

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

अनिल क्षेत्रपाल, जे. के समक्ष

हरियाणा राज्य औद्योगिक और अवसंरचना विकास निगम सीमित - अपीलकर्ता

बनाम

महेंद्र सिंह और अन्य --- प्रतिवादी

RFA. No.684 of 2021 (O & M)

14 अक्टूबर, 2021

भारत का संविधान, **1950**-भूमि अधिग्रहण अधिनियम, **1894**-खंड **4,18,23,24** और **25**-एक गाँव में भूमि के विभिन्न भागों के बाजार मूल्य का आकलन, जो पहले अधिग्रहित एक ही गाँव में भूमि के विभिन्न भागों के बाद अधिग्रहित किया गया था - पहले अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा किया गया था - यह माना गया कि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पहले किया गया आकलन बाद में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को प्रभावित नहीं करेगा-बाजार मूल्य खंड **4** - के तहत अधिसूचना जारी करने की तारीख को निर्धारित किया जाता है-सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय अन्य साक्ष्यों की उपेक्षा करते हुए बाद के मामलों के तथ्यों पर लागू नहीं किया जा सकता है। एक बार समकालीन अवधि के तुलनीय बिक्री विलेख उपलब्ध हो जाने के बाद, संपत्ति का सबसे सटीक मूल्य देने वाले बिक्री विलेखों की अनदेखी करते हुए बाजार मूल्य के पिछले न्यायिक आकलनों पर भरोसा करना सुरक्षित नहीं है।

अभिनिर्धारित किया कि उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय को उन विभिन्न कारकों का मूल्यांकन करने की आवश्यकता है जो प्रत्येक मामले को नियंत्रित करने वाले विशिष्ट तथ्यों के आधार पर इस तरह के निर्धारण को प्रभावित करते हैं। बाजार मूल्य के मूल्यांकन के लिए कोई कठोर या तेज नियम नहीं हो सकता है। सामान्य ज्ञान सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय मार्गदर्शक है। पिछले निर्णयों पर पूरी तरह से भरोसा करने की अदालतों की प्रथा की निंदा करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय ने घोषणा की है कि निर्णय को अन्य साक्ष्यों की उपेक्षा करते हुए बाद के मामलों के तथ्यों पर लागू नहीं किया जा सकता है।

(पैरा 9.14)

आगे माना गया कि इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, समकालीन अवधि के तुलनीय बिक्री उदाहरणों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण एक उचित और सही बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए सबसे पसंदीदा और तार्किक तरीका है। ऐसे मामलों का निर्णय लेते समय, न्यायालय को एक समग्र दृष्टिकोण अपनाने की आवश्यकता होती है। न्यायालय से, पेश की गई की गयी गबाही के आधार पर एक न्यायपूर्ण और उपयुक्त बाजार मूल्य का आकलन करने की उम्मीद की जाती है। ऐसी परिस्थितियों में, तुलनीय बिक्री विलेख समस्या का एक अच्छा समाधान प्रदान करते हैं। उन्हें प्रत्यक्ष साक्ष्य की प्रकृति में किसी तथ्य को साबित करने के लिए सबसे अच्छा सबूत माना जाता है और अदालत को बाजार मूल्य का अधिक सटीक और यथार्थवादी आकलन करने में मदद करता है।

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

एक बार समसामयिक अवधि के तुलनीय विक्रय पत्र न्यायालय के मार्गदर्शन के लिए उपलब्ध हो जाएं, तो विक्रय कार्यों की अनदेखी करते हुए बाजार मूल्य के पिछले न्यायिक मूल्यांकन पर भरोसा करना सुरक्षित नहीं है, जो संपत्ति के सबसे सटीक बाजार मूल्य को दर्शाते हैं, जिस पर विक्रेता स्वेच्छा से काम करता है। इच्छुक क्रेता से राशि खरीदार होने पर संपत्ति बेचने की पेशकश करता है। जब तक कि इन बिक्री कार्यों में दर्शायी कीमत की सत्यता, विधिवत सिद्ध किसी भी आधार पर विवादित न हो, अदालत बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए सुरक्षित रूप से उसी पर भरोसा कर सकती है। यदि समकालीन अवधि के तुलनीय बिक्री कार्यों की एक बड़ी संख्या है, तो न्यायालय उचित निश्चितता के साथ, ऐसे बिक्री उदाहरणों पर भरोसा करते हुए बाजार मूल्य का आकलन कर सकता है।

(पैरा 9.15)

इसके अलावा, यह माना गया कि 1894 के अधिनियम के तहत अधिगृहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय को संभावनाओं की प्रबलता का परीक्षण लागू करना आवश्यक है। इस प्रकार, न्यायालय प्रस्तुत सबूतों के आधार पर बाजार मूल्य का आकलन करता है।

(पैरा 9.16)

बी. आर. महाजन, वरिष्ठ अधिवक्ता और एच. एस. आई. आई. डी. सी. के अधिवक्ता प्रीतम सिंह सैनी।

पवन कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता सूर्य कुमार अधिवक्ता के साथ,

अमित जैन, अधिवक्ता, नितिन जैन, अधिवक्ता, जी. सी. शाहपुरी, अधिवक्ता, विक्रान्त राणा, अधिवक्ता, गौरव अग्रवाल, भूमि मालिकों के अधिवक्ता

शिवेंद्र स्वरूप, एएजी हरियाणा।

अनिल क्षेत्रपाल, जे।

इस आदेश द्वारा 50 अपीलों का एक समूह (जिनका विवरण निर्णय के अंतिम पृष्ठ पर है // जिनका विवरण निर्णय के आधार पर है) का निपटारा किया जाएगा।

(1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (बाद में '1894 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 54 के तहत दायर अपीलों के इस बैच के माध्यम से, हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड (इसके बाद 'एचएसआईआईडीसी' के रूप में संदर्भित) (लाभार्थी) अधिग्रहण के साथ-साथ ग्राम कासन में स्थित अनिवार्य अधिग्रहण के कारण अपनी भूमि से वंचित भूमि मालिकों ने धारा 18, अधिनियम 1894 के तहत दायर 50 सम्बंधित याचिकाओं का निर्णय करते हुए संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित 10.01.2020 के सामान्य अवार्ड की शुद्धता पर सवाल उठाया। एच.एस.आई.आई.डी.सी अधिगृहीत भूमि के निर्धारित 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 का मानना है कि इन अपीलों का एक सामान्य निर्णय द्वारा आसानी से निपटारा किया जा सकता है।

(2) जिन मुद्दों पर निर्णय की आवश्यकता होती है

(2.1) न्यायालय की सुविचारित राय में, विचार के लिए उत्पन्न होने वाले मुद्दे हैं:-

1. “क्या माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा एक अलग अधिसूचना के तहत पहले अधिग्रहित की गई गाँव में अधिग्रहित भूमि के विभिन्न टुकड़ों के बाजार मूल्य का आकलन, उसी गाँव में भूमि के विभिन्न टुकड़ों के बाजार मूल्य का आकलन करते समय बाध्यकारी है, जो बाद में अधिग्रहित की गई थी, जबकि अधिग्रहित भूमि और आस-पास की भूमि के तुलनीय बिक्री उदाहरण की अनदेखी करते हुए, जो समकालीन अवधि के लिए उपलब्ध हैं और उत्पादन किया गया है और सबूत में साबित किया गया है?”

2. क्या संदर्भ न्यायालय को भूमि के अनिवार्य अधिग्रहण के बाद मालिक के पास बचे भूमि के अप्राप्त/शेष टुकड़ों के विभाजन के कारण मुआवजे का आकलन करने की आवश्यकता है?

(3) तथ्य

(3.1) कुछ तथ्यों पर ध्यान देने की आवश्यकता है। हरियाणा राज्य एनएच नं. 7 को जोड़ने वाले कुंडली-मानेसर एक्सप्रेस राजमार्ग चरण 7 के विकास और निर्माण के लिए भूमि का उपयोग आदेश। 1, 10, 8 और 2 ने कुल 15 गाँवों में फैली 520 एकड़ 2 कनाल और 30.5 मरला भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव करते हुए खंड 4 के तहत अधिसूचना जारी की। खंड 6 के तहत घोषणा 31.05.2005 पर प्रकाशित की गई थी जबकि अवार्ड सं 15 की घोषणा 11.05.2006 को, 514 कनाल और 13 मरला भूमि के अधिग्रहण की घोषणा की गई थी, अर्थात्, गाँव कासन में लगभग 65 एकड़ भूमि अन्य सभी वैधानिक लाभों के साथ-साथ प्रति एकड़ 12,50,000/- की दर से एक समान बाजार मूल्य का भुगतान करने की पेशकश की गयी थी यह इस न्यायालय का दूसरा दौर है। पहले दौर में, संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 02.08.2012 के आदेश के माध्यम से अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन 43,17,841/- रुपये प्रति एकड़ की दर से किया। उच्च न्यायालय ने दिनांक 05.02.2016 के फैसले के माध्यम से संशोधित किया।

विभिन्न अपीलों पर निर्णय लेते समय सभी 15 गाँवों में स्थित अधिग्रहित भूमि के संबंध में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 62, 11,700/- रुपये प्रति एकड़ है। हालाँकि, सुप्रीम कोर्ट ने “सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य” के मामले में दिनांक 25.1.2018 के फैसले के तहत इसे रद्द कर दिया और सभी मामलों को संदर्भ न्यायालय में वापस भेज दिया, जबकि पक्षों को आगे सबूत पेश करने की अनुमति दी। दूसरे दौर में, संदर्भ न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन रुपये 49,20,237/- प्रति एकड़ पर किया है, दूसरे दौर में, संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 14.01.2020 के अवार्ड के तहत , “वजीर और एक अन्य बनाम हरियाणा राज्य” मामले में सुप्रीम कोर्ट के पिछले फैसले पर पूरी तरह से

भरोसा जताते हुए है अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 49,20,237/- रुपये प्रति एकड़ आंका है। यह निर्णय देते समय, अदालत ने अधिग्रहित भूमि के 1500 एकड़ के बाजार मूल्य का आकलन किया, जिसका उपयोग विभिन्न अधिसूचनाओं द्वारा औद्योगिक मॉडल टाउनशिप-चरण II, III और IV, मानेसर, जिला गुड़गांव की स्थापना के लिए किया जाएगा। फैसले का पैरा 29 इस प्रकार है:-

“29. अन्य तीन गाँवों, बास कुसला, बास हरिया और धना में मूल्यों में ऐसी कोई वृद्धि नहीं देखी गई है। इसके के अलावा। जहाँ तक उक्त गाँवों का संबंध है, Ex पी-1, पी-2 और पी-3 को अभिलेख पर कुछ भी नहीं रखा गया है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, इन गाँवों के लिए भी हम वर्ष 1994 के लिए 20.00 लाख रुपये की आधार दर को अपना सकते हैं और फिर उचित वृद्धि पर विचार कर सकते हैं। जैसा कि बिक्री विलेख एक्स. टी. एस. को दिनांक करते हैं। इन गाँवों से आने वाली भूमि के संबंध में Ex पी-1, पी-2 और पी-3 ने कोई वृद्धि नहीं दिखाई है, मोटे और तैयार तरीके से हम आधी वृद्धि को अपना सकते हैं जैसा कि गाँव नाहरपुर कासन और कासन से आने वाली भूमि में दिखाया गया है। आधार दर 20.00 लाख रुपये और 39,54,666 रुपये प्रति एकड़ के बीच आधा अंतर नाहरपुर कासन, कासन और मानेवसर गाँवों के लिए अपनाए गए आधार आंकड़े पर 9,77,333 रुपये का अंतर होगा। जोकि प्राण सुख में 20.00 लाख रुपये के अवार्ड में दिया गया [एचएसआईडीसी बनाम प्राण सुख, (2010) 11 एससीसी 175 : (2010) 4 एससीसी (सिव) 394] इस प्रकार, हमारे विचार में, 2002 में बास कुसला, बास हरिया और धना गाँवों की भूमि का बाजार मूल्य 29,77,333 प्रति एकड़ होना चाहिए।”

(3.2) संदर्भ न्यायालय ने यह ध्यान देने के बाद कि वजीर के मामले (उपरोक्त) में जिसमें भूमि के विशाल क्षेत्र का अधिग्रहण शामिल था, जिसे 1894 की खंड 4 के तहत जारी विभिन्न अधिसूचनाओं के माध्यम से अधिग्रहित किया गया था। 26.02.2002, 06.03.2002 और 07.03.2002 पर अधिनियम, क्रमशः, सर्वोच्च न्यायालय ने बाजार मूल्य का आकलन रुपये 39,54,666/- प्रति एकड़ पर किया है और वजीर के मामले में 1894 के अधिनियम की खंड 4 के तहत जारी अधिसूचनाओं के बीच 2 साल और 10 महीने का अंतर है और संबंधित मामले में, 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से संचयी वृद्धि लागू करके बाजार मूल्य बढ़ाने का विकल्प चुना है।

1 (2018) 3 एस. सी. सी. 278

2 (2019) 13 एस. सी. सी. 101

(3.3) इस स्तर पर, भूमि के क्षेत्र का उल्लेख करते समय इस निर्णय में उपयोग किए गए विभिन्न शब्दों और वाक्यांशों के अर्थ को जानना उचित होगा। आम तौर पर, प्रत्येक एकड़ भूमि में 4840 वर्ग गज भूमि होती है। भूमि का गज जो आगे 8 कनालों में विभाजित है। इस प्रकार, भूमि के प्रत्येक कनाल में आम तौर पर 605 वर्ग गज होता है। यार्ड भूमि जो आगे 20 मरला में विभाजित है। कृषि भूमि के प्रत्येक मरला में 30 वर्ग गज से कुछ अधिक भूमि होती है। शहरों में आमतौर पर 500 वर्ग गज जमीन का प्लॉट 1 कनाल के बराबर माना जाता है। हालाँकि, उत्तरी भारत में, कृषि भूमि को मापने के उद्देश्य से, आम तौर पर 1 एकड़ भूमि में 160 मरला भूमि होती है।

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

(4) मौखिक गवाही

अपने मामले को साबित करने के लिए भूमि मालिकों ने अधिग्रहीत भूमि के मालिकों PW 1 हाकम सिंह, PW 2, पूरन सिंह, PW 3 अतर सिंह, PW 5 राकेश और PW 6 जगरा राम से पूछताछ की है। उन्होंने क्षेत्र के पटवारी समुंदर सिंह की भी जांच की है। दूसरी ओर, एच.एस.आई.आई.डी.सी ने एच.एस.आई.आई.डी.सी के IAKMP Cell के प्रबंधक धीरजा राम को बतौर RW 1 जांचा है।

(5) दस्तावेजी गवाही

(5.1) संदर्भ न्यायालय ने दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी गवाही को सारणीबद्ध तरीके से संकलित किया है, जिसकी शुद्धता विवादित नहीं है। इसलिए, इसे निम्नानुसार प्रस्तुत किया जाता है: -

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | |
|--|--|
| Ex.P1 | एल. ए. केस No. 513 of 2004 में श्री कुलदीप जैन, अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, गुरुग्राम की अदालत द्वारा 'एस. के. गुप्ता बनाम हरियाणा राज्य और अन्य' शीर्षक वाले मामले में पारित अवार्ड दिनांक 16.12.2009 की प्रति। |
| Ex.P2 | गाँव कासन के वर्ष 2003-04 की जमाबंदी प्रति. |
| Ex.P3 | बिजली बिल |
| Ex.P4 | एल. ए. केस No. 78 of 2008 में श्री वाई. एस. राठौर, अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, गुरुग्राम की अदालत द्वारा 'जगत सिंह बनाम अन्य' शीर्षक वाले मामले में पारित अवार्ड दिनांक 14.02.2011 की प्रति। |
| Ex.P5 | गाँव धना के एल. ए. सी. अवार्ड संख्या 4 of 24.12.2008 की प्रति |
| Ex.P6 | गाँव फाजिलवास के एल. ए. सी. अवार्ड संख्या 12 के 11.8.2009 की प्रति |
| Ex.P7 | ग्राम कुकरोला के एल. ए. सी. अवार्ड संख्या 13 of 11.8.2009 की प्रति |
| Ex.P8 | गाँव फाजिलवास के एल. ए. सी. अवार्ड संख्या 2 of 21.4.2011 की प्रति |
| Ex.P9 | ग्राम कुकरोला के एल. ए. सी. अवार्ड संख्या 3 of 21.4.2011 की प्रति |
| Ex.P10 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 96 K -13 M के माप की भूमि को 136200000 रुपये में बेचे गए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 28.4.2004 |
| Ex.P11 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 12K-16.5 M के माप की भूमि को 25650000 रुपये में बेचे गए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 04.12.2006. |
| Ex.P12 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 5K-13M के माप की भूमि को 11300000 रुपये में बेचे गए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 05.12.2006 |
| Ex.P13 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 3K- 14 M के माप की भूमि को 7400000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 5.12.2006 |
| Ex.P14 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 5K -13 M के माप की भूमि को 11300000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 14.12.2006 |
| Ex.P15 | स्थल-नक्शा |
| Ex.P16 | स्थल-नक्शा |
| Ex.P1 से Ex.P3 P20/P21/P 23/ P24/P47 | गाँव कासन का अक्ष शिजरा |
| Ex.P4/P1 1/P25/P49/P50 /P51 | गाँव कासन के 2013-14 के वर्ष की जमाबंदी प्रति |
| Ex.P5 | अवार्ड विवरण की प्रति |
| Ex.P6/P48 | गाँव कासन के 1993-94 के वर्ष की जमाबंदी प्रति |
| Ex./P7 | गाँव कासन के 2008-09 के वर्ष की जमाबंदी प्रति |

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | |
|---------------------------|--|
| Ex.P8/P1 8/P19/Mark-PA | गाँव कासन के 2003-04 के वर्ष की जमाबंदी प्रति |
| Ex.P9 | गाँव कासन के 1993-94 के वर्ष की जमाबंदी प्रति |
| Ex.P10 | खसरा गिरदावरी की प्रति |
| Ex.P12 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 22K -16 M के माप की भूमि को 45600000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 28.11.2006 |
| Ex.P13/P42 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 0K-07M की भूमि को 360000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 23.4.2004 |
| Ex.P14/P 41 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 0K-07M की भूमि को 360000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 23.4.2004 |
| Ex.P15/P 43 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 0K-07M की भूमि को 360000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 23.4.2004 |
| Ex.P16 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 1000 वर्ग गज के माप की भूमि को 1500000 रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 10.10.2005 |
| Ex.P17 | कासन गाँव में स्थित 01K-2M-5S वर्ग गज के माप की भूमि को Rs.1366000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 12.6.2006 |
| Ex.P22 | गाँव कासन के 2003-04 के वर्ष की जमाबंदी प्रति |
| Ex.P26 | माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील No.6515 of 2009 शीर्षक 'एच. एस. आई. डी. सी. बनाम प्राण सुख और अन्य' में पारित दिनांक 17.8.2010 के निर्णय की प्रति |
| Ex.P27 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-1.5M के माप की भूमि को Rs.355000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.09.1996 |
| Ex.P28 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-1.5M के माप की भूमि को 353000 /- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.09.1996 |
| Ex.P29 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-5M के माप की भूमि को 406000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.09.1996 |
| Ex.P30 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-1M के माप की भूमि को 353000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.09.1996 |
| Ex.P31 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-1.5M के माप की भूमि को 40,6000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.09.1996 |
| Ex.P32 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-6M. के माप की की भूमि को 408000 - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.09.1996 |
| Ex.P33 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-6M के माप की भूमि को को 408000 - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.9.1996 |

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | |
|---------------|--|
| Ex.P34 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 00K-17M के माप की भूमि को 275000 - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.9.1996. |
| Ex.P35 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-1M के माप की भूमि को Rs.355000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.9.1996 |
| Ex.P36 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 00K-17M के माप की भूमि को 275000 - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 20.9.1996 |
| Ex.P37 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-11M के माप की भूमि को 484375/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 26.8.1996 |
| Ex.P38 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 01K-11M के माप की भूमि को 484375/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 17.7.1996 |
| Ex.P39 | बस कुसला गाँव में स्थित 01K-9M के माप की भूमि को 3640588/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 3.3.2006 |
| Ex.P40 | बस कुसला गाँव में स्थित 01K-04M के माप की भूमि को 3012900/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 3.3.2006 |
| Ex.P44 | बस कुसला गाँव में स्थित 01K-04M के माप की भूमि को 730000/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 18.8.2003 |
| Ex.P45 | आई. एम. टी. मानेसर में स्थित 4032 वर्ग गज के माप की भूमि को 32150000 रुपये में बेचे जाने के लिए संप्रेषण विलेख की प्रति दिनांक 30.8.2004 |
| Ex.P46 | नाहरपुर कासन गाँव में स्थित 1000 वर्ग गज के माप की भूमि को 1500000/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 10.10.2005 |
| Ex.P52 | माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील No.264-270 of 2019 , शीर्षक 'वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य' में पारित निर्णय दिनांक 11.1.2019 की प्रति. |
| मार्क-ए | एससीओ का आवंटन पत्र No.T-9 |
| मार्क-बी | एससीओ का आवंटन पत्र No.T-10 |
| मार्क-सी | एससीओ का आवंटन पत्र No.T-2 |
| मार्क-डी | एससीओ का आवंटन पत्र No.D-3 |
| मार्क-ई | एससीओ का आवंटन पत्र No.D-2 |
| Ex.R1/R11 | कासन गाँव में स्थित 7K-14M के माप की भूमि को 530000/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 17.9.2004 |
| Ex.R2/R14 | कासन गाँव में स्थित 16K-0M के माप की भूमि को 11000000/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 18.8.2004 |
| Ex.R3 | इनायतपुर गाँव में स्थित 04K-10M के माप की भूमि को 500000/ - रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 9.7.2004 |

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | |
|-----------|---|
| Ex.R4/R13 | कासन गाँव में स्थित 4K-15M के माप की भूमि को 288000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 7.5.2004 |
| Ex.R5/R12 | कासन गाँव में स्थित 10K-1M के माप की भूमि को 880000/- रुपये में बेचे जाने के लिए बिक्री विलेख की प्रति दिनांक 26.2.2004 |
| Ex.R6 | एल. ए. मुकदमा नंबर 270 of 2008 में श्री आर. एस. बागरी, विद्वान अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, नूंह की अदालत द्वारा पारित अवार्ड की प्रति दिनांक 23.1.2010, जिसका शीर्षक ' इंद्रावती बनाम हरियाणा राज्य और अन्य" है। |
| Ex.R7 | एल. ए. मुकदमा नंबर 31 of 2008 में श्री आर. एस. बागरी, विद्वान अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, नूंह की अदालत द्वारा पारित अवार्ड की प्रति दिनांक 1.5.2010, जिसका शीर्षक ' सचिन कुमार और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य" है। |

| | |
|--------|---|
| Ex.R8 | एल. ए. मुकदमा नंबर 36 of 2008 में श्री प्रदीप कुमार, विद्वान अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, नूंह की अदालत द्वारा पारित अवार्ड की प्रति दिनांक 23.12.2010, जिसका शीर्षक ' प्यारे लाल बनाम हरियाणा राज्य और अन्य" है। |
| Ex.R9 | एल. ए. मुकदमा नंबर 46 of 2008 में श्री प्रदीप कुमार, विद्वान अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, नूंह की अदालत द्वारा पारित अवार्ड की प्रति दिनांक 23.12.2010, जिसका शीर्षक ' ब्रह्म प्रकाश और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य" है। |
| Ex.R10 | के.एम.पी एक्सप्रेसवे का नक्शा |
| Ex.R15 | गाँव कासन की एकीकृत सिजरा नक्शा |

(6) संदर्भ न्यायालय ने निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया:-

- “1. भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख को अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य क्या था? OPP
 2. राहत
 3. यहाँ यह उल्लेख करना उचित है कि 15.7.2019 दिनांक आदेश के माध्यम से, इस न्यायालय द्वारा दिनांक 24.11.2019 आदेश के माध्यम से बनाए गए मुद्दों की निरंतरता में निम्नलिखित अतिरिक्त मुद्दा तैयार किया गया था:-
- “1-A. क्या LA Case No.1019/2018, 1034/2018 और 1031/2018 के याचिकाकर्ता भी अपनी भूमि के पृथक्करण के कारण मुआवजे के हकदार हैं? OPP. ”

(7) पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना और उनकी समर्थ सहायता से संदर्भ न्यायालय के समक्ष पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत कागजी पुस्तक के साथ-साथ भारी मात्रा में रिकॉर्ड का अध्ययन किया, जिसकी मांग की गई थी। मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने अपनी दलीलों के सार के साथ सारांश भी दायर किया है।

(8) संबंधित पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता के तर्क:-

(8.1) एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का तर्क है कि संदर्भ न्यायालय ने एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत बिक्री कार्यों को नजरअंदाज करने में त्रुटि की है। उन्होंने बिक्री कार्यों Ex.R1, R2, R4 और R5 का जिक्र करते हुए तर्क दिया है कि एक बार समसामयिक अवधि के तुलनीय बिक्री उदाहरण पेश किए जाने के बाद, संदर्भ न्यायालय ने वजीर सिंह के मामले में किए गए बाजार मूल्य के आकलन पर भरोसा करने में गलती की। (ऊपर)। उन्होंने आगे तर्क दिया कि अधिग्रहीत भूमि की कीमत में लगातार वृद्धि के साक्ष्य के अभाव में, संदर्भ न्यायालय ने प्रति वर्ष 8% की संचयी वृद्धि देकर बाजार मूल्य को और बढ़ाने में गलती की है। इसके अलावा, उनका तर्क है कि यह साबित हो गया है कि औद्योगिक टाउनशिप की स्थापना के लिए गांव कासन की भूमि के अधिग्रहण के लिए क्रमशः फरवरी और मार्च, 2002 में जारी अधिसूचना की तारीख के बाद भी, भूमि की कीमत में कोई वृद्धि नहीं हुई है। जैसा कि एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेखों से स्पष्ट होगा। उन्होंने आगे तर्क दिया कि मालिक यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहे कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मूल्यांकन किया गया बाजार मूल्य गलत था। इसके अलावा, उनका तर्क है कि मालिकों ने 12.06.2006 को 1 कनाल और 2.5 मरला के आवासीय भूखंड की बिक्री के संबंध में केवल बिक्री विलेख Ex.P17 प्रस्तुत किया है। उनका तर्क है कि उपरोक्त विक्रय विलेख (एक्स.पी 17) के अलावा, शेष विक्रय विलेख विभिन्न अन्य गांवों में स्थित भूमि से संबंधित हैं, जिन पर अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए भरोसा नहीं किया जा सकता है। ले-आउट प्लान का जिक्र करते हुए उन्होंने तर्क दिया कि गांव नाहरपुर कासन कुछ दूरी पर है और इसकी सीमा गांव कसान से नहीं लगती है।

(8.2) दूसरी ओर, भूस्वामियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क है कि चूंकि वर्ष 2002 में भूमि का बाजार मूल्य सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया है, जो देश का अंतिम न्यायालय है, इसलिए, संदर्भ न्यायालय ने वजीर के मामले में पूर्वोक्त निर्णय पर सही ढंग से भरोसा किया है (ऊपर) हालाँकि, उनका तर्क है कि न्यायालय को 8% के बजाय 12% प्रति वर्ष की दर से संचयी वृद्धि देकर बाजार मूल्य पर फिर से काम करना चाहिए था क्योंकि क्षेत्र में औद्योगिक मॉडल टाउनशिप पहले ही विकसित हो चुकी थी। उन्होंने आगे तर्क दिया कि रेफरेंस कोर्ट ने गांव नाहरपुर कासन में स्थित 7 मरला भूमि के एक भूखंड की बिक्री के संबंध में बिक्री कार्यों Ex.P13, P14 और P15 को नजरअंदाज करने में त्रुटि की है। राम कंवर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में पारित फैसले पर भरोसा करते हुए, उनका तर्क है कि आसपास के गांवों की बिक्री के उदाहरणों पर भरोसा किया जा सकता है उन्होंने आगे तर्क दिया कि बिक्री विलेख Ex.P-27 और P28 की गवाही, जिसमें भूमि के कुछ भूखंड वर्ष 1996 में 25,00,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से बेचे गए हैं, को भी इस आधार पर नजरअंदाज कर दिया गया है। ये लगभग 10 साल पुराने लेनदेन से संबंधित हैं उनका तर्क है कि यदि इस प्रकार वार्षिक बढ़ोतरी की गणना की जाए तो जमीन का बाजार मूल्य 85,00,000/- रुपये होगा। उन्होंने आगे तर्क दिया कि रेफरेंस कोर्ट ने बिक्री कार्यों Ex.P13, P14, P46, P16, P12 और P17 को इस आधार पर नजरअंदाज करने में भी गलती की है कि ये बिक्री कार्य 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बाद के हैं। उनका तर्क है कि बिक्री विलेख 1984 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से 11 महीने की अवधि के बाद ही निष्पादित किए गए थे और वे दिखाते हैं कि आसपास के स्थानों में जमीन की कीमतों में तेज वृद्धि हुई थी। उन्होंने आगे तर्क दिया कि उचित कटौती लागू करके सही बाजार मूल्य निकाला जा सकता था विद्वान वकील ने इस तथ्य पर भी जोर दिया कि संदर्भ न्यायालय ने सड़क के निर्माण के बाद मालिकों के पास बची शेष (अधिग्रहीत) भूमि के दो हिस्सों के कारण मुआवजे का आकलन करने से इनकार करके गलती की

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

है। 1894 के अधिनियम की धारा 23 की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हुए, उन्होंने तर्क दिया कि न्यायालय ने भूमि मालिकों की उपरोक्त प्रार्थना को अस्वीकार करके गलती की है। “ताहर सिंह और अन्य बनाम पंजाब राज्य”, “हरियाणा राज्य बनाम रोहतक” RFA-3158-2013 में 12.02.2020 को और एचएसआईआईडीसी बनाम राजेश कुमार और अन्य RFA-4104-2008 में 05.07.2019 को दिए गए निर्णयों पर भरोसा जताया है .

(9) चर्चा.

(9.1) अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने की तारीख यानी 11.01.2005 को निर्धारित किया जाना है। दूसरे शब्दों में, इन मामलों में भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए महत्वपूर्ण तिथि 11.01.2005 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 निम्नानुसार निकाली गई हैं :-

“23. क्षतिपूर्ति निर्धारित करने में विचार किए जाने वाले मामले -

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

1987 हालिया राजस्व रिपोर्ट **495**

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

दूसरा, कलेक्टर के कब्जा लेने के समय भूमि पर खड़ी किसी भी फसल या पेड़ को लेने के कारण इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति;

तीसरा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा करने के समय, अपनी दूसरी भूमि से ऐसी भूमि को अलग करने के कारण, इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो);

चौथा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा करने के समय, अधिग्रहण के कारण उसकी अन्य संपत्ति, चल या अचल, को किसी अन्य तरीके से, या उसकी कमाई को नुकसान पहुँचाने के कारण, इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो);

पाँचवाँ, यदि कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, इच्छुक व्यक्ति अपना निवास या व्यवसाय का स्थान बदलने के लिए मजबूर है, तो इस तरह के परिवर्तन के लिए उचित खर्च (यदि कोई हो), और

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

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

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

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 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. मुआवजे के निर्धारण में उपेक्षा किए जाने वाले मामले.

- लेकिन न्यायालय इस बात को ध्यान में नहीं रखेगा -

पहला, तात्कालिकता की डिग्री जिसके कारण अधिग्रहण हुआ है;

दूसरा, अधिग्रहित भूमि के साथ भाग लेने के इच्छुक व्यक्ति की कोई भी अनिच्छा;

तीसरा, उसके द्वारा किया गया कोई भी नुकसान, जो यदि किसी निजी व्यक्ति द्वारा किया जाता है, तो ऐसे व्यक्ति को मुकदमे के लिए उत्तरदायी नहीं बनाएगा;

चौथा, कोई भी नुकसान जो अधिग्रहित भूमि को, खंड 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन की तारीख के बाद, उस उपयोग से या उसके परिणामस्वरूप होने की संभावना है जिसमें इसे रखा जाएगा;

पाँचवाँ, अधिग्रहित भूमि के मूल्य में कोई भी वृद्धि उस उपयोग से होने की संभावना है जिसमें इसे अधिग्रहित करने पर रखा जाएगा;

छठा, इच्छुक व्यक्ति की दूसरी भूमि के मूल्य में कोई वृद्धि उस उपयोग से होने की संभावना है जिसमें अधिग्रहित भूमि का उपयोग किया जाएगा;

सातवाँ, [खंड 4, उप-खंड (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख के बाद कलेक्टर की मंजूरी के बिना अधिग्रहित, शुरू की गई, बनाई गई या प्रभावी भूमि पर कोई परिव्यय या सुधार या निपटान;

आठवाँ, भूमि के मूल्य में ऐसी कोई वृद्धि जिसका उपयोग भूमि द्वारा निषिद्ध या सार्वजनिक नीति के विरुद्ध हो।

25. अदालत द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम नहीं होनी चाहिए -

न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि खंड 11 के तहत कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम नहीं होगी।”

(9.2) 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, उन्हें 1894 अधिनियम की खंड 24 में सूचीबद्ध किया गया है। यह न्यायालय, हरियाणा राज्य औद्योगिक और अवसंरचना विकास निगम बनाम कुलबीर और अन्य में प्रावधानों की व्याख्या करते हुए (नियमित प्रथम अपील संख्या **4163 of 2017**, में **1.09.2017** को निर्णय लिया गया) निम्नलिखित रूप में देखा गया:

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

“ 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 करने की आवश्यकता होती है। न्यायालय को यह भी जांचना होगा कि क्या अधिग्रहीत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग या राज्य राजमार्ग सड़क या किसी विकसित क्षेत्र के निकट है। उसी इलाके/क्षेत्र में स्थित या अधिग्रहीत भूमि के निकट या उसके बहुत निकट स्थित अन्य भूमि के बाजार मूल्य पर 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 तुलनीय बिक्री विधि यानी समसामयिक लेनदेन का हवाला देकर बाजार मूल्य का आकलन करना है।

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। आम तौर पर 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 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।

(9.3) पक्षों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुनने के बाद, यह पीठ अब अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए आगे बढ़ी है। इस स्तर पर, यह देखा जा सकता है कि भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया निम्नलिखित गांवों में स्थित अधिसूचना दिनांक 11.01.2005 द्वारा शुरू की गई थी :-

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| Sr. No. | गाँव का नाम | अधिग्रहित क्षेत्र (प्रति एकड़) |
|---------|----------------|--------------------------------|
| 1 | कासन | 514 कनाल 13 मरला |
| 2 | कुकरोला | 97 कनाल 04 मरला |
| 3 | खैन्तावास | 99 कनाल 14 मरला |
| 4 | धना | 241 कनाल 00 मरला |
| 5 | पाटली हाजीपुर | 960 कनाल 04 मरला |
| 6 | सुल्तानपुर | 798 कनाल 02 मरला |
| 7 | फाजिलवास | 11 कनाल 13 मरला |
| 8 | मोकलवास | 185 कनाल 18 मरला |
| 9 | बास लांबी | 313 कनाल 07 मरला |
| 10 | मुबारिकपुर | 242 कनाल 13 मरला |
| 11 | झांझरोला | 117 कनाल 01 मरला |
| 12 | बाबरा बकीपुर | 100 कनाल 19 मरला |
| 13 | शेड मोहम्मदपुर | 222 कनाल 01 मरला |
| 14 | खरकरी | 14 कनाल 11 मरला |
| 15 | फखरपुर | 182 कनाल 14 मरला |

(9.4) उच्चतम न्यायालय ने इन मामलों को संदर्भ न्यायालय को भेजते हुए निम्नलिखित टिप्पणी की है:-

“34. हमारी सुविचारित राय में, इन मामलों के तथ्यों में उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण सही प्रतीत नहीं होता है क्योंकि उच्च न्यायालय कई महत्वपूर्ण मुद्दों पर विचार करने में विफल रहा है जो इन मामलों में उत्पन्न हुए थे और निष्पक्ष बाजार के निर्धारण पर असर डाल रहे थे। 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 में एक-दूसरे के बीच वास्तविक दूरी क्या थी, प्रत्येक गांव का स्थान, स्थिति/क्षेत्र, क्या कोई विकास हुआ था और, यदि तो, इसका प्रकार, प्रकृति और इनमें से किसी भी गांव में यह कब हुआ, प्रत्येक गांव में स्थित अधिग्रहित भूमि की क्षमता और गुणवत्ता, इसकी प्रकृति 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 ग्राम कसान में प्राण सुख (ऊपर) के मामले में अर्जित भूमि और प्रश्रगत अर्जित भूमि प्रकृति में समान हैं या अलग-अलग हैं और यदि हां, तो कैसे और किस आधार पर, उनकी कुल दूरी आदि.

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 कासन में स्थित एक भूमि की एक अलग दर लागू करके और 8% वार्षिक वृद्धि जोड़कर प्रश्न में अधिग्रहीत भूमि की एक समान 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 मुकदमे के पक्षकारों द्वारा सबूत 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 सबूत 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 भूमि मालिकों 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।”

(9.5) 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 पार्टियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील द्वारा विवादित नहीं है) और वही नीचे के रूप में निकाले जाते हैं:

भूमि मालिकों द्वारा उत्पादित बिक्री उदाहरण

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| एक्जिबिट | | बिक्री विलेख के निष्पादन की तिथि | क्षेत्र के-एम | | बिक्री पर विचार करें | दर प्रति एकड़ (रुपये में) | गाँव की राजस्व संपदा |
|----------|---------------|----------------------------------|---------------|----------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| 1 | पी10 | 28.04.2004 | 96 | 13 | 13,62,00,000/- | 1,12,73,66 8/- | नाहरूर कासन |
| 2 | पी11 | 04.12.2006 | 12 | 16 .5 | 2,56,50,000/- | 1,60,00,000/- | नाहरूर कासन |
| 3 | पी12 | 28.11.2006 | 22 | 16 | 4,56,00,000/- | 1,60,00,000/- | नाहरूर कासन |
| 4 | पी13/ पी42 | 23.04.2004 | 0 | 7 | 3,60,000/- | 82,28,571/- | नाहरूर कासन |
| 5 | पी14/ पी41 | 23.04.2004 | 0 | 7 | 3,60,000/- | 82,28,571/- | नाहरूर कासन |
| 6 | पी15/ पी43 | 23.04.2004 | 0 | 7 | 3,60,000/- | 82,28,571/- | नाहरूर कासन |
| 7 | पी16 | 10.10.2005 | 1 | 13 | 15,00,000/- | 72,72,727/- | नाहरूर कासन |
| 8 | पी17 | 12.06.2006 | 1 | 2. 5 | 13,66,000/- | 97,13,778/- | नाहरूर कासन |
| 9 | पी12 | 05.12.2006 | 5 | 13 | 1,13,00,000/ | 1,60,00,000/- | नाहरूर कासन |
| 10 | पी13 | 05.12.2006 | 3 | 14 | 74,00,000/- | 1,60,00,000/- | नाहरूर कासन |
| 11 | पी14 | 14.12.2006 | 5 | 13 | 1,13,00,000/- | 1,60,00,000/- | नाहरूर कासन |
| 12 | पी27 | 20.09.1996 | 1 | 1. 5 | 3,55,000/- | 26,41,860/- | नाहरूर कासन |
| 13 | पी28 | 20.09.1996 | 1 | 1. 5 | 3,53,000/- | 26,26,977/- | नाहरूर कासन |
| 14 | पी29 | 20.09.1996 | 1 | 5 | 4,06,000/- | 25,98,400/ | नाहरूर कासन |
| 15 | पी30 | 20.09.1996 | 1 | 1 | 3,53,000/- | 26,89,524/- | नाहरूर कासन |
| 16 | पी31 | 20.09.1996 | 1 | 5 | 4,06,000/- | 25,98,400/- | नाहरूर कासन |
| 17 | पी32 | 20.09.1996 | 1 | 6 | 4,08,000/- | 25,10,769/- | नाहरूर कासन |
| 18 | पी33 | 20.09.1996 | 1 | 6 | 4,08,000/- | 25,10,769/- | नाहरूर कासन |
| 19 | पी34 | 20.09.1996 | 1 | 17 | 2,75,000/- | 25,88,235/- | नाहरूर कासन |
| 20 | पी35 | 20.09.1996 | 1 | 1 | 3,55,000/- | 27,04,762/- | नाहरूर कासन |
| 21 | पी36 | 20.09.1996 | 0 | 17 | 2,75,000/- | 25,88,235/- | नाहरूर कासन |
| 22 | पी37 | 26.08.1996 | 1 | 11 | 4,84,375/- | 25,00,000/- | नाहरूर कासन |

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | | | | | | | |
|----|------|------------------|---------------------|----|--------------|---------------|---------------|
| 23 | पी38 | 17.07.1996 | 1 | 11 | 4,84,375/- | 25,00,000/- | नाहरूर कासन |
| 24 | पी39 | 03.03.2000 | 1 | 9 | 36,40,588/- | 2,00,86,003/- | बसकुलसा |
| 25 | पी40 | 03.03.2006 | 1 | 4 | 30,12,900/- | 2,00,86,000/- | बसकुलसा |
| 29 | पी44 | 18.08.2003 | 1 | 4 | 7,30,000/- | 48,66,667/- | बसकुलसा |
| 30 | पी45 | CD 30.08.2004 | 4032 sq meter | | 321,50,000/- | 3,22,68,489/- | IMT मानेसर |
| 31 | पी46 | 10.10.2005 | 1 | 13 | 15,00,000/- | 72,72,727/- | नाहरूर कासन |

एचएसआईआईडीसी द्वारा निर्मित बिक्री उदाहरण

| क्रम संख्या | एक्जिबिट | बिक्री विलेख के निष्पादन की तिथि | क्षेत्र के-एम | | बिक्री पर विचार करें | दर प्रति एकड़ (रुपये में) | गाँव की राजस्व संपदा |
|-------------|----------|----------------------------------|---------------|----|----------------------|---------------------------|----------------------|
| 1 | R1/R11 | 17.09.2004 | 7 | 14 | 5,30,000/- | 5,50,649 | कासन |
| 2 | R2/R14 | 18.08.2004 | 16 | 0 | 8,80,000/- | 4,40,000/- | कासन |
| 3 | R3 | 09.07.2014 | 4 | 10 | 5,00,000/- | 8,88,889/- | इनायतपुर |
| 4 | R4/R13 | 07.05.2004 | 4 | 16 | 2,88,000/- | 4,80,000/- | कासन |
| 5 | R5/R12 | 26.02.2004 | 10 | 1 | 8,80,000/- | 7,00,498/- | कासन |

(9.6) पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील की दलीलों का 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 यह माना है कि विभिन्न अन्य गांवों में स्थित भूमि के संबंध में किए गए इस तरह के मूल्यांकन को कासन गांव की भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है। पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील द्वारा उपरोक्त निष्कर्ष की सत्यता पर सवाल नहीं उठाया गया है। किसी भी मामले में, एक बार जब संबंधित गांव यानी गांव कासन के बिक्री नमूने उपलब्ध हो जाते हैं, तो विभिन्न अन्य गांवों में स्थित भूमि के बाजार मूल्य के न्यायिक निर्धारण पर भरोसा करना उचित नहीं माना जाता है। न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य का निर्धारण पक्षों द्वारा प्रस्तुत सबूत पर निर्भर करता है। बिक्री उदाहरण विश्वसनीय और उपयुक्त दस्तावेज हैं जिन पर अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय विचार किया जाना चाहिए। दूसरी ओर, न्यायिक

निर्धारण प्रकृति में व्यक्तिपरक होता है, जो काफी हद तक उस विशेष मामले में पेश किए गए सबूतों पर निर्भर होता है। इस तरह के निर्धारण/उदाहरणों के लिए न्यायालय द्वारा धारणाएं बनाने की आवश्यकता होती है जो केवल ऐसे सबूत के अभाव में ही लागू होती हैं जो मूल्यांकन करते समय अन्यथा प्रासंगिक होती हैं।

(9.7) एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का पहला तर्क यह है कि संदर्भ न्यायालय एचएसआईआईडीसी द्वारा प्रस्तुत बिक्री कार्यों पर विचार करने में विफल रहा है। निस्संदेह, संदर्भ न्यायालय को पक्षों द्वारा प्रस्तुत सभी साक्ष्यों पर विचार करना आवश्यक है, इसलिए, संदर्भ न्यायालय ने इस संबंध में एक त्रुटि की है। एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का अगला तर्क संदर्भ न्यायालय द्वारा दी गई 8% संचयी बढ़ोतरी के संबंध में है। इस पहलू की बाद के चरण में जांच की जाएगी।

(9.8) अब, आइए हम मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील के तर्कों की जांच करें। उनका पहला तर्क बिक्री विलेख उदाहरण पी-13, 14, 15 के संदर्भ में है, जिन्हें क्रमशः पी41, पी42, पी43 के रूप में भी प्रदर्शित किया गया है। ऊपर दी गई तालिका की सावधानीपूर्वक जांच करने पर, यह स्पष्ट है कि ये तीन बिक्री कार्य नाहरपुर कासन गांव में स्थित छोटे भूखंडों के संबंध में हैं। ये तीनों विक्रय विलेख 23.04.2004 को निष्पादित किये गये हैं। मालिकों Ex.P15 द्वारा निर्मित लेआउट योजना के अनुसार, यह स्पष्ट है कि गाँव नाहरपुर कासन, गाँव कासन से कुछ दूरी पर है। मालिकों द्वारा Ex.P15 निर्मित लेआउट योजना के अनुसार, यह स्पष्ट है कि गाँव नाहरपुर कासन, गाँव कासन से कुछ दूरी पर है। बीच में ढाणा, बास, खुसला, बास लांबी, खोह और फिर नाहरपुर कासन गांव आते हैं। इसके अलावा, एक बार जब कासन गांव में स्थित भूमि की बिक्री के नमूने बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए अदालत को मार्गदर्शन करने के लिए उपलब्ध हो जाते हैं, तो किसी अन्य गांव में स्थित बहुत छोटे भूखंडों की बिक्री विलेख पर भरोसा करना उचित नहीं माना जाता है जो आवासीय हैं। प्रकृति, विशेषकर जब वर्तमान मामले में अधिग्रहण कृषि भूमि का हो।

(9.9) विद्वान वकील का अगला तर्क विक्रय विलेख Ex.P27 से P30 के संदर्भ में है। पैरा 8 में संकलित सारणीबद्ध जानकारी का ध्यानपूर्वक अध्ययन करने पर, ये विक्रय पत्र ग्राम नाहरपुर कसान में स्थित भूखंड/भूमि के संबंध में हैं। ये बिक्री विलेख वर्तमान मामले में 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से 8 साल से अधिक पहले के हैं। इन विक्रय पत्रों के माध्यम से बेचे जाने वाले भूखंडों का आकार भी बहुत छोटा है। इसलिए, इस बेंच के सुविचारित दृष्टिकोण में, इन विक्रय पत्रों पर भरोसा करना उचित नहीं है, खासकर, जब समकालीन काल के उसी गांव के विक्रय पत्र उपलब्ध हों।

(9.10) भूस्वामियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का अगला तर्क बिक्री कार्यों Ex.P12, 13, 14, 16, 17 और 46 के संदर्भ में है। ये बिक्री कार्य फिर से नाहरपुर कासन में स्थित भूमि के संबंध में हैं। इनमें से कुछ बिक्री कार्य 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की

तारीख के बाद के भी हैं। 1894 अधिनियम की धारा 24 के अनुसार, अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बाद की बिक्री के उदाहरणों को ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए। इससे भी आगे, नाहरपुर कासन दूरी पर स्थित है और यह साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं है कि नाहरपुर कासन में स्थित भूमि अपने बाजार मूल्य के संबंध में गांव कासन की भूमि के बराबर है।

(9.11) हालाँकि, भूस्वामियों ने विभिन्न ले-आउट योजनाएँ तैयार की हैं, तथापि, उन्होंने अर्जित भूमि की तुलना में विभिन्न बिक्री उदाहरणों के माध्यम से बेची गई भूमि की तुलनात्मक भौगोलिक स्थिति को साबित करने का कोई प्रयास नहीं किया है।

(9.12) विद्वान वकील का अगला तर्क संदर्भ न्यायालय द्वारा लागू 8% की संचयी वृद्धि के संबंध में है। विद्वान वकील का मानना है कि यह प्रतिवर्ष 12% की दर से होना चाहिए। विद्वान वकील “बलवंत सिंह (मृत) अपने एल.आर. के माध्यम से बनाम हरियाणा राज्य” के फैसले पर भरोसा करते हैं

(9.13) इसके अलावा, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने श्रीमती में पारित निर्णय पर भरोसा किया है। “महाबीरी देवी और अन्य बनाम हरियाणा राज्य” के मामले में यह माना गया कि एक बार न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य का आकलन कर लिया गया है, तो बाद के अधिग्रहण में, न्यायालय को उसी का पालन करना चाहिए। उपरोक्त फैसले में, डिवीजन बेंच अनाज मंडी, करनाल के लिए भूमि अधिग्रहण के संबंध में एक अपील पर फैसला कर रही थी। न्यायालय ने सेक्टर 4 और 5 के लिए भूमि अधिग्रहण के संबंध में बाजार मूल्य के पिछले न्यायिक मूल्यांकन पर भरोसा करते हुए, उसी दर पर बाजार मूल्य का आकलन किया। हालाँकि, अत्यंत सम्मान के साथ, उपरोक्त निर्णय यह नहीं कहता है कि अदालत को तुलनीय बिक्री कार्यों की अनदेखी करनी चाहिए, जबकि अर्जित वस्तु के सही बाजार मूल्य का आकलन करने की अपनी खोज को केवल पिछले न्यायिक मूल्यांकन पर भरोसा करके सीमित करना चाहिए। संदर्भ न्यायालय ने विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, “खेड़ा और अन्य बनाम वासुदेव चंद्रशंकर और अन्य” में पारित फैसले पर भी भरोसा किया है। उपरोक्त निर्णय को ध्यान से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि एक संक्षिप्त आदेश में, न्यायालय ने बाजार मूल्य की मात्रा निर्धारित की, जबकि यह देखते हुए कि जिस न्यायिक मिसाल पर भरोसा किया गया वह मुआवजे के निर्धारण के लिए तुलनीय मूल्य को दर्शाता है। संदर्भ न्यायालय “करण सिंह और अन्य बनाम यू.ओ.आई “ के फैसले पर भी निर्भर करता है, जिसमें दिल्ली एनसीटी के विकास के लिए गांव घोली में अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि बिक्री लेनदेन की अनुपस्थिति में समसामयिक इस अवधि में, कुछ परिस्थितियों में पिछले निर्णय पर भरोसा किया जा सकता है। हालाँकि, इस फैसले को ध्यान से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि सुप्रीम कोर्ट ने अंततः पिछले फैसले पर भरोसा करने से इनकार कर दिया और अपीलों को खारिज कर दिया। संघर्ष कोर्ट ने टेक चंद और अन्य बनाम हरियाणा राज्य के फैसले पर भी भरोसा किया है। इस फैसले में यह माना गया कि एक ही अधिसूचना के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए अलग-अलग मानदंड अपनाना उचित नहीं होगा। यह मामला गुड़गांव जिले के सरहौल गांव में स्थित भूमि के अधिग्रहण से

संबंधित है। संदर्भ न्यायालय ने “महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई और अन्य” में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित फैसले पर भरोसा किया है। उपरोक्त निर्णय को ध्यानपूर्वक पढ़ने से यह स्पष्ट है कि सर्वोच्च न्यायालय ने यह पाया कि बाजार मूल्य के मूल्यांकन के लिए संबंधित गांव का कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, इसलिए सही मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए कुछ दिशानिर्देश निर्धारित किए।

अब, उन मुद्दों पर चर्चा करने के लिए मंच तैयार है जिनके लिए निर्णय की आवश्यकता होती है।

2019 5) RCR (Civil) 238.

2006 (1) PLR 434

मुद्दा संख्या 1

(9.14) यह मुद्दा अब पुनः एकीकृत नहीं है। हाल ही में, “मनोज कुमार आदि बनाम हरियाणा राज्य और अन्य” के मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने माना है कि बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय को विभिन्न कारकों का मूल्यांकन करना आवश्यक है जो प्रत्येक को नियंत्रित करने वाले विशिष्ट तथ्यों के आधार पर इस तरह के निर्धारण को प्रभावित करते हैं। मामला। बाजार मूल्य के आकलन के लिए कोई कठोर या त्वरित नियम नहीं हो सकता। सामान्य ज्ञान सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय मार्गदर्शक है। पिछले निर्णयों पर पूरी तरह भरोसा करने की अदालतों की प्रथा की निंदा करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय ने घोषणा की है कि अन्य सबूतों की उपेक्षा करके निर्णय को बाद के मामलों के तथ्यों पर लागू नहीं किया जा सकता है। न्यायालय ने इस तरह के दृष्टिकोण के दुष्परिणामों के बारे में भी चेतावनी दी है। प्रासंगिक चर्चा पैरा 11 से 14 में है, जिसे निम्नानुसार निकाला गया है: -

(1997) 11 एससीसी 218

1997 (8) एस. सी. सी 186

(1996) (1) पीएलआर 420

(2018) 14 एस. सी. सी. 745

(2018) 13 एस. सी. सी. 96

“11. हमारी राय में, उक्त निर्णय में लेन-देन की प्रकृति पर विचार किए बिना, उच्च न्यायालय स्वर्ण सिंह मामले पर पूरी तरह भरोसा नहीं कर सकता था [स्वर्ण सिंह बनाम हरियाणा राज्य, 2012 एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 19044], निर्णय को तत्काल मामले के तथ्यों पर लागू नहीं किया जा सकता था। ऐसे मामलों में, जहां ऐसे निर्णयों/निर्णयों को सबूत के रूप में भरोसा किया जाता है, हालांकि वे प्रासंगिक हैं, लेकिन कीमत के निर्धारण के संबंध में बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता है, उसे मामले में दिए गए सबूत पर निर्भर होना पड़ता है। हालांकि, वर्तमान मामले में, ऐसा प्रतीत होता है कि स्वर्ण सिंह मामले में भूमि [“स्वर्ण सिंह बनाम हरियाणा राज्य, 2012 एस.सी.सी. ऑनलाइन पी एंड एच” 19044] सड़क के ठीक पार स्थित थी जैसा कि उच्च न्यायालय ने देखा था कि यह प्रासंगिक सबूत है लेकिन नहीं बंधन. वैसे तो क्षेत्र की निकटता के कारण इस पर विचार किया जा सकता था, लेकिन साथ ही उक्त मामले में लेनदेन की प्रकृति किस पर निर्भर थी, इस पर भी वस्तुनिष्ठ तरीके से गौर करना आवश्यक था। अन्य मामलों में इस तरह के निर्णय मुआवजे के निर्धारण के आधार की जांच किए बिना नहीं अपनाए जा सकते हैं कि क्या उसमें उल्लिखित बिक्री लेनदेन पर भरोसा किया जा सकता है या नहीं और ऐसे निर्णयों/निर्णयों पर भरोसा करने से पहले लेनदेन की दूरी, आकार और वास्तविक प्रकृति क्या

थी। आगामी मामलों का निर्णय करना। यह योग्यता पर विचार किए बिना यांत्रिक तरीके से दृढ़ संकल्प को स्वीकार करने के लिए खुला नहीं है। ऐसे निर्धारण को बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता।

12. हमने ऐसे कई निर्णय देखे हैं जहां उच्च न्यायालय पिछले निर्णयों को बाध्यकारी मान रहा है। प्रत्येक मामले में मुआवजे का निर्धारण भूमि की प्रकृति और प्रत्येक मामले में पेश किए गए सबूतों पर निर्भर करता है, हो सकता है कि बाद के मामले में संपत्ति के वास्तविक मूल्य और अवार्ड के बाद और प्रारंभिक बिक्री कार्यों के बारे में बेहतर सबूत जोड़े गए हों। यदि दायर किया गया है तो धारा 4 के तहत अधिसूचना पर भी विचार किया जाना चाहिए। मामले में पेश किए गए सबूतों को नजरअंदाज करना उचित नहीं है। पिछले अवार्ड/निर्णय का आंख मूंदकर पालन करके मुआवजा निर्धारित नहीं किया जा सकता। इसे केवल सबूत का एक टुकड़ा मानना होगा, उससे आगे नहीं। अदालत को न्यायिक दिमाग का उपयोग करना होगा और माना जाता है कि मामले में दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों और सबूतों पर उचित विचार किए बिना पिछले पुरस्कारों का पालन नहीं किया जाना चाहिए। तुलनीय बिक्री कार्यों द्वारा परिलक्षित वर्तमान मूल्य अधिक विश्वसनीय और निर्धारण के लिए बाध्यकारी है। ऐसे मामलों में मुआवजा, 5 से 10 साल से पहले किए गए अधिग्रहण से संबंधित अवार्ड/निर्णय मुआवजा निर्धारित करने के लिए सुरक्षित आधार नहीं बन सकता है।

13. अंतर-पक्षकार न होने वाले अन्य लोगों के मामलों में अवार्ड और निर्णय मिसाल के रूप में बाध्यकारी नहीं हैं। हाल ही में हमने समानता और निष्पक्ष व्यवहार की अवधारणा की गलतफहमी के तहत अदालतों द्वारा आंख मूंद कर उनका अनुसरण करने की प्रवृत्ति देखी है। अदालतों को प्रभावित किया जा रहा है और भूमि की समान प्रकृति और स्थिति के अभाव में यह दृष्टिकोण अधिक अन्याय का कारण बन रहा है और असमानों के मामले में समान व्यवहार करने के समान है। किसी गाँव की स्थिति, भूमि की प्रकृति, उसके मूल्य के अनुसार दूरी-दूरी अलग-अलग होती है, यहाँ तक कि दो से तीन किलोमीटर की दूरी भी मूल्य में महत्वपूर्ण अंतर ला सकती है। राजमार्ग से सटी भूमि का मूल्य अधिक हो सकता है लेकिन भूमि का नहीं

14. पिछले अवार्ड/निर्णय तुलनात्मक बिक्री लेनदेन के बराबर सबूत का एकमात्र टुकड़ा हैं। पिछले निर्णय/निर्णय द्वारा कवर की गई भूमि की समानता को किसी अन्य तुलनात्मक उदाहरण की तरह साबित करना आवश्यक है। यदि पिछला अवार्ड/निर्णय उदाहरण पर आधारित है, जो समान या स्वीकार्य नहीं है, तो अदालत के पिछले अवार्ड/निर्णय को बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता है। ऐसे दृढ़ संकल्प को सिरे से खारिज करना होगा। यदि मुआवजा देने में कोई गलती हो गई हो तो उसका पालन नहीं किया जा सकता; समता के आधार पर किसी अवैधता को कायम नहीं रखा जा सकता। ऐसा अवार्ड/निर्णय पूरी तरह अप्रासंगिक होगा।

(9.15) इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, समसामयिक काल के तुलनीय बिक्री उदाहरणों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण उचित और सच्चे बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए सबसे पसंदीदा और तर्कपूर्ण तरीका है। ऐसे मामलों का निर्णय करते समय न्यायालय को समग्र दृष्टिकोण अपनाने की आवश्यकता होती है। न्यायालय से अपेक्षा की जाती है कि वह प्रस्तुत सबूतों के आधार पर उचित और उचित बाजार मूल्य का आकलन करे। ऐसी परिस्थितियों में, तुलनीय विक्रय पत्र समस्या का एक अच्छा समाधान प्रस्तुत करते हैं। उन्हें प्रत्यक्ष सबूतों की प्रकृति में किसी तथ्य को साबित करने के लिए सबसे अच्छा सबूत माना जाता है और अदालत को बाजार मूल्य का अधिक सटीक और यथार्थवादी आकलन करने में मदद मिलती है। एक बार समसामयिक अवधि के तुलनीय विक्रय पत्र न्यायालय के मार्गदर्शन के लिए उपलब्ध हो जाएं, तो विक्रय कार्यों की अनदेखी करते हुए बाजार मूल्य के पिछले न्यायिक मूल्यांकन पर भरोसा करना सुरक्षित नहीं है, जो संपत्ति के सबसे सटीक बाजार मूल्य को दर्शाते हैं, जिस पर विक्रेता स्वेच्छा से काम करता है। इच्छुक क्रेता से राशि प्राप्त होने पर संपत्ति बेचने की पेशकश करता है। जब तक कि इन बिक्री कार्यों में परिलक्षित कीमत की सत्यता, विधिवत प्रमाणित किसी

भी आधार पर विवादित न हो, अदालत बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए सुरक्षित रूप से उसी पर भरोसा कर सकती है। यदि समसामयिक अवधि के तुलनीय बिक्री कार्यों की एक बड़ी संख्या है, तो न्यायालय उचित निश्चितता के साथ, ऐसे बिक्री उदाहरणों पर भरोसा करते हुए बाजार मूल्य का आकलन कर सकता है।

(9.16) इसके अलावा, 1894 अधिनियम के तहत अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय को संभावनाओं की प्रबलता का परीक्षण लागू करना आवश्यक है। इस प्रकार, न्यायालय प्रस्तुत सबूतों के आधार पर बाजार मूल्य का आकलन करता है। यदि पक्ष पर्याप्त सबूत या सर्वोत्तम साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहते हैं, तो अदालत का मूल्यांकन जो भी सबूत प्रस्तुत किया गया है उसके आधार पर होना चाहिए। ऐसी परिस्थितियों में, यह उपयुक्त समय पर प्रचलित बाजार मूल्य का सच्चा प्रतिबिंब नहीं हो सकता है। इसलिए, पिछले न्यायिक निर्णय/निर्धारण पर निर्भरता बाजार मूल्य की गणना करने का एक सुरक्षित तरीका नहीं हो सकता है, खासकर ऐसे मामले में जहां उपयुक्त अवधि के बिक्री उदाहरण जैसे प्रत्यक्ष सबूत प्रस्तुत किए गए हों। ऐसे में अंततः, अदालत को बाजार मूल्य का आकलन करने को प्राथमिकता देनी चाहिए बिक्री उदाहरणों का आधार। निःसंदेह भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के अंतर्गत माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा घोषित कानून सभी न्यायालयों पर बाध्यकारी है, तथापि कानून की किसी घोषणा के अभाव में किसी विशेष मामले में अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण किसी विशेष बिंदु पर किया गया निर्णय केवल उस विशेष मामले के तथ्यों पर दिया गया निर्णय है और केवल तथ्य के प्रश्न पर दिया गया ऐसा निर्णय बाध्यकारी नहीं है। जो बाध्यकारी है वह निर्णय का अनुपात है, न कि तथ्यों पर कोई निष्कर्ष, या किसी प्रश्न पर अदालत की राय जो प्रकृति में केवल आकस्मिक थी या किसी विशेष मामले में निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं थी। अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, सर्वोच्च सम्मान के साथ, माननीय सर्वोच्च न्यायालय एक अनुपात निर्णय के रूप में कानून का एक सिद्धांत निर्धारित नहीं करता है जो सभी अदालतों पर बाध्यकारी है। जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मनोज कुमार के मामले (ऊपर) में सही ढंग से देखा है, ऐसा निर्णय अदालत के विचार के लिए प्रस्तुत सबूत का एक टुकड़ा मात्र है। हालाँकि, उपयुक्त मामलों में, किसी अन्य सबूत के अभाव में, पीठासीन न्यायाधीश के पास किसी अन्य विश्वसनीय या प्रासंगिक सबूत के अभाव में उसी पर भरोसा करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचता है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने “कृष्ण कुमार बनाम भारत संघ एवं अन्य” में 'अनुपात निर्णय' वाक्यांश की व्याख्या करते हुए निम्नानुसार व्यवस्था दी है:

“20. दूसरे शब्दों में, उस कारण या सिद्धांत का प्रतिपादन, जिस पर अदालत के समक्ष किसी प्रश्न का निर्णय लिया गया है, एक मिसाल के रूप में बाध्यकारी है। अनुपात निर्णय अंतर्निहित सिद्धांत है, अर्थात्, सामान्य कारण या सामान्य आधार जिस पर निर्णय परीक्षण पर आधारित होता है या विशेष मामले की विशिष्ट विशिष्टताओं से अमूर्त होता है जो निर्णय को जन्म देता है। अनुपात निर्णय को मामले के तथ्यों के विश्लेषण और तर्क की प्रक्रिया द्वारा सुनिश्चित किया जाना चाहिए जिसमें प्रमुख आधार शामिल हो जिसमें पहले से मौजूद कानून का नियम, या तो वैधानिक या न्यायाधीश द्वारा बनाया गया हो, और सामग्री से युक्त एक छोटा आधार हो। मामले के तथ्य तत्काल विचाराधीन हैं। यदि यह स्पष्ट नहीं है, तो अदालत का यह कर्तव्य नहीं है कि वह इससे बंधे रहने के लिए इसे कठिनाई से स्पष्ट करे। हेल्सबरी के शब्दों में (चौथा संस्करण, खंड 26, पैरा 573)

“केवल ठोस निर्णय ही इसके पक्षकारों के बीच बाध्यकारी होता है, लेकिन यह अमूर्त अनुपात निर्णय होता है, जैसा कि निर्णय की विषय वस्तु के संबंध में निर्णय पर विचार करने पर सुनिश्चित किया जाता है, जिसमें अकेले ही कानून का बल होता है और जब यह स्पष्ट होता है यह किसी न्यायाधिकरण के कर्तव्य का हिस्सा नहीं है कि वह किसी अनुपात निर्णय को कठिनाई से बता सके ताकि वह उससे बंधा रहे, और एक लंबे निर्णय में से एक

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

या दो टिप्पणियों को लेना और उनके साथ ऐसा व्यवहार करना जैसे कि उन्होंने अनुपात निर्णय दिया हो, हमेशा खतरनाक होता है। मामला। यदि किसी न्यायाधिकरण द्वारा अपने फैसले के लिए एक से अधिक कारण दिए जाते हैं, तो सभी को अनुपात निर्णय के रूप में लिया जाता है।”

(1990) 4 एस. सी. सी. 207

(9.17) इस न्यायालय ने वजीर (ऊपर) में पारित निर्णय को ध्यान से पढ़ा है। उस मामले में, Ex.P4 दिनांक 18.08.2008 का एक विक्रय विलेख था जो गांव कासन में 1 कनाल और 4 मरला के एक भूखंड की बिक्री से संबंधित था, जिसे वर्तमान मामले में प्रस्तुत नहीं किया गया है। सुप्रीम कोर्ट ने मामले पर विचार करते हुए अधिग्रहीत जमीन की बाजार कीमत का आकलन किया है। दिनांक 18.08.2003 की बिक्री विलेख की अनुपस्थिति में, राज्य द्वारा उत्पादित बिक्री उदाहरणों की अनदेखी करते हुए वजीर के मामले (ऊपर) में किए गए मूल्यांकन पर भरोसा करना उचित नहीं है।

(9.18) अब, आइए ज़मींदारों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा भरोसा किए गए निर्णयों का विश्लेषण करें। पहला फैसला “राम कंवर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और दूसरा” उपरोक्त मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ग्राम कन्हाई, वज़ीराबाद, चक्रपुर और सिकंदरपुर में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की सत्यता की जांच कर रहा था। यह अधिग्रहण विकास और उपयोग के लिए किया गया था आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत और खुले स्थान क्षेत्र के लिए भूमि का आवंटन। कानून की स्थिति पर चर्चा करते हुए, न्यायालय ने निम्नानुसार कहा: -

“12. यह स्थापित कानून है कि प्रारंभिक अधिसूचना के समय या उसके आसपास बिक्री के वास्तविक लेनदेन के तहत समान फायदे और संभावनाओं वाली समान भूमि के लिए प्राप्त कीमतें सामान्य और वास्तव में भूमि के बाजार मूल्य का सबसे अच्छा सबूत हैं।

13. “बंगारू नरसिंह राव नायडू बनाम में. राजस्व मंडल अधिकारी”, (1980) 1 SCC 575, इस न्यायालय ने देखा:

“2. इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का सबसे अच्छा सबूत उसी अधिग्रहीत भूमि के संबंध में बिक्री के लेनदेन द्वारा दिया जाता है, बशर्ते लेनदेन की प्रामाणिकता पर संदेह करने की कोई बात नहीं है।”

14. इस न्यायालय ने “चरण दास बनाम एच. पी. आवास और शहरी विकास प्राधिकरण”, (2010) 13 SCC 398 मामले में अपने उपरोक्त दृष्टिकोण को दोहराया है और आगे कहा है:

“21. अधिग्रहण के मामलों में भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए अपनाए जाने वाले पसंदीदा और अच्छी तरह से स्वीकृत तरीकों में से एक अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने की तारीख पर या उसके आसपास बिक्री लेनदेन है। लेकिन यहां फिर से उक्त अधिसूचना पर या उससे कुछ दिन पहले बिक्री का लेनदेन खोजना कोई आसान काम नहीं है। ऐसे सबूत के अभाव में समसामयिक लेन-देन के संबंध में जिन भूमियों के फायदे और नुकसान समान हैं, उन्हें अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक अच्छा सबूत माना जाता है।

2015 (1) आरसीआर (सिविल) 134

22. इस बात पर थोड़ा जोर देने की आवश्यकता है कि समसामयिक लेनदेन या तुलनीय बिक्री उन भूमियों के संबंध में होनी चाहिए जो अधिग्रहीत भूमि के समीप हों और प्रकृति और क्षमता में समान हों। फिर, विक्रय विलेखों के अभाव में, उसी गांव और/या पड़ोसी गांवों में भूमि अधिग्रहण के संबंध में पारित निर्णय और अवाडर्स को वैध सबूत के रूप में स्वीकार किया जा सकता है और बाजार मूल्य निकालने के लिए एक ठोस आधार प्रदान किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 23 और 24 में उल्लिखित सकारात्मक और नकारात्मक कारणों के संबंध में उपयुक्त समायोजन के बाद भूमि का। निस्संदेह, पूरे अभ्यास में कुछ अनुमान का एक तत्व शामिल है, फिर भी जिस प्राधिकारी पर मुआवजा देने का कर्तव्य है, वह एक वस्तुनिष्ठ मानक के आधार पर अनुमान लगाने के लिए बाध्य है।

(9.19) आखिरकार सुप्रीम कोर्ट ने हाई कोर्ट के फैसले को बरकरार रखा. इस निर्णय में, सर्वोच्च सम्मान के साथ, यह नहीं माना गया है कि अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय न्यायालय को समकालीन अवधि के तुलनीय बिक्री उदाहरणों को नजरअंदाज करते हुए न्यायालय के पिछले निर्णय का पालन करना चाहिए। उद्धरण को ध्यान से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि सर्वोच्च न्यायालय ने स्वयं माना है कि अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का सबसे अच्छा सबूत उस सटीक भूमि के संबंध में बिक्री के लेनदेन द्वारा प्रदान किया जाता है जिसे अधिग्रहित किया गया है या आस-पास की भूमि .

(9.20) मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने भी बलवंत सिंह मामले में पारित फैसले पर भरोसा किया है। उपरोक्त मामले में, गांव अजरौंदा, तालोरीबांगर और दौलताबाद, तहसील और जिला फरीदाबाद में स्थित अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया जाना आवश्यक था। सुप्रीम कोर्ट ने वजीर के मामले (उपरोक्त) पर भरोसा करते हुए 12% की संचयी वृद्धि दी। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि उपरोक्त निर्णय में, न्यायालय ने पाया कि समकालीन अवधि के तुलनीय बिक्री उदाहरण उपलब्ध नहीं थे।

14 2019 (5) आरसीआर (सिविल) 238

(9.21) इसके अलावा, किसी भी क्षेत्र में अचल संपत्ति की कीमत में उतार-चढ़ाव होता रहता है। ऐसा कोई नियम नहीं है कि ज़मीन की कीमत लगातार या एक समान रूप से बढ़ती रहे। विभिन्न परिस्थितियों के आधार पर कीमत में कमी या भारी बढ़ोतरी हो सकती है। अचल संपत्ति की कीमत में वृद्धि कभी भी एक सीधी रेखा में नहीं होती है। “महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस” (उपरोक्त) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि यदि अदालत को पता चलता है कि समसामयिक अवधि के कोई तुलनीय बिक्री पत्र उपलब्ध नहीं हैं, तो अदालत को आस-पास के गांवों के बिक्री कार्यों की ओर देखना चाहिए या छोटे भूखंडों के लिए या अंतिम उपाय के रूप में, पहले अदालतों द्वारा किए गए मूल्यांकन पर भरोसा करें। वर्तमान मामले में, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, एचएसआईआईडीसी ने बिक्री कार्यों Ex.R1, R2, R4 और R5 की प्रतियां तैयार की हैं जो प्रकृति में तुलनीय हैं और समसामयिक अवधि की हैं। ले-आउट प्लान Ex.R15 का ध्यानपूर्वक अध्ययन करने पर, यह स्पष्ट है कि बिक्री उदाहरण Ex.R5/R12 अधिग्रहित भूमि के संबंध में है। यह बिक्री उदाहरण 18.08.2004 को बिक्री विलेख संख्या 10779 द्वारा निष्पादित 10 कनाल और 1 मरला भूमि के संबंध में है। 10 कनाल और 1 मरला भूमि का कुल मूल्य 8,80,000/- रुपये है जबकि इसकी प्रति एकड़ कीमत 7,00,498/- रुपये आती है। यह जमीन एक्सप्रेस हाईवे के निर्माण के लिए अधिग्रहीत जमीन का हिस्सा है। इसके अलावा, एचएसआईआईडीसी द्वारा निर्मित एक ले-आउट प्लान, Ex.R- 15 से यह स्पष्ट है कि बिक्री उदाहरण दिनांक 26.08.2004

16 कनाल (2 एकड़) भूमि के संबंध में है। इसकी कुल बिक्री पर विचार 8,80,000/- रुपये है जबकि इसकी प्रति एकड़ कीमत 4,40,000/- रुपये है। इस विक्रय पत्र को इस रूप में प्रदर्शित किया गया है आर 2/आर 4. भूमि का यह टुकड़ा पश्चिम दिशा की ओर 19 एकड़ में स्थित है अधिग्रहीत भूमि। इसके अलावा, बिक्री उदाहरण दिनांक 07.05.2004 Ex.R4/R30 4 कनाल और 15 मरला भूमि की बिक्री के संबंध में है 2,88,000/ रु. यह जमीन एक्सप्रेस हाइवे के पश्चिमी किनारे पर 15 एकड़ है। इसकी प्रति एकड़ औसत कीमत 4,85,000/- रुपये आती है। इसके अलावा, विक्रय पत्र Ex.R5 साबित करता है कि कीमत गांव कासन में है 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से एक वर्ष पहले रु.7,00,498/- प्रति एकड़ थी। इसकी तुलना में, भूस्वामियों ने एक विक्रय विलेख प्रस्तुत किया है। पी 17 कसान गांव के संबंध में। उपरोक्त विक्रय पत्र को ध्यान से पढ़ने पर यह स्पष्ट है कि यह विक्रय पत्र किसी कृषि भूमि के संबंध में नहीं है। भूमि की माप 683 वर्ग गज है। गज, एक कनाल से कुछ अधिक जमीन बिक चुकी है। चूंकि यह विक्रय पत्र कृषि भूमि के संबंध में नहीं है, इसलिए कृषि भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए उस पर भरोसा करना उचित नहीं है।

(9.22) इसके अलावा, एचएसआईआईडीसी ने सबूत के तौर पर कई बिक्री दस्तावेज पेश किए हैं। यह स्पष्ट है कि एचएसआईआईडीसी द्वारा उत्पादित बिक्री उदाहरण समान रूप से और संचयी रूप से सुझाव देते हैं कि अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य मालिकों द्वारा दावा किए जा रहे मूल्य के कहीं भी करीब नहीं है। मालिकों द्वारा प्रस्तुत बिक्री उदाहरण अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने में अदालत को मार्गदर्शन/सहायता नहीं करते हैं। इसके अलावा, एक बार अर्जित भूमि के साथ-साथ आस-पास के स्थानों पर स्थित भूमि की बिक्री के उदाहरण उपलब्ध हो जाते हैं, जो कि अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने में सबसे अच्छा सबूत माना जाता है, तो यह न्यायालय बाध्य है। सही बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए उसी पर भरोसा करें। एलएसी के पास है प्रति एकड़ 12,50,000/- रुपये की दर से बाजार मूल्य का आकलन किया गया, जबकि एचएसआईआईडीसी द्वारा उत्पादित विभिन्न बिक्री उदाहरणों में से, यदि उच्चतम को ध्यान में रखा जाता है, तो बाजार मूल्य लगभग रु. 7,00,000/- प्रति एकड़ आएगा।

(9.23) अदालत को अधिग्रहीत भूमि के उचित और उचित बाजार मूल्य का आकलन करना आवश्यक है। सुप्रीम कोर्ट ने “नरेन्द्रा और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य” के हालिया फैसले में कहा है कि इस तथ्य के बावजूद कि भूमि मालिकों ने एक विशेष दर पर बाजार मूल्य का दावा किया है, उचित राशि का आकलन करना अदालत की जिम्मेदारी है। और भूमि से वंचित मालिकों को उसका भुगतान सुनिश्चित करना। वहीं ये बात कोर्ट के संज्ञान में आई है KMP के लिए भूमि अधिग्रहण से संबंधित अपीलों पर निर्णय लेना गांव डबोदा खुर्द और अन्य जुड़े गांवों में एक्सप्रेसवे “एचएसआईआईडीसी बनाम रतन सिंह” आरएफए-5620-2013 एवं अन्य जुड़े 05.10.2021 कि राज्य सरकार ने, अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने में संबंधित भूमि अधिग्रहण कलेक्टरों को मार्गदर्शन करने के लिए एक नीतिगत निर्णय लिया गया था इसी प्रकार, जबकि ग्राम सुल्तानपुर में भूमि अधिग्रहण से संबंधित अपीलों का निर्णय करना “HSIIC बनाम ओम दत्त और अन्य” (RFA-421-2021) का फैसला 07.10.2021 को हुआ, कोर्ट ने पिछले फैसले का पालन करते हुए इसके अंतर्गत माना है:-

“ 8.18 इस मामले का एक और पहलू है जो अदालत के संज्ञान में आया है और विचाराधीन दृष्टि से इसे नजरअंदाज नहीं किया जाना चाहिए। 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 ठीक 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? “नरेन्द्र सिंह और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य” (2017) 9 SCC 426 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 राशि का दावा करने में विफल रहे। यह माना गया कि यह सुनिश्चित करना अदालत 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 8.04.2005 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 अवार्ड 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। नीतिगत निर्णय निम्नानुसार निकाला गया है: -

महोदय,

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

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- के तहत प्रमंडलीय आयुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्धारित दर के आधार पर भू-स्वामियों को मुआवजा का भुगतान किया जाता है। 95/8943, दिनांक 20.6.1995. यह समिति अधिग्रहण के तहत भूमि की गुणवत्ता, श्रेणी और स्थान के आधार पर दरों की सिफारिश कर रही थी। 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। परिणामस्वरूप, भूमि मालिकों को उन्हें दिए जाने वाले मुआवजे को बढ़ाने और मुकदमेबाजी की इस प्रक्रिया के लिए अदालतों का दरवाजा खटखटाना पड़ता है। पर्याप्त 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।

(2017) 9 एससीसी 426)

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। परिणामस्वरूप, भूमि मालिकों को उन्हें दिए जाने वाले मुआवजे को बढ़ाने और मुकदमेबाजी की इस प्रक्रिया के लिए अदालतों का दरवाजा खटखटाना पड़ता है। पर्याप्त 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 NCR 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:-

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

- i) शहरीकरण योग्य क्षेत्र जैसा कि गुडगांव विकास योजना में दिखाया गया है।
- (ii) पंचकुला और चंडीगढ़ की परिधि सहित हरियाणा का शेष NCR उप-क्षेत्र हरियाणा राज्य का हिस्सा है
- iii) NCR 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) गुडगांव के शहरीकरण योग्य क्षेत्र में न्यूनतम फ्लोर दरें रु. 15.00 लाख प्रति एकड़।
- ii) हरियाणा राज्य में पंचकुला और चंडीगढ़ परिधि के क्षेत्र सहित NCR के शेष हरियाणा उप-क्षेत्र में न्यूनतम फ्लोर दर रुपये होगी। 12.50 लाख प्रति एकड़।
- 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 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 घोषित की जाने वाली भूमि अधिग्रहण का कोई भी अवार्ड फ्लोर रेट से कम दरों पर नहीं होगा, जैसा कि 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 मेमो No. 2025- R-5- 2005/4299, दिनांक 28.4.2005.

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

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

| | |
|--|---------------------------|
| i) गुड़गांव के शहरीकरण योग्य क्षेत्र के लिए न्यूनतम फ्लोर दर | रु. 15.00 लाख प्रति एकड़ |
| ii) हरियाणा राज्य में पंचकूला और चंडीगढ़ परिधीय क्षेत्र सहित एन. सी. आर. के हरियाणा उप-क्षेत्र के बाकी हिस्सों के लिए न्यूनतम फ्लोर दर रु. 12.50 लाख प्रति एकड़। | रु. 12.50 लाख प्रति एकड़। |
| iii) हरियाणा राज्य के बाकी हिस्सों के लिए न्यूनतम आधार दर। | रु. 05.00 लाख प्रति एकड़। |

(इन फ्लोर दरों में भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत देय सहायता 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 तल दर। | रु. 20.00 लाख प्रति एकड़ |
| ii) हरियाणा राज्य में पंचकूला और चंडीगढ़ परिधीय क्षेत्र सहित एन. सी. आर. के हरियाणा उप-क्षेत्र के बाकी हिस्सों के लिए न्यूनतम तल दर। | रु. 16.00 लाख प्रति एकड़। |
| iii) हरियाणा राज्य के बाकी हिस्सों के लिए न्यूनतम आधार दर। | 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 की परवाह किए बिना 22.3.2007 को या उसके बाद अवार्ड 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 05.10.2021 को उपरोक्त अपीलों पर निर्णय दिया है। उस मामले में भी भूमि का अधिग्रहण उसी उद्देश्य के लिए किया गया था यानी कुंडली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे का निर्माण। इसके अलावा, 30.03.2012 को "ओम प्रकाश और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य" में RFA-7450-2011 और संबंधित मामलों में अपील पर निर्णय लेते समय एक समन्वय पीठ ने यह विचार किया कि राज्य ने भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि को मान्यता दी है। समय के साथ विभिन्न योगदानकारी कारकों के कारण, 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। इस मामले में तदनुसार 10.05.2006 को अवार्ड पारित किया गया था, बाजार मूल्य के अनुसार राशि में आनुपातिक वृद्धि करते हुए 14,52,010/- रुपये प्रति एकड़ बनता है।

(9.24) अतः इन अपीलों में अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य की राशि रु. 12,50,000/- + रु.2,02,479.49 (431 दिन x 469.79) = रु.14,52,480/- प्रति एकड़।

मुद्दा संख्या 2

(9.25) आइए अब दूसरे मुद्दे की जाँच करें। “एचएसआईआईडीसी बनाम रुथम सिंह” (RFA नंबर 5620/2013) और अन्य संबंधित मामलों में मालिकों द्वारा दायर की गई अपीलों पर निर्णय लेते हुए, गांव डाबोदा खुर्द में स्थित भूमि और गांव सुल्तानपुर में भूमि के अधिग्रहण के संबंध में RFA संख्या 421-2021 के संबंध में उसी एक्सप्रेसवे पर, इस बेंच ने उसी उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण से उत्पन्न होने वाले मामलों के संबंध में 20% की दर से विच्छेद शुल्क का आकलन किया है। सुल्तानपुर में भूमि के संबंध में पारित निर्णय में प्रासंगिक चर्चा निम्नानुसार निकाली गई है: -

“ 8.15 उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह घोषित किया जाता है कि यदि किसी भूमि के अधिग्रहण के कारण भूस्वामी की शेष भूमि दो या दो से अधिक भागों में विभाजित हो गई है, तो भूस्वामी संयुक्त राष्ट्र के छोटे हिस्से के 20% के हकदार होंगे। -अधिग्रहीत भूमि. 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। भूमि। 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।”

(9.26) विद्वान वरिष्ठ वकील टहल सिंह मामले (ऊपर) 1987 RRR 495 में दिए गए फैसले पर भी भरोसा करते हैं। इस मामले में, एक नहर के निर्माण के कारण, मालिकों की संबंधित भूमि जोत को विभाजित कर दिया गया था। चूंकि मालिकों के लिए भूमि के शेष टुकड़े पर खेती करने के लिए नहर के पार जाना लगभग असंभव था, जो मूल भूमि जोत से अलग था, न्यायालय ने विभिन्न प्रतिशतों पर विच्छेद शुल्क का आकलन किया। फैसले का पैरा 11 निम्नानुसार निकाला गया है-

“11. उपरोक्त सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए, मैं संबंधित भूमि मालिकों को भूमि विच्छेद के लिए निम्नलिखित मुआवजे को उचित मानता हूँ: -

(1) जहां SYL नहर सेवारत भूमि और गांव की आबादी के बीच हस्तक्षेप करती है और इसका क्षेत्रफल दो एकड़ या उससे कम है, तो विच्छेद के लिए मुआवजा इस प्रकार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का 60% होगा।

(2) जहां काटी गई जमीन गांव की आबादी की ओर नहीं है और SYL नहर का निर्माण इसके आगे किया जा रहा है और इसका क्षेत्रफल दो एकड़ या उससे कम है, विच्छेद के लिए मुआवजा इस प्रकार अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का 40% होगा।

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड बनाम महेंद्र सिंह
और अन्य (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

(3) जहां कटी हुई भूमि क्षेत्रफल में दो एकड़ से अधिक है, लेकिन 5 एकड़ से कम है, और SYL नहर के दोनों ओर स्थित है, इसके विच्छेद के लिए बाजार मूल्य के 10% की दर से मुआवजा देय होगा।”

(9.27) सर्वोच्च सम्मान के साथ, उपरोक्त निर्णय वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है क्योंकि उस मामले में, एक नहर के निर्माण के कारण, नहर के दूसरी तरफ स्थित भूमि के कटे हुए टुकड़े पर खेती करना व्यावहारिक रूप से असंभव हो गया था। जबकि वर्तमान मामले में, सड़क के निर्माण के कारण भूमि टुकड़ों में विभाजित हो गई है जिसमें अंडरपास प्रदान किए गए हैं लेकिन यह ऐसा मामला नहीं है जहां भूमि का शेष हिस्सा बेकार हो गया है। इसलिए, एक ही मानदंड लागू नहीं किया जा सकता। विद्वान वकील 12.02.2020 को हरियाणा “राज्य बनाम रोहताश” (ऊपर) RFA 3158-2013 में पारित फैसले पर भी भरोसा करते हैं। इस मामले में, टहल सिंह (ऊपर) में पारित फैसले पर भरोसा करते हुए, न्यायालय ने 50% विच्छेद शुल्क की अनुमति दी। विच्छेद क्षति का निर्धारण करने में, व्यक्तिगत मामले के तथ्यों की सराहना करने के बाद मूल्यांकन करना आवश्यक है। इसलिए, ऐसे निर्णयों को, सर्वोच्च सम्मान के साथ, कोई अनुपात निर्णय निर्धारित करने वाला नहीं माना जा सकता है। निर्णय, यह नहीं बताते कि एक सामान्य नियम के रूप में, भूमि के बंटवारे के प्रत्येक मामले में विच्छेद शुल्क दिया जाना है। इसका निर्णय व्यक्तिगत मामलों के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर किया जाना है।-

(1) भूमि से वंचित भूस्वामी संशोधित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अनुसार सभी वैधानिक लाभों के साथ-साथ 14,52,480/- रुपये प्रति एकड़ की दर से अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के हकदार होंगे।

(2) यदि अनिवार्य अधिग्रहण के कारण, मालिक के पास छोड़ी गई शेष भूमि को दो भागों में विभाजित कर दिया गया है, तो भूमि मालिक के पास छोड़ी गई गैर-अधिग्रहीत भूमि के छोटे हिस्से के लिए न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य का 20% पाने के भी हकदार होंगे। या अधिक भाग. हालाँकि, विच्छेद का हर्जाना केवल उन मालिकों तक ही सीमित होगा जिनके पास छोटे टुकड़ों में 5 एकड़ से कम जमीन बची है।

सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का भी निपटारा कर दिया जाता है।

ऋतंभ्र ऋषि

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।

पूनम कुमारी