

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

अनिल क्षेत्रपाल, जे. के स्मक्ष  
हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम -अपीलकर्ता  
बनाम  
ओम दत्त और अन्य -प्रतिवादी

2021 का आरएफए नंबर 421 (ओ एंड एम) 07 अक्टूबर, 2021

भारत का संविधान, 1950—भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894— एसएस.4, 15, 23, 24, 25 और 54—बाजार मूल्य का समान रूप से आकलन करना किसी सड़क के लिए अधिग्रहीत भूमि की एक संकरी पट्टी जो बीच से होकर गुजरती है निरंतरता में विभिन्न गाँव - बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, जिन मामलों पर विचार किया जाना है, उन्हें 1894 अधिनियम की धारा 23 के तहत सूचीबद्ध किया गया है और नजरअंदाज किए जाने वाले मामलों को अधिनियम की धारा 24-बिक्री के तहत सूचीबद्ध किया गया है उदाहरण भरोसा करने के लिए अच्छे और उपयुक्त उदाहरण हैं अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करना-न्यायिक निर्धारण पर भरोसा नहीं किया जा सकता क्योंकि यह परिवर्तन का विषय है प्रस्तुत साक्ष्य पर निर्भर करता है-इसलिए, यह उचित नहीं है बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए - यदि भूमि के अधिग्रहण के कारण भूमि स्वामी की शेष भूमि को दो भागों में विभाजित कर दिया गया है अधिक हिस्से, भूमि मालिक छोटे हिस्से के 20% के हकदार होंगे गैर-अधिग्रहीत भूमि का पार्सल- छोटे आवासीय भूखंड की बिक्री पर निर्भरता जब अधिग्रहित कृषि भूमि का एक बड़ा हिस्सा हो तो छोटे आवासीय भूखंड की बिक्री पर निर्भरता एक अच्छा आधार नहीं बन सकती है।

माना गया कि उपरोक्त प्रावधानों की सावधानीपूर्वक जांच करने पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, जिन मामलों पर विचार किया जाना आवश्यक है, उन्हें 1894 अधिनियम की धारा 23 में सूचीबद्ध किया गया है। जबकि जिन मामलों को नजरअंदाज किया जाना है, उन्हें 1894 अधिनियम की धारा 24 में सूचीबद्ध किया गया है।  
(पैरा 8.2)

आगे कहा गया कि, विवादों का विश्लेषण/मूल्यांकन करने से पहले पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील के लिए यह उचित है ध्यान दें कि बिक्री के उदाहरणों के अलावा, पार्टियों के पास भी है आसपास के गाँवों में अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते हुए न्यायालयों द्वारा पारित विभिन्न निर्णय प्रस्तुत किए गए। संदर्भ न्यायालय ने प्रत्येक दस्तावेज पर चर्चा करने के बाद माना है कि विभिन्न अन्य गाँवों में स्थित भूमि के संबंध में किए गए इस तरह के मूल्यांकन को गाँव सुल्तानपुर में भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है। पार्टियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील द्वारा पूर्वोक्त निष्कर्ष की सत्यता पर सवाल नहीं उठाया गया है। किसी भी मामले में, एक बार जब संबंधित गाँव यानी सुल्तानपुर के विक्रय पत्र के उदाहरण उपलब्ध हो जाएं, तो विभिन्न अन्य गाँवों में स्थित भूमि के न्यायिक निर्धारण पर भरोसा करना उचित नहीं होगा। न्यायालय द्वारा निर्णय प्रस्तुत साक्ष्य पर निर्भर करता है। जबकि बिक्री के उदाहरण अच्छे हैं और अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय भरोसा करने के लिए एक उपयुक्त दस्तावेज है। प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर न्यायिक निर्धारण में भिन्नता हो सकती है। ऐसे निर्धारणों में निश्चित मात्रा में धारणाएँ होती हैं।  
(पैरा 8.7)

इसके अलावा, यह माना गया कि निस्संदेह, 1894 अधिनियम की धारा 25 प्रावधान है कि न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि धारा 11 के तहत कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि से कम नहीं होगी।  
(पैरा 8.8)

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

इसके अलावा माना जाता है कि किसी भूमि के अधिग्रहण में भूस्वामी की शेष भूमि को दो या दो से अधिक भागों में विभाजित किया गया है, तो भूस्वामी गैर-अधिग्रहीत भूमि के छोटे हिस्से के 20% के हकदार होंगे। हालाँकि, विच्छेद का हर्जाना केवल उन मालिकों तक ही सीमित होगा जिनके पास छोटे हिस्से में 5 एकड़ से कम जमीन बची है। यह धारणा, विशेष रूप से, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए बनाई गई है कि भूमि के विभाजन के कारण, भूस्वामी को न केवल अपनी भूमि को दो स्वतंत्र खंडों में बांटकर खेती करनी होगी, बल्कि प्रत्येक खंड में स्थित भूमि की सिंचाई के लिए भी प्रावधान करना होगा। यहां तक कि कृषि उपकरणों को भी अंडरपास से होकर सड़क के दूसरी ओर ले जाना पड़ता है, जो कुछ दूरी पर हो सकता है। यदि एक मालिक के पास जमीन का बहुत छोटा टुकड़ा बचा है, वह इसके लिए मजबूर हो सकता है उसकी संकटकालीन बिक्री में शामिल होना।  
(पैरा 8.15)

आगे कहा गया कि ऐसा करना न्यायालय के लिए उचित नहीं होगा सड़क निर्माण के लिए अधिग्रहीत भूमि की संकीर्ण पट्टी के बाजार मूल्य का समान रूप से आकलन करें। इस न्यायालय को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सुरेंद्र (सुप्रा) के मामले में मामलों को वापस संदर्भ न्यायालय में भेजते समय पारित निर्णय से समर्थन मिलता है। आगे यह घोषित किया गया है कि संदर्भ अदालत के लिए लगभग 100 एकड़ भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय 5 मरला के भूखंड की बिक्री पर भरोसा करना उचित नहीं था, खासकर, जब एचएसआईआईडीसी द्वारा समसामयिक अवधि के तुलनीय बिक्री कार्य प्रमाण में प्रस्तुत किए गए थे।  
(पैरा 9)

बलदेव राज महाजन, वरिष्ठ वकील, प्रीतम सिंह सैनी,

एचएसआईआईडीसी के वकील।

गौरव अग्रवाल, अधिवक्ता, अपीलकर्ताओं-जमींदारों के लिए (इन आरएफए-846, 848, 860, 864, 868, 872, 875, 876, 879 और 870 2021), और

क्रॉस-ऑब्जेक्टर्स/जमींदारों के लिए (आरएफए में एक्सओबीजेआर-12-2021 में- 294-2021, एक्सओबीजेआर-8-2021 इन आरएफए-368-2021, एक्सओबीजेआर-9-2021 आरएफए-353-2021 में और एक्सओबीजेआर-7- 2021 आरएफए-298-2021 में)

संदीप शर्मा, वकील, भूमि मालिकों-प्रतिवादी के लिए नंबर 1 और 2. (आरएफए-390-2021 में), आरएफए-888 में अपीलकर्ताओं के लिए-2021।

अमनदीप राणा, वकील, भूमि मालिकों-प्रतिवादियों के लिए। (2021 के आरएफए-292, 293, 296, 301, 349, 357, 373 और 421 में)

भूमि मालिकों-प्रतिवादियों की ओर से अधिवक्ता सुधीर अग्रवाल (अधिवक्ता) आरएफए-302, 350, 359, 381 और 2021 का 387) अपीलकर्ताओं के लिए (2021 के आरएफए-836, 891, 849, 847 और 845 में)

जमीन मालिकों के वकील राजीव शर्मा। (2021 के आरएफए-839, 844, 892, 893 और 910 में)

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

अमित जैन, अधिवक्ता, अपीलकर्ता के लिए (आरएफए-833, 2021 के 882 में) प्रतिवादी-जमींदारों के लिए (आरएफए-386 और 2021 के 388 में)

प्रतिवादी-जमींदारों के लिए वकील, नीरज सैनी (2021 के आरएफए-308, 356, 371, 295, 303 और 365 में)

सचिन मित्तल, अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए (आरएफए-345 में)।  
2021)

प्रतिवादियों की ओर से हरकेश मनुजा, अधिवक्ता (आरएफए-297 में, 299, 300, 301, 306, 343, 344, 351, 362, 367, 379 और 382 2021) अपीलकर्ताओं के लिए (आरएफए-820, 829, 834, 853, 854, 856, 861 में, 2021 का 863, 866, 871, 874 और 857)

आर.ए. अपीलकर्ता की ओर से यादव, अधिवक्ता (2021 के आरएफए-862 में) शिवेंद्र स्वरूप, अतिरिक्त महानिदेशक, हरियाणा।

### अनिल क्षेत्रपाल, जे.

इस आदेश के अनुसार 102 अपीलों का एक समूह, (जिनका विवरण जारी है)। निर्णय के आधार पर), निपटारा किया जाएगा।

(1) इन अपीलों/प्रति आपत्तियों के माध्यम से धारा के तहत दायर की गई भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के 54, (इसके बाद '1894 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड (इसके बाद 'एचएसआईआईडीसी' के रूप में संदर्भित) (अधिग्रहण के लाभार्थी) के साथ-साथ भूमि मालिक जो अनिवार्य अधिग्रहण के कारण अपनी भूमि से वंचित हैं, वे दिनांक 10.01.2020 द्वारा पारित एक सामान्य पुरस्कार की शुद्धता पर सवाल उठाते हैं। संदर्भ न्यायालय ने 1894 अधिनियम की धारा 18 के तहत दायर 69 संदर्भ याचिकाओं पर निर्णय लेते हुए। एचएसआईआईडीसी संदर्भ न्यायालय द्वारा मूल्यांकन की गई अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य में कमी के लिए प्रार्थना करता है जबकि भूमि मालिक इसमें वृद्धि के लिए प्रार्थना करते हैं। पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील इस बात पर विचार कर रहे हैं कि यह अपीलों का समूह है सामान्य निर्णय द्वारा आसानी से निपटाया जा सकता है।

### तथ्य

(2) कुछ तथ्यों पर गौर करना जरूरी है. हरियाणा राज्य कुंडली के विकास और निर्माण के लिए भूमि का उपयोग करने के लिए एनएच नंबर 1, 10, 8 और 2 को जोड़ने वाले मानेसर एक्सप्रेस हाईवे चरण VII ने 11.01.2005 को धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की, जिसमें कुल 15 गांवों में फैली 520 एकड़ 2 कनाल 30.5 मरला भूमि का अधिग्रहण करने का प्रस्ताव है। धारा 6 के तहत घोषणा 31.05.2005 को प्रकाशित की गई थी जबकि पुरस्कार संख्या 15 की घोषणा 11.05.2006 को की गई थी। भूस्वामियों को 12,50,000 रुपये प्रति एकड़ की दर से अर्जित भूमि के एक समान बाजार मूल्य का हकदार माना गया। प्रथम चरण में दिनांक 02.08.2012 को संदर्भ न्यायालय द्वारा अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 43,17,841/- रुपये प्रति एकड़ की दर से आंकलन किया गया। अपीलों पर निर्णय करते समय, उच्च न्यायालय दिनांक 05.02.2016 के निर्णय द्वारा बाजार मूल्य को संशोधित किया गया भूमि का अधिग्रहण 62,11,700/- रु. हालाँकि, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य में दिनांक 25.1.2018 के फैसले के तहत सभी मामलों को वापस संदर्भ न्यायालय में भेज

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

दिया। पक्षों को आगे सबूत पेश करने की अनुमति दी गई। दूसरे दौर में, रेफरेंस कोर्ट ने 5 मरला के प्लॉट के संबंध में केवल बिक्री उदाहरण Ex.PX पर भरोसा करते हुए दिनांक 10.01.2020 के फैसले के तहत अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 22,00,754/- रुपये प्रति एकड़ आंका है। संदर्भ न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए 35% की विकास कटौती लगाई कि धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख पर अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रुपये था। 22,00,754/- प्रति एकड़।

### वे मुद्दे जिन पर निर्णय की आवश्यकता है

(3) उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को विस्तार से सुनने के बाद, इस न्यायालय का मानना है कि निम्नलिखित दो प्रश्नों पर निर्णय की आवश्यकता है:-

- (i) क्या निरंतरता में स्थित विभिन्न गांवों से होकर गुजरने वाली सड़क के निर्माण के लिए अधिग्रहीत भूमि की संकीर्ण पट्टी के बाजार-मूल्य का एक समान आकलन करना उचित होगा?
- (ii) क्या 798 कनाल 2 मरला कृषि भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय 5 मरला के भूखंड की बिक्री पर भरोसा करना उचित है, खासकर, जब समसामयिक अवधि के तुलनीय बिक्री विलेख का उत्पादन किया गया हो?

(3.1) इस स्तर पर, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि गांव सुल्तानपुर में ही 798 कनाल 2 मरला भूमि, दूसरे शब्दों में लगभग 100 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया है। आम तौर पर प्रत्येक एकड़ भूमि में 4840 वर्ग गज भूमि होती है जो 8 कनाल के बराबर होती है। इस प्रकार, प्रत्येक कनाल भूमि में आम तौर पर 605 वर्ग गज क्षेत्र होता है जो 20 मरला के बराबर होता है। आमतौर पर, कृषि भूमि के प्रत्येक मरला में 30 वर्ग गज से थोड़ी अधिक भूमि होती है। शहरों में, आम तौर पर, 500 वर्ग गज को 1 कनाल के बराबर माना जाता है। हालांकि, उत्तरी भारत में, कृषि भूमि के उद्देश्य से, आम तौर पर 1 एकड़ भूमि में 160 मरला भूमि होती है।

### मौखिक साक्ष्य

(4) इस स्तर पर, यह ध्यान रखना उचित होगा कि भूमि मालिकों के साथ-साथ अधिग्रहण के लाभार्थी यानी एचएसआईआईडीसी ने मौखिक और साथ ही दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं। मालिकों ने सूरज पाल PW1 की गवाही करवाई। वह जमींदारों में से एक हैं। जगदीश, जिला नगर योजनाकार, गुरुग्राम के कार्यालय से ड्राफ्ट्समैन हैं PW2 के रूप में गवाही करवाई गई, जिसने 22.07.2005 को जारी नियंत्रित क्षेत्र की अंतिम विकास योजना का ब्लू प्रिंट साबित किया। अधिग्रहीत भूमि के मालिकों सतीश शर्मा और इंदर सिंह ने पीडब्लू 3 और पीडब्लू 4 के रूप में गवाह बॉक्स में कदम रखा है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा मामलों की रिमांड के बाद, जमीन मालिकों ने कुंडली से पलवल तक शुरू होने वाली कुंडली मानेसर रोड की ले-आउट योजना और पुनर्वास और पुनः निपटान पॉलिसी Ex.P5/B को साबित करने के लिए पीडब्ल्यू 5 के रूप में सुरेंद्र देसवाल वरिष्ठ प्रबंधक, केएमपी प्रोजेक्ट की गवाही करवाई गई है। फिर भी एक अन्य जमींदार, माही पाल से राजस्व रिकॉर्ड और बी और सी के रूप में चिह्नित बिक्री कार्यों को साबित करने के लिए पीडब्लू 6 के रूप में गवाही करवाई गई है। इंदर सिंह, जो पहले पीडब्लू 4 के रूप में पेश हुए थे, ने फिर से पीडब्लू 7 के रूप में गवाह बॉक्स में कदम रखा है। देवेन्द्र सिंह पंजीकरण क्लर्क, फारूक नगर को कुछ बिक्री कार्यों की प्रमाणित प्रतियों को साबित करने के लिए PW7 के रूप में गवाही करवाई गई है, जबकि नरेश कुमार, क्लर्क एचएसआईआईडीसी, आईएमडी, मानेसर की जांच PW9 के रूप में गवाही करवाई गई है, जो समन किए गए रिकॉर्ड यानी औद्योगिक नीतियों की प्रतियां लेकर आए जो के

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

Ex.P40 से Ex.P45 साबित हुए। वीर सिंह, फील्ड कानूनगो, फारुक नगर को गांव सुल्तानपुर के स्थान को साबित करने के लिए पीडब्लू 10 के रूप में गवाही करवाई गई है। उन्होंने कहा है कि गांव सुल्तानपुर गुरुग्राम-फारुक नगर-झंझर स्टेट हाईवे पर स्थित है। गांव सुल्तानपुर के हलका पटवारी राज कुमार से कुछ म्यूटेशन, बिक्री पुस्तिका और एक लेआउट योजना को साबित करने के लिए पीडब्लू 11 के रूप में गवाही करवाई 5 देवेंद्र कुमार गोयल, बलवान और मामन, मालिकों ने गवाह बॉक्स में PW12, PW13 और PW14 के रूप में कदम रखा है। दूसरी ओर, एचएसआईआईडीसी ने केएमपी के वरिष्ठ प्रबंधक (आईए) खेजा राम को आरडब्ल्यू 1 के रूप में गवाही करवाई है।

**दस्तावेज़ी प्रमाण**

(5) विद्वान संदर्भ न्यायालय ने वृत्तचित्र का संकलन किया है दोनों पक्षों द्वारा सारणीबद्ध तरीके से प्रस्तुत साक्ष्य, जिसकी सत्यता विवादित नहीं है। अतः इसे निम्नानुसार निकाला जाता है:-

Ex.P1	नक्शा
Ex.P2	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.P3	अक्श शिजरा
Ex.P4	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2103-14 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
EX.P5	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.PW5/A	नक्शा
Ex.PW5/B	भूमि स्वामियों के पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन हेतु नीति की अधिसूचना की प्रति
Ex.P6	उत्परिवर्तन संख्या 5585
Ex.P7/P31/P39	सेल डीड दिनांक 6.8.2008 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 00 कनाल 07 मरला भूमि को 875000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.P8/P30	सेल डीड दिनांक 16.12.2009 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 17 कनाल 18 मरला भूमि 13422000/- रुपये में बेची गई थी।
Ex.P9	अक्श शिजरा
Ex.P10	श्री विक्रम अग्रवाल, तत्कालीन विद्वान एडीजे, गुरुग्राम के न्यायालय द्वारा शीर्षक 'हरि मोहन और अन्य बनाम' हरियाणा राज्य और अन्य वाले मामले में दिनांक 27.2.2012 को पारित अवार्ड की प्रति।
Ex.P11	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
EX.PW11/A	ग्राम सुल्तानपुर की ततिमा फील्ड बुक
EX.PW11/B	नक्शा
EX.PW11/C	नक्शा
EX.PW11/D	नक्शा
Ex.P12	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

Ex.PW12/1	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2013-14 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.PW12/2	अक्श शिजरा
Ex.PW13	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.PW13/1	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2013-14 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.Pw13/2	उत्परिवर्तन संख्या 7920
Ex.PW13/3	अक्श शिजरा
Ex.PW13/4	उत्परिवर्तन संख्या 8011
Ex.PW13/5	उत्परिवर्तन संख्या 7261
Ex.PW13/7	अक्श शिजरा
Ex.PW13/8	अक्श शिजरा
Ex.P14	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
ExP14/1	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2013-14 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.P14/2	फर्द बदर
Ex.14/3	अक्श शिजरा
Ex.P15	श्री लाल चंद, तत्कालीन विद्वान एडीजे, गुरुग्राम के न्यायालय द्वारा शीर्षक 'सूरज पाल बनाम' सक्षम प्राधिकारी वाले मामले में दिनांक 18.7.2012 को पारित अवार्ड की प्रति।
Ex.P16	श्री विक्रम अग्रवाल, तत्कालीन विद्वान एडीजे, गुरुग्राम के न्यायालय द्वारा शीर्षक 'शेर सिंह और अन्य' बनाम हरियाणा राज्य अन्य वाले मामले में दिनांक 31.07.2012 को पारित अवार्ड की प्रति।
Ex.P17	सेल डीड दिनांक 18.9.2006 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम फर्रुख नगर में स्थित 1 कनाल 3 मरला भूमि को 700000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.P17/1	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2013-14 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.P18	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.P19	अक्श शिजरा
Ex.P20	जमाबंदी की नकल
Ex.P21	अक्श शिजरा
Ex.P22	जमाबंदी की नकल
Ex.P23	अक्श शिजरा
Ex.P24	उत्परिवर्तन संख्या 5194
Ex.P25	अक्श शिजरा
Ex.P26	अक्श शिजरा
Ex.P27	सेल डीड दिनांक 16.2.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम फर्रुख नगर में स्थित 1 कनाल 13 मरला 3 सरसई भूमि को

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

	2200000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.P28	सेल डीड दिनांक 11.6.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम फरुख नगर में स्थित 1 कनाल 3 मरला भूमि को 497000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.P29	सेल डीड दिनांक 25.6.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम फरुख नगर में स्थित 1 कनाल 14 मरला भूमि को 724500/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.P32	एसएलपी संख्या 12193-12207/2017 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 6.9.2017 की प्रति
Ex.P33	2012 की आरएफए संख्या 1580 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.5.2016 की प्रति
Ex.P40	हरियाणा सरकार उद्योग विभाग की अधिसूचना दिनांक 11.11.1999
Ex.P41	संपदा प्रबंधन प्रक्रिया 2005 की प्रति
Ex.P42	अधिसूचना दिनांक 24.05.2007
Ex.P43	अधिसूचना दिनांक 13.03.2007
Ex.P43	एचएसआईआईडीसी द्वारा मैसर्स राइट गार्ड रुबेर प्रा. लिमिटेड को भेजे गए पत्र की प्रति
Ex.P44	प्लॉट नंबर 201 सेक्टर 3 आईएमटी मानेसर की बढ़ी हुई लागत के भुगतान के लिए नोटिस की प्रति मैसर्स हिलक्स ऑटोमोटिव को भेजी गई
Ex.P45	प्लॉट संख्या 346 सेक्टर 8 आईएमटी मानेसर की बढ़ी हुई लागत के भुगतान के नोटिस की प्रति मैसर्स वीआईपी सबमर्सिबल पंप को भेजी गई।।
Ex.P46	बंधक विलेख दिनांक 23.11.2004 की प्रतिलिपि जिसके तहत 17 मरला भूमि को 6 लाख रुपये में गिरवी रखा गया था।
Ex.P47	सेल डीड दिनांक 12.1.2006 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 0 कनाल 06 मरला भूमि 1,50,000/- रुपये में बेची गई थी।
Ex.P48/P49	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2003-04 की जमाबंदियों की प्रतिलिपियाँ
Ex.P50	ग्राम सुल्तानपुर की वर्ष 2013-14 की जमाबंदी की प्रतिलिपि
Ex.P51	अक्श शिजरा
Ex.PX	अक्श शिजरा
Ex.PX	सेल डीड दिनांक 7.12.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 0 कनाल 5 मरला भूमि को 105000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.PY	सेल डीड दिनांक 24.5.2006 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

	सुल्तानपुर में स्थित 24 कनाल 0 मरला भूमि को 7575000/- रुपये में बेचा गया था।
Mark- A	शीशपाल सिंह का मृत्यु प्रमाण पत्र
Mark- A	नक्शा
Mark- B	वसीयत की प्रति
Mark- B	सेल डीड दिनांक 28.12.2007 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम खैन्तावास में स्थित 8 कनाल 1 मरला भूमि को 5600000/- रुपये में बेचा गया था।
Mark- C	एसएलपी संख्या 12193-12207/2017 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 6.9.2017 की प्रति
Mark- D	2012 की आरएफए संख्या 1580 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.5.2016 की प्रति
Ex.R1	'ओम प्रकाश बनाम' हरियाणा राज्य और अन्य मामले में श्री एस.के.खंडूजा, तत्कालीन विद्वान एडीजे, नूंह के न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 3.2.2012 के पारित अवार्ड की प्रति।'
Ex.R2	श्रीमती मरियम और अन्य बनाम. के राज्य हरियाणा और अन्य मामले में श्री एस.के.खंडूजा, तत्कालीन विद्वान एडीजे, नूंह के न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 07.01.2012 के पारित अवार्ड की प्रति।'
Ex.R3	उपायुक्त द्वारा उपमंडल अधिकारी (नागरिक) गुरुग्राम/सर्कल रेट को भेजे गए पत्र की प्रति
Ex.R4	भूमि स्वामियों के पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन हेतु नीति की अधिसूचना की प्रति
Ex.R5/R12	सेल डीड दिनांक 23.7.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 10 कनाल 00 मरला भूमि को 375000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.R6	सेल डीड दिनांक 21.6.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 14 कनाल 16 मरला भूमि को 460000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.R7	सेल डीड दिनांक 14.6.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 7 कनाल 01 मरला भूमि 405000/- रुपये में बेची गई थी।
Ex.R8	सेल डीड दिनांक 22.7.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 3 कनाल 08 मरला भूमि को 195000/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.R9	सेल डीड दिनांक 27.5.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 08 कनाल 00 मरला भूमि 460000/- रुपये में बेची गई थी।



**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

Ex.R10	गांव का एलएस पुरस्कार संख्या 15 दिनांक 10.5.2006 सुल्तानपुर
Ex.R11	केएमपी एक्सप्रेसवे का मानचित्र
Ex.R13	सेल डीड दिनांक 24.11.2004 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 10 कनाल 00 मरला भूमि 1004000/- रुपये में बेची गई थी।
Ex.R14	सेल डीड दिनांक 29.5.2006 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 15 कनाल 02 मरला भूमि 1644000/- रुपये में बेची गई थी।
Ex.R15	सेल डीड दिनांक 5.12.2006 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 10 कनाल 6.5 मरला भूमि 1200000/- रुपये में बेची गई थी।
Ex.R16	सेल डीड दिनांक 25.11.2005 की प्रतिलिपि जिसके द्वारा ग्राम सुल्तानपुर में स्थित 32 कनाल 16 मरला भूमि को 512500/- रुपये में बेचा गया था।
Ex.R17	एकीकृत शिजरा योजना

**संदर्भ न्यायालय द्वारा तय किए गए मुद्दे**

(6) ग्राम सुल्तानपुर के सभी संदर्भ आवेदनों को समेकित किया गया और 06.01.2020 को न्यायालय ने निम्नलिखित मुद्दे तय किये:-

- (1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तिथि पर अर्जित भूमि का बाजार मूल्य क्या था? ओपीपी
- (2) राहत।

इसके बाद, पहले तैयार किए गए मुद्दों को 27.08.2012 को संशोधित किया गया था, जो निम्नानुसार निकाले गए हैं: -

- (1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तिथि पर अर्जित भूमि का बाजार मूल्य क्या था? ओपीपी
- (2) क्या याचिकाएँ समयबाधित हैं? ओपीआर राहत।

इसके बाद, 30.04.2019 को एक अतिरिक्त मुद्दा तैयार किया गया, जिसे निम्नानुसार निकाला गया है: -

“1 ए. क्या याचिका संख्या 1758/2010/2011, 1331/2009, 650/2009, 1426/2009 और 654/2018 के याचिकाकर्ता भी प्रश्नगत अधिग्रहण के कारण अपनी भूमि के विभाजन के कारण विच्छेद शुल्क के हकदार हैं? ओपीपी।”

**विद्वान अधिवक्ताओं के तर्क**

(7) पक्षों के विद्वान वकील को विस्तार से सुना और उनकी सक्षम सहायता से संदर्भ न्यायालय के समक्ष पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत भारी भरकम रिकॉर्ड के साथ-साथ पेपरबुक का अवलोकन किया, जिसकी मांग की गई थी। विद्वान वकीलों ने अपने तर्कों के सार के साथ लिखित सारांश भी दाखिल किया है।

(7.1) विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री बलदेव राज महाजन का तर्क है कि संदर्भ न्यायालय ने एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों को इस आधार पर

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

नजरअंदाज करने में त्रुटि की है कि उपरोक्त बिक्री उदाहरणों का बाजार मूल्य राशि से कम है। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा सम्मानित किया गया (इसके बाद इसे 'एलएसी' कहा जाएगा)। 1894 अधिनियम की धारा 25 और का जिक्र करते हुए लाल चंद बनाम यूओआई 2 में सुप्रीम कोर्ट द्वारा पारित फैसले में उनका तर्क है कि एलएसी द्वारा दी गई राशि से कम कीमत दर्शाने वाले विक्रय विलेख उदाहरण पर विचार करने के लिए न्यायालय के लिए कोई रोक या निषेध नहीं है। उनका कहना है कि धारा 25 केवल न्यायालय को एलएसी द्वारा दी गई राशि से कम बाजार मूल्य का आकलन करने से रोकती है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि रेफरेंस कोर्ट ने केवल 5 मरला के प्लॉट के संबंध में सेल डीड Ex.P6 दिनांक 07.12.2004 पर भरोसा करके गलती की है। उनका कहना है कि कृषि भूमि के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, उस भूखंड के विक्रय पत्र पर भरोसा नहीं किया जा सकता जो कृषि भूमि के संबंध में नहीं है। आगे बताया गया कि उक्त भूखंड का आकार 18 फीट x 75 फीट है, जो तहसील के आवासीय क्षेत्र फारुक नगर के पास स्थित है। यह आगे बताया गया कि बिक्री विलेख Ex.R5, R6, R7 R8 और R9 को ध्यान से पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 5,00,000/- रुपये प्रति एकड़ से अधिक नहीं था। 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के समय यानी 11.01.2005 को जारी रखते हुए, उनका तर्क है कि न्यायालय ने 35 दिनों के अंतर के लिए 8% की वृद्धि देकर बिक्री पर विचार बढ़ाने में गलती की है। अंत में, उनका तर्क है कि यदि 5 मरला भूमि के विक्रय पत्र पर भी भरोसा किया जाए तो उचित कटौती 75% होनी चाहिए।

(7.2) इसके विपरीत, मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का तर्क है कि अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने बिक्री विलेख Ex.PX पर सही ढंग से भरोसा किया है और विकास में कटौती 10% से अधिक नहीं हो सकती है क्योंकि भूमि का उपयोग एक्सप्रेस हाईवे के निर्माण के लिए किया जाना है। दूसरे शब्दों में, पूरी भूमि का उपयोग सड़क के निर्माण के लिए किया जाना है और इसलिए, 10% से अधिक विकास कटौती की अनुमति नहीं है। हरकेश मनुजा ने पीडब्लू 10, फील्ड कानूनगो, फारुक नागर के बयान का भी हवाला दिया है, जिन्होंने कहा है कि सुल्तानपुर की राजस्व संपत्ति का पश्चिमी भाग मुबारकपुर गांव और फारुक नगर शहर की राजस्व संपत्ति की सीमा को छूता है। इसके अतिरिक्त, उन्होंने धाजा राम, आरडब्ल्यू 1 के बयान का हवाला दिया, जिन्होंने ऐसा कहा है सुल्तानपुर गांव गुरुग्राम-फारुकनगर रोड पर स्थित है। लेआउट प्लान Ex.P26 का उल्लेख करते हुए तर्क दिया गया है कि ग्राम सुल्तानपुर की सीमा ग्राम बुढेरा की सीमा को भी छूती है। बलवान सिंह के बयान का हवाला देते हुए उनका कहना है कि ग्राम बुढेरा का आवासीय क्षेत्र अधिग्रहित भूमि से 2 किमी दूर है। विद्वान वकील ने यह दिखाने के लिए अन्य लेआउट योजनाओं का भी उल्लेख किया है कि सुल्तानपुर और कसान की राजस्व सम्पदाएं थोड़ी दूरी पर हैं और ये सभी गांव पास के क्षेत्र में स्थित हैं। कुछ भूस्वामियों का प्रतिनिधित्व कर रहे विद्वान वकील सुधीर अग्रवाल ने तर्क दिया कि अधिग्रहीत भूमि की क्षमता संदर्भ न्यायालय द्वारा सही ढंग से पाई गई है। उन्होंने कहा कि अधिग्रहीत भूमि एक प्रसिद्ध पक्षी अभयारण्य और सुल्तानपुर झील के पास स्थित है जो गुरुग्राम शहर से 7-8 किलोमीटर की दूरी पर है। उनका कहना है कि अदालत ने बिक्री विलेख Ex. पी27 से पी29 तक को इस आधार पर गलत तरीके से नजरअंदाज कर दिया है कि ये एक अलग गांव में स्थित भूमि से संबंधित हैं। लाल चंद के मामले (सुप्रा) में पारित फैसले को अलग करने का भी प्रयास किया गया है। उन्होंने आगे कहा कि संदर्भ न्यायालय ने 35% की विकास कटौती लागू करके गलती की है। यह प्रस्तुत किया गया है कि कोई कटौती लागू नहीं की जा सकती। उन्होंने आगे यह उजागर करने का प्रयास

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

किया कि संदर्भ न्यायालय ने गैर-अधिग्रहीत भूमि के विभाजन/पृथक्करण के कारण विच्छेद के लिए गलत तरीके से नुकसान से इनकार कर दिया। उन्होंने प्रस्तुत किया कि केवल इसलिए कि अंडरपास का निर्माण करके मार्ग प्रदान किया गया है, जिन भूस्वामियों को भूमि के दो अलग-अलग हिस्सों में अप्राप्त भूमि के विभाजन के कारण नुकसान हुआ है, उन्हें अप्राप्त भूमि के विभाजन के मुआवजे से वंचित नहीं किया जाना चाहिए। विद्वान वकील ने चाकस बनाम पंजाब राज्य में सुप्रीम कोर्ट द्वारा पारित फैसले पर भी भरोसा किया है कि संदर्भ न्यायालय द्वारा लागू विकास कटौती अनुचित है।

### चर्चा

(8.1) 5.1 अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने की तिथि यानी 02.12.2005 को निर्धारित किया जाना है। दूसरे शब्दों में, इन मामलों में भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए महत्वपूर्ण तिथि 02.12.2005 है। 1894 अधिनियम की धारा 15 में प्रावधान है कि मुआवजे की राशि निर्धारित करने में कलेक्टर को 1894 अधिनियम की धारा 23 और 24 में निहित प्रावधानों द्वारा निर्देशित किया जाएगा। 1894 अधिनियम की धारा 23, 24 और 25 इस प्रकार निकाली गई हैं: -

### “23. मुआवजे का निर्धारण करते समय मामलों पर विचार किया जाना

### चाहिए”

(1) इस अधिनियम के तहत अधिग्रहीत भूमि के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय न्यायालय इस पर विचार करेगा -

सबसे पहले धारा 4, उपधारा के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि का बाजार मूल्य (1)।

दूसरे, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय उस पर मौजूद किसी भी खड़ी फसल या पेड़ को ले लेने के कारण हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति;

तीसरा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय, ऐसी भूमि को उसकी अन्य भूमि से अलग करने के कारण, हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो);

चौथा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय, अधिग्रहण के कारण हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो) जिससे उसकी अन्य संपत्ति, चल या अचल, किसी अन्य तरीके से, या उसकी कमाई पर हानिकारक प्रभाव पड़ा हो;

पांचवां, यदि कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, इच्छुक व्यक्ति को अपना निवास या व्यवसाय का स्थान बदलने के लिए मजबूर किया जाता है, तो ऐसे परिवर्तन के लिए प्रासंगिक उचित व्यय (यदि कोई हो), और

छठा, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय के बीच भूमि के लाभ में कमी के परिणामस्वरूप होने वाली वास्तविक क्षति (यदि कोई हो)।

(1-A) भूमि के बाजार-मूल्य के अलावा, जैसा कि ऊपर दिए गए 54 में से 16 में दिया गया है, न्यायालय हर मामले में उस बाजार-मूल्य के बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से शुरू होने वाली अवधि के लिए गणना की गई राशि प्रदान करेगा। ऐसी भूमि के संबंध में धारा 4, उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से कलेक्टर के निर्णय की तिथि या भूमि पर कब्जा लेने की तिथि, जो भी पहले हो।

स्पष्टीकरण.- इस उपधारा में निर्दिष्ट अवधि की गणना करने में, किसी भी अवधि या अवधि जिसके दौरान किसी भी अदालत के आदेश द्वारा किसी रोक या

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

निषेधाज्ञा के कारण भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही रोक दी गई थी, को बाहर रखा जाएगा।

(2) भूमि के बाजार मूल्य के अलावा, जैसा कि ऊपर दिया गया है, न्यायालय प्रत्येक मामले में अधिग्रहण की अनिवार्य प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, ऐसे बाजार मूल्य पर [तीस प्रतिशत] की राशि देगा।

**24. मुआवजा तय करने में नज़रअंदाज़ किए जाने वाले मामले**

लेकिन कोर्ट विचार नहीं करेगा---

सबसे पहले, तात्कालिकता की डिग्री जिसके कारण ऐसा हुआ अधिग्रहण; दूसरे, अर्जित भूमि को छोड़ने में रुचि रखने वाले व्यक्ति की कोई अनिच्छा; तीसरा, उसके द्वारा की गई कोई भी क्षति, जो यदि किसी निजी व्यक्ति के कारण होती, तो ऐसे व्यक्ति को मुकदमे के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता;

चौथा, कोई भी क्षति जो धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन की तारीख के बाद या उसके उपयोग के परिणामस्वरूप अर्जित भूमि को होने की संभावना है;

पांचवां, अर्जित भूमि के मूल्य में कोई भी वृद्धि उस उपयोग से होने की संभावना है जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया जाएगा;

छठा, इच्छुक व्यक्ति की अन्य भूमि के मूल्य में कोई वृद्धि, जिसके उपयोग से अर्जित भूमि का उपयोग होने की संभावना है;

सातवां, धारा 4, उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख के बाद कलेक्टर की मंजूरी के बिना अर्जित, शुरू, बनाई या की गई भूमि पर कोई परिव्यय या सुधार, या निपटान; या

आठवें, भूमि के किसी भी उपयोग के कारण उसके मूल्य में कोई भी वृद्धि जो भूमि द्वारा निषिद्ध है या सार्वजनिक नीति के विपरीत है।

(25) न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि कलेक्टर द्वारा दिए

गए मुआवजे की राशि से कम नहीं होगी - न्यायालय द्वारा दिए गए

मुआवजे की राशि धारा 11 के तहत कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि से कम नहीं होगी।

(8.2) उपरोक्त प्रावधानों की सावधानीपूर्वक जांच करने पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, जिन मामलों पर विचार करना आवश्यक है, उन्हें 1894 अधिनियम की धारा 23 में सूचीबद्ध किया गया है, जबकि जिन मामलों को नजरअंदाज किया जाना है। 1894 अधिनियम की धारा 24 में सूचीबद्ध हैं। यह न्यायालय, हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम कुलबीर और अन्य में प्रावधानों की व्याख्या करते हुए (2017 की नियमित प्रथम अपील संख्या 4163, 01.09.2017 को निर्णय लिया गया) निम्नानुसार देखा गया है: -

"4.5 1894 अधिनियम की धारा 23 के प्रथम भाग को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर निर्धारित किया जाना आवश्यक है। इसलिए, बाजार मूल्य निर्धारित करने की महत्वपूर्ण तिथि 09.06.2006 है। 1894 के अधिनियम में राशि के मूल्यांकन के लिए कोई और दिशानिर्देश प्रदान नहीं किए गए हैं। 1894 अधिनियम की धारा 23 की उपधारा 1-ए में प्रावधान है कि अधिग्रहीत भूमि के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय न्यायालय भूमि के बाजार मूल्य के अलावा 1894

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से शुरू होने वाली अवधि और अवॉर्ड पारित होने की तारीख तक की अवधि के लिए ऐसे बाजार मूल्य पर 12% प्रति वर्ष की दर से गणना की गई राशि का पुरस्कार देना भी आवश्यक है। कलेक्टर या भूमि का कब्जा लेने की तिथि तक, जो भी पहले हो। 1894 अधिनियम की धारा 23 की उप-धारा 2 के तहत, अदालत को, भूमि के बाजार मूल्य के अलावा, अधिग्रहण की अनिवार्य उचित के लिए ऐसे बाजार मूल्य पर 30% की राशि देने की आवश्यकता होती है। 1894 अधिनियम की धारा 24 उन विभिन्न कारकों को सूचीबद्ध करती है जिन्हें बाजार मूल्य निर्धारित करते समय अनदेखा करना आवश्यक है। 1894 अधिनियम की धारा 25 में प्रावधान है कि अदालत मुआवजे की वह राशि नहीं देगी जो कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम हो।

4.6 उपरोक्त वैधानिक प्रावधानों को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, न्यायालय को इसके मौजूदा और संभावित उपयोग के अलावा अधिग्रहीत भूमि की मौजूदा भौगोलिक स्थिति की जांच करना आवश्यक है। न्यायालय को यह भी जांचना होगा कि क्या अधिग्रहीत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग या राज्य राजमार्ग सड़क या किसी विकसित क्षेत्र से निकटता में है। उसी इलाके/क्षेत्र में या उसके निकट या बहुत स्थित अन्य भूमि का बाजार मूल्य अधिग्रहीत भूमि के निकट भी न्यायालय द्वारा विचार किया जा सकता है। बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय को यह देखना होगा कि वह कीमत क्या होगी जिस पर एक इच्छुक विक्रेता, इच्छुक क्रेता को जमीन बेचेगा। इस तरह के मुआवजे का आकलन करते समय, तरीकों में से एक बाजार मूल्य का आकलन करना है तुलनीय बिक्री विधि अर्थात् समसामयिक लेनदेन का हवाला देकर।

4.7 अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य पर निर्णय करते समय, न्यायालयों से अपेक्षा की जाती है कि वे रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री के आधार पर "उचित" और "उचित" राशि प्रदान करें। न्यायालय से सार्वजनिक धन को बड़े पैमाने पर वितरित करने की अपेक्षा नहीं की जाती है। सामान्यतः पार्टियों के हित और सार्वजनिक हित के बीच उचित संतुलन बनाए रखना न्यायालय का कर्तव्य है। यदि अदालतें भूमि मालिकों के पक्ष में झुकती हैं, तो सरकार या आवंटियों पर अनावश्यक रूप से अधिक बोझ पड़ने की संभावना है और इसके परिणामस्वरूप सार्वजनिक धन को बिना किसी सीमा के वितरित किया जाएगा, जिससे बड़े पैमाने पर सार्वजनिक हित प्रभावित होंगे, जबकि यदि अदालतें सरकार की ओर झुकती हैं, इसके परिणामस्वरूप उचित दावे कमजोर हो सकते हैं। इसलिए, मामले के तथ्यों द्वारा निर्देशित और समग्र रूप से सार्वजनिक हित और सार्वजनिक संसाधनों को संरक्षित करने के लिए एक उचित संतुलन बनाना होगा।

(8.3) पक्षों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुनने के बाद, यह पीठ अब विवाद को सुलझाने का प्रयास कर रही है। इस स्तर पर, यह देखा जा सकता है कि भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया अधिसूचना दिनांक 11.01.2005 द्वारा शुरू की गई थी निम्नलिखित गांवों के संबंध में:-

भूमि के क्षेत्रफल सहित जानकारी संकलित की गई है

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

क्रम संख्या	गांव का नाम	अधिग्रहीत क्षेत्र (प्रति एकड़)
1	कासन	514 कनाल 13 मरले
2	कुकरोला	97 कनाल 04 मरले
3	खैन्तावास	99 कनाल 14 मरले
4	धना	241 कनाल 00 मरले
5	पतली हाजीपुर	960 कनाल 04 मरले
6	सुल्तानपुर	798 कनाल 02 मरले
7	फाजिलवास	11 कनाल 13 मरले
8	मोकलवास	185 कनाल 18 मरले
9	बस लांबी	313 कनाल 07 मरले
10	मुबारिकपुर	242 कनाल 13 मरले
11	झांझरोला	117 कनाल 01 मरले
12	बबरा बाकीपुर	100 कनाल 19 मरले
13	शेडमोहम्मदपुर	222 कनाल 01 मरले
14	खरकड़ी	14 कनाल 11 मरले
15	फखरपुर	182 कनाल 14 मरले

8.4 माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इन मामलों को संदर्भ न्यायालय में भेजते समय निम्नानुसार टिप्पणी की: -

"34. हमारी सुविचारित राय में, इन मामलों के तथ्यों में उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण सही प्रतीत नहीं होता है क्योंकि उच्च न्यायालय ऐसा करने में विफल रहा है। इन मामलों में उत्पन्न हुए और निष्पक्ष बाजार के निर्धारण पर असर डालने वाले कई भौतिक मुद्दों पर विचार करें अधिनियम की धारा 23 के तहत विचाराधीन भूमि की दर।

35.सबसे पहले, इन मामलों में अधिग्रहीत भूमि, लगभग 520 एकड़, 2 कनाल और 13.5.मरला भूमि का एक बड़ा हिस्सा थी। दूसरा, संपूर्ण अधिग्रहीत भूमि कासन गांव में स्थित नहीं थी बल्कि यह 15 गांवों में फैली हुई थी जैसा कि ऊपर बताया गया है। तीसरा, उच्च न्यायालय के किसी भी निष्कर्ष को दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि 15 गांवों के बीच एक-दूसरे के बीच वास्तविक दूरी क्या थी, प्रत्येक गांव का स्थान, स्थिति/क्षेत्र, क्या कोई विकास हुआ था और, यदि तो, इसका प्रकार, किस तरह और इनमें से किसी भी गांव में यह कब हुआ, प्रत्येक गांव में स्थित अधिग्रहित भूमि की क्षमता और गुणवत्ता, उसी तरह और आधार, प्रत्येक गांव में स्थित भूमि की बाजार दर। अधिग्रहण की तिथि या उसके निकट, चाहे भूमि का छोटा टुकड़ा हो या अधिमानतः भूमि का बड़ा हिस्सा, प्रत्येक गाँव की वास्तविक दूरी किसी अन्य निकटवर्ती बड़े विकसित शहर, कस्बे या स्थान से हो, क्या आस-पास कोई गतिविधि चल रही है क्षेत्र, उनका विवरण। चौथा, क्या कासन गांव में प्राण सुख (सुप्रा) के मामले में अर्जित भूमि और अर्जित भूमि उसी तरह में समान हैं या अलग-अलग हैं और यदि हां, तो कैसे और किस आधार पर, उनकी कुल दूरी आदि।

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

36. हमारे विचार में, ये वे मुद्दे थे जिनका संबंधित अधिग्रहीत भूमि की दर निर्धारित करते समय महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ा

37. उच्च न्यायालय, इनमें से किसी भी मुद्दे पर किसी भी सबूत के अभाव में, एक गांव कसान में स्थित एक भूमि की एक अलग दर लागू करके और 8% वार्षिक वृद्धि जोड़कर प्रश्न में अधिग्रहित भूमि की एक फ्लैट बाजार दर निर्धारित नहीं कर सका। 1994 में ऐसी दर लागू की गई और इसे 15 विभिन्न गांवों में स्थित संपूर्ण भूमि पर लागू किया गया।

38. हमारी राय में, उपरोक्त मुद्दों पर सूची के पक्षकारों द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किए जाने के बाद ही न्यायालय निष्पक्ष रूप से अपना दिमाग लगाने की स्थिति में होगा कि दर के निर्धारण के लिए कौन सी विधि लागू की जानी चाहिए। यानी, चाहे बेल्टिंग सिस्टम हो या फ्लैट रेट सिस्टम या अलग-अलग गांवों में स्थित भूमि की गुणवत्ता के आधार पर अलग-अलग भूमि के लिए अलग-अलग दरें आदि।

39. अधिग्रहीत भूमि का उचित बाजार मूल्य केवल एक कारक के आधार पर अलग से तय नहीं किया जा सकता है। कई अन्य कारक भी हैं, जो दर के निर्धारण को नियंत्रित करते हैं। इन कारकों को पर्याप्त साक्ष्य के साथ साबित करने की आवश्यकता है। ऐसा प्रतीत होना चाहिए कि न्यायालयों ने अधिग्रहीत भूमि की उचित बाजार दर निर्धारित करने के लिए ईमानदारी से प्रयास किया है और निर्धारण करते समय मामले के सभी प्रासंगिक पहलुओं को ध्यान में रखा है। यह भूस्वामियों और राज्य का कर्तव्य है कि वे उचित और पर्याप्त सबूत पेश करें ताकि अदालतें अधिग्रहण की तारीख पर अर्जित भूमि की उचित और निष्पक्ष बाजार दर पर पहुंचने में सक्षम हो सकें।

40. उपरोक्त कमजोरियों को ध्यान में रखते हुए, जो हमने देखी हैं, हमें यह मानने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि इन मामलों में मुकदमा संतोषजनक नहीं रहा है। हम उस सरसरी तरीके को स्वीकार नहीं कर सकते जिसके तहत नीचे की दोनों अदालतों ने अधिग्रहीत भूमि की बाजार दर निर्धारित करने के लिए कार्रवाई की। इससे निश्चित रूप से दोनों पक्षों को पूर्वाग्रह हुआ है।”

(8.5) रिमांड के आदेश की प्राप्ति के बाद, दूसरे दौर में संदर्भ न्यायालय ने दोनों पक्षों द्वारा भरोसा किए गए बिक्री उदाहरणों की जानकारी को दो अलग-अलग तालिकाओं में संकलित किया है, जिसकी शुद्धता पर कोई विवाद नहीं है। इसलिए, इसे निम्नानुसार निकाला जाता है: -

**जमीन मालिकों द्वारा उत्पादित बिक्री के उदाहरण**

क्रम संख्या	एक्सहिबिट्स	विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि	क्षेत्र के - एम		बिक्री पर विचार (रुपये में)	दर प्रति एकड़ (रुपये में)	गांव की राजस्व संपदा
1.	P7/P31/P39	6.08.2008	0	7	8,75,000/-	2 करोड	सुल्तानपुर
2.	P8/P30	16.12.2009	17	18	1,34,22,000/-	59,98,659/-	सुल्तानपुर
3.	P17	18/09/06	1	3	7,00,000/-	48,69,565/-	फारुख नगर
4.	P27	16.02.2004	1	13.3	22 लाख	10,57,570/-	फारुख नगर
5.	P28	11/06/04	1	3	4,97,000/-	34,57,391/-	फारुख नगर

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

6	P29	25/06/04	1	14	7,24,500/-	34,09,412 /-	फारुख नगर
7.	मारक B	28/12/09	8	1	56,00,000 /-	55,65,217 /-	खैन्तावास
8.	Ex.PX	7.12.2004	0	5	1,05,000/-	33,60,000 /-	सुल्तानपुर
9.	Ex.PY	24.05.2006	24	0	75,75,000 /-	25,25,000 /-	सुल्तानपुर
10.	Ex.P46	ऋण प्रसंविदा 23.11.2004	0	17	छः लाख		सुल्तानपुर
11.	Ex.P47	12.01.2006	0	6	1,50,000/-		सुल्तानपुर

**एचएसआईआईडीसी द्वारा निर्मित बिक्री उदाहरण**

क्रम संख्या	एक्सहिबिट्स	विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि	क्षेत्र के - एम		बिक्री पर विचार (रुपये में)	दर प्रति एकड़ (रुपये में)	गांव की राजस्व संपदा
1.	R5/R12	23/07/04	10	0	3,75,000/-	3,00,000/-	सुल्तानपुर
2.	R6	21/06/04	14	16	4,60,000/-	2,48,649/-	सुल्तानपुर
3.	R7	14/06/04	7	1	4,05,500/-	4,60,142/-	सुल्तानपुर
4.	R8	22/07/04	3	8	1,95,000/-	4,58,824/-	सुल्तानपुर
5.	R9	27/05/04	8	0	4,60,000/-	4,60,000/-	सुल्तानपुर
6.	R13	24/11/04	19	4	10,04,000 /-	4,18,333/-	सुल्तानपुर
7.	R14	29/05/06	15	0	16,44,000 /-	8,76,800/-	सुल्तानपुर
8.	R15	05/12/06	10	6.5	12,00,000 /-	9,29,782/-	सुल्तानपुर
9.	R16	25/11/05	32	16	5,12,500/-	1,25,000/-	सुल्तानपुर

(8.6) यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि भूस्वामियों ने विभिन्न अन्य गांवों के मामलों का फैसला करते समय संदर्भ न्यायालय द्वारा दिनांक 27.08.2012 के निर्णय के तहत किए गए मूल्यांकन पर भरोसा किया है।

(8.7) पार्टियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील की दलीलों का विश्लेषण/ मूल्यांकन करने से पहले, यह ध्यान देना उचित होगा कि बिक्री के उदाहरणों के अलावा, पार्टियों ने आसपास के गांवों में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय न्यायालयों द्वारा पारित विभिन्न निर्णय भी प्रस्तुत किए हैं। संदर्भ न्यायालय ने प्रत्येक दस्तावेज पर चर्चा करने के बाद माना है कि विभिन्न अन्य गांवों में स्थित भूमि के संबंध में किए गए इस तरह के मूल्यांकन को गांव सुल्तानपुर में भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है। पार्टियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान



## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

वकील द्वारा उपरोक्त निष्कर्ष की सत्यता पर सवाल नहीं उठाया गया है। किसी भी मामले में, एक बार जब संबंधित गांव यानी सुल्तानपुर के विक्रय पत्र के उदाहरण उपलब्ध हो जाएं, तो विभिन्न अन्य गांवों में स्थित भूमि के न्यायिक निर्धारण पर भरोसा करना उचित नहीं होगा। निर्णय न्यायालय द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर निर्भर करता है। जबकि बिक्री के उदाहरण अच्छे हैं और अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय भरोसा करने के लिए एक उपयुक्त दस्तावेज है। प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर न्यायिक निर्धारण में भिन्नता हो सकती है। ऐसे निर्धारणों में निश्चित मात्रा में धारणाएँ होती हैं।

(8.8) अब आइए सबसे पहले एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील की दलीलों का विश्लेषण करें। पहला तर्क इस आशय का है कि संदर्भ न्यायालय ने एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेख उदाहरणों को शामिल करने में त्रुटि की है। निस्संदेह, 1894 अधिनियम की धारा 25 में प्रावधान है कि न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि धारा 11 के तहत कलेक्टर द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि से कम नहीं होगी। मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील किसी भी प्रावधान पर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करने में विफल रहे हैं। जो अदालत को कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम मूल्य के विक्रय विलेख उदाहरणों पर विचार करने से रोकता है। लाल चंद (सुप्रा) में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 1894 अधिनियम के प्रावधानों की जांच करने के बाद माना है कि ऐसे बिक्री कार्यों को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। अतः संदर्भ न्यायालय ने त्रुटि की है।

(8.9) एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील का अगला तर्क एक्स.पी.एक्स के संदर्भ में है, जो दिनांक 7.12.2004 को 5 मरला मापने वाले भूखंड के संबंध में एक बिक्री विलेख है। यह 150 वर्ग गज के एक आवासीय भूखंड के संबंध में है, जिसे 1,05,000/- रुपये में बेचा गया है। संदर्भ न्यायालय ने ऐसे विक्रय विलेख पर भरोसा करते हुए धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख और विक्रय विलेख की तारीख के बीच अंतर के कारण 3 महीने की अवधि के लिए कीमत में वृद्धि की है और इसके बाद 22,00,754/- रुपये के आंकड़े पर पहुंचने के लिए 35% की दर से विकास कटौती लागू की गई। वर्तमान मामले में, अधिग्रहण कृषि भूमि के एक विशाल हिस्से का है जबकि बिक्री उदाहरण पीएक्स एक आवासीय क्षेत्र में एक छोटे भूखंड के संबंध में है। आवासीय भूखंड और कृषि भूमि की कीमत के बीच कोई तुलना नहीं की जा सकती। निस्संदेह, उपयुक्त मामलों में, अदालत के पास ऐसे विक्रय विलेख पर भरोसा करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बच सकता है, विशेष रूप से, जब ऐसे अन्य विक्रय पत्र प्रस्तुत नहीं किये गये हों। वर्तमान मामले में, उसी अवधि के कई अन्य बिक्री उदाहरण हैं।

(8.10) एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का अगला तर्क विकास के लिए लागू की जाने वाली कटौती के प्रतिशत के संबंध में है। इस पहलू की बाद के चरण में जांच की जाएगी, यदि आवश्यक।

(8.11) मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि गांव सुल्तानपुर का स्थान बुढेरा और फारुक नगर के पास है। निस्संदेह, गाँव का स्थान फारुक नगर के पास है, हालाँकि, यह गाँव सुल्तानपुर में भूमि के बाजार मूल्य को साबित

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

करने के लिए पर्याप्त नहीं है। विद्वान अधिवक्ता का अगला तर्क मालिकों का प्रतिनिधित्व यह है कि एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेखों पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। इस पहलू की पहले ही जांच की जा चुकी है और इस पर और विचार-विमर्श की आवश्यकता नहीं है। भूस्वामियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने लाल चंद (सुप्रा) में पारित फैसले को अलग करने की कोशिश की है, लेकिन कोई ठोस तर्क देने में विफल रहे। विद्वान वकील का तर्क है कि यदि एचएसआईआईडीसी द्वारा उत्पादित बिक्री कार्यों का बिक्री मूल्य एलएसी द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से कम है तो जाहिर तौर पर ऐसे बिक्री कार्य संकटग्रस्त बिक्री के संबंध में हैं और इसलिए, बाहर किए जाने योग्य हैं। इस न्यायालय की सुविचारित राय में, तर्क में कोई दम नहीं है। यह साबित करने के लिए साक्ष्य के अभाव में कि एचएसआईआईडीसी द्वारा उत्पादित बिक्री उदाहरण संकटग्रस्त बिक्री का प्रतिनिधित्व कर रहे हैं, अदालत के लिए यह मान लेना उचित नहीं होगा कि केवल इसलिए कि एचएसआईआईडीसी द्वारा उत्पादित बिक्री उदाहरण मूल्य निर्धारण एलएसी से कम कीमत दर्शा रहे हैं। इसलिए, ये बिक्री कार्य भूमि के विभिन्न टुकड़ों की संकटपूर्ण बिक्री का प्रतिनिधित्व करते हैं।

(8.12) मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का अगला तर्क अधिग्रहित भूमि की क्षमता के बारे में है। गौरतलब है कि इसमें कोई शक नहीं कि सुल्तानपुर गांव अपने पक्षी अभयारण्य और झील के लिए जाना जाता है। यह गुरुग्राम शहर के पास स्थित है। हालाँकि, उपरोक्त आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता है। ये तथ्य अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए केवल एक पुष्टिकारक सामग्री हो सकते हैं।

(8.13) इसके अलावा, मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने चाकस (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट द्वारा पारित फैसले पर भरोसा करते हुए प्रस्तुत किया है कि उच्च विकास कटौती लागू की गई है। यदि आवश्यक हुआ तो इस पहलू की बाद के चरण में जांच की जाएगी।

(8.14) मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का अगला तर्क विच्छेद/विभाजन के लिए क्षतिपूर्ति के संबंध में दो खंडों में अप्राप्त भूमि है। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि भूमि मालिकों ने सड़क के दूसरी ओर की तुलना में सड़क के एक तरफ छोड़ी गई भूमि की मात्रा को साबित करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया है। हो सकता है कि मालिकों को उनकी शेष गैर-अधिग्रहीत भूमि के बंटवारे के कारण नुकसान हुआ हो, तथापि, यह साबित करने के लिए उचित साक्ष्य के अभाव में कि सड़क के दोनों किनारों पर कितनी गैर-अधिग्रहीत भूमि विभाजित है और उन्हें किस हद तक नुकसान हुआ है। न्यायालय के लिए विच्छेद के कारण होने वाले नुकसान का आकलन करना बहुत कठिन हो जाता है। स्पष्ट रूप से, 1894 अधिनियम की धारा 23 अदालत को ऐसी भूमि को उसकी अन्य भूमि से अलग करने के कारण इच्छुक व्यक्ति को हुए नुकसान को मान्यता देती है और अनुमति देती है। उपरोक्त स्थिति में, आमतौर पर यह न्यायालय मामले को वापस संदर्भ न्यायालय में भेज सकता है, हालांकि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मामला पहले ही माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भेजा जा चुका है, अंगूठे के नियम का उपयोग करना उचित माना जाता है और उदाहरणों के आधार पर भूमि के

## हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

विच्छेद के कारण हुए नुकसान का आकलन करें। हाल ही में, डाबोदा खुर्द और अन्य गांवों से केएमपी एक्सप्रेसवे के लिए भूमि अधिग्रहण से उत्पन्न अपीलों पर निर्णय लेते समय (आरएफए-5620-2013 जिसका शीर्षक एचएसआईआईडीसी बनाम रतन सिंह और अन्य ने 05.10.2021 को फैसला सुनाया) यह देखने के बाद कि संदर्भ न्यायालय ने 20 अर्जित या गैर-अधिग्रहीत भूमि का %, जो भी कम हो, भूमि के विच्छेद के लिए क्षतिपूर्ति के रूप में, उपरोक्त दृष्टिकोण को बरकरार रखा। एक गांव अर्थात् डाबोदा खुर्द में भूमि अधिग्रहण से उत्पन्न मामलों में, एचएसआईआईडीसी ने कोई अपील दायर नहीं की।

(8.15) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह घोषित किया जाता है कि यदि किसी भूमि के अधिग्रहण के कारण भूमि मालिक की शेष भूमि दो या दो से अधिक भागों में विभाजित हो गई है, तो भूमि मालिक गैर-अधिग्रहण भूमि के छोटे हिस्से के 20% के हकदार होंगे। हालाँकि, विच्छेद के लिए नुकसान केवल उन मालिकों तक ही सीमित होगा जिनके पास छोटे हिस्से में 5 एकड़ से कम भूमि बची है। यह धारणा, विशेष रूप से, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए बनाई गई है कि भूमि के विभाजन के कारण, भूस्वामी को न केवल अपनी भूमि पर दो स्वतंत्र खंडों में खेती करनी होगी, बल्कि भूमि के प्रत्येक खंड में स्थित भूमि की सिंचाई का भी प्रावधान करना होगा। यहां तक कि कृषि उपकरणों को भी अंडरपास से होकर सड़क के दूसरी ओर ले जाना पड़ता है, जो कुछ दूरी पर हो सकता है। यदि किसी मालिक के पास जमीन का बहुत छोटा टुकड़ा बचा है, तो वह उसे संकटपूर्ण तरीके से बेचने के लिए मजबूर हो सकता है।

(8.16) अब आइए चकस (सुप्रा) के मामले में फैसले की जांच करें। उपरोक्त मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह देखने के बाद कि अधिग्रहीत भूमि का बड़ा हिस्सा मेसर्स नाहर इंडस्ट्रीज इंफ्रास्ट्रक्चर कॉर्पोरेशन लिमिटेड को आवंटित किया गया है, यह माना कि चूंकि सरकार विकास नहीं कर रही थी, इसलिए आदेश दिया गया कि विकास में कटौती 10% होनी चाहिए। वर्तमान मामले के तथ्यों में, सर्वोच्च सम्मान के साथ, उपरोक्त निर्णय लागू नहीं होता है।

(8.17) आइए अब हम संबंधित पक्षों द्वारा उत्पादित बिक्री उदाहरणों की सावधानीपूर्वक जांच करें। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बाद के बिक्री कार्यों पर 1894 अधिनियम की धारा 24 के मद्देनजर भरोसा नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार, 1894 अधिनियम की धारा 4 दिनांक 11.01.2005 के तहत अधिसूचना की तारीख के बाद बिक्री विलेख पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। अब, इस न्यायालय के समक्ष शेष विक्रय विलेख दिनांक 16.02.2004, 11.06.2004, 25.06.2004 और 7.12.2004 के विक्रय विलेख हैं। दिनांक 16.06.2004, 11.06.2004 और 25.06.2004 का विक्रय पत्र ग्राम फारुक नगर स्थित भूमि से संबंधित है। इसमें कोई संदेह नहीं कि फारुक नगर की सीमा का एक छोटा हिस्सा सुल्तानपुर गांव में स्थित भूमि की सीमा से सटा हुआ है। हालाँकि, यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त नहीं है कि इस तरह के बिक्री कार्यों पर भरोसा किया जा सकता है, खासकर, जब सुल्तानपुर गांव में स्थित भूमि के विभिन्न बिक्री उदाहरण प्रस्तुत किए गए हैं और तुलना के लिए उपलब्ध हैं। बिक्री पत्र उदाहरण उदाहरण। पीएक्स पर पहले ही चर्चा हो चुकी है। अब, आइए एचएसआईआईडीसी द्वारा उत्पादित बिक्री विलेखों की जांच करें। यह स्पष्ट है कि मद

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

क्रमांक पर विक्रय विलेख। अधिग्रहण के लिए अधिसूचना की तारीख 7, 8 और 9 है। इस प्रकार, मद क्रमांक से विक्रय विलेख। बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए 1 से 6 तक पर विचार किया जा सकता है। विक्रय विलेख दिनांक 27.05.2004 के माध्यम से 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से 7 महीने पहले, एक एकड़ की भूमि 4,60,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से बेची गई थी। यह विक्रय पत्र उच्चतम कीमत दर्शाता है। इसके अलावा, यहां तक कि धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बाद बिक्री विलेख में प्रति एकड़ अधिकतम कीमत 9,29,792/- रुपये दर्शाई गई है। एलएसी ने पहले ही 12,50,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से बाजार मूल्य का आकलन कर लिया है।

(8.18) इस मामले का एक और पहलू है जो अदालत के संज्ञान में आया है और विचाराधीन दृष्टि से ऐसा नहीं होना चाहिए अनदेखा किया जाए। 1894 अधिनियम के तहत संदर्भ न्यायालय या अपीलीय न्यायालय से यह सुनिश्चित करने की अपेक्षा की जाती है कि भूमि मालिकों को भूमि के अनिवार्य अधिग्रहण के लिए उचित मुआवजा मिले। इस तथ्य की परवाह किए बिना कि भूमि मालिकों ने उचित राशि का दावा किया है या नहीं, बाजार मूल्य का आकलन करना न्यायालय की जिम्मेदारी है? नरेंद्र सिंह और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह देखने के बाद कि उच्च न्यायालय ने इस आधार पर मूल्यांकन के अनुसार उचित राशि नहीं दी कि भूमि मालिक आयोजित राशि का दावा करने में विफल रहे। यह सुनिश्चित करना न्यायालय का कर्तव्य है कि भूमि मालिकों को अनिवार्य रूप से अधिग्रहित भूमि के लिए उचित मुआवजा मिले। न्यायालय के संज्ञान में आया है कि हरियाणा राज्य ने एक नीतिगत निर्णय लिया है। राज्य द्वारा पहला नीतिगत निर्णय 28.04.2005 को लिया गया। ऐसा निर्णय दिनांक 01.07.2019 से लागू किया गया था। 05.03.2005. भूमि अधिग्रहण के लिए फ्लोर रेट तय करने के उद्देश्य से राज्य में स्थित भूमि को तीन अलग-अलग क्षेत्रों में विभाजित किया गया था। इस नीतिगत निर्णय में, सरकार ने निर्णय लिया कि धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बावजूद, यदि एलएसी का पुरस्कार 05.03.2005 को या उसके बाद किया जाता है, तो एलएसी द्वारा निर्धारित की जाने वाली राशि तय की गई राशि से कम नहीं होगी। उपरोक्त नीति. वर्तमान मामला पैरा 5 में श्रेणी (ii) में आता है। नीति निर्णय निम्नानुसार निकाला गया है:-

“विषय:-हरियाणा राज्य में सार्वजनिक प्रयोजन के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए फ्लोर दरों का निर्धारण।

महोदय,

मुझे उद्धृत विषय का संदर्भ देने और यह बताने का निर्देश दिया गया है कि राज्य सरकार विभिन्न विभागों के साथ-साथ अन्य राज्य एजेंसियों के लिए सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए भूमि अधिग्रहण कर रही है। वर्तमान व्यवस्था के तहत विभाग के पत्रांक 3670- आर-5- 95/8943, दिनांक 20.6.1995 द्वारा प्रमंडलीय आयुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्धारित दर के आधार पर भू-स्वामियों को मुआवजा दिया जाता है। यह समिति

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

अधिग्रहण के तहत भूमि की गुणवत्ता, श्रेणी और स्थान के आधार पर दरों की सिफारिश कर रही थी।

2. यह सामान्य अनुभव रहा है कि अधिग्रहण के लिए निर्धारित मुआवजे की दरें उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दरों की तुलना में काफी कम हैं। नतीजतन, भूमि मालिकों को उन्हें दिए गए मुआवजे को बढ़ाने के लिए अदालतों का दरवाजा खटखटाना पड़ता है और मुकदमेबाजी की इस प्रक्रिया में काफी समय लगता है। पूरे राज्य में कृषि भूमि बहुत मूल्यवान हो गई है और दिल्ली के आसपास के क्षेत्र में तो और भी अधिक। जो किसान अपनी एकमात्र आजीविका से वंचित है, वह क्षेत्र में प्रचलित बाजार दरों के आधार पर उचित मुआवजे का हकदार है।

3. न्यूनतम फ्लोर रेट तय करके प्रणाली में सुधार लाने और इस तरह बाजार दरों के आधार पर किसानों को उचित मुआवजे का भुगतान सुनिश्चित करने का सवाल राज्य सरकार के सक्रिय विचाराधीन रहा है। दिल्ली प्रशासन के साथ-साथ एनसीआर में संचालित नोएडा द्वारा अपनाई गई अधिग्रहण प्रणाली का भी अध्ययन किया गया है।

4. अब सरकार द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि भूमि अधिग्रहण की न्यूनतम दरें तय करने के उद्देश्य से राज्य को निम्नलिखित क्षेत्रों में विभाजित किया जाए:-

(i) शहरीकरण योग्य क्षेत्र जैसा कि गुड़गांव में दिखाया गया है विकास योजना।

(ii) पंचकुला और चंडीगढ़ की परिधि सहित हरियाणा का शेष एनसीआर उप-क्षेत्र हरियाणा राज्य का हिस्सा है।

(iii) एनसीआर के हरियाणा उप-क्षेत्र के बाहर राज्य का शेष भाग।

5. उचित विचार-विमर्श के बाद, सार्वजनिक प्रयोजन के लिए भूमि के अधिग्रहण के लिए उपरोक्त तीन क्षेत्रों के लिए निम्नलिखित फ्लोर दरें तय करने का निर्णय लिया गया है:

(i) गुड़गांव के शहरीकरण योग्य क्षेत्र में न्यूनतम फ्लोर दरें रु. 15.00 लाख प्रति एकड़ होगी।

(ii) हरियाणा राज्य में पंचकुला और चंडीगढ़ परिधि के क्षेत्र सहित एनसीआर के शेष हरियाणा उप-क्षेत्र में न्यूनतम फ्लोर दर 12.50 लाख प्रति एकड़. रुपये होगी।

(iii) राज्य के बाकी हिस्सों के लिए न्यूनतम फ्लोर रेट रु. 5.00 लाख प्रति एकड़।

(iv) इन दरों में भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत देय सहायता और ब्याज शामिल नहीं है।

6. संभागीय आयुक्त की अध्यक्षता वाली समिति इन फ्लोर दरों के आधार पर अधिग्रहण के तहत भूमि की विभिन्न श्रेणियों के लिए मुआवजे की दर तय करते हुए अपने कर्तव्यों का पालन करती रहेगी। यह राज्य में

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

अधिग्रहण विभागों/एजेंसियों को दर सूचित करते समय वर्तमान में अपनाई जा रही भूमि अधिग्रहण दर की गणना के लिए इन सभी मापदंडों को ध्यान में रखना जारी रखेगा।"

9. इसके बाद, हरियाणा सरकार ने दिनांक 25.5.2005 को पत्र जारी कर राज्य में सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अर्जित भूमि के न्यूनतम मूल्य के निर्धारण के संबंध में दिनांक 28.4.2005 के उपरोक्त निर्देशों/नीति की प्रयोज्यता के बारे में स्पष्टीकरण दिया। उसका प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:-

"सावधानीपूर्वक और विस्तृत विचार-विमर्श के बाद, यह निर्णय लिया गया है कि 5 मार्च 2005 को/उसके बाद भूमि अधिग्रहण के लिए कोई पुरस्कार घोषित नहीं किया जाएगा। यह फ्लोर रेट से कम दरों पर होगा, इस विभाग के पत्र दिनांक 28-4-2005 द्वारा आपको सूचित किया गया है। दिनांक 28-4-05 के संचार के अन्य प्रावधान अपरिवर्तित रहेंगे।"

(8.19) हरियाणा राज्य में भूमि अधिग्रहण के लिए न्यूनतम फ्लोर दरों में वृद्धि करते हुए उपरोक्त नीति निर्णय को 06.04.2007 को संशोधित किया गया है, जो निम्नानुसार निकाला गया है: -

"विषय: हरियाणा राज्य में सार्वजनिक प्रयोजन के लिए भूमि के अधिग्रहण के लिए फ्लोर दरों का निर्धारण।

संदर्भ: यह विभाग 4299, दिनांक 28.4.2005।

इस विभाग के संदर्भ ज्ञापन के तहत, विभिन्न विभागों के साथ-साथ अन्य राज्य एजेंसियों के लिए सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए न्यूनतम फ्लोर दरें हरियाणा सरकार द्वारा निम्नानुसार तय की गई थीं:

i) गुड़गांव के शहरीकरण योग्य क्षेत्र के लिए न्यूनतम फ्लोर रेट	रु. 15.00 लाख प्रति एकड़
ii) हरियाणा राज्य में पंचकुला और चंडीगढ़ परिधि के क्षेत्र सहित एनसीआर के शेष हरियाणा उप-क्षेत्र के लिए न्यूनतम फर्श दर 12.50 लाख रुपये प्रति एकड़ है।	रु. 12.50 लाख प्रति एकड़
iii) शेष हरियाणा राज्य के लिए न्यूनतम फ्लोर रेट।	रु. 05.00 लाख प्रति एकड़

(इन फ्लोर दरों में भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत देय सांत्वना और ब्याज शामिल नहीं था)।

2. अब देखा गया है कि समय के साथ जमीन की बाजार दरें काफी बढ़ गई हैं। इसलिए, हरियाणा सरकार ने इस मामले पर फिर से विचार किया है और इन फ्लोर दरों को निम्नानुसार फिर से तय करने का निर्णय लिया है:

i) गुड़गांव के शहरीकरण योग्य क्षेत्र के लिए न्यूनतम फ्लोर रेट।	रु. 20.00 लाख प्रति एकड़
----------------------------------------------------------------	--------------------------

**हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)**

ii) हरियाणा राज्य में पंचकुला और चंडीगढ़ परिधि के क्षेत्र सहित एनसीआर के शेष हरियाणा उप-क्षेत्र के लिए न्यूनतम फ्लोर रेट।	रु. 16.00 लाख प्रति एकड़
iii) शेष हरियाणा राज्य के लिए न्यूनतम फ्लोर रेट।	रु. 08.00 लाख प्रति एकड़

3. इन फ्लोर दरों में भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत देय भुगतान और ब्याज शामिल नहीं है।

4. ये संशोधित दरें उन सभी अधिग्रहणों पर लागू होंगी जहां भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बावजूद 22.3.2007 को या उसके बाद अवॉर्ड की घोषणा की गई है।

(8.20) यह भी देखा गया है कि संदर्भ न्यायालय ने डाबोदा खुर्द और जिला झज्जर के विभिन्न अन्य गांवों के मामलों का फैसला करते समय ऐसे नीतिगत निर्णय पर भरोसा किया और राज्य ने उपरोक्त निष्कर्ष की सत्यता पर संदेह नहीं किया। इस न्यायालय ने उपरोक्त अपीलों पर 05.10.2021 को निर्णय लिया है। उस मामले में भी जमीन का अधिग्रहण इसी उद्देश्य यानी कुंडली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे का निर्माण के लिए हुआ था इसके अलावा, ओम में अपीलों पर निर्णय लेते समय एक समन्वय पीठ आरएफए-7450 में प्रकाश और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य- 2011 और 30.03.2012 को जुड़े मामलों का निर्णय लिया गया कि राज्य ने विभिन्न योगदान कारकों के कारण समय के साथ भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि को मान्यता दी है, भूमि की कीमतें बढ़ रही हैं। न्यायालय ने 05.03.2005 और 22.03.2007 के बीच 3,50,000/- रुपये के अंतर की गणना करने के बाद, प्रति दिन आनुपातिक वृद्धि की गणना की और उचित रूप से बाजार मूल्य में बदलाव किया। यह पीठ उपरोक्त दृष्टिकोण से सम्मानजनक सहमति में है। वर्तमान स्थिति में, प्रति दिन बाजार मूल्य में वृद्धि 469.79 रुपये प्रति दिन होती है। 05.03.2005 से 430 दिनों का बड़ा अंतर है। इस प्रकार, अतिरिक्त राशि 2,02,009.70 रुपये बनती है जो कि 2,02,010/- रुपये तक होती है। जैसा कि इस मामले में पुरस्कार पारित किया गया था तदनुसार दिनांक 10.05.2006 को आनुपातिक वृद्धि करते हुए राशि, क्योंकि बाजार मूल्य रु. 14,52,010/- प्रति एकड़ बैठता है।

(9) उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, यह माना जाता है कि ऐसा होगा सड़क निर्माण के लिए अधिग्रहीत भूमि की संकीर्ण पट्टी के बाजार मूल्य का समान रूप से आकलन करना न्यायालय के लिए उचित नहीं होगा। इस न्यायालय को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सुरेंद्र (सुप्रा) के मामले में मामलों को वापस संदर्भ न्यायालय में भेजते समय पारित निर्णय से समर्थन मिलता है। आगे यह घोषित किया गया है कि संदर्भ अदालत के लिए लगभग 100 एकड़ भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय 5 मरला के भूखंड की बिक्री पर भरोसा करना उचित नहीं था। जब समसामयिक काल के तुलनीय विक्रय पत्र साक्ष्य के रूप में एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत किये गये।

(10) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, अपील दायर की गई एचएसआईआईडीसी को अनुमति दी गई है जबकि भूमि मालिकों को खारिज कर दिया गया है। भूमि का बाजार

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम ओम दत्त और अन्य  
(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

मूल्य राशि रूपये 14,52,010/- प्रति एकड़ पुनः निर्धारित किया गया है। उपरोक्त के मद्देनजर, प्रति आपत्तियों का भी निपटारा किया जाता है।

(11) सभी लंबित विविध आवेदन, यदि कोई हों, का भी निस्तारण किया जाता है।

---

डॉ पायल मेहता

-----

अस्वीकरण :- स्थानीय भाषा में अनुवादी निर्णय वादी के सिमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भासा में समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यावयन के उद्देश्य के लिए उपुक्त रहेगा।

हरमिंदर कुमार