय किया जाना चाहिए। अपीलकर्ता अन्य सभी वैधानिक लाभों जैसे सोलेटियम, ब्याज इत्यादि को हकदार होगा। अपीलकर्ता रुपये 59,192/- की राशि में उक्त भूमि पर खड़े पेड़ों के लिए मुआवजे के भी हकदार होंगे। प्रतिस्थापन के लिए 2006 के आईए नंबर 1 को प्रार्थना के अनुसार आदेश दिया गया है।

सिविल अपील सं 1137 2007 को

(एस.एल.पी. (सी) एन.ओ.एस. से बाहर निकलना। 16503-16504/2005)

31. इस मामले में, LAO ने अपीलकर्ता को 4/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिया और उक्त भूमि पर खड़े पेड़ों के लिए 82,282/- रुपये। अपीलकर्ताओं ने 470/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की राशि को दावा किया। अधिग्रहीत भूमि के लिए और अपने विवाद के समर्थन में निकटवर्ती भूखंडों के 3 बिक्री विलेख, एक निर्णय और एक मूल्यांकक की रिपोर्ट पर

भरोसा किया। जिला जज ने मुआवजे की दर के अनुसार रु.4/- से रु.108/- कर दिया लेकिन ज़मीन पर खड़े पेड़ों के लिए कोई मुआवजा नहीं दिया गया। अपीलकर्ता द्वारा की गई पहली अपील और प्रत्यर्थियों द्वारा की गई अपील में, जिला न्यायाधीश के निर्णय और निर्णय दिनांक 29.08.2001 के खिलाफ उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं की अपील को खारिज कर दिया और प्रत्यर्थियों की अपील की अनुमति दी गयी। डिवीजन बेंच ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट और जिला न्यायाधीश के निष्कर्षों को खारिज कर दिया और मुआवजे की दर 108/- रुपये से 27/- रुपये कर दी। यह मामला भी 2005 की एस.एल.पी. (सी) संख्या 16533-16534 में अन्य अपीलकर्ता के समान ही है इसलिए, वे भी अन्य अपील के बराबर मुआवजे के हकदार हैं। इस मामले में, अपीलकर्ता ने 480/- रुपये प्रति वर्ग मीटर और 200/- रुपये प्रति वर्ग मीटर में जमीन की खरीद पर दो बिक्री विलेख क्रमशः AW1F और AW1E पेश किए। सरकोरी मूल्यांकनकर्ता ने भी अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की और न्यायालय के समक्ष गवाही भी दी। प्रश्नगत भूमि को अधिग्रहण भी इसी उद्देश्य से किया गया है इसलिए, इस मामले में अपीलकर्ता भी 250/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के साथ 20% की कटौती के साथ एवं समान मुआवजे को हकदार है। अपीलकर्ता उस पर खड़े पेड़ों के लिए 82,232/- रुपये के मुआवजे को हकदार होगा। जैसा कि एल.ए.ओ. द्वारा उचित ठहराया गया है, अपीलकर्ता अन्य सभी वैधानिक

लाभों जैसे सोलेटियम, ब्याज आदि को भी हकदार होगा। दोनों अपीलों पर तदनुसार आदेश दिया जाता है। चूंकि अधिग्रहण धारा 4(1) अधिसूचना के तहत किया गया था और मामला वर्ष 1996 से लंबित था, इसलिए अपीलकर्ता को नून के तहत अनुमेय सहायता, ब्याज और अन्य वैधानिक लाभों के साथ इस न्यायालय द्वारा अब तय किए गए मुआवजे के भुगतान को हकदार होगा। मुआवजा और अन्य भुगतान पहले से किए गए भुगतानों को समायोजित करने के बाद आज से 3 महीने के भीतर किया जाएगा। कोई लागत नहीं।

बी.एस.

अपीलों को अनुमति।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी ब्रह्मानन्द शर्मा (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित कि या गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं कि या जासकता 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 ।

\*\*\*