

भूपाल सिंह और अन्य

बनाम

हरियाणा राज्य

(2008 की सिविल अपील सं. 7377)

अप्रैल 1,2015

[न्यायमूर्ति विक्रमजीत सेन और न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-धारा 23-भूमि अधिग्रहण-मुआवजा- का संवर्धन- वर्ष 1977 में आवासीय उद्देश्य के निर्माण के लिए राज्य द्वारा भूमि के बड़े हिस्से का अधिग्रहण- उच्च न्यायालय ने दावेदारों/ भूमि मालिकों को 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया- अपील पर, माना गया: दावेदारों ने अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य साबित करने के लिए कोई विक्रय पत्र दाखिल नहीं किया- भूमि की संभावनाओं को साबित करने के लिए कुछ गवाहों के मौखिक साक्ष्य के आधार पर, उच्च न्यायालय ने 50/- रुपये प्रति वर्ग गज तय किए हालाँकि इसने दावेदारों के पक्ष में माना कि वे 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे का दावा करने के हकदार थे- निष्कर्ष भूमि की संभावनाओं और अधिग्रहीत भूमि के एक निकटवर्ती भूमि की दर पर आधारित थे, जिसे उसी समय अधिग्रहित किया गया पाया गया था- इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा अधिग्रहीत की उचित बाजार दर 50/- रुपये प्रति वर्ग गज निर्धारित करना उचित नहीं था और इसके स्थान पर इसे 63/- रुपये प्रति वर्ग गज ही निर्धारित किया जाना चाहिए था- 63/- रुपये . प्रति वर्ग गज का आंकड़ा सभी प्रासंगिक तथ्यों को लागू करने के बाद आता है और यह न्यायसंगत, तर्कसंगत और अधिग्रहण की तिथि पर भूमि के उचित बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है- एलएओ को और सभी वैधानिक मुआवजे के साथ मे भूमि मालिकों को 63/-रुपये प्रति वर्ग गज की दर से देय मुआवजे की गणना करने का निर्देश दिया गया।

धारा 23-भूमि अधिग्रहण-उचित बाजार मूल्य-अभिनिर्धारित: धारा 23 के तहत अधिग्रहण की तारीख पर या/और अधिग्रहण से पहले प्रचलित अधिग्रहित भूमि के समान निकटवर्ती भूमि की बाजार दर के आधार पर निर्धारित किया जाना है, लेकिन अधिग्रहण की तारीख के बाद नहीं- उचित मामलों में, अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को तय करने के लिए निकटवर्ती समान स्थित भूमि के संबंध में बिक्री विलेख (यदि दायर किया गया है और उस पर भरोसा किया गया है) में निर्दिष्ट कीमतों में 10% प्रति वर्ष की वृद्धि की अनुमति दी जा सकती है- तथ्यों के आधार पर, दावेदारों-जमींदारों ने अर्जित भूमि का उचित बाजार मूल्य साबित करने के लिए विक्रय पत्र दाखिल नहीं किए- आगे; वे चाहते थे कि यह न्यायालय उन भूमियों की दर पर विचार करे जो अधिग्रहण के दस साल बाद अधिग्रहीत की गई थीं और फिर हर साल इसके मूल्य में 10% की कमी की जाए ताकि अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सके- वैसी धारणा ग़लत है और अधिनियम में इसका प्रावधान नहीं है।

आंशिक रूप से अपीलों को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित: 1.1 वर्तमान मामले में, अपीलकर्ताओं ने अर्जित भूमि के उचित बाजार मूल्य को साबित करने के लिए अपने मामले के समर्थन में साक्ष्य के रूप में कोई बिक्री विलेख दाखिल नहीं किया है। उन्होंने जो कुछ भी पेश किया वह भूमि की संभावनाओं को साबित करने के लिए कुछ गवाहों का मौखिक साक्ष्य था जिसमें भूमि की स्थिति, उस क्षेत्र से गुजरने वाली मुख्य सड़क से निकटता दर्शाकर तथा अधिग्रहीत भूमि के आस-पास के क्षेत्रों में चल रहे कुछ उद्योगों और अस्पतालों आदि के नाम बताए गए थे। इन सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए और इस मौखिक साक्ष्य का मूल्यांकन करते हुए, एलएओ, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय ने अपनी-अपनी दरें निर्धारित कीं, अर्थात् रु. 16.52/-, रु. 22/- और रु. 50/- प्रति वर्ग गज। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में फैसला सुनाया कि वे भूमि की संभावनाओं और अधिग्रहीत भूमि की एक निकटवर्ती भूमि की दर पर विचार करने के बाद अपने निष्कर्ष के आधार पर 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे का दावा करने के हकदार थे जिसे उसी समय अधिग्रहित किया पाया गया था, जैसा कि अदालतों द्वारा निर्धारित किया गया था। इस निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद कि अधिग्रहण की तारीख (04.11.1977) को भूमि

का उचित बाजार मूल्य 63/- रुपये प्रति वर्ग गज था, उच्च न्यायालय की ओर से इसे किसी भी दर पर रु. 63/- से कम और रु. 50/- प्रति वर्ग गज तक कम करने का कोई औचित्य नहीं था, इसे रु. 63/- प्रति वर्ग गज ही तय किया जाना चाहिए था। [पैरा 18, 19, 20, 21] [992-ई-एच; 993-ए-डी]

1.2 मामले के रिकॉर्ड से उभरने वाले कुल परिदृश्य और भूमि के स्थान, इसकी क्षमता, परिवेश, अदालतों द्वारा निर्धारित आसन्न भूमि की दर, की स्थिति जैसे मुद्दों पर नीचे की अदालतों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए अर्जित अविकसित भूमि, अर्जित भूमि को विकसित करने के लिए गतिविधियों को शुरू करने के लिए आवश्यक व्यय, की जाने वाली कटौती का प्रतिशत, नजदीकी शहर (फरीदाबाद) में विभिन्न स्थानों से इसकी निकटता, और अंत में, तथ्य यह है कि अपीलकर्ता अधिग्रहीत भूमि के निकट बेची गई भूमि के किसी भी टुकड़े (चाहे जमीन का छोटा टुकड़ा हो या बड़ा) का कोई भी विक्रय विलेख दायर करने में विफल रहे, अधिग्रहण की तारीख के अनुसार भूमि का उचित बाजार मूल्य उचित रूप से "63/- रुपये प्रति वर्ग गज" तक आंका जा सकता है। । [पैरा 22] [993-एफ-एच; 994-ए-सी]

1.3 अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य अधिनियम की धारा 23 के तहत निकटवर्ती भूमि के बाजार दर के आधार पर निर्धारित किया जाना आवश्यक है, जो कि अधिग्रहण की तारीख को अधिग्रहीत भूमि पर प्रचलित है या/और अधिग्रहण से पहले लेकिन अधिग्रहण की तारीख के बाद नहीं। उचित मामलों में, अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य को तय करने के लिए निकटवर्ती समान स्थित भूमि के संबंध में बिक्री विलेख (यदि दायर किया गया है और उस पर भरोसा किया गया है) में निर्दिष्ट कीमतों में 10% प्रति वर्ष की वृद्धि की अनुमति दी जा सकती है। हालाँकि, मौजूदा मामले में, सबसे पहले, अपीलकर्ताओं द्वारा अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य को साबित करने के लिए कोई विक्रय पत्र दायर नहीं किया गया था और दूसरी बात, अब वे चाहते हैं की यह न्यायालय उन भूमियों की दर को ध्यान में रखे जो अधिग्रहण की तारीख के दस साल बाद अधिग्रहित की गई थीं और फिर ऐसी भूमि के मूल्य को हर साल 10% कम करें ताकि अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सके।

निर्धारण के लिए ऐसी प्रक्रिया अधिनियम में प्रदान नहीं की गई है। [पैरा 24] [994-एफ-एच; 995-ए-8]

1.4 यह नहीं कहा जा सकता कि अपीलकर्ता 100/- से 200/- प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे का दावा करने के हकदार हैं। चूंकि अपीलकर्ता प्रासंगिक समय [04.11.1977) पर प्रचलित भूमि की कीमत को साबित करने के लिए भूमि का कोई भी विक्रय विलेख दाखिल करने में विफल रहे, इसलिए यह समझा नहीं जा सकता कि अपीलकर्ता किस आधार पर रु. 100/- प्रति वर्ग गज या अधिक मुआवजे का दावा कर सकते हैं। अपीलकर्ताओं के लिए अधिग्रहण की तारीख (04.11.1977) पर प्रचलित उचित बाजार दर को साबित करने के लिए बिक्री विलेख की प्रतियां दाखिल करना आवश्यक था। चूंकि एकमात्र साक्ष्य जो प्रस्तुत किया गया था वह अधिग्रहीत भूमि की संभावनाओं को साबित करने के लिए था, नीचे के न्यायालयों ने न्यायालयों द्वारा निर्धारित आसन्न भूमि की संभावनाओं और दर को ध्यान में रखा और तदनुसार दर तय की। नीचे के न्यायालयों के इस तरह के दृष्टिकोण में अवैधता है। [पैरा 25] [995-सी-एफ]

1.5 सभी प्रासंगिक कारकों को लागू करने के बाद "रु. 63/- प्रति वर्ग गज" का आंकड़ा निकाला गया है। इस न्यायालय द्वारा निर्धारित दर न्यायसंगत, तर्कसंगत और अधिग्रहण की तिथि पर भूमि के उचित बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करती है। दरअसल, ऐसे मामलों में, कोई भी जमीन की कीमत के सटीक आंकड़े तक नहीं पहुंच सकता है क्योंकि चीजों की प्रकृति में, कीमतें जमीन से जमीन पर भिन्न होती हैं और इसके अलावा वे व्यक्तिगत खरीदार-से-खरीदार, विक्रेता-से-विक्रेता पर भी निर्भर करती हैं और वे कारण जिनके कारण ऐसी बिक्री और खरीद हुई। हालाँकि, ऐसे मामलों में अदालतें हमेशा रिकॉर्ड पर लाए गए संपूर्ण सबूतों की सराहना करने और प्रासंगिक कानूनी सिद्धांतों को लागू करने के बाद अनुमेय मापदंडों के भीतर अपने विवेक का प्रयोग करती हैं। इन कारकों को ध्यान में रखा गया है। संबंधित एलएओ को अधिग्रहित भूमि के लिए भूमि मालिकों को 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से देय मुआवजे की गणना करने का निर्देश दिया जाता है। [पैरा 26, 28] [995-जी-एच; 996-ए-बी, डी]

हाजी मोहम्मद एकरामुल हक बनाम पश्चिम बंगाल राज्य 1959 पूरक (1) एससीआर 922; केरल राज्य बनाम पी.पी. हसन काया (1968) 3 एससीआर 459; भाग सिंह एवं अन्य बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ 1985 (2) पूरक एससीआर 949: (1985) 3 एससीसी 737; म्यूनिसिपल कमेटी, भटिंडा एवं अन्य बनाम बलवंत सिंह 1995 (2) पूरक एससीआर 322: (1995) 5 एससीसी 433; भारत संघ एवं अन्य बनाम मंगतू राम एवं अन्य 1997 (3) एससीआर 1121: (1997) 6 एससीसी 59; हनुमंत रेड्डी बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी और मंडल आर. अधिकारी (2003) 12 एससीसी 642; महाप्रबंधक, ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल एवं अन्य 2008 (11) एससीआर 927: (2008) 14 एससीसी 745; महरुन्निसा बनाम आयुक्त एवं भूमि अर्जन अधिकारी, बीजापुर 2009 (10) एससीआर 505: (2009) 9 एससीसी 750; चन्द्रशेखर एवं अन्य बनाम अतिरिक्त विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी 2009 (10) एससीआर 505: (2009) 14 एससीसी 441; वल्लियाम्मल एवं अन्य बनाम विशेष तहसीलदार (भूमि अधिग्रहण) एवं अन्य 2011 (11) एससीआर 293: (2011) 8 एससीसी 91; चन्द्रशेखर (मृत) द्वारा एलआर और अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं अन्य 2011 (15) एससीआर 414: (2012) 1 एससीसी 390; सलाहा बेगम और अन्य बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2013) 11 एससीसी 426; दिगम्बर एवं अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य एवं अन्य 2013 (7) एससीआर 1037: (2013) 14 एससीसी 406; ब्रिगेडियर साहिब सिंह कल्हा और अन्य बनाम अमृतसर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट और अन्य (1982) 1 एससीसी 419; चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना एवं अन्य 1988 (1) सप्ल एससीआर 531: (1988) 3 एससीसी 751; कस्तूरी एवं अन्य बनाम हरियाणा राज्य 2002 (4) पूरक एससीआर 117: (2003) 1 एससीसी 354; लाल चंद बनाम भारत संघ एवं अन्य 2009 (13) एससीआर 622: (2009) 15 एससीसी 769; एपी हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी एवं अन्य 2010 (11) एससीआर 1107: (2010) 12 एससीसी 707; विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं अन्य बनाम एम.के. रफीक साहब 2011 (8) एससीआर 1088: (2011) 7 एसईसी 714—संदर्भित।

निर्णय विधि संदर्भ

1959 पूरक (1) एससीआर 922	संदर्भित किया गया	पैरा 12
(1968) 3 एससीआर 459	संदर्भित किया गया	पैरा 12
1985 (2) पूरक एससीआर 949	संदर्भित किया गया	पैरा 12
1995 (2) पूरक एससीआर 322	संदर्भित किया गया	पैरा 12
1997 (3) एससीआर 1121	संदर्भित किया गया	पैरा 12
(2003) 12 एससीसी 642	संदर्भित किया गया	पैरा 12
2008 (11) एससीआर 927	संदर्भित किया गया	पैरा 12
2009 (10) एससीआर 505	संदर्भित किया गया	पैरा 12
2009 (10) एससीआर 505	संदर्भित किया गया	पैरा 12
2011 (11) एससीआर 293	संदर्भित किया गया	पैरा 12
2011 (15) एससीआर 414	संदर्भित किया गया	पैरा 12
(2013) 11 एससीसी 426	संदर्भित किया गया	पैरा 12
2013 (7) एससीआर 1037	संदर्भित किया गया	पैरा 12
(1982) 1 एससीसी 419	संदर्भित किया गया	पैरा 16
1988 (1) पूरक एससीआर 531	संदर्भित किया गया	पैरा 16
2002 (4) पूरक एससीआर 117	संदर्भित किया गया	पैरा 16
2009 (13) एससीआर 622	संदर्भित किया गया	पैरा 16
2010 (11) एससीआर 1107	संदर्भित किया गया	पैरा 16
2011 (8) एससीआर 1088	संदर्भित किया गया	पैरा 16

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2008 से सिविल अपील सं 7377

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के 1989 की नियमित प्रथम अपील सं 363 में दिनांक 19.10.2005 के निर्णय और आदेश से।

साथ में

2014 की सिविल अपील सं 8635-8636, 8637-8638 2014 और 2010 की 6184-6185

निधेश गुप्ता, आलोक सांगवान, एएजी, अजय बंसल, एएजी, एस. सिंह देसवाल, सतबीर सिंह पिलानिया, नितिन कुमार ठाकुर, मनोज स्वरूप, संग्राम एस. सरोन, श्री पाल सिंह, गौतम शर्मा, कमल मोहन गुप्ता, राजीव कुमार सिंह, गौरव यादव, संजय कुमार विसेन उपस्थित पक्षों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया

न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे 1. 2008 की सिविल अपील संख्या 7377, चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा 1989 की नियमित प्रथम अपील संख्या 363 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 19.10.2005 के खिलाफ दायर की गई है, जो 21.11.1988 को 1988 के भूमि अधिग्रहण मामले संख्या 15 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश फरीदाबाद द्वारा पारित आदेश से उत्पन्न हुई है। 2014 की सिविल अपील संख्या 8635-8636 और 2014 की 8637-8638 पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा नियमित प्रथम अपील क्रमांक 2010 की 2214 (ओ एण्ड एम) और 2010 की 2253 (ओ एण्ड एम) में पारित 23.07.2010 और 27.05.2010 के संशोधित आदेशों के साथ दिनांक 07.05.2010 के अंतिम निर्णय और आदेशों के खिलाफ दायर की गई हैं जिससे उच्च न्यायालय ने 1989 की आर.एफ.ए. संख्या 363 में पारित आदेश दिनांक 19.10.2005 के संदर्भ में दोनों आर.एफ.ए. का निपटान कर दिया। 2010 की सिविल अपील संख्या 6184-6185 1993 की आर.एफ.ए. संख्या 3165 (ओ एंड एम) और 2009 की क्रॉस ऑब्जेक्शन याचिका संख्या 85-सीएल में दिनांक 20.10.2009 के निर्णय और आदेश के विरुद्ध दायर की गई है।

2. आक्षेपित निर्णय/आदेशों द्वारा, उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने अपीलकर्ताओं (दावेदारों/जमींदारों) द्वारा दायर की गई पहली अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी और दावेदारों को उनकी भूमि के लिए देय मुआवजे की मात्रा 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से बढ़ा दी, जिसे राज्य द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत अधिग्रहित किया गया था। उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय/आदेशों से असंतुष्ट, दावेदारों/भूमि मालिकों ने मुआवजे में वृद्धि के लिए ये अपीलें दायर की हैं।

3. इन अपीलों में विचार के लिए यह प्रश्न उठता है कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा दावेदारों/भूस्वामियों को राज्य द्वारा अधिग्रहीत उनकी भूमि के लिए 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा देकर दायर अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति देना उचित था या दर 50/- रुपये प्रति वर्ग गज से अधिक होनी चाहिए थी?

4. इन अपीलों में शामिल विवाद को समझने के लिए, प्रासंगिक तथ्यों को बताना आवश्यक है।

5. अपीलकर्ता अपील में अपीलकर्ताओं के संबंध में नीचे वर्णित भूमि के मालिक हैं:

(i) 2008 के सीए नंबर 7377 और 2010 के सीए नंबर 6184-6185 के अपीलकर्ता गांव एतमादपुर हदबस्त नंबर 127, तहसील बल्लभगढ़, जिला फरीदाबाद में अधिग्रहित भूमि के मालिक हैं।

(ii) 2014 के सी.ए. में नंबर 8635-8636 और 2014 के 8637-8638 के अपीलकर्ता गांव मवाई, हदबस्त नंबर 126 4, तहसील बल्लभगढ़, जिला फरीदाबाद में अर्जित भूमि के मालिक हैं।

6. अधिनियम की धारा 4 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार ने 04.11.1977 को एक अधिसूचना जारी की और गांव एतमादपुर, हदबस्त नंबर 127, तहसील बल्लभगढ़ जिला फरीदाबाद में 689 कनाल और 17 मारला हरियाणा (जैसा कि 1982-83 के अवॉर्ड संख्या 13 में उल्लिखित है—2008 के सीए संख्या 7377 में अनुबंध पी-1 के रूप में दर्ज किया गया है), 66 कनाल 15 मारला और 149 कनाल और 18 मारला गांव मवाई, हदबस्त सं. 126 और 4, तहसील बल्लभगढ़, जिला फरीदाबाद (जैसा कि 1982-83 के अवॉर्ड संख्या 12 और 1984-85 के अवॉर्ड संख्या 1 में उल्लिखित है—2014 के सीए संख्या 8635-36 और 2014 की 8637-8638 में क्रमशः अनुलग्नक पी -1 और पी -3 के रूप में दायर किया गया है) और 445 कनाल 12 मारला गांव एतमादपुर, हदबस्त नंबर 127, तहसील बल्लभगढ़ जिला फरीदाबाद, हरियाणा में (जैसा कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित दिनांक

06.04.1989 के अवार्ड में उल्लिखित है—सीए नंबर 6184-85 (2010) में अनुलग्नक पी-1 के रूप में दायर किया गया है) माप का भूमि का एक बड़ा हिस्सा बड़े पैमाने पर जनता के लिए आवासीय कॉलोनियों के विकास के लिए अधिग्रहित किया। इसके बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत 01.11.1980 को घोषणा प्रकाशित की गई। अपीलकर्ताओं की उपरोक्त भूमि भी इन अधिसूचनाओं के अनुसार अधिग्रहित की गई थी।

7. इससे भूमि अधिग्रहण अधिकारी (संक्षेप में "एलएओ") द्वारा अपीलकर्ताओं सहित प्रत्येक भूमि मालिक को देय मुआवजे के निर्धारण के लिए कार्यवाही शुरू हुई।

अधिनियम की धारा 9 के तहत, अपीलकर्ताओं को भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में भाग लेने के लिए नोटिस जारी किए गए थे ताकि एलएओ अधिग्रहण की तारीख पर भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित करने में सक्षम हो सके जैसा कि अधिनियम की धारा 23 के तहत प्रदान किया गया है ताकि भूमि मालिकों को निर्धारित दर पर मुआवजे का भुगतान किया जा सके। तदनुसार, एलएओ ने एक जांच की और अपीलकर्ताओं को एक अवसर देने के बाद दिनांक 18.11.1982 और 02.05.1984 को निर्णय पारित किया, जिसमें अपीलकर्ताओं को देय अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य 16.52 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा तय किया गया।

8. उक्त पुरस्कारों से व्यथित महसूस करते हुए, अपीलकर्ताओं ने एलएओ द्वारा किए गए मुआवजे के पुनः निर्धारण के लिए अधिनियम की धारा 18 के तहत सिविल कोर्ट का संदर्भ मांगा। प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर, संदर्भ न्यायालय ने आंशिक रूप से अपीलकर्ताओं के पक्ष में संदर्भ का उत्तर दिया और तदनुसार मुआवजे की दर 16.52 रुपये प्रति वर्ग गज से बढ़ाकर 22/- रुपये प्रति वर्ग गज कर दी। दूसरे शब्दों में, संदर्भ न्यायालय ने माना कि अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख पर अपनी भूमि के उचित बाजार मूल्य के अनुसार 22/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा पाने के हकदार थे।

9. संदर्भ न्यायालय द्वारा किए गए निर्धारण से असंतुष्ट, अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष अधिनियम की धारा 54 के तहत अपील दायर की और संदर्भ न्यायालय के फैसले की वैधता और शुद्धता को चुनौती दी, जिससे ये अपीलें उत्पन्न हुईं।

10. उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने, आक्षेपित निर्णय/आदेशों से अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी और तदनुसार अपीलकर्ताओं को देय मुआवजे में वृद्धि की। उच्च न्यायालय ने माना कि अपीलकर्ताओं की भूमि के अधिग्रहण की तिथि पर अर्जित भूमि का उचित बाजार मूल्य/दर 50/- रुपये प्रति वर्ग गज था और इसलिए अपीलकर्ता अपनी अधिग्रहित भूमि के लिए अधिनियम के तहत देय अन्य वैधानिक लाभों के साथ 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा पाने के हकदार थे। इन निर्णयों/आदेशों के विरुद्ध दावेदारों/जमींदारों ने इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपीलें दायर की हैं।

11. उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

12. हाजी मोहम्मद एकरामुल हक बनाम स्टेट ऑफ पश्चिम बंगाल 1959 पूरक (1) एससीआर 922, स्टेट ऑफ केरल बनाम पी.पी. हसन कोया (1968) 3 एससीआर 459, भाग सिंह और अन्य बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ (1985) 3 एससीसी 737, म्यूनिसिपल कमेटी, भटिंडा और अन्य बनाम बलवंत सिंह (1995) 5 एससीसी 433, भारत संघ और अन्य बनाम मंगतु राम और अन्य (1997) 6 एससीसी 59 , वी. हनुमंत रेड्डी बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी और मंडल आर अधिकारी (2003) 12 एससीसी 642, महाप्रबंधक, ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य (2008) 14 एससीसी 745, महरुन्निसा बनाम आयुक्त और भूमि अधिग्रहण अधिकारी, बीजापुर (2009) 9 एससीसी 750, चन्द्रशेखर एवं अन्य बनाम अतिरिक्त विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (2009) 14 एससीसी 441, वल्लियाम्मल एवं अन्य बनाम विशेष तहसीलदार (भूमि अधिग्रहण) एवं अन्य, (2011) 8 एससीसी 91, चन्द्रशेखर (मृत) द्वारा एलआर और अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य, (2012) 1 एससीसी 390, सलाहा बेगम और अन्य बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (2013) 11 एससीसी 426 और दिगंबर और अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य, (2013) 14 एससीसी 406, के निर्णयों पर भरोसा करते हुए अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री निधेश गुप्ता ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में सही निर्णय दिया है कि अधिग्रहीत भूमि के लिए मुआवजे के भुगतान में वृद्धि का मामला बनता है, केवल मुआवजे को 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की

दर से बढ़ाने में गलती हुई है। विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार, भूमि के उपयोग की संभावना की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, जिसे साक्ष्य जोड़कर अपीलकर्ताओं द्वारा विधिवत साबित किया गया था और इस मुद्दे पर निष्कर्ष वापस करके अपीलकर्ताओं के पक्ष में न्यायालयों द्वारा उचित रूप से मान्यता दी गई थी, अपीलकर्ताओं मुआवजे में 50/- रुपये प्रति वर्ग गज के स्थान पर 100/- रुपये प्रति वर्ग गज से लेकर 200/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से वृद्धि का दावा करने के हकदार थे। विद्वान वरिष्ठ वकील ने बताया कि प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि के निकट स्थित कई एकड़ भूमि राज्य सरकार द्वारा वर्ष 1980 से 1989-1990 के बीच अधिग्रहित की गई थी और इन भूमियों के अधिग्रहण के लिए, न्यायालय के आदेशों के अनुसार राज्य सरकार ने उनके भूमि मालिकों को 300/- रुपये से 325/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया था। इसलिए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि यदि वर्ष 1989-1990 में समान रूप से स्थित भूमि की दर 300/- रुपये से 325/- रुपये मानी जाती है और यदि 300/- रुपये से 325/- रुपये तक को वार्षिक आधार पर पूर्वव्यापी रूप से 10% कम किया जाता है, तो ऐसी स्थिति में, वर्ष 1977 में प्रचलित भूमि का उचित बाजार मूल्य, यानी अधिग्रहण का वर्ष, सुरक्षित रूप से 100/- रुपये से 200/- प्रति वर्ग गज रुपये के बीच निर्धारित किया जा सकता है। अंत में और विकल्प में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि किसी भी स्थिति में, उच्च न्यायालय ने सही माना कि अपीलकर्ता 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की बढ़ी हुई दर पर मुआवजे का दावा करने के हकदार थे, अंततः बिना किसी आधार के 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की इस दर पर मुआवजा देने में गलती हुई। उनके अनुसार, इसलिए अपीलकर्ता उच्च न्यायालय के निष्कर्ष के आधार पर 50/- रुपये प्रति वर्ग गज के बजाय 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की बढ़ी हुई दर पर मुआवजा पाने के हकदार थे।

13. इसके विपरीत, प्रतिवादी-राज्य के विद्वान वकील ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन किया और तर्क दिया कि उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय में किसी भी हस्तक्षेप के लिए तथ्यों या/और कानून के आधार पर कोई मामला नहीं बनता है। अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री निदेश गुप्ता के तर्क का खंडन करते हुए विद्वान वकील ने तर्क दिया कि प्रश्नगत भूमि का उचित बाजार मूल्य श्री गुप्ता द्वारा सुझाए गए तरीके से निर्धारित नहीं किया जा सकता है। उनके अनुसार,

सबसे पहले अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, जैसा कि अधिनियम की धारा 23 के तहत प्रदान किया गया है, अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने की तारीख पर अधिग्रहीत भूमि के आस-पास के क्षेत्र में समान रूप से स्थित भूमि की प्रचलित बाजार दर को ध्यान में रखना आवश्यक है, लेकिन किसी भी मामले में संबंधित अधिसूचना जारी होने की तारीख के बाद बेची या अर्जित की गई भूमि की दर पर विचार नहीं किया जा सकता है। विद्वान वकील ने बताया कि अपीलकर्ताओं ने कभी भी 200/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे का दावा नहीं किया, जैसा कि पहली बार इस न्यायालय के समक्ष आग्रह किया गया था और इसलिए अधिक से अधिक अपीलकर्ताओं को 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा देने पर विचार किया जा सकता है लेकिन इस दर से अधिक नहीं।

14. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और मामले के रिकॉर्ड को पढ़ने के बाद, हम ऊपर उल्लिखित अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील के वैकल्पिक प्रस्तुतीकरण में बल पाते हैं और इसलिए हम इन अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करने करने के इच्छुक हैं और तदनुसार अपीलकर्ताओं को अधिनियम के तहत देय मुआवजे और अन्य वैधानिक लाभों के भुगतान को फिर से निर्धारित करने के लिए प्रति वर्ग गज भूमि की दर बढ़ाकर नीचे बताई गई सीमा तक आक्षेपित फैंसले को संशोधित करते हैं।

15. इस प्रश्न पर कानून कि न्यायालय को अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य कैसे निर्धारित करना चाहिए, इस न्यायालय के कई निर्णयों से यह काफी अच्छी तरह से तय किया गया है और अब कोई अभिन्न अंग नहीं रह गया है। इस न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह माना है कि जब अधिग्रहीत भूमि संभावित अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा है और आवासीय उद्देश्य के लिए अधिग्रहित की गई थी तो अधिग्रहण की तिथि पर भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, उचित कटौती भी की जानी आवश्यक है।

16. इन अपीलों के निपटान के लिए प्रासंगिक मुद्दे पर इस न्यायालय के कुछ निर्णयों पर ध्यान देना उचित है:

(i) **ब्रिगेडियर साहिब सिंह कल्हा और अन्य बनाम अमृतसर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट और अन्य**, (1982) 1 एससीसी 419 में, इस न्यायालय ने राय दी कि जहां अविकसित भूमि का एक बड़ा क्षेत्र अधिग्रहित किया जाता है, वहां शहरी जीवन की न्यूनतम सुविधाएं प्रदान करने का प्रावधान किया जाना चाहिए। तदनुसार, यह माना गया कि कुल अधिग्रहीत भूमि का 20% की कटौती उस भूमि के लिए की जानी चाहिए जिस पर बुनियादी ढांचा खड़ा किया जाना है (सड़कों के लिए जगह, आदि)। उपरोक्त के अलावा, यह भी माना गया कि बुनियादी ढांचे (जैसे सड़क, बिजली, पानी, भूमिगत जल निकासी, आदि) को बढ़ाने की लागत को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। बुनियादी ढांचे को बढ़ाने के लिए लागत घटक को कवर करने के लिए, न्यायालय ने माना कि लागू की जाने वाली कटौती 20% से 33% के बीच होगी। विनिमेय रूप से देखा जाए तो यह माना गया कि कटौतियाँ 40% से 53% के बीच होंगी।

(ii) **चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना एवं अन्य** (1988) 3 एससीसी 751 में उन कारकों का जिक्र करते हुए जिन्हें अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए, यह देखा गया कि एक छोटा भूखंड कई लोगों की पहुंच में था जबकि भूमि के बड़े खंड के लिए अंतर्निहित नुकसान थे। उदाहरण के तौर पर बताया गया कि सबसे पहले भूमि के एक बड़े खंड का लेआउट प्लान तैयार कर उसे विकसित करना होगा। इसके बाद, इसके लिए सड़कें बनाने, खुली जगह छोड़ने, छोटे भूखंडों की योजना बनाने, खरीदारों की प्रतीक्षा करने (जिसके दौरान निवेशित धन अवरुद्ध रहेगा) की आवश्यकता होगी। इसी तरह, यह बताया गया कि एक उद्यमी के अन्य ज्ञात खतरे भी होंगे। उपरोक्त संभावित नुकसानों के आधार पर यह माना गया कि इन कारकों को 20% से 50% तक की उचित दर पर भत्ते के माध्यम से कटौती करके छूट दी जा सकती है। न्यायालय के अनुसार, ये कटौतियाँ विकासात्मक गतिविधियों के लिए अलग रखी जाने वाली आवश्यक भूमि के हिसाब से होंगी। यह भी स्पष्ट करने की मांग की गई थी कि क्या लागू कटौती इस बात पर निर्भर करेगी कि अधिग्रहीत भूमि ग्रामीण थी या शहरी, क्या निर्माण गतिविधि बढ़ रही थी या स्थिर थी, क्या प्रतीक्षा अवधि जिसके दौरान पूंजी फंसी रहेगी, छोटी या लंबी होगी; और उद्यमशीलता संबंधी अन्य खतरे।

(iii) **कस्तूरी और अन्य बनाम हरियाणा राज्य**, (2003) 1 एससीसी 354 में, इस न्यायालय ने राय दी कि कृषि भूमि या अविकसित भूमि के संबंध में जिसका आवास या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए संभावित मूल्य है, आम तौर पर स्थान, विकास के लिए शामिल व्यय की सीमा, सड़कों और अन्य नागरिक सुविधाओं वगैरह के लिए आवश्यक क्षेत्र के आधार पर मुआवजे की 1/3 राशि की कटौती की जानी चाहिए। यह भी राय दी गई कि आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए भूखंड बनाने के लिए उचित कटौती की जा सकती है। यह समझाने की कोशिश की गई थी कि अधिग्रहीत भूमि समतल या ऊबड़-खाबड़ हो सकती है, अधिग्रहीत भूमि की मिट्टी नरम या कठोर हो सकती है, अधिग्रहीत भूमि में पहाड़ी हो सकती है या नीची हो सकती है या गहरी खाई हो सकती है। तदनुसार, यह बताया गया कि प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए विकास के लिए शामिल खर्च अलग-अलग होंगे। हालाँकि, यह स्पष्ट किया गया था कि कुछ मामलों में कटौती एक तिहाई से अधिक हो सकती है, अन्य मामलों में एक तिहाई से भी कम हो सकती है।

(iv) **लाल चंद बनाम भारत संघ एवं अन्य**, (2009) 15 एससीसी 769 में, यह माना गया कि बिक्री के संदर्भ में अविकसित कृषि भूमि (विकास की संभावना के साथ) के एक बड़े हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए छोटे विकसित भूखंड(भूखंडों) की कीमत में, ऐसे विकसित भूखंड(खंडों) की कीमत से 20% से 75% तक की कटौती की जा सकती है।

(v) **एपी हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी और अन्य**, (2010) 12 एससीसी 707 में, मौजूदा मामले के कानून की जांच करने के बाद यह निष्कर्ष निकाला गया कि विकास के कारण कटौती 20% से 75% के बीच भिन्न हो सकती है। मामले के अजीबोगरीब तथ्यों में, देय मुआवजा निर्धारित करने के लिए प्रदान की गई राशि से विकास शुल्क के लिए एक तिहाई की कटौती की गई थी।

(vi) **विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य बनाम एम. के. रफीक साहब**, (2011) 7 एससीसी 714 में, इस न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालने के बाद कि जो भूमि अधिग्रहण की विषय-वस्तु थी, वह सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए कृषि भूमि

नहीं थी और उस पर कोई कृषि गतिविधियाँ नहीं की जा सकती थीं, यह निष्कर्ष निकाला कि उचित मुआवजे का निर्धारण करने के लिए, बिक्री लेनदेन के आधार पर विकसित भूमि का एक छोटा सा टुकड़ा (हालाँकि अधिग्रहीत भूमि एक बड़ा हिस्सा था), उच्च न्यायालय द्वारा 50% की कटौती को बढ़ाकर 60% किया जाना चाहिए।

17. उपरोक्त मामलों पर ध्यान देने और उसमें निर्धारित सिद्धांतों पर भरोसा करने के बाद, **चन्द्रशेखर और अन्य** में इस न्यायालय ने, (ऊपर) निम्नानुसार देखा:

“ऊपर उल्लिखित दोनों घटकों में से प्रत्येक के लिए, एक आदर्श भूमि के बाजार मूल्य से उचित कटौती निर्धारित करना आवश्यक है। यह विभेदक कारकों को संतुलित करने की दिशा में पहला कदम होगा। इससे विकसित अनुकरणीय भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर अविकसित अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने का मार्ग प्रशस्त होगा।

यहाँ तक की 1982 में, ब्रिगेडियर साहिब सिंह काल्हा मामले में इस न्यायालय ने कहा था कि अनुमेय कटौती 53% तक हो सकती है। इस कटौती को न्यायालय ने दो घटकों में विभाजित किया था। पूर्ववर्ती पैराग्राफ में उल्लिखित “पहले घटक” के लिए, यह माना गया कि 20% की कटौती की जानी चाहिए। “दूसरे घटक” के लिए, यह माना गया कि कटौती 20% से 33% के बीच हो सकती है। इसलिए यह स्पष्ट है कि 53% तक की कटौती 1982 में न्यायालय द्वारा निर्धारित मानदंड था। विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, उपरोक्त मानदंड लंबे समय तक अपरिवर्तित रहा। मामले-दर-मामले उभरते हुए, इस न्यायालय द्वारा आदर्श भूमि और अधिग्रहीत भूमि के बीच अंतर कारकों को संतुलित करने के लिए अलग-अलग कटौतियाँ लागू की गईं। हालाँकि, हाल ही में इस न्यायालय ने कटौती के एक उच्च घटक को मंजूरी दे दी है।

2009 में लाल चंद मामले में और 2010 में एपी हाउसिंग बोर्ड मामले में यह माना गया है कि विकसित भूमि के एक छोटे टुकड़े की बिक्री पर विचार करते समय, अविकसित अधिग्रहीत भूमि के एक बड़े हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित

करने के लिए, 20% के बीच कटौती की जाती है। 75% तक किया जा सकता है। लेकिन 2009 में सुभ राम मामले में, इस न्यायालय ने विकास के "पहले घटक" के कारण और साथ ही, विकास के "दूसरे घटक" के कारण कटौती को 33% तक सीमित कर दिया। उपरोक्त कटौतियाँ अनुकरणीय बिक्री लेनदेन(लेनदेनों) के बिक्री विचार के घटक का लगभग 67% होंगी।"

18. उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, हमने इन मामलों में साक्ष्यों का अध्ययन किया है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि विचाराधीन भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1977 में किया गया था और यह अविकसित कृषि भूमि के एक बड़े हिस्से के लिए था। इस बात पर भी कोई विवाद नहीं है कि यह "आवासीय उद्देश्य" के निर्माण के लिए था। यह भी विवाद में नहीं है कि अपीलकर्ताओं ने अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य को साबित करने के लिए अपने मामले के समर्थन में साक्ष्य के रूप में कोई बिक्री विलेख दाखिल नहीं किया। उन्होंने जो कुछ पेश किया वह कुछ गवाहों का मौखिक साक्ष्य था, जिसमें भूमि की स्थिति, क्षेत्र से गुजरने वाली मुख्य सड़क की निकटता और अधिग्रहीत भूमि के आस-पास के क्षेत्रों में चल रहे कुछ उद्योगों और अस्पतालों के नाम आदि दिखाकर भूमि की क्षमता को साबित किया गया था।

19. इन सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए और इस मौखिक साक्ष्य की सराहना करते हुए, एलएओ, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय ने ऊपर बताए अनुसार अपनी-अपनी दरें तय कीं, अर्थात् 16.52 रुपये, 22/- रुपये और 50/- रुपये प्रति वर्ग गज।

20. जैसा कि अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील ने सही तर्क दिया है, इसमें कोई विवाद नहीं है कि उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में फैसला सुनाया कि वे भूमि की संभावनाओं और अधिग्रहीत भूमि के एक निकटवर्ती भूमि की दर पर विचार करने के बाद अपने निष्कर्ष के आधार पर आक्षेपित निर्णय के अंतिम पैरा में वे 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे का दावा करने के हकदार थे, जिसे न्यायालय द्वारा निर्धारित समय पर ही अधिग्रहित किया पाया गया था।

21. इस निष्कर्ष के प्रकाश में, हम इस बात की सराहना करने में विफल हैं कि उच्च न्यायालय ने तब 63/- रुपये प्रति वर्ग गज के स्थान पर 50/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर का मूल्यांकन क्यों किया। दूसरे शब्दों में, इस निष्कर्ष पर पहुंचने पर कि अधिग्रहण की तारीख (04.11.1977) को प्रश्नगत भूमि का उचित बाजार मूल्य 63/- रुपये प्रति वर्ग गज था, उच्च न्यायालय की ओर से इसे घटाकर 63/- रुपये से कम और 50/- रुपये प्रति वर्ग गज से भी कम करने का कोई औचित्य नहीं था। हमारे सुविचारित दृष्टिकोण में, इसे 63 रुपये प्रति वर्ग गज ही तय किया जाना चाहिए था।

22. हमने अधिसूचना की तारीख (04.11.1977) पर भूमि के उचित बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए ऊपर उद्धृत विशिष्ट तथ्यों, साक्ष्यों और कानून को ध्यान में रखते हुए पूरे मुद्दे पर गंभीरता से विचार किया है। मामले के रिकॉर्ड से उभरने वाले कुल परिदृश्य और भूमि के स्थान, इसकी क्षमता, परिवेश, न्यायालयों द्वारा निर्धारित आसन्न भूमि की दर, की स्थिति जैसे मुद्दों पर नीचे के न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए अधिग्रहीत अविकसित भूमि, अधिग्रहीत भूमि को विकसित करके गतिविधियों को शुरू करने के लिए आवश्यक व्यय, की जाने वाली कटौती का प्रतिशत, नजदीकी शहर (फरीदाबाद) में विभिन्न स्थानों से इसकी निकटता, और अंत में, तथ्य यह है कि अपीलकर्ता अधिग्रहित भूमि के निकट बेचे गए भूमि के किसी भी टुकड़े (चाहे जमीन का छोटा टुकड़ा हो या बड़ा) का कोई भी विक्रय विलेख दाखिल करने में विफल रहे, 04.11.1977 (अधिग्रहण की तारीख) के अनुसार विचाराधीन भूमि का उचित बाजार मूल्य उचित रूप से "रु. 63/- प्रति वर्ग गज" निकाला जा सकता है। दूसरे शब्दों में, हमारी सुविचारित राय में, उच्च न्यायालय अधिग्रहीत भूमि की उचित बाजार दर 50/- रुपये प्रति वर्ग गज निर्धारित करने में सही नहीं था और इसके बजाय उसे प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि की उचित बाजार दर "रु.63/- प्रति वर्ग गज" पर निर्धारित करनी चाहिए थी। हम तदनुसार अब इसे ठीक कर देते हैं।

23. हम अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील की दलील से प्रभावित नहीं हैं जैसा उन्होंने प्रस्तुत किया कि हमें न्यायालय द्वारा निर्धारित निकटवर्ती भूमि के उचित बाजार मूल्य को ध्यान में रखना चाहिए, जिसे 1989-1990 में अधिग्रहण के 10 साल बाद अधिग्रहित किया गया था और फिर विचाराधीन भूमि का उचित बाजार मूल्य

निर्धारित करने के लिए हर साल इसके मूल्य में 10% की कमी करनी चाहिए। कम से कम कहने के लिए, भूमि अधिग्रहण मामलों से संबंधित कानून के स्थापित सिद्धांत के खिलाफ होने के कारण यह प्रस्तुतिकरण पूरी तरह से गलत है।

24. जैसा कि प्रतिवादी के विद्वान वकील ने सही तर्क दिया है, अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य अधिनियम की धारा 23 के तहत अधिग्रहण की तारीख पर या/और अधिग्रहण से पहले प्रचलित अधिग्रहित भूमि के समान निकटवर्ती भूमि के बाजार दर के आधार पर निर्धारित किया जाना आवश्यक है, लेकिन अधिग्रहण की तारीख के बाद नहीं। उचित मामलों में, अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य को तय करने के लिए निकटवर्ती समान स्थित भूमि के संबंध में बिक्री विलेख (यदि दायर किया गया है और उस पर भरोसा किया गया है) में निर्दिष्ट कीमतों में 10% प्रति वर्ष की वृद्धि की अनुमति दी जा सकती है। हालाँकि, ऐसा मामला हाथ में नहीं है। यहां वह मामला है जहां सबसे पहले, अपीलकर्ताओं द्वारा अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य को साबित करने के लिए कोई विक्रय पत्र दायर नहीं किया गया था और दूसरी बात, वे अब चाहते हैं कि यह न्यायालय उन जमीनों की दर पर विचार करे जो अधिग्रहण की तारीख के दस साल बाद हासिल की गई थीं और फिर ऐसी जमीन के मूल्य में हर साल 10% की कमी की जाए ताकि प्रश्नगत अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्यनिर्धारित किया जा सके। हमारे विचार में, निर्धारण के लिए ऐसी प्रक्रिया अधिनियम में प्रदान नहीं की गई है।

25. हम अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की दलील को भी स्वीकार नहीं कर सकते जब उन्होंने तर्क दिया कि अपीलकर्ता 100/- रुपये से 200/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजे का दावा करने के हकदार हैं। जैसा कि ऊपर देखा गया है, चूंकि अपीलकर्ता प्रासंगिक समय (04.11.1977) पर प्रचलित भूमि की कीमत को साबित करने के लिए भूमि का कोई भी विक्रय विलेख दाखिल करने में विफल रहे, हम इस बात को समझने में विफल रहे कि अपीलकर्ता किस आधार पर रु. 100/- प्रति वर्ग गज या अधिक की दर से मुआवजे का दावा कर सकते हैं। हमारे विचार में अपीलकर्ताओं के लिए अधिग्रहण की तारीख (04.11.1977) पर प्रचलित उचित बाजार दर को साबित करने के लिए बिक्री विलेख की प्रतियां दाखिल करना आवश्यक था। चूंकि जो एकमात्र साक्ष्य पेश किया गया था वह अधिग्रहीत भूमि की संभावनाओं को साबित करने के लिए था, निचली

अदालतों ने संभावनाओं और अदालतों द्वारा निर्धारित आसन्न भूमि की दर को ध्यान में रखा और तदनुसार दर तय की। हमें नीचे की अदालतों के ऐसे दृष्टिकोण में कोई अवैधता नहीं दिखती।

26. हम सभी प्रासंगिक कारकों को लागू करने के बाद "रु. 63/- प्रति वर्ग गज" के आंकड़े पर पहुंचे हैं, जिसका हमने ऊपर उल्लेख किया है। हमारे विचार में, इस न्यायालय द्वारा निर्धारित दर न्यायसंगत, तर्कसंगत और अधिग्रहण की तिथि पर विचाराधीन भूमि के उचित बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करती है। दरअसल, ऐसे मामलों में, कोई भी जमीन की कीमत के सटीक आंकड़े तक नहीं पहुंच सकता है क्योंकि चीजों की प्रकृति में, कीमतें जमीन से जमीन पर भिन्न होती हैं और इसके अलावा वे व्यक्तिगत खरीदार-से-खरीदार, विक्रेता-से-विक्रेता और वे कारण जिनके कारण ऐसी बिक्री और खरीद हुई पर भी निर्भर करती हैं। हालाँकि, ऐसे मामलों में न्यायालय हमेशा रिकॉर्ड पर लाए गए संपूर्ण साक्ष्य की सराहना करने और प्रासंगिक कानूनी सिद्धांतों को लागू करने के बाद अनुमेय मापदंडों के भीतर अपने विवेक का प्रयोग करते हैं। हमने इन कारकों को ध्यान में रखा है।

27. पूर्वगामी चर्चा के मददेनजर, अपीलकर्ताओं-जमींदारों द्वारा दायर अपीलें अनुमति के योग्य हैं और तदनुसार आंशिक रूप से अनुमति दी जाती हैं। आक्षेपित निर्णय और आदेशों को तदनुसार ऊपर बताई गई सीमा तक संशोधित किया जाता है।

28. संबंधित एलएओ को 04.11.1977 को अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना के अनुसार अपीलकर्ताओं (भूमि मालिकों) को उनकी अर्जित भूमि के लिए 63/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से देय मुआवजे की गणना करने का निर्देश दिया जाता है और तदनुसार प्रत्येक भूमि मालिक को अधिनियम के तहत देय सभी वैधानिक मुआवजे जैसे सोलेटियम, ब्याज इत्यादि की गणना करें।

29. इस निर्णय की प्राप्ति की तारीख से तीन महीने के भीतर यह गणना, जैसा कि ऊपर निर्देशित है, एलएओ द्वारा की जानी चाहिए और इस प्रकार गणना की गई राशि का भुगतान अपीलकर्ताओं (भूमि मालिकों) को उनके दावा मामलों का उचित सत्यापन करने के बाद किया जाना चाहिए। कोई लागत नहीं।

अपीलें आंशिक रूप से स्वीकार की गईं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी निधि जैन (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 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।