

Translation

रिपोर्ट योग्य

भारत के उच्चतम न्यायालय में
 सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार
सिविल अपील संख्या 2023 का 1173
 (2022 की एस.एल.पी.(सिविल) संख्या 3585 से उत्पन्न)

रविन्द्र कुमार गोयल

अपीलकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य व अन्य

उत्तरदातागण

के साथ

सी.ए.संख्या 2023 की 1176 @एस.एल.पी.(सी)संख्या 2022 की 4837)सी.ए.संख्या 2023 की 1178 @एस.एल.पी.(सी)संख्या 2022 की 7772)सी.ए.संख्या 2023 की 1177 @एस.एल.पी.(सी)संख्या 2022 की 7455)सी.ए.संख्याएँ 2023 की 1182–2010 @एस.एल.पी.(सी)संख्याएँ 3446–3474 / 2023@ डी. संख्या 2022 की 11863)सी.ए.संख्याएँ 2023 की 1179–1181 @एस.एल.पी.(सी)संख्याएँ 10577–79 / 2022)सी.ए.संख्याएँ 2023 की 1174–1175 @एस.एल.पी.(सी)संख्याएँ 9898–99 / 2022)सी.ए.संख्याएँ 2023 की 1217–1220 @एस.एल.पी.(सी)संख्याएँ 622–625 / 2023)सी.ए.संख्याएँ 2023 की 1211–1216 @एस.एल.पी.(सी)संख्याएँ 3434–3439 / 2023@ डी. संख्या 2022 की 114744)सी.ए.संख्याएँ 2023 की 1221–1222 @एस.एल.पी.(सी)संख्याएँ 2450–2451 / 2023)निर्णयए.एस.बोपन्ना, न्यायाधीश

1. इन सभी मामलों में विडंबना यह है कि अपीलकर्तागण भूमि गंवाने है जिन्हें दूसरों द्वारा तेजी से यात्रा करने के लाभ के लिए उनकी अपनी भूमि से पूरी तरह से या आंशिक रूप से ऐसी भूमि पर

एक एक्सप्रेस हाइवे बनाने के लिए वंचित किया गया है लेकिन उन्हें न्यायोचित और उचित मात्रा में धन का मुआवजा देने की प्रक्रिया फास्ट ट्रैक पर होने के बजाय धीमी रही है। यह प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि से दो दशक से कुछ साल कम है और अपीलकर्तागण अभी भी वह प्राप्त करने के लिए मुकद्दमेबाजी कर रहे हैं जो उन्हें न्यायपूर्वक रूप से देय है।

2. इन अपीलों का अन्यथा भी एक उतार चढ़ाव भरा इतिहास रहा है। अपीलकर्तागण दूसरी बार इस न्यायालय के समक्ष हैं। अपीलकर्ताओं के स्वामित्व वाली भूमि हरियाणा सरकार के उद्योग विभाग द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'अधिनियम, 1894') की धारा 04 के साथ पठित धारा 17(2) के तहत अधिसूचित भूमि का एक हिस्सा थी। प्रारंभिक अधिसूचना 11 जनवरी, 2005 को जारी की गई थी और अधिनियम, 1894 की धारा 06 के तहत घोषणा 31 मई, 2005 को की गई थी। जिस उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, वह ग्राम सुल्तानपुर, उप तहसील फर्रुखनगर, तहसील और जिला गुरुग्राम में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 01, 10, 08 और 02 को जोड़ने वाले एक्सप्रेस हाइवे फेज़ 07 के निर्माण के लिए है। परियोजना के लिए अधिसूचित भूमि का कुल विस्तार—क्षेत्र 798 कनाल और 02 मरला था, जिसमें अपीलकर्ताओं की भूमि भी शामिल है।
3. यह अधिनिर्णय जिला राजस्व अधिकारी एवं भूमि अधिग्रहण कलेक्टर (संक्षेप में 'एल.ए.ओ.')
- गुडगांव द्वारा 10.05.2006 को पारित किया गया था। कलेक्टर, गुरुग्राम द्वारा पत्र दिनांक 03.11.2005 के माध्यम से आपूर्ति की गई भूमि की दरों के अनुसार सभी प्रकार की भूमि के लिए बाजार मूल्य 12,50,000/- रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया गया था। अपीलकर्ताओं सहित भूमि गंवाने वालों ने अधिनियम, 1894 की धारा 18 के अंतर्गत संदर्भ की मांग की थी। संदर्भ न्यायालय ने विचार करने के बाद दिनांक 27.02.2012 के अपने फैसले द्वारा बाजार मूल्य को बढ़ाकर 43,17,841/- रुपये प्रति एकड़ कर दिया था। उच्च न्यायालय के पास दोनों पक्षों द्वारा उसके समक्ष दायर की गई अपीलों में इसकी शुद्धता पर विचार करने का अवसर था। उच्च न्यायालय ने विचार करते हुए दिनांक 05.02.2016 के अपने निर्णय के द्वारा बाजार मूल्य बढ़ाकर 62,11,700 रुपये प्रति एकड़ कर दिया था।
4. भूमि गंवाने वाले और हरियाणा राज्य भी इस न्यायालय के समक्ष उच्च न्यायालय द्वारा पारित आम निर्णय दिनांकित 05.02.2016 को चुनौती दे रहे थे। इस न्यायालय ने सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (2018) 3 एस.सी.सी. 278 के मामले में दिनांक 25.01.2018 के अपने फैसले के द्वारा से सभी मामलों को संदर्भ न्यायालय को भेज दिया और पक्षकारों को आगे साक्ष्य देने की

अनुमति दी गई, जिसके बाद संदर्भ न्यायालय द्वारा इस मामले में एक नया निर्णय लेने की आवश्यकता थी।

5. तदनुसार, पक्षकारों ने साक्ष्य प्रस्तुत किया था और विक्रय के उदाहरणों को नमूनों (**exemplars**) के रूप में प्रदर्शित (**exhibited**) किया था। संदर्भ न्यायालय ने रिकार्ड पर उपलब्ध साक्ष्यों और सामग्रियों के पुनः मूल्यांकन पर अपने 10.01.2020 के निर्णय और अधिनिर्णय के द्वारा अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 22,00,754 /— रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया है। पक्षकार व्यथित होने के कारण उच्च न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए। हरियाणा राज्य औद्योगिक और आधारभूत संरचना विकास निगम लिमिटेड और अन्य (संक्षेप में एच.एस.आई.आई.डी.सी.) ने निर्धारित बाजार मूल्य की मात्रा पर हमला किया था, यह कहते हुए कि यह अत्यधिक था, जबकि भूमि गंवाने वालों ने बाजार मूल्य में वृद्धि की मांग की थी। उच्च न्यायालय ने अपने आम (**common**) निर्णय दिनांकित 07.10.2021 के द्वारा संदर्भ न्यायालय के निर्णय को संशोधित किया है और बाजार मूल्य को घटाकर 14,52,010 /— रुपये प्रति एकड़ कर दिया है। भूमि गंवाने वाले इससे व्यथित होकर अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि की मांग करने वाली इन अपीलों में इस न्यायालय के समक्ष हैं।
6. उपरोक्त पृष्ठभूमि में, हमने अपीलकर्ताओं के सभी विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और प्रतिवादी **H.S.I.I.D.C** के विद्वान अधिवक्ता को भी सुना है और अपील के दस्तावेजों का अवलोकन किया है।
7. भूमि गंवाने वालों की ओर से विवाद का सार यह है कि जो भूमि इन अपीलों की विषय वस्तु है, वह सुल्तानपुर में स्थित है, जो शहरी समूह के भीतर है। इस प्रकार, हालांकि भूमि को कृषि भूमि के रूप में दर्शाया गया था, वास्तव में उक्त भूमि में गैर-कृषि क्षमता है, विशेष रूप से भूमि शहरी क्षेत्र के भीतर स्थित होने के कारण शहरीकृत भूमि है। इस दृष्टिकोण से, यह तर्क दिया गया है कि बाजार मूल्य का निर्धारण न तो कृषि भूमि के रूप में मानकर या मानदंड लागू करके निर्धारित नहीं किया जा सकता है, जो कि कृषि भूमि के बड़े भूभाग पर लागू होता है। यह तर्क दिया गया है कि यद्यपि भूमि अधिग्रहण के लिए संयुक्त अधिसूचना में 798 कनाल 02 मरला भूमि शामिल है, जहाँ तक अपीलकर्ताओं का संबंध है, वे भूमि के छोटे भूभाग के स्वामी हैं, जिनका उपयोग कृषि के अलावा अन्य प्रयोजनों के लिए शहरी भूमि के रूप में किया जाना था, और इस कारण से ,

सरकार द्वारा निर्धारित फ्लोर दरों को लागू करने पर/करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य उचित नहीं होगा। आगे, उनका यह तर्क है कि मामले को संदर्भ न्यायालय में प्रतिपेक्षित/वापिस भेज दिए जाने पर साक्ष्य, प्रस्तुत किए गए थे, जिसमें बिक्री के उदाहरणों (exemplans) पर भरोसा किया गया था। यह तर्क दिया गया है कि संदर्भ न्यायालय ने मामले के सभी पहलुओं को ध्यान में रखते हुए वास्तव में दिनांक 07.12.2004 के विक्रय विलेख पर भरोसा किया था, जिसे Ex.Px. के रूप में मार्क/चिह्नित किया गया था। ऐसा करने के बाद, संदर्भ न्यायालय द्वारा की गई एकमात्र त्रुटि विकास प्रभारों के मूल्य की 35 प्रतिशत की कटौती करना है, क्योंकि वर्तमान मामले में, विकास प्रभारों को काटने का प्रश्न न्यायोचित नहीं होगा, क्योंकि पूरी अधिग्रहित भूमि का उपयोग सड़कों के निर्माण के उद्देश्य के लिए किया गया है। इसलिए यह तर्क दिया जाता है कि पूरी राशि, जो कथित बिक्री विलेख दिनांक 07.12.2004 में बिक्री प्रतिफल (Sale Consideration) है, को माना जाना है और मुआवजे की मात्रा निर्धारित करने के लिए, इसे बाजार मूल्य के रूप में निर्धारित किया जाना है।

8. अधिग्रहण के लाभार्थी, अर्थात् H.S.I.I.D.C. के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किए गए तर्क का सार यह है कि संदर्भ न्यायालय द्वारा Ex.Px. दिनांकित 07.12.2004 के दस्तावेज पर निर्भरता रखना उचित नहीं था, अधिग्रहित की गई 798 कनाल 02 मरला भूमि की विशाल सीमा की तुलना में वह कथित दस्तावेज एक छोटी मात्रा की भूमि की खरीद से संबंधित था। इसलिए यह अधिग्रहित भूमि के वास्तविक/सही मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करता है। यह आगे तर्क है कि दूसरी तरफ, H.S.I.I.D.C. ने 23.07.2004 और 25.11.2005 की अवधि के बीच नौ बिक्री उदाहरणों (exemplans) पर भरोसा किया था, जिसमें बड़ी मात्रा में कृषि भूमि बेची गई थी और सभी कथित उदाहरणों में प्रति एकड़ मूल्य उस फ्लोर रेट/मूल्य (न्यूनतम दर) से कम है, जिस पर विचार किया गया था। हालांकि L.A.O ने उसी के आधार पर बाजार मूल्य 12,50,000/- रुपये निर्धारित किया था, उच्च न्यायालय ने यह ध्यान में रखते हुए कि समय का अंतराल था, उसे अपनाया है और न्यूनतम दरों (floor rates) को इंगित करते हुए सर्कुलर/परिपत्र की तिथि और अधिसूचना की तिथि के बीच की अवधि के लिए वृद्धि को जोड़ा है। यह तर्क दिया गया है कि उच्च न्यायालय ने इस प्रकार उचित कारण देते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया है और उचित मुआवजा दिया है। इसलिए, यह निवेदन किया गया है कि निर्णय में हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है।

9. परस्पर विरोधी तर्कों के आलोक में, इस बात को ध्यान में रखते हुए कि यहाँ एकमात्र प्रश्न अधिग्रहित भूमि के लिए उचित बाजार मूल्य का निर्धारण करना है, अच्छी तरह से स्थापित मानदंडों को ध्यान में रखा जाना है और निर्णय लिया जाना है कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भ न्यायालय द्वारा विचार करने के तरीके में हस्तक्षेप करना उचित था और क्या उच्च न्यायालय अभिलेख/रिकार्ड पर उपलब्ध अन्य दस्तावेजों के आलोक में बाजार मूल्य तय करने के लिए न्यूनतम दरों (floor rates) का प्रावधान करने वाले परिपत्र (Circular) में दर्शाई गई राशि को अपनाने में सही था। इस संबंध में, यह ध्यान दिया जाता है कि एल.ए.ओ. (LAO) ने पहले अवसर पर, दिनांक 10.05.2006 का अधिनिर्णय पारित करते समय वास्तव में, कलेक्टर द्वारा जारी किए गए 03.11.2005 के परिपत्र (Circular) को ध्यान में रखा है, जिसमें प्रति एकड़ 12,50,000/- रुपये की न्यूनतम दरों (floor rates) का प्रावधान किया गया है और तदनुसार मुआवजे का निर्धारण किया है। जैसा कि पहले बताया गया है, जब पक्षकार सुरेन्द्र सिंह बनाम हरयाणा राज्य और अन्य (उपरोक्त) शीर्षक वाले मामले में मुकदमें के पहले दौर में इस न्यायालय के समक्ष थे, तब इस न्यायालय ने बाजार मूल्य के निर्धारण के बारे में शासी कारकों को ध्यान में रखते हुए मामले को नए सिरे से विचार करने के लिए वापिस (remanded) भेज दिया था, हालांकि न्यूनतम दरों (floor rates) से संबंधित परिपत्र (Circular) भी इस न्यायालय के अवलोकनार्थ उपलब्ध था, जिस पर ध्यान दिया जा सके और जरूरत पड़ने पर उसे लागू किया जा सके। उस दृष्टि से, कथित परिपत्र (Circular) के आलोक में, उस पर भरोसा किए बिना, इस न्यायालय ने निर्देश दिया था कि पक्षकारों द्वारा संदर्भ न्यायालय के समक्ष साक्ष्य प्रस्तुत किए जाए ताकि इस तरह के साक्ष्य को नए सिरे से निर्धारण का आधार बनाया जा सके। इसके बावजूद, उच्च न्यायालय ने वर्तमान दौर में अभिलेख/रिकार्ड पर अन्य साक्ष्य उपलब्ध होने के बावजूद केवल न्यूनतम दरों (floor rates) को प्रदान करने वाले परिपत्र (Circular) पर भरोसा किया है। इसलिए, इस तरह का निर्णय न्यायोचित नहीं है। अभिलेखों/रिकार्ड से, यह इंगित किया गया है कि जैसा कि पक्षकारों की ओर से तर्क दिया गया था, बिक्री के उदाहरणों (Sale exemplars) को बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए न्यायालय की सहायता के लिए अभिलेख/रिकार्ड पर लाया गया था, जिस पर उचित बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए विचार किया जाना आवश्यक था।

10. मामले के इस पहलू पर विचार करते समय यह ध्यान रखना आवश्यक है कि संदर्भ न्यायालय ने साक्ष्य का मूल्यांकन करने से पहले, उचित मुआवजे पर पहुंचने के लिए अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के उद्देश्य से एक संदर्भ पर विचार करते समय इस न्यायालय द्वारा निर्धारित मापदंडों को ध्यान में रखा है। चूंकि बिक्री के उदाहरणों (Sale exemplars) को परस्पर विरोधी पक्षकारों द्वारा संदर्भ न्यायालय के समक्ष रखा गया था, इसलिए इन पर विचार करने के लिए, संदर्भ न्यायालय ने वास्तव में गुजरात राज्य बनाम काखोत सिंह जी वजे सिंह जी वाघेला (1968) 3 एस.सी.आर 692 के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर ध्यान दिया है। इस न्यायालय ने इस सिद्धांत को प्रतिपादित किया था कि एक इच्छुक विक्रेता और एक इच्छुक क्रेता के बीच सहमत मूल्य वह मूल्य होगा जो आम तौर पर समान लाभ वाली भूमि के संबंध में बाजार में प्रचलित है, जो अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने का आधार हो सकता है, यदि बिक्री के ऐसे उदाहरण अभिलेख/रिकार्ड पर लाए जाते हैं।

11. इसके अलावा, संदर्भ न्यायालय ने आत्मा सिंह (मृत) (विधिक/कानूनी प्रतिनिधि द्वारा) व अन्य बनाम हरियाणा राज्य व अन्य (2008) 2 एस.सी.सी. 568 के मामले में इस न्यायालय के निर्णय को भी ध्यान में रखा था, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अधिग्रहित भूमि के बड़े भूभाग के लिए मुआवजे का निर्धारण करते समय भूमि के छोटे टुकड़ों की बिक्री के उदाहरणों को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। इस पर भी विचार किया गया है कि विकास शुल्क/प्रभारों पर कटौती का नियम समान रूप से लागू नहीं होगा। यह उस आलोक में है कि संदर्भ न्यायालय ने दस्तावेज Ex.Px. दिनांकित 07.12.2004 पर भरोसा किया है, जिस पर भूमि गंवाने वाले लोगों द्वारा भरोसा किया गया है। उक्त दस्तावेज के अंतर्गत, सुलतानपुर में 05 मरला, यानि वह क्षेत्र जो इन अपीलों का विषय है, की बिक्री 1,05,000/- रुपये के हिसाब से की गई, जो 33,60,000/- रुपये प्रति एकड़ होगा। भूमि के कथित उक्त मूल्य की गणना करने पर, संदर्भ न्यायालय ने विकास शुल्क/प्रभारों के लिए उसका 35 प्रतिशत काट लिया और उसके बाद उक्त बिक्री विलेख की तिथि और प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि के बीच की अवधि का अंतर होने के कारण 35 दिनों के लिए वृद्धि को जोड़ा। इसी आधार पर संदर्भ न्यायालय द्वारा 22,00,754/- रुपये प्रति एकड़ का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया था।

12. संदर्भ न्यायालय के निर्णय से यह नोट किया गया है कि प्रतिवादी -एच.एस.आई.आई.डी.सी (H.S.I.I.D.C.) द्वारा Ex.Rs/R12, Ex.R6 ,Ex.R9, Ex.R13 से Ex.R16 में जिन

बिक्री के उदाहरणों (Sale exemplars) पर भरोसा किया गया था, उन्हें खारिज कर दिया गया था क्योंकि वे भूमि के बाजार मूल्य को दर्शाते हैं जो कलेक्टर द्वारा अधिनिर्णीत राशि से कम है। उस हद तक, संदर्भ न्यायालय द्वारा दिया गया कारण उचित नहीं है। यह तय करने के लिए कि क्या भूमि तुलनीय है या नहीं, दस्तावेजों को ध्यान में रखना होगा, और यदि निर्धारण पर, यह निष्कर्ष निकलता है कि वे तुलनीय हैं, लेकिन दर्शाया गया बाजार मूल्य एस.एल.ए.ओ. (S.L.A.O) द्वारा दिए गए/अधिनिर्णीत किए गए मूल्य से कम है और यदि कोई अन्य दस्तावेज उच्च बाजार मूल्य को इंगित करने के लिए नहीं है, तो संदर्भ न्यायालय के लिए एल.ए.ओ. (L.A.O) के अधिनिर्णय की पुष्टि करना उचित होगा, जो भूमि गंवाने वालों के लिए अधिक फायदेमंद है।

13. इसलिए, चूंकि हमने पहले ही संकेत दिया है कि उच्च न्यायालय केवल फ्लोर रेट तय करने वाले परिपत्र पर भरोसा करने में न्यायोचित नहीं था, जब किये गये रिमांड के अनुसरण में अन्य साक्ष्य रिकॉर्ड पर उपलब्ध थे, इसलिए हमारे लिए यह ध्यान देना आवश्यक है कि संदर्भ न्यायालय ने तुलनीयता का विश्लेषण किए बिना प्रतिवादीगण द्वारा पेश किए गए बिक्री उदाहरणों पर भरोसा न करने में गलती की थी। कानून की स्थिति अच्छी तरह से स्थापित है कि जब बड़ी मात्रा में भूमि का अधिग्रहण किया जाता है और यदि बिक्री का उदाहरण भी रिकॉर्ड पर उपलब्ध है, तो यदि वे तुलनीय लेनदेन हैं तो उसी पर भरोसा करना सुरक्षित होगा। तथापि, जैसाकि ऊपर उल्लेख किया गया है, इस न्यायालय ने आत्मा सिंह (सुपरा) वाले मामले में यह भी अभिनिर्धारित किया है कि छोटे विस्तार के विक्रय के उदाहरणों को अनदेखा नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, इस न्यायालय ने कई मामलों में दोहराया है कि छोटे पैमाने पर बिक्री उदाहरणों पर भरोसा किया जा सकता है बशर्ते की विकास प्रभारों के लिए समूचित कटौती प्रदान किए जाये।

14. वर्तमान मामले में, हालांकि 798 कनाल और 2 मरला भूमि के बड़े हिस्से के संबंध में दिनांक 11.01.2005 को अधिग्रहण अधिसूचना जारी की गई थी, लेकिन भूमि गंवाने वाले अधिकांश लोगों के स्वामित्व वाली भूमि की सीमा बहुत कम है। वास्तव में, संदर्भ न्यायालय द्वारा दिनांक 10.01.2020 को पारित फैसले में इंगित विवरण में लगभग 69 अपीलकर्ताओं का उल्लेख किया गया है जो इसके समक्ष थे। इसलिए, जिस हद तक प्रत्येक अपीलकर्ता मुआवजे का दावा कर रहे हैं, वह एक छोटी सीमा है। उस पृष्ठभूमि में, यदि प्रतिवादीगण द्वारा एक्स.आर 5 से आर 16 में जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया है, उनका उल्लेख किया जाता है, तो सबसे अधिक बिक्री एक्स.आर 16 के तहत 32 कनाल और 16 मरला है, जबकि सबसे कम एक्स.आर 8 के तहत 3 कनाल

और 8 मरला है। हमने इस मामले के इस पहलू को यह इंगित करने के लिए निर्दिष्ट किया है कि उदाहरण के रूप में पूर्व विक्रय संव्यवहारों के विक्रय विलेखों पर निर्भरता रखने की प्रक्रिया का अनुमोदन करते हुए, यह नयायालय काखोट सिंह जी वाजे सिंहजी वाघेला (सुपरा) और कई अन्य मामलों से आरंभ होता है जिसमें इस बात पर जोर दिया गया है कि इसके लिए आधार यह है कि ऐसे उदाहरणों के अधीन मूल्य इच्छुक विक्रेता और इच्छुक क्रेता के बीच सहमत विक्रय प्रतिफल का प्रतिनिधित्व करेगा और इसलिए यह वास्वविक बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करेगा ।

15. यदि उपर्युक्त निर्दिष्ट अवधारणा को परिप्रेक्ष्य में रखा जाता है, तो कोई भी इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकता है कि जब किसी दस्तावेज के तहत कृषि भूमि की बड़ी मात्रा बेची जाती है और यदि भूमि का कृषि उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाता है, तो उस भूमि की प्रकृति और जिस उद्देश्य के लिए इसका उपयोग किया जाता है, उस पर सहमति व्यक्त की गई कीमत पर आधारित होगी। ऐसे मामलों में, जहां एक ही मालिक की कृषि भूमि की बड़ी मात्रा का अधिग्रहण किया जाता है, इसमें कोई संदेह नहीं है कि ऐसे बड़ी मात्रा के बिक्री उदाहरणों पर भरोसा करना सुरक्षित होगा, विशेष रूप से उन परिस्थितियों में जहां कृषि भूमि के रूप में वर्गीकृत भूमि का उपयोग कृषि उद्देश्यों के लिए भी किया जाता है। ऐसी परिस्थितियों में, खेती की प्रकृति के आधार पर बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए, फसल पैटर्न और प्राप्त मूल्य पर गुणक को लागू करके पूंजीकरण विधि को अपनाया जा सकता है और बाजार मूल्य का निर्धारण या ऐसे विक्रय विलेखों के आधार पर बाजार मूल्य का निर्धारण किया जा सकता है जो तुलनीय उदाहरण है।

16. तथापि, कठिनाई तब उत्पन्न होती है जब किसी व्यक्ति के पास थोड़ी सी भूमि होती है जिसे कृषि भूमि के रूप में वर्गीकृत किया गया है, लेकिन गैर-कृषि खेती और शहरीकरण के कारण अपना चरित्र खो देता है जब ऐसी भूमि अधिक प्रतिष्ठित है और गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग करने के लिए उपयुक्त है। इस स्थिति में ऐसी भूमि को हालांकि कृषि के रूप में वर्गीकृत किया गया है, लेकिन इसे गैर-लघु कृषि क्षमता वाली भूमि के रूप में माना जाना चाहिए, विशेष रूप से शहरी उपयोग के लिए। उस प्रकाश में, उचित मामलों में, उपयुक्त उदाहरण की गणना करने और अंतिम निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए मानदंड का उपयोग करते समय भूमि खोने वालों में से प्रत्येक के पास कितनी भूमि है और स्थान के आधार पर, जो एक ही अधिग्रहण का हिस्सा है, को ध्यान में रखना आवश्यक है। इसलिए, कोई स्ट्रेट जैकेट फॉर्मूला नहीं हो सकता है कि जब बड़े पैमाने पर बिक्री के लिए सेल डीड्स उपलब्ध हों और बड़ी मात्रा में भूमि का अधिग्रहण किया जाए तो केवल

उदाहरण के रूप में माना जाना चाहिए । सामग्री क्या है इसकी तुलना, जो मामला दर मामला आधार पर निर्भर करेगा और यह न्यायालय को रिकार्ड पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर विश्लेषण करना है।

17. यदि उपरोक्त मानदंड को परिप्रेक्ष्य में रखा जाता है, तो वर्तमान मामले में, जैसा कि पहले से ही उल्लेख किया गया है और सुनवाई के समय गुडगांव और मानेसर शहरी परिसर 2031 एडी की अंतिम विकास योजना के संदर्भ में हमारे समक्ष प्रदर्शित किया गया है, विवाद में भूमि नगर निगम की सीमाओं के भीतर है। इसके अलावा, एलएओ द्वारा दिनांक 10.05.2006 को पारित अधिनिर्णय में कहा गया है कि भूमि पर कोई फसल खड़ी नहीं है। इसलिए, उस स्थिति में जब भूमि की कम मात्रा उपलब्ध होगी, तो उसका उपयोग शहरी विकास के लिए किया जाएगा, न कि कृषि उद्देश्य के लिए। इसलिए एक्स. आर 5 से आर 16 , जो कृषि भूमि की एक बड़ी मात्रा के सेल- डीड्स हैं, पर भरोसा करना तब तक उचित नहीं होगा जब तक कि यह प्रदर्शित करने के लिए कि उक्त सेल-डीड्स के तहत बेची गई भूमि की प्रकृति और अधिसूचित भूमि एक दूसरे की तुलना में है। उस दृष्टिकोण में, हालांकि संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट कारण उस पहलू पर उचित नहीं है, कथित दस्तावेजों को त्यागने से अंतिम निष्कर्ष न्यायसंगत होगा।

18. यदि यह स्थिति है, तो भूमि खोने वाले अपीलार्थियों द्वारा जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया था, उनमें से सबसे उपयुक्त दस्तावेज एक्स. पीएक्स 07.12.2004 था, क्योंकि यह अधिनियम, 1894 की 17 के साथ पठित धारा 4 के तहत 11.01.2005 की अधिसूचना से पहले था और उसके करीब था, जो संदर्भ न्यायालय द्वारा सही तरीके से किया गया है। चूंकि भूमि गंवाने वालों की भूमि के छोटे विस्तार, जिसमें शहरी क्षेत्र में गैर-मामूली कृषि क्षमता है, को अधिग्रहण के लिए अधिसूचित किया गया था, इसलिए दिनांक 07.12.2004 के उक्त बिक्री उदाहरण को तुलनीय माना जा सकता है। इसलिए, संदर्भ न्यायालय इस पर गणना करने में न्यायोचित था। चूंकि दोनों तिथियां निकट है, हमारी राय में, 35 दिनों के लिए वृद्धि मूल्य को आगे बढ़ाना उचित नहीं था। उस प्रकृति के विस्तार का आम तौर पर लिया जाता है यदि अधिसूचना की तारीख के करीब कोई दस्तावेज नहीं है और विचार करने के लिए बड़े समय अंतराल का एक दस्तावेज एकमात्र उपलब्ध दस्तावेज है, जिस पर विचार किया जाना है, इस मामले में, लंबे समय के अंतराल के लिए वृद्धि की आवश्यकता है।

19. उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद, अगला पहलू जो हमारा ध्यान आकर्षित करता है, वह विकास प्रभारों की दिशा में उचित कटौती के संबंध में है और क्या संदर्भ न्यायालय द्वारा एक्स.पी.एक्स में दस्तावेज के आधार पर प्राप्त बाजार मूल्य से मूल्य की 35 प्रतिशत की कटौती करना उचित था। अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि तत्काल मामले में अधिग्रहण सड़क के निर्माण के लिए है और इस प्रकार, कटौती करना आवश्यक नहीं था। सी.आर.नागराज शेटी (2) बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी और संपदा अधिकारी और एक अन्य (2009) 11 एस.सी.सी 75 वाले मामले में दिए गए निर्णय का यह प्रतिवाद करने के लिए भरोसा किया जाता है कि उक्त मामले में जहां राष्ट्रीय राजमार्ग को चौड़ा करने के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि आगे किसी भी विकास प्रभारों के कारण कटौती न्यायोचित नहीं होगी। प्यारा सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, आदि (2017) 2स्केल 323 मामले में भी एक निर्णय दिया गया, जहां इस न्यायालय ने यह निर्णय दिया कि कथित मामले में की गई 40 प्रतिशत की कटौती, जब अधिगृहीत भूमि लगभग 1 कनाल से 1 एकड़ प्रति व्यक्ति थी, जो अंततः कुल 305 एकड़ तक होती है, उचित नहीं है, जो अधिग्रहित की गई थी।

20. मामले के उस पहलू पर अपना ध्यान देने के बाद, हमारी राय है कि वर्तमान मामले में, अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भरोसे किए गए उक्त निर्णय उन्हें कोई सहायता नहीं देंगे क्योंकि वे पूरी तरह से उसमें उत्पन्न तथ्य स्थिति पर आधारित हैं। वास्तव में, इस न्यायालय ने जेएजी महेंद्र और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य वाले मामले में 2016 की एसएलपी (सी) संख्या 16063 से उत्पन्न सिविल अपील संख्या 15702/2017 में दिनांक 21.09.2017 के आदेश के माध्यम से और संबद्ध अपीलों को हरियाणा राज्य कृषि बाजार बोर्ड और अन्य बनाम कृष्ण कुमार और अन्य 20(2011)15 एससीसी 297 और साभिया मोहम्मद यूसुफ अब्दुल हमीद मुल्ला (मृत) बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य (2012) एससीसी 595 में इस न्यायालय के पहले के निर्णयों के संदर्भ में विकास प्रभारों की कटौती से संबंधित पूरे परिप्रेक्ष्य को ध्यान में रखा था, और विकास लागत के लिए बाजार मूल्य के 1/3rd की कटौती का सामान्य नियम भी, उन मामलों को छोड़कर जहां कोई विकास की आवश्यकता नहीं है, इस न्यायालय ने अंततः निष्कर्ष निकाला था कि 25 प्रतिशत की कटौती उचित होगी।

21. इस पृष्ठभूमि में, तत्काल तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, अधिग्रहित भूमि एक नए एक्सप्रेसवे के निर्माण के लिए है, जिसके लिए न केवल सड़कों को बिछाने की आवश्यकता होगी, बल्कि राजमार्ग के माध्यम से कई सुविधाएं प्रदान करने और इस तरह के राजमार्ग पर टाउनशिप के लिए सर्विस

रोड, फ्लाईओवर बनाने की आवश्यकता होगी। भूमि को विभाजक के रूप में भी छोड़ दिया जाएगा, ताकि दो रास्तों को विभाजित किया जा सके। इसलिए यह कहने के लिए ये उचित नहीं होगा कि कोई विकास लागत उठायी नहीं जाएगी। इसलिए, सभी पहलुओं को ध्यान रखते हुए और यह भी ध्यान में रखते हुए कि कुछ हद तक बिक्री के उदाहरण पर ऊपर उल्लिखित कारणों से भरोसा किया जा रहा है, यहां उत्पन्न तथ्यों और परिस्थितियों में, यह उचित होगा कि दस्तावेज़ एक्स.पी.एक्स दिनांक 07.12.2004 के तहत विचार में लिए गए मूल्य के 25 प्रतिशत पर विकास लागत की कटौती की गणना की जाए। अतः 33,60,000/- रुपये की राशि में से 8,40,000/- रुपये की राशि में से 25 प्रतिशत की कटौती की जानी है। इसलिए वर्तमान मामले में बाजार मूल्य 25,20,000/- रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया जाएगा, जो अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे के रूप में सभी वैधानिक लाभों के साथ देय होगा।

22. इस मामले से अलग होने से पहले, एक अन्य पहलू जो हमारे ध्यान में लाया गया था वह यह है कि मामले के पहले दौर में, मुआवजे की एक उच्च दर निर्धारित की गई थी और निर्णय को अपास्त करने और प्रतिप्रेषित करने से पहले, कुछ मामलों में निष्पादन लगाया गया था और राशि का भुगतान जमीन खोने वालों को किया गया था। अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता तर्क देते हैं कि यदि यह न्यायालय कुछ अपीलार्थियों को भुगतान की गई राशि से कम दर पर बाजार मूल्य निर्धारित करता है, तो उन भूमि घाटे में से जिन्हें राशि प्राप्त हुई है, वसूली के खिलाफ संरक्षित किया जाए। प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ऐसे अनुरोध का जोरदार विरोध करेंगे। मामले के इस पहलू पर विचार करने के बाद, हम अपने दिमाग में स्पष्ट हैं कि इस न्यायालय के लिए एक विशेष दर पर बाजार मूल्य का निर्धारण करने के बाद एक ही अधिग्रहण प्रक्रिया के संबंध में भूमि गवाने वाले के दो सेट का निर्माण करना संभव नहीं होगा, जो उन सभी पर लागू होता है।

23. इसलिए, यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि यदि किसी भूमि गवाने वाले में से किसी को भी इसमें निर्धारित मुआवजे की सीमा से अधिक राशि प्राप्त हुई है, तो मुआवजे की निश्चित अतिरिक्त राशि किसी भी स्थिति में वसूल की जा सकती है। हम इस तथ्य को भी नहीं भूल सकते कि मुआवजा निर्धारित करने वाले न्यायालय के पहले के आदेशों के कारण ऐसी स्थिति उत्पन्न हुई है। हालांकि यह न्यायालय की गलती नहीं है, इसने न्यायालय के कार्य के कारण वर्तमान स्थिति पैदा की है। अतः यह उचित होगा कि 'एक्ट्स क्यूरी नेमिनेम ग्रेवाबिट' के सिद्धांत का अवलंब लिया जाए जिससे कि दोनों पक्षकार यथासंभव पूर्वाग्रह से ग्रस्त न हों। इस बात को ध्यान में रखते हुए कि प्राप्त की गई राशि का निवेश या उपयोग व्यवस्था करने के बाद पुनर्भुगतान

को सक्षम बनाने के लिए किया जाएगा, हम निर्देश देते हैं कि शेष राशि का पुनर्भुगतान तीन छमाही वार्षिक किस्तों में किया जाएगा, जो ब्याज से मुक्त होगी। हालांकि, यदि उपरोक्त समय अवधि के भीतर राशि वापस नहीं की जाती है, तो उसके बाद 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लिया जाएगा और प्रतिवादी एचएसआईआईडीसी भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली करने के अधिकार सहित उसी की वसूली करने का हकदार होगा।

24. फलस्वरूप, हम निम्नलिखित ये आदेश पारित करत हैं :

- (i) पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा आरएफए संख्या 421/2021, आरएफए 848/2021 और संबंधित अपीलों में दिनांक 07.10.2021 को पारित निर्णय, यहाँ आक्षेपित किया गया, रद्द किया जाता है।
- (ii) एलएसी केस नंबर 1426 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुरुग्राम 24 (संदर्भ न्यायालय) द्वारा दिनांक 10.01.20 को पारित निर्णय और संदर्भों को बहाल और संशोधित किया गया है।
- (iii) संशोधन में यह आदेश दिया गया है कि अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 25,20,000/- रुपये प्रति एकड़ है। यह सांविधिक लाभों और अपीलार्थियों द्वारा पूरे समय किए गए खर्च के साथ देय होगा।
- (iv) तदनुसार, अपीलों को अंशतः अनुमति दी जाती है।
- (v) लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा किया जाता है।

.....जे

(ए.एस.बोपन्ना)

.....जे

(हिमा कोहली)

नई दिल्ली :

15 फरवरी, 2023

Disclaimer: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

Translated by Mr. Vishal Kumar, Revisor, Mr. L.N. Gautam, Translator and typed by Mr. Neeraj Kumar Mishra, Senior Assistant.