

चाकस

बनाम

पंजाब राज्य और अन्य

(2011 की सिविल अपील संख्या 7258)

24 अगस्त, 2011

(दलवीर भंडारी और दीपक वर्मा जेजे.)

भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894;

धारा 23 - अधिग्रहीत भूमि का मुआवजा - की गणना - आधार मूल्य - तुलनीय बिक्री विलेख - अभिनिर्धारित: बाजार मूल्य का आकलन धारा 4 के समय के अनुसार किया जाना चाहिए। उचित विक्रय विलेख का विस्तार किया जाएगा। पीण्ड 8 जैसा है वैसा है। धारा 4 अधिसूचना जारी करने को छूना और उससे भी अधिक के लिए है 20 बीघे जमीन है। इसके अलावाए कर विभाग ने इसके संबंध में अनापत्ति प्रमाणपत्र जारी किया है। यह वास्तविक और बोनाफाईड ट्रॉजेक्शन है। इस विक्रयपत्र के अनुसार अधिग्रहीत भूमि का आधार मूल्य रूपये 4,08,000/- प्रति एकड है।

धारा 23 - अर्जित भूमि का बाजार मूल्य - कटौतियां - अभिनिर्धारित; यह भूमि औद्योगिक उद्देश्यों के प्रति आरक्षित थी और 80 -

85 उद्योग पहले से ही आसपास के क्षेत्र में स्थित है। भूमि का बड़ा हिस्सा आवंटी लाभार्थी को दे दिया गया है अपना स्वयं का उद्योग और उस पर अन्य बुनियादी ढांचा स्थापित करने के लिए, इस प्रकार भूमि का उपयोग सड़कों सीवेज के लिए किये जाने की संभावना न्यूनतम होगी और जैसे अधिकांश खाली भूमि का उपयोग आवंटी द्वारा अपने लाभ के लिए किया जायेगा। इसलिए आधार मूल्य से 10 प्रतिशत की कटौती होना उचित रहेगा। संदर्भ न्यायालय ने तदनुसार मुआवजे की गणना करने का निर्देश दिया और उसी का भुगतान अपीलार्थी एवं ऐसे सभी भूमि स्वामी जिनकी भूमि को अर्जित किया गया है को करने के निर्देश दिए - अपील-लाभ समान रूप से गैर अपीलकर्ता के लिए भी बढ़ाया गया।

सीए नम्बर 2011 का 7258 में राज्य सरकार उत्तरदाता नम्बर 01 की इंडस्ट्रियल फोकल प्वाइंट की स्थापना के प्रयोजन के लिए दिनांक 13.11.1992 को भूमि अधिकरण अधिनियम 1894 की धारा 4 के तहत चार गांवों की 550.03 एकड़ जमीन को प्राप्त करने के लिए एक अधिसूचना जारी की। भूमि अधिकरण अधिकारी ने चार गांवों की जमीन का अलग अलग रेट तय करते हुए फैसला सुनाया। हालांकि संदर्भ न्यायालय ने माना कि सभी चार गांवों के भूमि मालिक 1.5 लाख प्रति के समान दर पर मुआवजा प्राप्त करने के हकदार थे। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने मुआवजा बढ़ाकर 2.75 लाख रुपये प्रति एकड़ कर दिया। दोनों भूमि

मालिक और लाभार्थी नम्बर 02 ने अपील दायर की।

न्यायालय के समक्ष विचार हेतु प्रश्न था कि: उत्तरदाता सरकार द्वारा अधिग्रहित भूमि के भूमि मालिकों को मुआवजा देने के लिए उचित एवं पर्याप्त मुआवजा क्या होगा न्यायालय ने भूमि मालिकों द्वारा दायर की गई ?

अपीलों को स्वीकार करते हुए और लाभार्थी द्वारा दायर की गई याचिकाओं को खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया :

1.1. प्रदर्श 31, चारों गांवों के हल्का पटवारी के साक्ष्य से साफ पता चलता है कि सभी गांव एक दूसरे से सटे हुए हैं और एक कॉम्पैक्ट ब्लॉक बनाते हैं। उन्होंने आगे यह भी स्वीकार किया है कि 80 से 85 उद्योग पहले से ही लम्बे समय से अधिग्रहीत क्षेत्र औद्योगिक उद्देश्य हेतु आरक्षित किये गये हैं और आस पास की अधिग्रहीत जमीन पर अपना व्यवसाय कर रहे हैं। उन्होंने आगे यह भी कहा है कि यदि भूमि अधिग्रहीत नहीं होती तो कई कारखाने अधिग्रहित भूमि में आ जाते। उसके साक्ष्य की पुष्टि अन्य सरकारी अधिकारी के द्वारा हुई जो संदर्भ न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए थे। यह भी विवादित नहीं है कि उक्त भूमि अम्बाला चण्डीगढ़ राजमार्ग पर स्थित है। उत्तरदाता अपीलार्थी संख्या 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य विवादित नहीं हो सकता कि यह भूमि मालिक के लिए एक मूल्यवान भूमि थी और इसमें काफी संभावनाएं थी। जाहिर है 1992 में जारी करने के समय उसका

बाजार मूल्य अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करते समय इससे कहीं अधिक होगा जो आक्षेपित निर्णय द्वारा उन्हें अवार्ड किया गया।
[पैरा 12-13] [626 बी-एफ]

1.2 अपीलकर्ता ने अपने मामले में भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए कई विक्रय पत्र प्रस्तुत किए थे परन्तु सबसे उपयुक्त विक्रय पत्र धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना प्रदर्श पी.8 है। उक्त भूमि अधिग्रहीत भूमि से लगभग सटी हुई भूमि के संबंध में है। खरीदी गई भूमि का कुल क्षेत्रफल 20 बीघे 8 विस्वा था। विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले विक्रय अनुबंध दिनांक 30.10.1992 (प्रदर्श पी.45) विक्रेता और क्रेता के बीच निष्पादित किया गया जो त्वरित मामले में दिनांक 13.11.1992 की धारा 4 अधिसूचना के बहुत करीब है। उक्त भूमि अधिग्रहीत भूमि के लगभग सटी हुई है। जैसा कि कानून के तहत आवश्यक है अनुमति आयकर विभाग से मांगी गई थी जिसे क्लीयरेंस सर्टिफिकेट (प्रदर्श पी.44) प्रदान किया गया। यह सुरक्षित रूप से वास्तविक और प्रामाणिक लेनदेन दो पार्टियों के बीच माना जा सकता है जिन्हें अपीलार्थी की भूमि के अधिग्रहण से कोई लेना देना नहीं था। पूरा विक्रय विलेख (प्रदर्श पी.8) के तहत पूर्ण रूप से निष्पादित लेनदेन अपीलकर्ता के मामले को साबित और स्थापित करता है। इस विक्रयपत्र के अनुसार भूमि का आधार मूल्य 4,08,000/- रुपये प्रति एकड़ आयेगा। इसलिए सही आधार मूल्य अधिग्रहीत भूमि का 4,08,000/-

रूपेण प्रति एकड होगा। [पैरा 14.16] [626-जी-एच; 627-सी-एच; 628-ए]

श्री रानी एमण विजयलक्ष्मा राव बहादुर बनाम मद्रास कलेक्टर (1969) 1 एमएलजे (एससी) 45; और सामान्य प्रबंधक तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य। 2008 (11) एससीआर 927 = (2008) 14 एससीसी 745 पर निर्भर।

2.1 संदर्भ न्यायालय ने गंभीर त्रुटि उसके द्वारा निर्धारित मूल्य की 50 प्रतिशत की कटौती करी और बिना किसी निर्दिष्ट कारणों के विकास शुल्क को कम कर दिया। एकल जज ने मुआवजे की रकम बढ़ा दी है लेकिन आधार मूल्य 2,75,000/- रूपेण प्रति एकड अर्जित भूमि का निर्धारित करने में त्रुटि की है। उचित कटौती के सिद्धान्त को लागू करते हुए उसके द्वारा निकाली गई औसत कीमत में उचित कटौती 3,42,527/- रूपेण प्रति एकड है। यह कोर्ट संदर्भ न्यायालय द्वारा या उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क मंजूर नहीं करता। कितनी रकम आधार मूल्य से काटनी है विभिन्न कारणों पर निर्भर करेगा। [पैरा 19] [630-एफ-जी; 631-ए]

2.2 मौजूदा मामले में लगभग 525 एकड जमीन का बड़ा हिस्सा उत्तरदाता नम्बर 03, निगम को अपना उद्योग और उसपर अन्य बुनियादी ढांचा स्थापित करने के लिए दिया गया है। इस प्रकार सड़कों सीवेज और ऐसी अन्य सुविधाओं के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि न्यूनतम होगी

क्योंकि अधिकांश खाली भूमि का उपयोग उत्तरदाता नम्बर 03 द्वारा अपने लाभ के लिए किया जाएगा। कहने की जरूरत नहीं है एक बार उद्योग स्थापित हो जाने के बाद यह साल दर साल उत्तरदाता नम्बर 03 के वित्तीय लाभ के लिए होगा। इस प्रकार मामले को सभी कोणों से देखते हुए उत्तरदाता नम्बर 03 कॉर्पोरेशन अपीलकर्ता भूमि मालिक को उसकी एकमात्र आजीविका से वंचित करने की कीमत पर एक बड़ा लाभार्थी होगा। [पैरा 20 और 21] [631-बी-सी]

2.3 इसलिए यह न तो वांछनीय है और न ही उचित है कि इस न्यायालय द्वारा निर्धारित 4,08,000/ रूपेण् आधार मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक राशि की कटौती करें। इस प्रकार निकाली गई राशि पर अपीलकर्ता अधिनियम के संशोधित प्रावधानों के तहत अनिवार्य वैधानिक लाभ का हकदार होगा। [पैरा 22 और 24] [631-डी; 633.सी.डी]

आत्मासिंह (डी) विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से व अन्य बनाम हरियाणा राज्य व अन्य। 2007 (12) एससीआर 1120 = (2008) 2 एससीसी 568 पर निर्भर।

3. संदर्भ न्यायालय को पुनर्गणना करने का निर्देश दिया जाता है इस निर्णय में निहित निर्देश के आलोक में अपीलकर्ताओं और ऐसे सभी भूमि मालिकों जिनकी भूमि अधिग्रहित की गई है को मुआवजे की राशि प्रदान की जाए और तदनुसार उन्हें शेष राशि का भुगतान किया जाये।

[पैरा 25] [633-ई]

केस कानून संदर्भ

(1969) 1 एमएलजे (एससी) 45	पर निर्भर	पैरा 17
2008 (11) एससीआर 927	पर निर्भर	पैरा 18
2007 (12) एससीआर 1120	पर निर्भर	पैरा 23

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7258/2011

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ में आर.एफ.ए. 2000 की संख्या 148 के निर्णय और आदेश दिनांक 03.05.2006 से।

साथ

2011 के सी.ए. नंबर 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7304, 7305, 7306, 7315, 7316, 7317, 7318, 7322।

एल. नागेश्वर राव, नवीन चावला, गौरव कौशी, तुषारसिंह, गगन गुप्ता, प्रदीप गुप्ता, डॉ. राजीव बी. मासोदकर, ए.के. शागी परिणव गुप्ता, के.के. मोहन अपीलार्थी की ओर से।

नीरज कुमार जैन, अनिल गोवर, एएजी, कुलदीप सिंह, अजय पाल, संजय सिंह, उमंग शंकर, उग्र शंकर प्रसाद, कमल मोहन गुप्ता, पवन शर्मा

(बी. जयलक्ष्मी मेनन) उत्तरदाता की ओर से।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

दीपक वर्मा, जे. 1 इजाजत दी जाती है।

2. यह प्रश्न कि प्रतिवादी राज्य द्वारा अधिग्रहीत भूमि के लिए अपीलकर्ता को क्या उचित पर्याप्त उचित और उचित मुआवजा दिया जाएगा एक बार फिर इस और इससे जुड़ी अपीलों में हमारे विचार के लिए सामने आया है।

3. इस अपील में भूमि मालिक जिसकी भूमि पंजाब राज्य द्वारा अधिग्रहीत की गयी है उच्च न्यायालय और प्रतिवादी संख्या 3 मेसर्स नाहर इण्डस्ट्रीज इंफ्रास्ट्रक्चर कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा उसे दिए गए मुआवजे की वृद्धि के लिए हमारे सामने है। (इसके बाद इसे प्लिगमष् के रूप में संदर्भित किया जाएगा) ने उच्च न्यायालय द्वारा अपीलकर्ता को दिए गए मुआवजे में कमी के लिए अलग अलग अपील दायर की है। चूंकि अपीलों के दोनों सेट 03.05.2006 को चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय में नियमित प्रथम अपील संख्या 1072/1999 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा सुनाए गए सामान्य निर्णय और आदेश से उत्पन्न हुए हैं इसलिए उन्हें समान रूप से सुना गया है और इसे सामान्य निर्णय एवं आदेश द्वारा निपटाया जा रहा है।

4. यह ध्यान दिया जा सकता है कि संक्षिप्तता और सुविधा के लिए 2007 की एसएलपी (सी) संख्या 1578 से उत्पन्न अपील के तथ्यों को ध्यान में रखा गया है।

5. यहां नीचे संक्षिप्त तथ्य अनावश्यक विवरण का उल्लेख किया गया है।

उत्तरदाता संख्या 01. पंजाब राज्य ने तहसील राजपुरा जिला पटियाला में एक औद्योगिक फोकल प्वाइंट की स्थापना के प्रयोजनों के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम (इसके बाद इसे एक्ट के रूप में संदर्भित किया जायेगा) की धारा 4 के तहत 13.11.1992 को एक अधिसूचना जारी की। गांवों लालरू जलालपुर, लेहली और हसनपुर के तहसील और जिले में 550.03 एकड़ जमीन का अधिग्रहण करने के लिए। इसमें बताया गया सार्वजनिक उद्देश्य औद्योगिक फोकल प्वाइंट के लिए था। इसके बाद दिनांक 08.04.1993 को अधिनियम की धारा 6 के तहत एक और अधिसूचना जारी करके उपरोक्त भूमि को अधिग्रहीत घोषित कर दिया गया। इसके बाद भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने भूमि मालिकों को दिये जाने वाले मुआवजे की राशि की गणना करने की प्रक्रिया शुरू की। अधिग्रहण अधिकारी ने दिनांक 12.09.1994 को चार गांवों की जमीन के लिए प्रति एकड़ अलग अलग दरें तय करते हुए अपना फैसला सुनाया। अपीलकर्ता और अन्य भूमि मालिक भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा मूल्यांकन की गई मुआवजे की राशि से

अत्यधिक असंतुष्ट महसूस कर रहे थे उन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत पटियाला से सिविल कोर्ट में संदर्भ को प्राथमिकता दी।

6. अपीलकर्ता और अन्य समान रूप से स्थित अपीलकर्ताओं को दिये जाने वाले मुआवजे की राशि तय करने के लिए मामला तदनुसार अतिरिक्त जिला न्यायाधीश पटियाला को भेजा गया था। दोनों पक्षों ने संदर्भ न्यायालय के समक्ष साक्ष्य प्रस्तुत किये। पक्षों द्वारा प्रस्तुत किये गये सबूतों के आधार पर संदर्भ न्यायालय ने चार गांवों में पूरी अधिग्रहित भूमि के मूल्य का एक समान दर पर आकलन करने में प्रसन्नता व्यक्ति की और परिणामस्वरूप यह माना कि भूमि मालिक 1.5 लाख रुपये प्रति एकड़ का मुआवजा प्राप्त करने के हकदार थे। इसके अलावा भूमि मालिकों द्वारा उनकी संबंधित भूमि में उपलब्ध सुपर स्ट्रक्चर पेडों और अन्य सुविधाओं के संबंध में किये गये व्यक्तिगत दावों को भी ध्यान में रखा गया। अधिनियम के संशोधित प्रावधानों के अनुसार भूमि मालिकों को वैधानिक लाभ का भी हकदार माना गया।

7. अभी भी उन्हें दिये गये मुआवजे की राशि से संतुष्ट नहीं होने पर भूमि मालिकों ने अधिनियम की धारा 54 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष अपील की जबकि लाभार्थी उत्तरदाता संख्या 3 ने निगम में भी मुआवजे में कमी के लिए कथित तौर पर अपील की। विद्वान एकल न्यायाधीश ने मामलों को एक साथ सुना और सामान्य निर्णय और आदेश

से निपटाया जिसे एक बार फिर दोनों पक्षों ने विभिन्न आधारों पर चुनौती दी है।

8. हमने तदनुसार श्री एल. नागेश्वर राव, वरिष्ठ अधिवक्ता को मैसर्स नवीन चावला, गौरव कौशिक, तुषार सिंह की सहायता से मुआवजे में और वृद्धि के लिए प्रार्थना करते हुए और श्री अनिल गोवर, एएजी, पंजाब को श्री कुलदीप सिंह के साथ सुना है। उत्तरदाता निगम की ओर से श्री संजय सिंह एडवोकेट के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज कुमार जैन ने विस्तार से बात की और अभिलेखों का अवलोकन किया।

9. उक्त अपील पर निर्णय लेने के लिए कुछ तारीखें नीचे उल्लेखित हैं:

1.	अनुभाग की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना	13.11.1992 को जारी किया गया।	अधिग्रहण से 550.03 एकड भूमि
2.	अनुभाग की धारा 6 के अंतर्गत अधिसूचना	08.04.1993 को जारी किया गया।	
3.	भूमि अधिग्रहण अधिकारी का पुरस्कार	12.09.1994 को पारित हुआ।	
4.	संदर्भ न्यायालय का पुरस्कार	दिनांक 07.12.1998	मुआवजे की राशि 1.50 लाख प्रति एकड
5.	उच्च न्यायालय का निर्णय और आदेश	03.05.2006 को सुनाया गया।	मुआवजे की दर 2.75 लाख प्रति एकड रुपये

			तय करना।
--	--	--	----------

10. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एल. नागेश्वर राव ने हमारे समक्ष तर्क दिया कि उच्च न्यायालय के आधार मूल्य की गणना विक्रय विलेखों से पी.1, पी.2, पी.3, पी.8 और पी.15 से निकाली गई औसत कीमत की ताकत में गंभीर त्रुटि की है और उससे भी रकम काटने में एक और गंभीर गलती की। उनके अनुसार इस प्रक्रिया में मुआवजे की जो राशि दी जानी चाहिए थी उससे काफी कम है। दूसरी ओर उत्तरदाता के वकील श्री अनिल गोवर एएजी पंजाब और श्री नीरज कुमार जैन वरिष्ठ अधिवक्ता उत्तरदाता नंबर 3 की ओर से पेश हुए। उन्होंने कहा कि अपीलकर्ता केवल भूमि के बाजार मूल्य बिक्री विलेख से रु. 2.85 लाख प्रति एकड़ को साबित करने में सक्षम है। उन्होंने आगे दलील दी कि अपीलकर्ता को दिए जाने वाले मुआवजे की राशि निकालने के लिए औसत मूल्य निकालने में कोर्ट ने कोई गलती नहीं की है।

11. उत्तरदाता संख्या 3 के विद्वान वकील श्री नीरज कुमार जैन ने हमारे सामने दृढ़ता से तर्क दिया कि निगम ने राशि की कटौती के लिए अपील को प्राथमिकता दी है मुख्य रूप से इस आधार पर कि उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति की तुलना में अधिक कटौती की जानी चाहिए थी और किसी भी स्थिति में मुआवजे की राशि को और बढ़ाने के लिए मामला नहीं बनाया गया है जो पहले से ही अत्यधिक और उच्चतर है।

12. सबसे पहले हम अधिग्रहीत भूमि के स्थान और क्षमता से निपटना चाहेंगे। चारों गावों के हल्का पटवारी प्रदर्श 31 चरणजीत सिंह की गवाही से यह स्पष्ट होता है कि ये सभी गांव एक दूसरे से सटे हुए हैं और एक सघन ब्लॉक बनाते हैं। उन्होंने आगे स्वीकार किया है कि अधिग्रहीत भूमि के आसपास 80 से 85 से अधिक उद्योग पहले से ही लंबे समय से चल रहे हैं और अपना व्यवसाय कर रहे हैं। अधिग्रहीत क्षेत्र औद्योगिक प्रयोजन हेतु आरक्षित किया गया है। उन्होंने आगे कहा कि यदि भूमि का अधिग्रहण नहीं किया गया होता तो अधिग्रहीत भूमि पर कई कारखाने खुल गए होते। उनके द्वारा आसपास पहले से चल रहे उद्योगों का विवरण सजीव दिया गया है। यह भी विवादित नहीं है कि उक्त भूमि अम्बाला-चंडीगढ़ राजमार्ग पर स्थित है।

13. अन्य सरकारी अधिकारियों के साक्ष्य जो संदर्भ न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए थे दर्शाते हैं कि अधिग्रहीत भूमि में बड़ी औद्योगिक संभावनाएं हैं। क्योंकि अधिग्रहीत भूमि के नजदीक पहले से करीब 80.85 इंडस्ट्रीज ने अपनी फैक्ट्रियां स्थापित कर ली हैं। उन्होंने स्वीकार किया है कि अधिग्रहीत भूमि मुख्य अंबाला-चंडीगढ़ राजमार्ग पर स्थित है। उत्तरदाता संख्या 1 और 2 द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से यह विवादित नहीं किया जा सकता है कि यह भूमि मालिकों के लिए एक मूल्यवान भूमि थी और इसमें काफी संभावनाएं थीं। जाहिर है 1992 में अधिनियम की धारा 4 के तहत

अधिसूचना जारी होने के समय इसका बाजार मूल्य आक्षेपित निर्णय के तहत उन्हें दिए गए मूल्य से कहीं अधिक होगा।

14. हालांकि यह सवाल अभी भी बना हुआ है कि मुआवजे की रकम किस आधार पर तय की जाए। अपीलकर्ता ने भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में अपने मामले को साबित करने के लिए कई विक्रय पत्र प्रस्तुत किए थे लेकिन केवल निम्नलिखित पांच विक्रय पत्र ही प्रासंगिक हैं विचार में लिया:

प्रदर्श संख्या	विक्रय पत्र की दिनांक	चुकाई गई कीमत	कीमत प्रति एकड़
पी.1	16.08.1990	1,20,000	3,02,157
पी.2	16.08.1990	1,50,000	3,51,219
पी.3	16.08.1990	1,50,000	4,08,000
पी.8	20.04.1993	17,34,000	4,08,000
पी.15	04.06.1990	9,75,000	2,99,041

15. अपीलकर्ता ने उपरोक्त बिक्री कार्यों के वास्तविकता और शुद्धता दिखाने के लिए विक्रेताओं की भी जांच की थी। धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करने के संबंध में सबसे उपयुक्त विक्रय विलेख प्रदर्श पी.8 है। इस हिसाब से प्रति एकड़ जमीन का बेस प्राइस 4,08,000 रुपये बैठता

है। खरीदी गई जमीन का कुल क्षेत्रफल 20 बीघा और 8 बिस्वा था। विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले विक्रेता और क्रेता के बीच एक विक्रय अनुबंध दिनांक 30.10.1992 (प्रदर्श पी.45) निष्पादित किया गया। जैसा कि कानून के तहत आवश्यक था आयकर विभाग से अनुमति मांगी गई जिसने क्लीयरेंस प्रमाण पत्र प्रदर्श पी.44 जारी कर दिया।

16. यहां यह उल्लेख करना भी उचित है कि इस प्रकार बेची गई भूमि (प्रदर्श पी.8) बिक्री विलेख के अंतर्गत आती है न ही किसी भूमि मालिक की थी और उक्त विलेख में न तो भूमि मालिकों की कोई रुचि थी। इस प्रकार यह सुरक्षित रूप से माना जा सकता है कि यह दो पक्षों के बीच एक वास्तविक और प्रामाणिक लेनदेन था जिनका अपीलकर्ता की भूमि के अधिग्रहण से कोई लेना देना नहीं था। इसे सबूत बनाने के उद्देश्य से निष्पादित नहीं किया गया था। क्योंकि बेचने का समझौता (प्रदर्श पी.45) अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने से पहले 30.11.1992 का है। उक्त तिथि को यह कल्पना भी नहीं की जा सकती थी कि बगल की जमीन का जल्द ही अधिग्रहण होने वाला है। उक्त भूमि अधिग्रहीत भूमि से लगभग सटी हुई है। यह भी स्पष्ट है कि दिनांक 13.10.1992 का समझौता अधिनियम की धारा 4 के तहत 13.11.1992 को जारी अधिसूचना के बहुत करीब है। पूरा लेन देन विक्रय विलेख उदाहरण के तहत निष्पादित किया गया। पी.8 अपीलकर्ता के मामले को पूरी तरह

साबित और स्थापित करता है। इस विक्रय पत्र के अनुसार भूमि का आधार मूल्य 4,08,000/- रुपये प्रति एकड होगा। हमारे अनुसार सही आधार मूल्य 4,08,000/- रुपये प्रति एकड होगा।

17. इस मुद्दे पर न्यायालय के निम्नलिखित निर्णय का उल्लेख करना लाभदायक है। (1969) 1 एमएलजे (एससी) 45 श्री रानी एम. विजयलक्ष्मम्मा राव बहादुर बनाम मद्रास के कलेक्टर। प्रासंगिक पैरा 2 यहां नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"हमें ऐसा लगता है कि श्री राम रेड्डी के पहले तर्क में दम है। आखिरकार जब किसी व्यक्ति से जमीन अनिवार्य रूप से छीनी जा रही हो तो उसे यह कहने का अधिकार है कि उसे उस इलाके में समान जमीन का उच्चतम मूल्य दिया जाना चाहिए जो इलाके में इसी तरह की जमीन को अधिग्रहण के समय के आसपास एक इच्छुक क्रेता और एक इच्छुक विक्रेता के बीच किए गए एक वास्तविक लेनदेन में अधिग्रहण के समय के करीब प्राप्त हुआ दिखाया गया है। यह विवादित नहीं है कि पूर्व नियम 19 द्वारा दर्शाया गया लेनदेन धारा 4 के तहत अधिसूचना से कुछ महीने पहले था कि यह एक वास्तविक लेनदेन था और यह एक इच्छुक खरीदार और एक इच्छुक विक्रेता के बीच दर्ज किया गया

था। बिक्री विलेख में शामिल भूमि 11 मैदान है और 1951 रुपये प्रति मैदान में बेची गयी थी। नियम 27 के अंतर्गत आने वाली भूमि भी अधिसूचना से पहले बेची गयी थी लेकिन पूर्व में नियम 19 में शामिल भूमि को बेचने के बाद यह सच है कि यह जमीन 1096 प्रति ग्राउंड पर बेची गयी थी। हालांकि यह स्पष्ट रूप से दो परिस्थितियों के कारण है। एक तो यह कि 500/- प्रति मैदान की दर से बेहतर लेवी का भुगतान विक्रेता द्वारा किया जाना था और दूसरा यह कि इसमें शामिल भूमि बहुत अधिक व्यापक थी यानी लगभग 93 मैदान। जो कुछ भी हो ऐसा लगता है हमारे लिए केवल यह निष्पक्ष होना है कि जहां सरकार की ओर से विभिन्न लेन देन से संबंधित बिक्री कार्यों पर भरोसा किया जाता है वहां उच्चतम मूल्य का प्रतिनिधित्व करने वाले को बाकियों की तुलना में प्राथमिकता दी जानी चाहिए जब तक कि एक अलग पाठ्यक्रम को उचित ठहराने वाली मजबूत परिस्थितियां न हों। किसी भी मामले में हमें कोई कारण नहीं दिखता कि इस मामले में औसतन दो विक्रय पत्र क्यों लिए जाने चाहिए थे।”

18. उक्त निर्णय पर इस न्यायालय द्वारा विचार किया गया है।

(2008) 14 एससी 745 महाप्रबंधक तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई, पटेल और अन्य। जिसमें डिवीजन बेंच ने नीचे दिए गए पैरा 13, 14 और 15 में संक्षेप में इस पहलू पर विचार किया है:

13) मुख्य रूप से, भूमि की कीमतों में वृद्धि चार कारकों पर निर्भर करती है: भूमि की स्थिति विकास की प्रकृति आसपास के क्षेत्र में विकास हेतु भूमि की उपलब्धता क्षेत्र और क्षेत्र में भूमि की मांग। ग्रामीण क्षेत्रों में जब तक आसपास विकास की कोई संभावना न हो कीमतों में वृद्धि धीमी स्थिर और क्रमिक होगी बिना किसी अचानक उछाल के। दूसरी ओर शहरी या अर्धशहरी क्षेत्रों में जहां विकास तेज है जहां भूमि की मांग अधिक है और जहां चारों ओर निर्माण गतिविधि है वहां बाजार मूल्य में वृद्धि ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में बहुत अधिक दर पर होती है। बड़े शहरों के कुछ हिस्सों में तेजी से विकास और भूमि की उच्च मांग के कारण नब्बे के दशक के दौरान कीमतों में वृद्धि प्रति वर्ष 30 प्रतिशत से 50 प्रतिशत या उससे भी अधिक हो गयी है।

14) दूसरे चरम पर सुदूर ग्रामीण इलाकों में जहां किसी भी विकास की कोई संभावना नहीं थी और शायद ही कोई खरीददार था कीमतें वर्षों तक स्थिर रहीं या प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत या 2 प्रतिशत की नाममात्र दर से मामूली वृद्धि हुयी। इस प्रकार शहरी/अर्धशहरी क्षेत्रों में भूमि के बाजार

मूल्य में वृद्धि और ग्रामीण क्षेत्रों में भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि में एक महत्वपूर्ण अंतर है। इसलिए यदि शहरी अर्धशहरी क्षेत्रों में बाजार मूल्य में वृद्धि लगभग 10 प्रतिशत से 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष है तो ग्रामीण क्षेत्रों में तदनुरूपी वृद्धि केवल आधी के आसपास होगी यानी लगभग 5 प्रतिशत से 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष। थम्प का यह नियम नब्बे के दशक की प्रवृत्ति को संदर्भित करता है जिसे कीमतों में वृद्धि से संबंधित स्पष्ट और विशिष्ट साक्ष्य के अभाव में अपनाया जाता है। जहां वृद्धि की उच्च दर लागू करने के विशेष कारण हों या कीमतों में वास्तविक वृद्धि से संबंधित कोई विशिष्ट साक्ष्य हों तो लागू की जाने वाली वृद्धि उसी पर निर्भर करेगी।

15. आम तौर पर पिछले वर्षों में आसपास की भूमि के सिद्ध बाजार मूल्य पर उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य निर्धारित करने के तरीके का सहारा लिया जाता है (जैसा कि बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण से पता चलता है) जहां किसी भी समसामयिक बिक्री लेनदेन का कोई सबूत नहीं है या पडोस में तुलनीय भूमि का अधिग्रहण। उक्त विधि यथोचित रूप से सुरक्षित है जहां भरोसेमंद बिक्री लेनदेन अधिग्रहण विषय अधिग्रहण से केवल कुछ साल पहले यानी चार से पांच साल तक होता है। इससे परे यह असुरक्षित हो सकता है भले ही यह पडोसी भूमि से संबंधित हो। यदि अंतर केवल कुछ वर्षों का है तो जो विश्वसनीय मानक हो सकता है वह अंतर बड़ा होने पर असुरक्षित और अविश्वसनीय मानक बन सकता है। उदाहरण

के लिए 1992 में अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 1970 या 1980 में बिक्री या अधिग्रहण के संदर्भ में वार्षिक वृद्धि पद्धति अपनाने से कई नुकसान हो सकते हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि वर्षों के दौरान वार्षिक वृद्धि की "दर" में कीमतों में स्थिरता की अलग अलग अवधि की घटना या कीमतों में अचानक उछाल की संभावना के अलावा वृद्धि के मानक को प्रभावित करने की संभावना के अलावा भारी बदलाव हो सकता है।

19. संदर्भ न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए उसके द्वारा निर्धारित मूल्य का 50 प्रतिशत कटौती करने में गंभीर त्रुटि की और उसके द्वारा निर्दिष्ट नहीं किए गए कारणों से उक्त राशि को और कम कर दिया। विद्वान एकल न्यायाधीश ने आक्षेपित निर्णय के माध्यम से मुआवजे की राशि तो बढ़ा दी है लेकिन अधिग्रहीत भूमि के लिए आधार मूल्य 2,75,000/- प्रति एकड़ तय करने में त्रुटि की है जो उनके द्वारा निर्धारित औसत मूल्य पर उचित कटौती के सिद्धांत को लागू करता है। रुपये 3,42,527/- प्रति एकड़ पर हम संदर्भ न्यायालय या उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए तर्कों को स्वीकार नहीं करते हैं। आधार मूल्य से कितनी राशि काटी जाएगी यह विभिन्न कारणों पर निर्भर करेगा।

20. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है इस मामले में लगभग 525 एकड़ जमीन का बड़ा हिस्सा उत्तरदाता नंबर 3 निगम को अपना

उद्योग और अन्य बुनियादी ढांचा स्थापित करने के लिए दिया गया है। इस प्रकार सड़कों, सीवेज और ऐसी अन्य सुविधाओं के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि न्यूनतम होगी क्योंकि अधिकांश खाली भूमि का उपयोग उत्तरदाता नंबर 3 द्वारा अपने लाभ के लिए किया जाएगा।

21. कहने की जरूरत नहीं है एक बार उद्योग स्थापित हो जाने के बाद यह साल दर साल उत्तरदाता नंबर 3 के वित्तीय लाभ और लाभ के लिए होगा। इस प्रकार मामले को सभी कोणों से देखते हुए उत्तरदाता संख्या 3 निगम अपीलकर्ता भूमि मालिक को उसकी एकमात्र कृषि आजीविका से वंचित करने की कीमत पर एक बड़ा लाभार्थी होगा।

22. इसलिए हमारे द्वारा निर्धारित आधार मूल्य 4,08,000/- रुपये में 10 प्रतिशत से अधिक राशि की कटौती करना न तो वांछनीय है और न ही उचित है। हम तदनुसार ऐसा करते हैं।

23. की जाने वाली कटौती के संबंध में प्रश्न भी इस न्यायालय द्वारा आत्मा सिंह (मृत) के माध्यम से तय किया गया है। विधिक प्रतिनिधि और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य। (2008) 2 एससीसी 568। उसका प्रासंगिक भाग यहां नीचे प्रस्तुत किया गया है:

"14) इस सिद्धांत के लिए दिए गए कारण कि छोटे बर्तनों के लिए प्राप्त भूमि के बड़े हिस्से के मूल्यांकन के लिए

सुरक्षित आधार नहीं बन सकती है ऊपर उल्लिखित मामलों के अनुसार पर्याप्त क्षेत्र का उपयोग सड़कों नालियों सीवरों पानी और बिजली की लाइनों को बिछाने जैसे स्थलों के विकास के लिए किया जाता है। इन बुनियादी सुविधाओं को मुहैया कराने में भी खर्चा होता है। इसके अलावा सड़कों को बनाने सीवर और नालियां बनाने और खरीदारों की प्रतीक्षा करने में काफी समय लगता है। इस बीच निवेश किया गया पैसा अवरूद्ध हो जाता है और निवेश पर रिटर्न काफी समय के बाद मिलता है। नागरिक सुविधाएं प्रदान करने में उपयोग की जाने वाली भूमि के क्षेत्र और प्रतीक्षा अवधि के लिए जिसके दौरान उद्यमी की पूंजी फंस जाती है 20 प्रतिशत से कटौती की जाती है। प्रत्येक मामले के तथ्यों के आधार पर आगे की कार्यवाही की जाती है।

15) विचारणीय प्रश्न यह है कि वर्तमान मामले में वे कारक मौजूद हैं जो पार्टियां द्वारा दायर किए गए छोटे भूखंडों के उदाहरणों द्वारा प्रदर्शित मूल्य से भत्ते के रूप में कटौती की गारंटी देते हैं। भूमि का अधिग्रहण हाउसिंग कॉलोनी या सरकारी कार्यालय या किसी संस्था के लिए नहीं किया गया है। चीनी मिल स्थापित करने के लिए जमीन का अधिग्रहण

किया है। फ़ैक्ट्री में एक साल में कई करोड का माल तैयार होगा। एक चीनी फ़ैक्ट्री चीनी उत्पादन के अलावा उसी प्रक्रिया में कई उप उत्पाद बनाती है। उप.उत्पादों में से एक गुड है जिसका उत्पादन भारी मात्रा में होता है। पहले इसकी कोई उपयोगिता नहीं थी और इसका निस्तारण एक बड़ी समस्या हुआ करती थी। लेकिन अब गुड का उपयोग अल्कोहल और इथेनॉल के उत्पादन के लिए किया जाता है जिससे बहुत अधिक राजस्व प्राप्त होता है। एक अन्य उप उत्पाद बेगास का उपयोग अब बिजली उत्पादन के लिए किया जाता है और प्रेस मड का उपयोग खाद में किया जाता है। इसलिए चीनी कारखाने से लाभ पर्याप्त है। इसके अलावा यह एक वर्ष तक ही सीमित नहीं है बल्कि जब तक फ़ैक्ट्री चलेगी तब तक हर वर्ष जमा होगा। हाउसिंग बोर्ड व्यावसायिक आधार पर नहीं चलता। एक बार जब भूमि अधिग्रहण के बाद प्लॉट काटकर जनता को बेच दिए जाते हैं तो भविष्य में कोई पैसा कमाने की कोई गुंजाइश नहीं रह जाती है। अधिग्रहीत भूमि पर स्थापित उद्योग यदि कुशलतापूर्वक चलाया जाए तो वह हर वर्ष पैसा कमाता है या लाभ कमाता है। हाउसिंग कॉलोनी कार्यालय या संस्थान के लिए अधिग्रहीत की गई भूमि से मिलने वाले रिटर्न की

तुलना किसी कारखाने या उद्योग की स्थापना के लिए अर्जित की गई भूमि से दूर दूर तक नहीं की जा सकती। आखिरकार जमीन के बिना फैक्ट्री स्थापित नहीं की जा सकती है और यदि ऐसी जमीन पर्याप्त रिटर्न दे रही है तो उदाहरणों द्वारा प्रदर्शित मूल्य से कोई कटौती करने का कोई औचित्य नहीं है भले ही वे छोटे भूखंड हों। संभव है कि अधिग्रहीत भूमि के एक हिस्से का उपयोग फैक्ट्री में काम करने वाले कर्मचारियों के लिए आवासीय कॉलोनी के निर्माण के लिए किया जा सकता है। फिर भी जहां अधिग्रहीत भूमि का शेष भाग अच्छा लाभ देने वाली वस्तुओं के उत्पादन में योगदान दे रहा है वहां छोटे भूखंडों के उदाहरणों द्वारा दर्शाई गई भूमि की कीमत में कटौती करना उचित नहीं होगा क्योंकि ऐसा करने के लिए विभिन्न कारण बताए गए हैं। इस न्यायालय के निर्णय विचाराधीन मामले में लागू नहीं होते हैं।”

24. उपरोक्त विवाद के आलोक में और उपरोक्त मामलों में इस न्यायालय द्वारा तय की गयी कानून की स्थिति से संकेत लेते हुए हमारी दृढ़ राय है कि आधार मूल्य 4,08,000/- प्रति एकड़ तय किया जाना चाहिए। यह ध्यान में रखते हुए कि उत्तरदाता संख्या 3 को 525 एकड़ से

अधिक जमीन दी गई है, निगम जिसने बदले में अपना कारखाना स्थापित किया है उपरोक्त राशि पर 10 प्रतिशत की कटौती उचित होगी। उपरोक्त राशि पर कहने की आवश्यकता नहीं है अपीलकर्ता अधिनियम के संशोधित प्रावधानों के तहत अनिवार्य वैधानिक लाभ का हकदार होगा। इस अपील और भूमि मालिकों द्वारा दायर संबंधित अपीलों को इसके द्वारा अनुमति दी जाती है और उत्तरदाता नंबर 3 द्वारा दायर की गई अपीलें खारिज कर दी जाती हैं।

25. संदर्भ न्यायालय को अपीलकर्ताओं और ऐसे सभी अन्य भूमि मालिकों को दिए जाने वाले मुआवजे की राशि की पुनर्गणना करने का निर्देश दिया गया है जिनकी भूमि ऊपर दिए गए निर्देशों के आलोक में अधिग्रहीत की गई है और उन्हें एक अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है इस आदेश के संचार की तारीख से 2 महीने की अवधि के भीतर।

26. उपरोक्त कारणों से यह और भूमि मालिकों द्वारा की गई संबंधित अपीलों को अनुमति दी जाती है और निगम द्वारा दायर की गई अपीलों को पूरे जुर्माने के साथ खारिज कर दिया जाता है। वकील की फीस प्रत्येक अपील में 10,000/- रुपये निर्धारित की गई है।

आर.पी.

अपीलें निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी विनय जयपुरिया (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।