

मनोज कुमार आदि

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य आदि

(सिविल अपील संख्या न. 13132-13141 की 2017)

13 सितंबर, 2017

[अरुण मिश्रा और मोहन एम. शांतनागौदर, जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894:

मुआवजे का निर्धारण - मूल सिद्धांत पहले पिछले पुरस्कार/निर्णय या तुलनीय पर भरोसा रखना के लिए समक्ष बुनियादी सिद्धांत-उच्च न्यायालय ने एक ऐसे फैसले पर भरोसा किया जिसमें वर्ष 1999 में लाना के अधिग्रहण के लिए 1997 के उदाहरण पर भरोसा किया गया था-आयोजित: उच्च न्यायालय ने अंधाधुंध तरीके से निर्णय पारित किया-यह उच्च न्यायालय का दायित्व था कि वह उन विभिन्न लेन-देनों को ध्यान में रखे जो एस के तहत अधिसूचना जारी करने की तारीख से पहले किए गए थे।⁴ अधिनियम-उच्च न्यायालय स्वर्ण सिंह के मामले के निर्णय पर पूरी तरह से भरोसा नहीं कर सकता था, उक्त निर्णय में लेन-देन की प्रकृति पर विचार किए बिना-स्वर्ण सिंह के मामले में भूमि सड़क के ठीक पार स्थित थी जैसा कि उच्च न्यायालय ने कहा था जैसे कि ई यह प्रासंगिक सबूत था लेकिन बाध्यकारी नहीं था-जैसे कि यह हो सकता था। क्षेत्र की निकटता को ध्यान में रखते हुए, लेकिन साथ ही साथ उक्त मामले में किस प्रकार के लेन-देन पर भरोसा किया गया था, इस पर भी वस्तुनिष्ठ तरीके से विचार करने की आवश्यकता थी-अन्य मामलों में ऐसे निर्णयों पर इस बात

की जांच किए बिना भरोसा नहीं किया जा सकता है कि क्या मुआवजे का निर्धारण करने के लिए आधार की जांच की जा सकती है कि क्या उसमें निर्दिष्ट बिक्री लेनदेन पर भरोसा किया जा सकता है या नहीं और ऐसे निर्णयों/ पुरस्कारों को बाद के मामलों को तय करने के लिए भरोसा किया जा सकता है-उच्च न्यायालय ने 15 प्रतिशत संचयी वृद्धि की अनुमति दी जो उचित नहीं था-यहां तक कि पिछले अधिग्रहण के बाद किए गए विकास के कारण वार्षिक रूप से कुछ वृद्धि को स्वीकार करना भी, लेकिन जिसे संचयी आधार पर नहीं दिया जा सकता था, लेकिन एक सपाट आधार पर, वह भी आसपास के क्षेत्रों के लिए दी गई बाद की दर पर विचार करते हुए। ई. स्वर्ण सिंह के मामले में दी गई Rs.1560/- पर, कीमत लगभग Rs.1.10 करोड़ प्रति एकड़ आती है-स्वर्ण सिंह के मामले में की गई कटौती के अलावा विकास के लिए और कटौती की आवश्यकता है Rs. 15 लाख की और राशि की कटौती करना उचित माना जाता है-इस प्रकार, मुआवजा प्रति एकड़ Rs. 95 लाख पर आया, न कि उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित रु. 1,46,09,000/- इस प्रकार, वैधानिक लाभों के साथ प्रति एकड़ Rs.95 लाख देना उचित माना जाता है।

तुलनात्मक बिक्री - मुआवजे का पुरस्कार- निर्धारक कारक- मुआवजे का निर्धारण पिछले निर्णय/निर्णय का आंख मूंदकर पालन करके नहीं किया जा सकता है इसे केवल सबूत का एक टुकड़ा माना जाना चाहिए जो इससे परे नहीं है अदालत को न्यायिक दिमाग को लागू करना होगा और तथ्यों और परिस्थितियों और विचाराधीन मामले में प्रस्तुत साक्ष्य पर उचित विचार किए बिना पिछले पुरस्कारों का पालन नहीं करना है तुलनीय बिक्री विलेखों द्वारा परिलक्षित वर्तमान मूल्य अधिक विश्वसनीय और मुआवजे के निर्धारण के लिए बाध्यकारी है-ऐसे मामले 5 से 10 साल से पहले किए गए डी अधिग्रहण से संबंधित पुरस्कार/निर्णय मुआवजे का निर्धारण करने के लिए सुरक्षित आधार नहीं बना सकते हैं।

तुलनात्मक बिक्री- बाध्यकारी प्रभाव- आयोजित: दूसरों के अंतर-पक्ष न होने के मामले में निर्णय और निर्णय पूर्व निर्णय के रूप में बाध्यकारी नहीं हैं-हाल ही में, यह देखा गया है कि अदालतें शायद समानता और निष्पक्ष व्यवहार की अवधारणा की गलत धारणा के तहत आंख मूंदकर उनका पालन करती हैं-अदालतों को बहकाया जा रहा है और भूमि की समान प्रकृति और स्थिति की अनुपस्थिति में में यह दृष्टिकोण अधिक अन्याय का कारण बन रहा है और असमान लोगों के मामले में समान व्यवहार देने के समान है।एफ तुलनात्मक बिक्री-पूर्ववर्ती मूल्य की तुलना में साक्ष्य मूल्य-पिछले पुरस्कार/निर्णय तुलनात्मक बिक्री लेनदेन के बराबर एकमात्र साक्ष्य हैं-पिछले निर्णय/पुरस्कार द्वारा कवर की गई भूमि की समानता को किसी अन्य तुलनात्मक उदाहरण की तरह साबित करने की आवश्यकता है -यदि पिछला पुरस्कार/ निर्णय उदाहरण पर आधारित है, जो समान या जी स्वीकार्य नहीं है, तो अदालत के पिछले पुरस्कार/ निर्णय को बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता है-इस तरह के निर्धारण को पूरी तरह से खारिज कर दिया जाना चाहिए-यदि मुआवजा देने में कुछ गलती की गई है, तो इसका पालन समानता के आधार पर नहीं किया जा सकता है क्योंकि एक अवैधता को कायम नहीं रखा जा सकता है-ऐसा पुरस्कार/निर्णय पूरी तरह से अप्रासंगिक होगा।

तुलनात्मक बिक्री-10 से 12 साल पहले किया गया अधिग्रहण-ए आयोजित:इस तरह के अधिग्रहण का भरोसा केवल तभी किया जाता है जब एस के तहत अधिसूचना जारी करने से पहले बिक्री लेनदेन की अनुपस्थिति में होती है।4 अधिनियम और वार्षिक वृद्धि देने के लिए, साक्ष्य को यह दर्शाना चाहिए कि भूमि की कीमत में नियमित रूप से वृद्धि हुई थी और यह स्थिर नहीं रही-पिछले कई वर्षों से हालिया प्रवृत्ति इंगित करती है कि भूमि की कीमत बी कमोबेश स्थिर है यदि यह कम नहीं हुई है-वर्तमान में, मूल्य में कोई वृद्धि नहीं हुई है-इस प्रकार, यह क्षतिपूर्ति निर्धारित करने का एक बहुत ही सुरक्षित तरीका नहीं है।

मुआवजे का अधिनिर्णय- पिछला अधिनिर्णय/ निर्णय- पिछले अधिनिर्णय में गलती या अवैधता- मामले में कुछ बड़ी गलती या अवैधता पिछले अधिनिर्णय/ निर्णय में की गई है जिसमें सी कटौती नहीं कर रहा है आदि और/या पर्याप्त सबूत पेश नहीं किए गए थे और हाथ में होने की स्थिति में बेहतर सबूत पेश किए गए थे, पिछले पुरस्कार/निर्णय का अंतर-पक्षीय नहीं होने के कारण इसका पालन नहीं किया जा सकता है और यदि भूमि सभी पहलुओं में समान प्रकृति की नहीं है तो इसे स्पष्ट रूप से खारिज कर दिया जाना चाहिए जैसा कि तुलनात्मक उदाहरणों के मामले में किया गया है-पूर्ववर्ती।

पूर्ववर्ती-मामले में निर्णय/पुरस्कार पर भरोसा करना। यह संदर्भ अदालत द्वारा दर्ज साक्ष्य का हिस्सा नहीं है, जो Or.41 r.27 के तहत एक आवेदन है। साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए दाखिल किया जाना है और यदि इसकी अनुमति दी जाती है तो विरोधी पक्ष को खंडन में साक्ष्य का नेतृत्व करने का अवसर दिया जाना चाहिए-वाद-विवाद सुनते समय वार्ड/निर्णय को तब तक ध्यान में नहीं रखा जा सकता जब तक कि वे मामले में साक्ष्य का हिस्सा न हों-सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-या। 41 आर 27.

पूर्ववर्ती-बाध्यकारी प्रभाव-कारण बताए बिना विशेष अनुमति याचिका को खारिज करने को सर्वोच्च न्यायालय की बाध्यकारी मिसाल के रूप में नहीं माना जा सकता है।

मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य अन्यभारत संघ और ए. एन. आर. (2015) 2 एससीसी 262:[2014] 10 एस. सी. आर. 1153; भूमि अधिग्रहण अधिकारी, शहर सुधार न्यास बोर्ड अन्य एच. नारायणैया और अन्य। (1976) 4 एससीसी 9: [1977) 1 एससीआर 178; प्रिंटर्स हाउस प्राइवेट लिमिटेड बनाम एमएस. एल. आर. अन्य ओ. आर. एस. द्वारा सैयादान जी (मृत)। (1994) 2 एससीसी 133:[1993) 3

पूरक।एससीआर 296; करण सिंह और अन्य. वी.भारत संघ (1997) 8 एस. सी. सी. 186:(1997) 4 पूरक।एससीआर 237; रणवीर सिंह और एन. आर. वी.भारत संघ (2005) 12 एससीसी 59:[2005) 3 पूरक।एस. सी. आर. 31; विशेष भूमि अधिग्रहण एच. 1000 ए. बी. सी. डी. ई. सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2017] 8 एस. सी. आर. अधिकारी, मैसूर शहरी विकास प्राधिकरण अन्य सकम्मा (2010) 14 एस. सी. सी. 503; मध्य प्रदेश राज्य अन्य कांशीराम (2010) 14 एस. सी. सी. 506; हीराबाई और अन्य। वी.भूमि अधिग्रहण अधिकारी सह सहायक आयोग (2010) 10 एस. सी. सी. 492:(2010)111 एस. सी. आर. 1051; चिमनलाल हरगोविंद दास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना और अन्न। (1988) 3 एससीसी 751:(1988) 1 पूरक।एस. सी. आर. 531-पर निर्भर।

मामला कानून संदर्भ

(.2014) 10 एस. सी. आर. 1153	पर निर्भर था पैरा 13
(1977) 1 एस. सी. आर. 178	पर निर्भर था पैरा 19
(1993) 3 पूरक।एस. सी. आर. 296	पर निर्भर था पैरा 20
(1997) 4 पूरक।एस. सी. आर. 237	पर निर्भर था पैरा 21
(2005) 3 पूरक।एस. सी. आर. 31	पर निर्भर था पैरा 22
(2010) 14 धारा 503	पर निर्भर थी पैरा 23
(2010) 14 धारा 506	पर निर्भर थी पैरा 24
(2010) 11 एस. सी. आर. 1051	पर निर्भर था पैरा 24

(1988) 1 पूरक एस. सी. आर. 531 पर निर्भर था पैरा 26

सिविल न्यायनिर्णय: सिविल अपील संख्या न. 13132-13141 की 2017.

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा चंडीगढ़ में 2014 के आर. एफ. ए. No.3984,2014 के आर. एफ. ए. No.3983,2014 के आर. एफ. ए. No.3873,2014 के आर. एफ. ए. No.4219,2014 के आर. एफ. ए. No.4218,2014 के आर. एफ. ए. No.4216,2014 के आर. एफ. ए. No.8173,2014 के आर. एफ. ए. No.4217,2014 के आर. एफ. ए. No.3863,2014 के आर. एफ. ए. No.3864 में पारित किए गए विवादित अंतिम निर्णय और आदेश से।

के साथ

सीए संख्या 13198, सीए संख्या 13146-13184, सीए संख्या 13143-13145 सीए No.13201, सीए No.13266-13269, सीए No.13142, सीए Nos.13257-13265, सीए Nos.13199-13200, सीए No.13185 सीए No.13197, सीए No.13194, सीए No.13196, सीए No.13193, सीए No.13195, सीए Nos.13186-13192, सीए Nos.13211-13222, सीए Nos.13224-13230, सीए Nos.13202-13210, सीए No.13223, सीए Nos.13231-13238, सीए No.13239-13256, सीए No.13272, सीए Nos.13270-13271, सीए No.13273, सीए Nos.13296-13299, सीए Nos.13274-13295, सीए Nos.14539-14556, सीए Nos.14569-14598 of 2017.

महाबीर सिंह, मंजीत सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता।, Ms.Swati जिंदल; निखिल . जैन, रॉबिन दत्त, यश पाल ढींगरा, यादव नरेंद्र सिंह, मनोज।स्वाम्प, अक्षत गोयल, दुष्यंत तिवारी, मुकल कुमार, हिमांशु गुप्ता बी. (अनिल कुमार तांडले के लिए), गुसैन, अभिनाश जैन, अशोक कुमार, लता (एम. पी. शोरावाला के लिए), रजत शर्मा, दिनेश वर्मा,

सुभाशीष भौमिक, आदित्य सिंह, शिशु पाल लालेर, सोनित सी. सिंहमार, देवेश कुमार त्रिपाठी, गोपाल सिंह, सिद्धार्थ मित्तल, तारजीत सिंह, रजत राठी (रत्ना जोशी के लिए), सिंह, अधिवक्ता। उनके साथ उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया था:

आदेश

1. सुना गया।
2. विलम्ब क्षमा किया गया।
3. अनुमति दी गई।

4. अपीलें हरियाणा राज्य द्वारा दायर की गई हैं साथ ही जमीन मालिकों द्वारा इसके निर्धारण पर सवाल उठाया जा रहा है उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णय और आदेश द्वारा मुआवजा दिनांक 24.2.2016. की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम') था 561.38 माप की भूमि के लिए 30 मई 2005 को जारी किया गया एकड़, अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना क्षेत्र को 444.71 एकड़ तक सीमित कर दिया। हालाँकि, पुरस्कार 354.50 क्षेत्रफल के संबंध में पारित किया गया था एकड़. गांव जरोदा की राजस्व संपदा, जगाधरी, गुलाब नगर एवं ग्राम भटौली का अधिग्रहण किया गया था द्वारा सेक्टर 22, 23 और 24 को विकसित करने का उद्देश्य हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण, जगाधरी।

5. भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने अपने दिनांकित पुरस्कारों के माध्यम से 16.7.2007 ने प्रति व्यक्ति 24,00,000/- रुपये मुआवजा निर्धारित किया। प्रमुख भूमि

के लिए एकड़, क्षेत्र के लिए रु. 20,00,000/- प्रति एकड़ नगरपालिका सीमा के भीतर और प्रति एकड़ 10,00,000/- रु शेष भूमि.

6. अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ दिया गया था। रेफरेंस कोर्ट ने बेल्टिंग सिस्टम की अनदेखी करते हुए इसकी जांच की दिनांक 10.02.2014 सहित पुरस्कारों ने बाजार को बढ़ाया अर्जित भूमि का मूल्य, एक समान दर पर रु. 1560/- प्रति वर्ग मीटर.

7. द्वारा किये गये उपरोक्त निर्णय से व्यथित होकर संदर्भ न्यायालय, हरियाणा राज्य ने अपील दायर की राशि में कमी की मांग करते हुए भूस्वामियों ने दायर किया मुआवजा बढ़ाने की अपील. अपीलें राज्य द्वारा पसंदीदा मामले को उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया। निर्णय एवं आदेश दिनांक 22.9.2014 जबकि अपीलें भूस्वामियों द्वारा पसंद की गई संपत्ति को आक्षेपित द्वारा अनुमति दी गई है निर्णय.

8. हाईकोर्ट ने मुआवजे का निर्धारण कर दिया है 3609 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर को पूर्णांकित कर 3610 रुपये प्रति वर्ग मीटर कर दिया गया पर 15% वार्षिक वृद्धि जोड़ने के बाद वर्ग मीटर छह साल के लिए संचयी आधार यानी 1,46,09,000 रुपये प्रति एकड़। हाईकोर्ट ने दूसरे के आधार पर फैसला सुनाया है पुरस्कार का अंधानुकरण अर्थात स्वर्ण सिंह बनाम। हरियाणा राज्य और दूसरा उसमें साल 1999 में द भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया था, यह सड़क के ठीक उस पार स्थित थी अधिग्रहीत भूमि के सामने, जिसमें इस न्यायालय ने ऐसा नहीं किया हस्तक्षेप किया और विशेष अनुमति याचिका खारिज कर दी गई सीमा. यह भी देखा गया है कि कटौती की गई है विश्वसनीय मामले का निर्णय करते समय उच्च न्यायालय द्वारा लागू किया गया स्वर्ण सिंह (सुप्रा) के उदाहरण पर जितना भरोसा किया गया वर्ष 1997 की सराहना 1999 तक नहीं दी गई थी।

9. राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील हरियाणा ने आग्रह किया कि हाई कोर्ट पर भरोसा करके कानूनी गलती की है स्वर्ण सिंह (सुप्रा) के निर्णय पर। सबूत में संदर्भ न्यायालय द्वारा दर्ज की गई पार्टियों ने विभिन्न दायर किए हैं उसी क्षेत्र के संबंध में विक्रय विलेख पहले निष्पादित किया गया अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तिथि। मैं स्वर्ण सिंह के मामले में दूसरे पर भरोसा जताया गया है निर्णय सीए संख्या 476/2004 में जो लेनदेन हुआ था पावर के बीच 10.6.1997 का लेन-देन हुआ था ग्रिड कॉरपोरेशन और हुडा ने जहां कीमत कम कर दी थी 8000 वर्ग मीटर क्षेत्र में प्लॉट के लिए भुगतान किया गया, 1560/- रुपये की दर से बेचा गया प्रति वर्ग मीटर. इस प्रकार, विद्वान वकील ने इसके लिए आग्रह किया विकास के लिए कुछ कटौतियाँ करना आवश्यक था। मैं उक्त मामले में, अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी 28.4.1999 को जारी किया गया। इस प्रकार, निर्धारित मुआवजा है अत्यधिक अत्यधिक और उचित रूप से कम किये जाने योग्य है।

10. प्रति विपरीत, विद्वान वरिष्ठ वकील श्री महावीर सिंह और श्री मनोज स्वरूप, भूस्वामियों की ओर से उपस्थित हुए मुआवजा बढ़ाने की प्रार्थना की. मुआवजा उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय निचले स्तर पर है। ऊंचा स्वर्ण सिंह के मामले में कोर्ट ने कट लागू किया था जबकि नहीं दो वर्ष के लिए वृद्धि दे रही है अर्थात 1.1.2.20 से 1997 से 1999 तक तुलनीय लेनदेन पर भरोसा किया।

11. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हम सहमत हैं सुविचारित राय है कि जो पद्धति अपनाई गई है मुआवजा निर्धारण के लिए हाईकोर्ट को नहीं कहा जा सका उचित और तय के अनुरूप होना इस न्यायालय के निर्णयों की एक श्रृंखला द्वारा कानून का प्रस्ताव। यह इस पर विचार करना उच्च न्यायालय पर निर्भर था विभिन्न

लेनदेन जो रिकॉर्ड में थे, पहले दर्ज किए गए थे धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने की तारीख कार्यवाही करना।

12. उच्च न्यायालय ने भी कटौती न करके कानूनी गलती की है 1997 की अनुकरणीय बिक्री के विकास के लिए राशि। कब बड़े क्षेत्र का अधिग्रहण कर लिया गया था। दो तरह की कटौतियाँ विकास के लिए और उदाहरण के मामले में एक बनाना होगा लेन-देन छोटा क्षेत्र है, इसमें कटौती जरूरी है बड़े ट्रैक्ट के मूल्य पर पहुंचने के लिए बनाया गया।

13. में मेजर जनरल कपिल मेहरा एवं अन्य. बनाम भारत संघ [(2015) 2 एससी 262] इस न्यायालय ने विभिन्न पर विचार किया है विकास के लिए की जाने वाली कटौती के संबंध में निर्णय और यदि उदाहरण छोटा विकसित प्लॉट है तो उसका मूल्य कैसा होगा बड़े क्षेत्रों के लिए काम किया और देखा:-

"33.हरियाणा राज्य कृषि बाजार बोर्ड बनाम में बनाम कृष्ण कुमार, (2011) 15 एससीसी 297, इसे इस प्रकार आयोजित किया गया था अंतर्गत:

"10. अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि यदि छोटे विकसित भूखंडों का मूल्य आधार होना चाहिए, उपयुक्त कटौती करनी होगी वहां से उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र की ओर सड़कों, नालियों और आम के लिए पार्क, खुली जगह जैसी सुविधाएं, आदि। इसके बाद आगे की कटौती लागत की दिशा में करना होगा विकास की, यानी की लागत भूमि को समतल करना, बिछाने की लागत सड़कें और नालियाँ, और उनकी लागत बिजली, पानी और सीवर खींचना पंक्तियाँ."

35. एक तिहाई कटौती का नियम दोहराना विकास की ओर, सबिया मोहम्मद यूसुफ अब्दुल में हामिद मुल्ला बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (2012) 7 एससीसी 595, इस न्यायालय ने अनुच्छेद 19 में इसे माना है अंतर्गत:-

"19. का बाजार मूल्य तय करने में अर्जित भूमि, जो अविकसित है या अविकसित, अदालतें हैं 1/3 की आम तौर पर स्वीकृत कटौती बाजार मूल्य की ओर जब नहीं को छोड़कर विकास लागत के लिए विकास करना आवश्यक है सार्वजनिक उद्देश्य का कार्यान्वयन जिसके लिए जमीन अधिग्रहीत की गयी है.कस्तूरी में बनाम हरियाणा राज्य (2003) 1 एससीसी 354) न्यायालय ने कहा: (एससीसी पृ. 359-60, पैरा 7)

"7... यह अच्छी तरह से तय हो गया है कृषि भूमि का सम्मान या अविकसित भूमि जो है आवास के लिए संभावित मूल्य या वाणिज्यिक प्रयोजन, सामान्यतः 1/3 मुआवजे की राशि होनी चाहिए की राशि में से कटौती की गई पर देय मुआवजा निश्चित शर्तों के अधीन अर्जित भूमि इसकी प्रकृति के आधार पर भिन्नताएँ, स्थान, व्यय की सीमा विकास के लिए शामिल है और सड़क और अन्य के लिए आवश्यक क्षेत्र भूमि को विकसित करने के लिए नागरिक सुविधाएं ताकि इसके लिए प्लॉट तैयार किए जा सकें आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य। भूमि समतल अथवा ऊबड़-खाबड़ हो सकती है भूमि की मिट्टी नरम हो सकती है या के लिए नींव पर कठोर असर निर्माण करने का उद्देश्य; शायद भूमि स्थित है एक विकसित क्षेत्र के बीच में चारों ओर लेकिन उस भूमि में एक हो सकता है पहाड़ी या

नीचा हो सकता है या हो सकता है गहरी खाइयाँ होना। इतना खर्चों की राशि जो हो सकती है क्षेत्र के विकास में खर्च किया गया भी भिन्न होता है. एक दावेदार जो दावा करता है कि उसकी भूमि पूर्णतः विकसित है और कुछ भी अधिक होने की आवश्यकता नहीं है विकासात्मक उद्देश्यों के लिए किया गया सबूतों के आधार पर दिखाना होगा कि यह ऐसी भूमि है और वैसी है स्थित है. ऐसे अभाव में साक्ष्य, केवल यह कह रहा है कि उसकी जमीन से लगा हुआ क्षेत्र है विकसित क्षेत्र, पर्याप्त नहीं है, खासकर जब की सीमा अधिग्रहीत भूमि बड़ी है और भले ही भूमि का एक छोटा सा भाग है में मुख्य सड़क से सटा हुआ विकसित क्षेत्र नहीं देता भूमि चरित्र या एक विकसित क्षेत्र।

84 एकड़ जमीन में अधिग्रहण किया गया भले ही एक भाग एक तरफ मुख्य सड़क से सटा हुआ, शेष बड़ा क्षेत्र जहाँ योजना बनाई गई है विकास चाहिए, जरूरत है आंतरिक सड़कों का निर्माण, जल निकासी, सीवर, पानी, बिजली की लाइनें, नागरिक सुविधाएँ प्रदान करना, आदि। हालाँकि, कुछ भूमि के मामलों में जहां कुछ फायदे हैं विकसित क्षेत्र के आधार पर चारों ओर, यह कम करने में मदद कर सकता है लागू की जाने वाली कटौती का प्रतिशत, जैसे आवश्यक विकासात्मक शुल्क उस कारण कम हो सकता है. वहाँ विभिन्न तथ्यात्मक कारक हो सकते हैं जिस पर विचार करना पड़ सकता है लागू करते समय विचार करें मुआवजे के भुगतान में कटौती विकासात्मक शुल्क के प्रति, हो सकता है कुछ मामलों में यह इससे भी अधिक है 1/3 और कुछ मामलों में इससे भी कम 1/3. ये तो याद रखना ही होगा ए में अंतर है विकसित क्षेत्र और एक क्षेत्र है संभावित मूल्य, जो अभी तक

नहीं हुआ है विकसित। तथ्य यह है कि एक क्षेत्र है विकसित या निकटवर्ती विकसित क्षेत्र वास्तविक नहीं होगा प्रत्येक भूमि को स्थित करें क्षेत्र का भी मूल्यांकन किया जाना विकसित हुआ एक निर्माण स्थल या भूखंड, विशेषकर जब विशाल भूभाग हों अधिग्रहित, जैसा कि इस मामले में, के लिए विकास उद्देश्य."

1/3 कटौती का नियम था तेजुमल भोजवानी बनाम में दोहराया गया। उत्तर प्रदेश का राज्य. ((2003)10 एससीसी 525, वी. हनुमंत रेड्डी बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (2003) 12 एससीसी 642, एच.पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम भरत एस. नेगी (2004) 2 एससीसी 184 और किरण टंडन बनाम इलाहाबाद विकास प्राधिकरण (2004)10 एससीसी 745"

36. का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय अर्जित भूमि, सामान्यतः एक तिहाई कटौती अर्थात् 33 विकास शुल्क के लिए 1/3% की अनुमति है। विकास के लिए एक तिहाई कटौती की अनुमति दी गई थी तहसीलदार (एल.ए.) बनाम ए. मंगला गौरी, (1991) 4 में एससीसी 218; गुलजारा सिंह बनाम पंजाब राज्य, (1993) 4 एससीसी 245; संतोष कुमारी बनाम हरियाणा राज्य, (1996) 10 एससीसी 631; राजस्व अनुविभागीय अधिकारी & एल.ए.ओ. बनाम एसके. आजम साहब, (2009) 4 एससीसी 395; ए.पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी, (2010)12 एससीसी 707; अशरफ़ी बनाम. हरियाणा राज्य, (2013) 5 SCC 527 और कश्मीर सिंह बनाम हरियाणा राज्य, (2014) 2 SCC 165।

37. अधिग्रहीत की प्रकृति और स्थान पर निर्भर करता है भूमि, अलग करने के लिए आवश्यक भूमि की सीमा और विकास में शामिल व्यय, 30% से 50%

हरियाणा में विकास के लिए कटौती की अनुमति दी गई थी राज्य कृषि बाजार बोर्ड बनाम कृष्ण कुमार (2011) 15 एससीसी 297; निदेशक, भूमि अधिग्रहण बनाम। मल्ला अचिनाइडुआ 2006 (12) एससीसी 87; मम्मदी अप्पाराव बनाम नागार्जुन उर्वरक और amp; केमिकल्स लिमिटेड., AIR 2009 एससी 1506; और लाल चंद बनाम भारत संघ (2009) 15 एससीसी 769.

38. कुछ अन्य मामलों में 50% से अधिक की कटौती कायम रखा गया. के तथ्यों एवं परिस्थितियों में बसव्वा बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी में मामला, (1996) 9 एससीसी 640, इस न्यायालय ने 65% की कटौती को बरकरार रखा। में कांता देवी बनाम हरियाणा राज्य (2008) 15 SCC 201, विकास शुल्क में 60% की कटौती की गई कानूनी होना. यह न्यायालय सुभ राम बनाम राज्य के मामले में हरियाणा, (2010) 1 एससीसी 444, ने 67% की कटौती का आयोजन किया राशि अनुचित नहीं थी. वैसे ही चन्द्रशेखर में बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (2012) 1 एससीसी 390, 70% की कटौती को बरकरार रखा गया।

39. हमने इसके विभिन्न निर्णयों का उल्लेख किया है कोर्ट ने विकास के लिए कटौती पर जोर दिया मुद्दा यह है कि विकास के प्रति कटौती निर्भर करती है अधिग्रहीत भूमि की प्रकृति और स्थान पर। कटौती में आवश्यक भूमि के घटक शामिल हैं सड़कों के निर्माण नियमों के तहत अलग रखा जाए, सीवेज, बिजली, पार्क, और अन्य सामान्य सुविधाएं भी और विकास के लिए कटौती भी सड़कें बिछाने, निर्माण जैसे आरोप सीवरेज."

इस प्रकार, इसे बनाना उच्च न्यायालय का दायित्व था उचित कटौतियाँ.

14. हमारी राय में, उच्च न्यायालय कोई मामला नहीं रख सकता था स्वर्ण सिंह के मामले के निर्णय पर पूर्ण निर्भरता, लेन-देन की जिस प्रकृति पर भरोसा किया

गया है उस पर विचार किए बिना उक्त निर्णय. निर्णय लागू नहीं किया जा सका तत्काल मामले के तथ्यों के बारे में जानें। इस तरह के मामलों में, हालाँकि, ऐसे निर्णयों/पुरस्कारों पर साक्ष्य के रूप में भरोसा किया जाता है वे प्रासंगिक हैं, लेकिन उन्हें बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता कीमत के निर्धारण के संबंध में, उस पर निर्भर रहना होगा मामले में पेश किए गए सबूतों पर. हालाँकि, तत्काल में मामले में, ऐसा प्रतीत होता है कि स्वर्ण सिंह के मामले में भूमि थी जैसा कि उच्च न्यायालय ने कहा था, सड़क के ठीक उस पार स्थित है इस तरह यह प्रासंगिक साक्ष्य है लेकिन बाध्यकारी नहीं है। ऐसे में यह हो सकता है की निकटता के कारण विचार किया गया है क्षेत्र, लेकिन साथ ही इसकी प्रकृति क्या थी उक्त मामले में जिस लेन-देन पर भरोसा किया गया था, वह भी आवश्यक था वस्तुनिष्ठ तरीके से देखा जाए। इस तरह के फैसले अन्य मामलों को आधार की जांच किए बिना नहीं अपनाया जा सकता मुआवजा निर्धारित करना कि क्या बिक्री लेनदेन का उल्लेख है उस पर भरोसा किया जा सकता है या नहीं और दूरी क्या थी, इससे पहले लेन-देन का आकार और वास्तविक प्रकृति भी अगला निर्णय लेने के लिए निर्णयों/पुरस्कारों पर भरोसा किया जाता है मामले. यह एक में दृढ़ संकल्प को स्वीकार करने के लिए खुला नहीं है योग्यता पर विचार किए बिना यांत्रिक तरीके से। ऐसा निर्धारण को बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता। हम आ गये हैं कई निर्णयों में जहां उच्च न्यायालय इसे अपना रहा है पिछले निर्णय बाध्यकारी हैं। का संकल्प प्रत्येक मामले में मुआवजा भूमि की प्रकृति पर निर्भर करता है प्रत्येक मामले में जो सबूत पेश किया गया है, वह उतना ही बेहतर हो सकता है वास्तविक के संबंध में बाद के मामले में साक्ष्य जोड़े गए हैं पुरस्कार के बाद संपत्ति का मूल्य और आगामी विक्रय धारा 4 के तहत प्रारंभिक अधिसूचना से पहले भी हैं यदि दाखिल किया जाए तो विचार किया जाएगा। को नजरअंदाज करना उचित नहीं है मामले में सबूत पेश किये गये। मुआवजा नहीं हो सकता अतीत का आँख बंद करके अनुसरण करके

निर्धारित किया जाए पुरस्कार/निर्णय. इसका एक टुकड़ा ही मानना होगा सबूत उससे आगे नहीं है. कोर्ट को न्यायिक दिमाग लगाना होगा और माना जाता है कि बिना किसी कारण पिछले पुरस्कारों का पालन नहीं किया जाएगा तथ्यों और परिस्थितियों और साक्ष्यों पर विचार विचाराधीन मामले में जोड़ा गया। वर्तमान मूल्य परिलक्षित होता है तुलनीय विक्रय विलेख द्वारा अधिक विश्वसनीय और बाध्यकारी है ऐसे मामलों में मुआवजे का निर्धारण पुरस्कार/निर्णय 5 से 10 वर्ष से पहले किए गए अधिग्रहण से संबंधित नहीं हो सकता मुआवजा निर्धारित करने के लिए सुरक्षित आधार बनाएं।

15. दूसरों के न होने के मामलों में पुरस्कार और निर्णय अंतर पक्ष मिसाल के तौर पर बाध्यकारी नहीं हैं। हाल ही में, हम न्यायालयों का आँख मूँद कर अनुसरण करने की प्रवृत्ति देखी है शायद समानता की अवधारणा की गलतफहमी के तहत और उचित व्यवहार. अदालतों को बहकाया जा रहा है और यह की अनुपस्थिति और समान प्रकृति और स्थिति में दृष्टिकोण भूमि अधिक अन्याय का कारण बन रही है और समान देने के समान है असमान के मामले में उपचार. ए की स्थिति के अनुसार गाँव, भूमि की प्रकृति, उसका मूल्य, दूरी से भिन्न होता है यहां तक कि दो से तीन किलोमीटर की दूरी भी तय करनी पड़ सकती है मूल्य में भौतिक अंतर. राजमार्ग से सटी भूमि हो सकती है अधिक मूल्य प्राप्त करें लेकिन आंतरिक गांवों में स्थित भूमि का नहीं।

16. पिछले पुरस्कार/निर्णय इसका एकमात्र हिस्सा हैं तुलनात्मक बिक्री लेनदेन के बराबर साक्ष्य। पिछले निर्णय/अवार्ड में शामिल भूमि की समानता है किसी भी अन्य तुलनात्मक उदाहरण की तरह इसे भी सिद्ध करना आवश्यक है। मैं मामले में पिछला पुरस्कार/निर्णय उदाहरण पर आधारित है, जो कि है न्यायालय के पिछले पुरस्कार/निर्णय के समान या स्वीकार्य नहीं बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता. ऐसा दृढ़ निश्चय होना ही चाहिए सही ढंग से खारिज कर दिया गया. अगर इसमें कोई गलती हो

गई है मुआवजा देने के आधार पर इसका पालन नहीं किया जा सकता समता एक अवैधता कायम नहीं रखी जा सकती। ऐसा पुरस्कार/निर्णय पूरी तरह अप्रासंगिक होगा।

17. निम्नलिखित में एक और गंभीर कमजोरी देखी गई है 10 से पहले किए गए अधिग्रहण में पारित निर्णय या पुरस्कार 12 साल और उसी आधार पर देकर कीमत तय की जा रही है पसंद के अनुसार या तो फ्लैट वृद्धि या संचयी वृद्धि तथ्यात्मक परिदृश्य में जाए बिना व्यक्तिगत न्यायाधीश की। मुआवजा निर्धारण की उक्त विधि ही उपलब्ध है जब जारी करने से पहले बिक्री लेनदेन का अभाव हो अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना और वार्षिक देने के लिए वृद्धि, साक्ष्य को प्रतिबिंबित करना चाहिए कि भूमि की कीमत थी नियमित रूप से सराहना की और स्थिर नहीं रहे। हाल का पिछले कई वर्षों के रुझान से पता चलता है कि जमीन की कीमत है यदि यह नीचे नहीं गया है तो कमोबेश स्थिर है। वर्तमान में, मूल्य की कोई सराहना नहीं है। इस प्रकार, हमारी राय में, यह है मुआवजा निर्धारित करने का यह बहुत सुरक्षित तरीका नहीं है।

18. मुआवजे के निर्धारण को पिछली किसी बात पर आधारित करना पुरस्कार/निर्णय, पूर्व में विचार किए गए साक्ष्य निर्णय/पुरस्कार और न्यायिक मापदंडों पर इसकी स्वीकार्यता अवश्य ही इसमें जाना होगा, अन्यथा, घोर अन्याय किसी भी पक्ष के कारण हो सकता है। मामले में कुछ स्थूल पूर्व में कोई गलती या अवैधता हुई हो कटौती आदि न करने का पुरस्कार/निर्णय और/या पर्याप्त सबूत पेश नहीं किए गए थे और बेहतर सबूत पेश किए गए हैं मौजूदा मामले में, पिछला पुरस्कार/निर्णय नहीं है अंतर-पक्षों का पालन नहीं किया जा सकता है और यदि भूमि समान नहीं है प्रकृति को सभी पहलुओं में सिरे से खारिज करना होगा तुलनात्मक उदाहरणों के मामले में किया गया। विक्रय पत्र पर हैं न्यायालय के ऐसे पुरस्कारों के साथ साक्ष्यात्मक मूल्य

के बराबर अदालत अपने निष्कर्षों को केवल ऐसे लेन-देन पर आधारित करती है अंततः संपत्ति का मूल्य निर्धारित करें।

19. यदि यह भाग नहीं बनता है तो निर्णय/निर्णय पर भरोसा करना संदर्भ अदालत द्वारा दर्ज किए गए साक्ष्य के तहत एक आवेदन आदेश 41 नियम 27 साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु दाखिल किया जाना है तथा यदि है तो विपरीत पक्ष को नेतृत्व करने का अवसर दिया जाना चाहिए खंडन में साक्ष्य. पुरस्कार/निर्णय पर विचार नहीं किया जा सकता दलीलें सुनते समय विचार करना, जब तक कि वे इसका हिस्सा न हों मामले में सबूत. इस कोर्ट की तीन जजों की बेंच ने पिछले पुरस्कार और बिक्री उदाहरण के मूल्य पर विचार किया गया भूमि अधिग्रहण अधिकारी, नगर सुधार ट्रस्ट बोर्ड बनाम। एच. नारायणैया एवं अन्य. (1976) 4 एससीसी 9, न्यायालय का निर्णय द्वारा आदेश 41 नियम 27 के तहत प्रासंगिक साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया गया था उच्च न्यायालय. हालांकि इसके खिलाफ अपील लंबित थी. यह न्यायालय ने माना कि कोई पूर्व न्यायिक निर्णय नहीं हो सकता। इस तरह के मामलों में, चूंकि पिछला निर्णय अंतर-पक्षीय नहीं था। विपरीत हाई कोर्ट द्वारा पक्ष को यह दिखाने का अवसर नहीं दिया गया ज़मीन अलग थी. हाई कोर्ट के फैसले को सही माना गया साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के विरुद्ध, जो विनियमित करते हैं निर्णय सहित सभी साक्ष्यों की स्वीकार्यता। ऐसा निर्णय व्यक्तिगत रूप से होते हैं। इस न्यायालय ने देखा है:

“26. यह स्पष्ट है कि धारा 43 इसे अधिनियमित करती है इसके अंतर्गत आने वाले निर्णयों के अलावा अन्य निर्णय धारा 40 से 42 तब तक अप्रासंगिक हैं जब तक कि वे साक्ष्य के किसी अन्य प्रावधान के अंतर्गत आते हैं अधिनियम; और, भले ही वे ऐसे किसी के अंतर्गत आते हों अन्य प्रावधान, वह सब जो प्रासंगिक है, के

अंतर्गत साक्ष्य अधिनियम की धारा 43, "है ऐसे निर्णय, आदेश, या डिक्री का अस्तित्व बशर्ते कि यह "मुद्दे में एक तथ्य है, या प्रासंगिक है इस अधिनियम के कुछ अन्य प्रावधानों के तहत"। एक ऐसे अन्य प्रावधान का स्पष्ट उदाहरण है धारा 13 के अंतर्गत आने वाला निर्णय साक्ष्य अधिनियम.धारा 13 का चित्रण साक्ष्य अधिनियम किस प्रकार के तथ्यों को इंगित करता है जो निर्णयों का अस्तित्व हो सकता है उपयुक्त।

27. विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, बम्बई में वी. लखमसी घेलाभाई एईआर 1960 बॉम 78, शेलाट, जे. ने माना कि निर्णय अंतरपक्षीय नहीं होते, अर्जित भूमि से संबंधित अनुमतियाँ स्वीकार्य नहीं हैं केवल इसलिए कि भूमि का सौदा हुआ निर्णय जिस भूमि के निकट स्थित था मूल्य निर्धारित किया जाना है। यह वहां आयोजित किया गया था इस तरह के फैसले किसी के अंतर्गत नहीं आएंगे धारा 11 और न ही साक्ष्य की धारा 13 के अंतर्गत कार्यवाही करना। विशेष के मूल्य से संबंधित प्रश्न भूमि के टुकड़े साक्ष्य पर निर्भर करते हैं विशेष मामले जिसमें वे तथ्य सिद्ध होते हैं। वे इससे संबंधित निष्कर्षों या राय को शामिल करते हैं मुद्दे में तथ्य और अलग-अलग जांच की गई मामले. निर्णय का अस्तित्व नहीं होगा भूमि के कुछ टुकड़े का मूल्य साबित करें जिसका निपटान नहीं किया गया है निर्णय में बिल्कुल भी स्वीकार किया गया प्रमाण। स्थिति में मामूली अंतर भी कभी-कभी, काफी मतभेद पैदा कर सकता है मूल्य में। हम लेना जरूरी नहीं समझते के प्रावधानों का इतना प्रतिबंधात्मक दृष्टिकोण साक्ष्य अधिनियम की धारा 11 और 13 के अनुसार ऐसे

निर्णयों को साक्ष्य से पूरी तरह बाहर रखें तब भी जब उनके लिए अच्छे आधार तैयार किये गये हों प्रवेश। खाजा फिज़ुद्दीन बनाम आंध्र राज्य में प्रदेश (सी.ए. नं. 176 सन् 1962, निर्णय अप्रैल में) 10, 1963), इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की एक पीठ यदि वे ऐसे निर्णयों को प्रासंगिक मानते हैं समान रूप से स्थित संपत्तियों से संबंधित हैं और इसमें तिथियों पर मूल्य का निष्पक्ष निर्धारण शामिल है किसी मामले में प्रासंगिक तारीख के निकट।

28. हालाँकि, कर्नाटक उच्च न्यायालय ने ऐसा नहीं किया था के आदेश 41 नियम 27 के प्रावधानों का अनुपालन किया गया सीपीसी जिसके लिए एक अपीलीय अदालत की आवश्यकता होती है अतिरिक्त साक्ष्य से संतुष्ट होना चाहिए इसे या तो उच्चारण करने में सक्षम बनाना आवश्यक है निर्णय या किसी अन्य ठोस कारण के लिए। यह ऐसा दिखाने के लिए कोई कारण दर्ज नहीं किया गया था नियम 27 आदेश 41 की आवश्यकताओं पर विचार किया गया सीपीसी की हमारी राय है कि उच्च न्यायालय यह दिखाने के लिए कि ऐसा क्यों है, इसके कारणों को दर्ज करना चाहिए था इस तरह के साक्ष्य की स्वीकार्यता पाई गई किसी ठोस कारण से आवश्यक है। और यदि यह इसे स्वीकार करना आवश्यक समझा, एक अवसर अपीलकर्ता को खंडन करने के लिए दिया जाना चाहिए था इसके अस्तित्व से उत्पन्न होने वाला कोई भी अनुमान अन्य साक्ष्यों का नेतृत्व करना।

29. परिणाम यह है कि हम इन अपीलों को अनुमति देते हैं और के निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया कर्नाटक उच्च न्यायालय और उसे निर्णय लेने का निर्देश दें रिकॉर्ड पर साक्ष्य के आधार पर मामले नए सिरे से दर्ज किए जाएं अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करें धारा 16 के अंतर्गत अधिसूचना की तिथि पर बेंगलोर अधिनियम के यह भी तय करेगा प्रश्न, पार्टियों को अवसर प्रदान करने के बाद आवश्यक साक्ष्य का नेतृत्व करने के लिए, चाहे निर्णय को अतिरिक्त के रूप में पेश करने की मांग की गई साक्ष्य, स्वीकार किया जा सकता है।

(जोर आपूर्ति)

इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से निर्धारित किया है कि ऐसा निर्णय/अवार्ड बिना दिये साक्ष्य के रूप में प्राप्त व विचारित नहीं किया जा सकता विरोधी पक्षों को जोड़कर खंडन करने का अवसर प्रमाण। अपील के चरण में यदि पुरस्कार/निर्णय होना है साक्ष्य में पढ़ें आदेश 41 के तहत एक आवेदन दायर किया जाना है अधिनियम का नियम 27 अतिरिक्त साक्ष्य को रिकार्ड पर लेना और यदि अनुमति दी जाए, तो खंडन में साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया जाना चाहिए अनुमत।

20. इन प्रिंटर्स हाउस प्रा. लिमिटेड बनाम एमएसटी। सैय्यदान (मृत) द्वारा एल.आर.एस. & अन्य. (1994) 2 एससीसी 133, इसकी तीन जजों की बेंच कोर्ट ने पिछले पुरस्कारों और बिक्री के मूल्य पर विचार किया था समान होने का उदाहरण. यह देखा गया:

“16. यदि तुलनीय बिक्री या पिछले पुरस्कार एक से अधिक हैं, चाहे औसत कीमत सभी तुलनीय बिक्री द्वारा प्राप्त किया जाना चाहिए के निर्धारण के लिए 'मूल्य आधार' अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य या कीमत निकटतम या निकटतम द्वारा प्राप्त किया गया तुलनीय बिक्री से ही 'कीमत' बननी चाहिए के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए 'आधार' अधिग्रहीत भूमि, वास्तविक बिंदु है यहां हमारे विचार की आवश्यकता है, हम निपटेंगे इसके साथ। जब कई विक्रय-पत्र या पूर्व पुरस्कारों को सबूत के तौर पर अदालत में पेश किया जाता है तुलनीय बिक्री, न्यायालय को आवश्यक रूप से करना होगा यह जानने के लिए प्रत्येक बिक्री या पुरस्कार की जाँच करें वह कौन सी भूमि है जो बिक्री का विषय है या पुरस्कार और इसकी कीमत क्या है बिक्री या उसके लिए दिए गए पुरस्कार द्वारा।

17. यदि बिक्री वास्तविक पाई जाती है या पुरस्कार स्वीकृत है, और बिक्री या पुरस्कार उस भूमि से संबंधित है जिसे बेचा गया था या के प्रकाशन के समय ही प्राप्त कर लिया गया अधिनियम के तहत प्रारंभिक अधिसूचना अर्जित भूमि का सम्मान, बाजार मूल्य जिसका निर्धारण न्यायालय को करना है स्थान और सुविधाओं (फायदों) को चिह्नित करें और इसके अंतर्गत आने वाली भूमि के नुकसान) बिक्री या पुरस्कार. इस प्रक्रिया में शामिल है आकार, आकार, कार्यकाल के न्यायालय द्वारा अंकन, भूमि की क्षमता आदि। ध्यान में रखते हुए विभिन्न कारकों का सम्मान करते हुए चिह्नित या ध्यान दिया गया बिक्री या पुरस्कार द्वारा कवर की गई भूमि, जैसे मामला कुछ भी हो, उसकी उपस्थिति या अनुपस्थिति कारक, उपस्थिति की डिग्री या अनुपस्थिति की डिग्री अधिग्रहीत भूमि बाजार में ऐसे कारकों की जिसका मूल्य निर्धारित होना है, होना चाहिए देखा गया। ऐसा देखने पर यदि यह पाया जाता है कि वह

भूमि है जैसा भी मामला हो, बिक्री या पुरस्कार द्वारा कवर किया गया होना, अधिग्रहित भूमि के लगभग समान है विचाराधीन, बिक्री के अधीन भूमि या में भूमि के लिए निर्धारित बाजार मूल्य पुरस्कार को न्यायालय द्वारा 'कीमत' के रूप में लिया जा सकता है का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 'आधार' अधिग्रहित भूमि विचाराधीन. अगर वहाँ उसी की अधिक तुलनीय बिक्री या पुरस्कार प्रकार, 'कीमत' के बाद से कोई कठिनाई उत्पन्न नहीं होती उनसे 'आधार' प्राप्त करना सामान्य होगा। लेकिन, कठिनाई तब उत्पन्न होती है जब तुलनीय बिक्री या पुरस्कार एक ही प्रकार के नहीं होते और जब प्रत्येक वे एक अलग 'मूल्य आधार' प्रस्तुत करते हैं। यह कठिनाई को औसत करके दूर नहीं किया जा सकता सभी तुलनीय बिक्री से प्राप्त कीमतें या जिस पर 'कीमत के आधार पर' पुरस्कार मिलता है अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य हो सकता है दृढ़ निश्चय वाला। स्पष्ट कारण से ऐसा है ऐसा 'मूल्य आधार' काफी हद तक भिन्न हो सकता है तुलनीय बिक्री या पुरस्कारों पर भी निर्भर करता है। इसके अलावा, 'मूल्य आधार' औसत से मिला तुलनीय बिक्री या पुरस्कार जो कि नहीं हैं एक ही प्रकार का, का सही प्रतिबिम्ब नहीं हो सकता वह कीमत जो इच्छुक विक्रेता को मिली होगी इच्छुक क्रेता से, यदि अधिग्रहीत भूमि थी बाजार में बेच दिया गया. उदाहरण के लिए, मैं मामला हाथ में है, तीन दावेदार हैं। उनकी अधिग्रहीत भूमि के भूखंड, जो पांच इंच के हैं संख्या, समान नहीं हैं, उसमें, उनके स्थान, आकार, आकृति बहुत भिन्न होती है। का एक प्लॉट जमीन एक दावेदार की और प्लॉट दूसरे का दावेदार एक ही प्रकार के प्रतीत होते हैं। एक और साजिश उनमें से एक की भूमि का होना प्रतीत होता है विभिन्न प्रकार। फिर भी दूसरे का एक और कथानक उनमें से भिन्न प्रतीत होते हैं। जहां तक कि तीसरे दावेदार की भूमि के भूखंड का संबंध है से सर्वथा

भिन्न प्रतीत होता है आराम। इसलिए, यदि प्रत्येक दावेदार थे में अपने संबंधित भूखंडों को बेचने के लिए खुला बाजार, यह सोचना असंभव है कि वे उनकी जमीनों के लिए एक समान दर मिल जाती। स्थिति भिन्न नहीं हो सकती यदि तुलनीय बिक्री या पुरस्कार जब संबंधित हों विभिन्न भूमि. इसलिए, जब वहाँ हैं से संबंधित कई तुलनीय बिक्री या पुरस्कार विभिन्न भूमि, न्यायालय के लिए क्या आवश्यक है से संबंधित उस बिक्री या पुरस्कार को चुनना है वह भूमि जो निकट या लगभग तुलना करती हो भूमि का प्लॉट जिसका बाजार मूल्य होना चाहिए ऐसी भूमि की कीमत निर्धारित करना और लेना निर्धारण के आधार के रूप में बिक्री या पुरस्कार विचाराधीन भूमि का बाजार मूल्य।”

(जोर दिया गया)

21. में करण सिंह & अन्य. बनाम भारत संघ (1997) 8 एससीसी 186, इस न्यायालय ने माना कि दिखाने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत करना होगा प्रश्नगत भूमि और उसके द्वारा कवर की गई भूमि की समानता पिछला पुरस्कार/निर्णय. इस न्यायालय ने कहा:

“8. तब अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान वकील आग्रह किया कि हाईकोर्ट ने गलती से खारिज कर दिया विस्तार. A-11 जो कि सम्मान में एक पुरस्कार था ग्राम झिलमिल ताहिरपुर में भूमि पर कि यह का पिछला निर्णय नहीं था अदालत। पुरस्कार में सम्मिलित भूमि थी धारा के तहत जारी अधिसूचना के तहत अधिग्रहण किया गया 427-7-1981 को अधिनियम। उक्त पुरस्कार से, कोर्ट ने 625 रुपये प्रति वर्ग की दर से मुआवजा दिया। yd. ऐसा पहले भी वर्तमान में देखा जा चुका है मामले में अधिसूचना धारा 4 के तहत जारी की

गई है यह अधिनियम समय की दृष्टि से पहले का था जमीन अधिग्रहण के लिए अधिसूचना जारी एक्सट में शामिल। ए-11. से कोई झगड़ा नहीं है यह प्रस्ताव कि भूमि में न्यायालयों के निर्णय भूमि द्वारा दिए गए अधिग्रहण के मामले या पुरस्कार अधिग्रहण अधिकारियों पर भरोसा किया जा सकता है के निर्धारण के लिए अच्छा साक्ष्य है निश्चित के तहत अर्जित भूमि का बाजार मूल्य परिस्थितियाँ। परिस्थितियों में से एक है कि न्यायालय का ऐसा पुरस्कार या निर्णय कानून को पूर्व निर्णय होना चाहिए। के मामले में पाल सिंह बनाम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़(1992) 4 एससीसी 400, यह इस प्रकार देखा गया: (एससीसी पीपी। 402-03, पैरा 5)

“लेकिन जिस चीज को नज़रअंदाज़ नहीं किया जा सकता वह यह है कि भूमि के मूल्य के संबंध में निर्णय होना या तो एक उदाहरण के रूप में साक्ष्य में स्वीकार किया गया एक के रूप में जिसमें से का बाजार मूल्य अर्जित भूमि का अनुमान या अनुमान लगाया जा सकता है, यह न्यायालय का पिछला निर्णय रहा होगा और उदाहरण के तौर पर यह सिद्ध हो चुका होगा ऐसे निर्णय पर भरोसा करने वाले व्यक्ति द्वारा उचित सम्मान के अलावा साक्ष्य जोड़ना सभी संबंधित तथ्यों को दिया जा रहा है और परिस्थितियाँ, यह आधार प्रस्तुत कर सकती हैं का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अधिग्रहित भूमि।”

इस निर्णय के बाद, हम मानते हैं कि यह केवल है किसी न्यायालय का पिछला निर्णय या पुरस्कार जिसे मूल्यांकन का आधार बनाया जा सकता है अर्जित भूमि का बाजार मूल्य के अधीन पार्टी इस तरह के फैसले पर भरोसा कर रही है यह दिखाने के लिए सबूत कि उचित सम्मान दिया जा रहा है सभी

संबंधित तथ्यों के लिए यह आधार बन सकता है अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य तय करने के लिए।”

(जोर दिया गया)

22. रणवीर सिंह में & अन्य. बनाम भारत संघ (2005) 12 एससीसी 59, इस न्यायालय ने पिछले निर्णय/निर्णय के मूल्य पर विचार किया और यह माना गया कि यह केवल साक्ष्य का टुकड़ा है। वहाँ ठीक नहीं किया जा सकता किसी निश्चित दर पर मुआवजा निर्धारित करने के मानदंड, इसका अवलोकन करते हुए:

“36. इसके अलावा, एक निर्णय या पुरस्कार मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं है निर्णायक. वही का एक टुकड़ा मात्र होगा प्रमाण। इसके लिए कोई निश्चित मापदंड नहीं हो सकते भूमि के मूल्य में वृद्धि का निर्धारण एक निश्चित दर. इसलिए, हम असमर्थ हैं श्री नरीमन के तर्क को इस प्रकार स्वीकार करें एक मामले में हमने मूल्यांकन 7000 रुपये तय किया है प्रति बीघा जिसमें भूमि अधिग्रहीत की गई थी वर्ष 1961, वृद्धि का नियम लागू करते हुए गणना करके बाजार दर निर्धारित की जानी चाहिए 12% की दर से कीमतों में बढ़ोतरी प्रतिवर्ष। हमें कोई उचित कारण नहीं मिला हमारे निर्णय को केवल उक्त पर आधारित करना कसौटी।”

(जोर दिया गया)

23. विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी में तीन न्यायाधीशों की खंडपीठ, मैसूर शहरी विकास प्राधिकरण बनाम सकम्मा (2010) 14 एससीसी 503 में तुलनीय भूमि के साक्ष्य के अभाव में देखा गया है, किसी अन्य मामले में पुरस्कार/निर्णय को स्वीकार नहीं किया जा सकता। यह न्यायालय आयोजित:

“8. यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि केरागल्ली और मारागौडनहल्ली में भूमि का अधिग्रहण किया समान बाजार मूल्य वाली तुलनीय भूमि हैं। दूरी, विकास की सीमा और दो गांवों में उपलब्ध सुविधाएं इसे बनाती हैं स्पष्ट है कि संदर्भ न्यायालय द्वारा दिया गया पुरस्कार में एक अधिग्रहण के संदर्भ में मारागौडनहल्ली गांव इसका आधार नहीं हो सकता भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना केरागली.

9. हमारा विचार है कि संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय ने एक गंभीर त्रुटि की से संबंधित निर्णय (विस्तार पी-2) पर भरोसा करते हुए मारागोवडनहल्ली, बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए केरागली में भूमि का. यदि एक्सट. पी-2 को बाहर रखा गया है, हमने पाया कि निर्धारित करने के लिए कोई सबूत नहीं है बाजार मूल्य, एकमात्र अन्य दस्तावेज के रूप में भूस्वामियों द्वारा बिक्री पर भरोसा किया गया था 2007 का लेन-देन जो लगभग एक है अधिग्रहण के बाद का दशक, किसी का नहीं है सहायता। हमने यह भी पाया कि कोई सबूत नहीं है के संबंध में अपीलकर्ता द्वारा अंदर जाने दिया गया भूमि के पुरस्कार के बावजूद बाजार मूल्य अधिग्रहण अधिकारी बिक्री लेनदेन को संदर्भित करता है 1997-1998 के दौरान 2,50,000 रुपये का मूल्य दर्शाया गया केरागली में प्रति एकड़। लेकिन वे विक्रय पत्र थे उत्पादित नहीं.

10. हमें यह भी बताया गया है कि संदर्भ मामले उसी के अंतर्गत कई अन्य भूमियों के संबंध में के समक्ष अधिग्रहण अभी भी लंबित हैं संदर्भ न्यायालय और कुछ मामले लंबित हैं उच्च न्यायालय. किसी भी स्वीकार्य के अभाव में साक्ष्य, यह निर्धारित करना हमारे लिए संभव नहीं है बाजार मूल्य.

ऐसा प्रतीत होगा कि बिक्री भूमि के लिए 1996-1998 से संबंधित लेनदेन अधिग्रहीत भूमि के निकट उपलब्ध हैं लेकिन नहीं उत्पादित. शायद। हम स्पष्ट रूप से इस पर भरोसा नहीं कर सकते उनका उत्पादन पहली बार किया गया है इस न्यायालय और भूस्वामियों के पास कोई नहीं था इस संबंध में अपनी बात कहने का अवसर साक्ष्य देकर लेन-देन। के हित इसलिए, न्याय के लिए यह आवश्यक है कि मामला चाहिए."

24. पुरस्कार/ निर्णय का पालन करने से पहले मूल सिद्धांत या तुलनात्मक बिक्री का तात्पर्य यह है कि भूमि प्रकृति में तुलनीय होनी चाहिए और गुणवत्ता जैसा कि मध्य प्रदेश राज्य बनाम कांशी में निर्धारित है राम (2014) 100 एससीसी 506 और हीराबाई & अन्य. बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी-सह-सहायक आयोग (2010) 10 एससीसी 492 और में प्रारंभिक अधिसूचना के तहत समय की निकटता अधिनियम की धारा 4। मौजूदा मामले में, हमारा मानना है कि हाई कोर्ट फैसले का बिना सोचे-समझे पालन नहीं कर सकता था विभिन्न पहलुओं पर उचित विचार किए बिना ऐसा किया गया।

25. हाईकोर्ट ने कहा कि फैसला स्वर्ण में है सुप्रीम के फैसले से सिंह के मामले की पुष्टि हुई है अदालत। दरअसल, विशेष अनुमति याचिका थी बर्खास्त. विशेष अनुमति याचिका खारिज बिना कारण बताए इसे बाध्यकारी नहीं माना जा सकता इस न्यायालय की मिसाल. उच्च न्यायालय ने ऐसा व्यवहार किया कोर्ट ने मामले को गुण-दोष के आधार पर तय करते हुए मंजूरी दे दी है उच्च न्यायालय का निर्णय. यदि ऐसा हो तो भी न्यायालय विभिन्न पहलुओं पर विचार करने के लिए बाध्य हैं पर भरोसा करने से पहले प्रत्येक मामले में चर्चा की गई संबंधित अन्य मामलों में पुरस्कार या निर्णय के बाद मुआवजे का निर्धारण क्योंकि कोई न्यायिक निर्णय नहीं है इस तरह के

मामलों में। प्रत्येक मामले में, तथ्यात्मक में कुछ परिवर्तन होता है भूमि की गुणवत्ता जैसे परिदृश्य अवश्य होंगे, श्रेणी, समय अंतराल और बड़ापन और छोटापन, कटौती बनाया जा। ऐसे कई कारक हैं जिन्हें ध्यान में रखना होगा विचार करने के बाद ही निर्णय देना होगा।

26. यह न्यायालय चिमनलाल हरगोविंद दास बनाम विशेष भूमि में अधिग्रहण अधिकारी, पूना एवं अन्य. (1988) 3 एससीसी 751 रखी गई है के मामले में पालन किए जाने वाले व्यापक सिद्धांत नीचे दिए गए हैं मुआवजे का निर्धारण इस प्रकार:

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

(1) धारा 18 के अंतर्गत एक संदर्भ भूमि अधिग्रहण कानून के खिलाफ अपील नहीं है पुरस्कार और न्यायालय ध्यान नहीं दे सकते भूमि अधिग्रहण द्वारा जिस सामग्री पर भरोसा किया गया अधिकारी अपने पुरस्कार में जब तक वही सामग्री न हो अदालत के समक्ष पेश किया गया और साबित किया गया।

(2) इसी प्रकार भूमि का पुरस्कार भी अधिग्रहण अधिकारी के रूप में नहीं माना जाएगा ट्रायल कोर्ट का निर्णय खुला या उजागर सुनवाई करने वाली अदालत के समक्ष चुनौती संदर्भ। यह मात्र द्वारा दिया गया एक प्रस्ताव है भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं सामग्री उसका उपयोग उसके मूल्यांकन के लिए नहीं किया जा सकता जब तक प्रस्तुत न किया जाए, तब तक न्यायालय द्वारा उपयोग किया जाएगा इससे पहले ही साबित हो गया. यह का कार्य नहीं है पुरस्कार के विरुद्ध अपील पर बैठने के लिए न्यायालय, इसके तर्क को स्वीकार करें या अस्वीकार करें, या सही करें इसकी त्रुटि या पुष्टि, संशोधन या उलटा

भूमि अधिग्रहण से जो निष्कर्ष निकला अधिकारी, मानो यह कोई अपीलीय अदालत हो।

(3) न्यायालय को संदर्भ के रूप में मानना होगा इससे पहले एक मूल कार्यवाही और निर्धारित करें के आधार पर नये सिरे से बाजार मूल्य इससे पहले उत्पादित सामग्री।

(4) दावेदार की स्थिति है वादी को यह दिखाना होगा कि प्रस्तावित कीमत क्या है क्योंकि पुरस्कार में उसकी भूमि अपर्याप्त है अदालत में पेश की गई सामग्री के आधार पर. का बेशक सामग्री रखी और साबित की दूसरे पक्ष को भी ध्यान में रखा जा सकता है यह उद्देश्य.

(5) भूमि का बाजार मूल्य अधिग्रहण के अनुसार निर्धारित किया जाना है अधिसूचना के प्रकाशन की महत्वपूर्ण तिथि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत (धारा 6 और 9 के तहत अधिसूचना की तारीखें अप्रासंगिक हैं)।

(6) संकल्प तो करना ही पड़ेगा मूल्यांकन की तिथि रेखा (की तिथि) पर खड़ा है धारा 4) के अंतर्गत अधिसूचना का प्रकाशन यदि मूल्यांकनकर्ता एक काल्पनिक क्रेता है खुले बाजार से जमीन खरीदने के इच्छुक हैं और इसके लिए उचित कीमत चुकाने को तैयार है उस दिन। यह भी मानना होगा कि विक्रेता जमीन बेचने को तैयार है उचित मूल्य।

(7) उदाहरण विधि द्वारा ऐसा करने में, अदालत को बाजार मूल्य का सहसंबंध बनाना होगा सबसे तुलनीय उदाहरण में परिलक्षित होता है, जो बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करता है।

(8) केवल वास्तविक उदाहरण ही लेने होंगे खाते में। (कभी-कभी मामलों में हेराफेरी की जाती है भूमि अधिग्रहण की प्रत्याशा में)

(9) अधिसूचना के बाद के उदाहरण भी हो सकते हैं ध्यान में रखा गया (1) यदि वे बहुत हैं निकटतम, (2) वास्तविक और (3) अधिग्रहण स्वयं क्रेता को भुगतान करने के लिए प्रेरित नहीं किया है परिणाम के कारण अधिक कीमत विकास की संभावनाओं में सुधार.

(10) सबसे तुलनीय उदाहरण वास्तविक उदाहरणों की पहचान की जानी चाहिए निम्नलिखित विचार:

(i) समय कोण से निकटता,

(ii) स्थिति के दृष्टिकोण से निकटता।

(11) उन उदाहरणों की पहचान करना जो बाजार मूल्य का सूचकांक मूल्य प्रदान करें उसमें परिलक्षित हो सकता है आदर्श के रूप में और अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य हो सकता है के लिए उपयुक्त समायोजन करके निष्कर्ष निकाला जाए भूमि के अंतर्गत प्लस और माइनस कारक दोनों को एक साथ रखकर अधिग्रहण।

(12) प्लस और माइनस कारकों की एक बैलेंस शीट इस प्रयोजन और प्रासंगिक के लिए निकाला जा सकता है कारकों का मूल्यांकन मूल्य भिन्नता के रूप में किया जा सकता है विवेकपूर्ण क्रेता ऐसा करेगा।

(13) भूमि का बाजार मूल्य इसके बाद अधिग्रहण का अनुमान लगाया जाना है उदाहरण में दर्शाई गई कीमत लोड हो रही है इसे प्लस फैक्टर के

लिए मानक के रूप में लिया जाता है और इसे अनलोड किया जाता है ऋणात्मक कारकों के लिए.

(14) खंड (11) में दर्शाया गया अभ्यास (13) सामान्य ज्ञान से कार्य करना होगा तरीके से, दुनिया के एक विवेकशील व्यक्ति के रूप में व्यापार करेंगे. हम कुछ ऐसे उदाहरण दे सकते हैं उदाहरणात्मक (संपूर्ण नहीं) कारक:

प्लस फैक्टर

माइनस फैक्टर

1. आकार की लघुता

1. क्षेत्रफल की विशालता

2. सड़क से निकटता

2. स्थिति एक पर आंतरिक से दूरी

रास्ता

3. सड़क का अग्रभाग

3. की संकरी पट्टी बहुत के साथ भूमि

छोटा अग्रभाग गहराई की तुलना में

4. निकटता

4. निम्न स्तर विकसित क्षेत्र को अवसादग्रस्त लोगों की आवश्यकता है होने वाला भाग भरा हुआ

5. नियमित आकार

5. दूरदर्शिता से विकसित इलाका

6. स्तर की तुलना में

6. कुछ विशेष हानिकारक कारक के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण जो रोकेगा a क्रेता

7. के लिए विशेष मान
निकटवर्ती स्थान का
स्वामी संपत्ति किसकी हो
सकती है कुछ बहुत खास
हैं फ़ायदा

(15) इन कारकों का मूल्यांकन अवश्य करें प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है. वहाँ नहीं हो सकता कोई भी सख्त और कठोर या सख्त नियम हो। व्यावहारिक बुद्धि सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय मार्गदर्शक है। के लिए उदाहरण के लिए, आकार के संबंध में कारक लें। ए भवन निर्माण के लिए 500 से 1000 वर्ग गज भूमि का प्लॉट। इसकी तुलना किसी बड़े ट्रैक्ट या ब्लॉक से नहीं की जा सकती मान लीजिए 10,000 वर्ग गज भूमि। या अधिक। पहले तो जबकि एक छोटा प्लॉट उसकी पहुंच में है कई, भूमि का एक बड़ा खंड होना होगा एक लेआउट तैयार करके, नक्काशी करके विकसित किया गया सड़कें बनाना, खुली जगह छोड़ना, छोटी जगह बनाना प्लॉट, खरीददारों का इंतजार (इस बीच) निवेश किया गया पैसा अवरुद्ध हो जाएगा) और एक उद्यमी के खतरे. कारक हो सकता है के माध्यम से कटौती करके छूट दी गई उचित दर पर भत्ता लगभग 20 प्रतिशत से 50 प्रतिशत के बीच भूमि को अलग करने के लिए आवश्यक भूमि का हिसाब देना ज़मीनों को तराशना और छोटे-छोटे भूखंडों पर प्लॉटिंग करना। कुछ हद तक छूट भी निर्भर करेगी चाहे वह ग्रामीण क्षेत्र हो या शहरी क्षेत्र, क्या निर्माण गतिविधि में तेजी आ रही है, और क्या प्रतीक्षा अवधि जिसके दौरान राजधानी उद्यमी की तालाबंदी होगी, होगी लंबी या छोटी और संबंधित खतरे।

16. प्रत्येक मामले को स्वयं ही निपटाया जाना चाहिए इन सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए तथ्य पैटर्न किस स्थिति में भूमि के विवेकपूर्ण क्रेता के रूप में न्यायाधीश को स्वयं को स्थान देना होगा।

(17) ये लागू होने वाले सामान्य दिशानिर्देश हैं सामान्य ज्ञान के साथ सूचित समझ के साथ।"

27. जब हम विभिन्न बिक्री पर विचार करते हैं लेन-देन, भले ही हम बिक्री कार्यों में से चुनते हैं जो था रिकॉर्ड पर रखा गया है, लेनदेन में से एक दर्शाता है कीमत लगभग 2,500/- रुपये प्रति वर्ग गज। जब हम स्वर्ण सिंह के फैसले पर गौर करें तो मुआवजा मिल गया है अधिसूचना के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया है दिनांक 28.4.1999. के आधार पर यह पुरस्कार पारित किया गया लेन-देन दिनांक 10.6.1997, रु.1560/- प्रति की दर से पावर ग्रिड कॉर्पोरेशन और हुडा के बीच वर्ग मीटर।

28. हाई कोर्ट ने मुआवजा 1560/- रुपये तय किया है. स्वर्ण सिंह (सुप्रा) के मामले में प्रति वर्ग मीटर। में स्वर्ण सिंह (सुप्रा) के मामले में, उच्च न्यायालय ने यह देखा है यह लगभग 20% की कटौती करने के लिए तैयार था, लेकिन जैसे ही लेन-देन वर्ष 1997 में हुआ, जो कि एक वृद्धि थी प्रति वर्ष लगभग 10% उस कमी की भरपाई कर देगा जो हो सकती है आवश्यक। फिर 10.6.1997 को Ex.P8 के तहत भूमि का मूल्य संज्ञान में लिया गया है। इस प्रकार तर्क उठे राज्य के विद्वान वकील द्वारा स्वर्ण में सिंह के मामले में कोई कट नहीं लगाया गया, ऐसा नहीं कहा जा सकता सही है लेकिन साथ ही, पर्याप्त कटौती नहीं की गई है उक्त मामले में विकास के लिए लागू किया जाता है जब पथ बड़ा हो अधिग्रहीत। निश्चित क्षेत्र का उपयोग विकास में करना होगा।

29. हालाँकि हम स्वर्ण सिंह के फ़ैसलों को खारिज कर सकते थे पूरा। हालाँकि, बिक्री लेनदेन पर विचार करते हुए अगले वर्ष भी मुआवजे पर काम करना होगा। हम दोनों को ध्यान में रखें.

30. उच्च न्यायालय ने मुआवजे का निर्धारण किया है किसी चीज़ के ऊपर संचयी रूप से 15% जोड़कर तत्काल मामला स्वर्ण सिंह के मामले में निर्णय लिया गया है। ऊंचा कोर्ट ने 3610 रुपए प्रति की दर से मुआवजा दिया है वर्ग मीटर यानी 1,46,09,000/- रुपये प्रति एकड़.

31. उच्च न्यायालय ने 15% संचयी वृद्धि की अनुमति दी है उचित नहीं था. ओम प्रकाश (सुप्रा) के निर्णय में 12% बढ़ोतरी दी गई. भले ही हम सालाना कुछ बढ़ोतरी स्वीकार कर लें पिछले अधिग्रहण के बाद किए गए विकास के कारण लेकिन वह संचयी आधार पर नहीं बल्कि एक फ्लैट पर प्रदान किया जा सकता था आधार पर, वह भी पास के लिए प्रस्तावित बाद की दर को ध्यान में रखते हुए क्षेत्र. 15% संचयी अनुदान देने का कोई औचित्य नहीं था प्रति वर्ष वृद्धि. आम तौर पर 10% से 12% फ्लैट बढ़ोतरी होनी है दिया गया है, जैसा कि हरिद्वार विकास प्राधिकरण बनाम में देखा गया है। रघुबीर सिंह & अन्य. (2010) 11 एससीसी 581।

32. भले ही हम मुआवजे की गणना 12 से बीच जोड़कर करें आधार मूल्य रु.1560/- लेते हुए 13% की एकमुश्त वृद्धि प्रदान की गई मामले के तथ्य स्वर्ण सिंह के मामले में कीमत प्रति एकड़ लगभग 1.10 करोड़ रुपये आएगा। आगे स्वर्ण सिंह के मामले में की गई कटौती के अतिरिक्त कटौती (सुप्रा) विकास की दिशा में बनाने की आवश्यकता है, यह होगा 15 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि की कटौती करना उचित होगा। इस प्रकार हम जो मुआवजा देते हैं वह 95 लाख रुपये प्रति एकड़ होता है, उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित रु. 1,46,09,000/- नहीं। मुआवजे का अनुमान, जब तुलनीय

बिक्री पर बनाया गया हो विधि, कुल मिलाकर समान होगी। हम राशि कम करते हैं उच्च न्यायालय द्वारा सम्मानित किया गया। इस प्रकार, हम इसे उचित समझते हैं वैधानिक सहित 95 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से राशि प्रदान करें फ़ायदे।

33. राज्य द्वारा दायर अपीलें आंशिक रूप से स्वीकार की जाती हैं और भूस्वामियों द्वारा की गई अपीलें खारिज की जाती हैं।

कोई लागत नहीं.

देविका गुजराल

याचिका का निस्तारण

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक 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।