

अनिल क्षेत्रपाल जे. के समक्ष,

जय सिंह-----याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य ----प्रतिवादी

2016 का आर. एफ. ए. No.3000 (ओ. एंड एम.)

15 नवंबर, 2021

भारत का संविधान, 1950-भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-खंड 4, 15, 23, 24, 25 और 54-अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन-भूमि के पर्याप्त बड़े हिस्से की बिक्री के उदाहरणों के आधार पर प्राप्त आधार मूल्य पर विकास कटौती का अनिवार्य अधिरोपण-खंड 23 मुआवजे का निर्धारण करने में विचार किए जाने वाले मामलों को सूचीबद्ध करती है और खंड 24 उन मामलों को सूचीबद्ध करती है जिन्हें नजरअंदाज किया जाना चाहिए-भूमि मालिकों को मुआवजे की अनुमति दी जाती है अर्थात् यदि वे अपनी इच्छा के विरुद्ध संपत्ति से वंचित हैं, तो वे अधिग्रहण की अनिवार्य और अनैच्छिक प्रकृति को देखते हुए ऐसे बाजार मूल्य के 30 प्रतिशत की राशि के हकदार होंगे— अभिनिर्धारित किया गया

- यदि अधिग्रहित भूमि और उत्पादित बिक्री उदाहरण के बीच कोई विसंगति उचित आकार की नहीं है, तो न्यायालय बाजार मूल्य को कम करने के लिए आनुपातिक कटौती लागू नहीं करेगा-
- यदि न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत बिक्री के उदाहरण अपेक्षाकृत छोटे आकार के भूखंडों के हैं जिनका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है, तो थोक और खुदरा मूल्य के बीच के अंतर को कम करने के लिए कटौती लागू की जा सकती है-
- विकास कटौती तब लागू की जा सकती है जब तुलनीय बिक्री उदाहरण एक भूखंड का हो जो सड़क, बाजार, विकसित आवासीय कॉलोनी या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के पास एक प्रमुख स्थान पर स्थित हो-
- अविकसित अधिग्रहित भूमि के संबंध में, न्यायालय के लिए विकास कार्य के कारण की गई किसी भी कटौती को लागू करना उचित नहीं है-
- उपनिवेशवादियों के मामले में, मांग और आपूर्ति के आधार पर मूल्य निर्धारित करते हुए भूखंड बेचे जाते हैं। ऐसी सामान्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए विकास लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जानी चाहिए।
- यदि कृषि भूमि का एक बड़ा हिस्सा आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक कॉलोनी बनाने के लिए अधिग्रहित किया जाता है और उचित आकार की कृषि भूमि के भूखंडों की बिक्री

के उदाहरण उपलब्ध हैं, तो अदालत के लिए विकास लागत या सड़कों, नालियों, उद्यानों आदि के लिए विकास कटौती लागू करना उचित नहीं होगा।

अभिनिर्धारित किया गया कि वर्तमान मामले में, अधिग्रहण 1894 अधिनियम के तहत है, जिसे हाल ही में भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनःस्थापन में उचित मुआवजे और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (जिसे इसके बाद '2013 अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा निरस्त कर दिया गया है। हालांकि, बाजार मूल्य का आकलन 1894 के अधिनियम के अनुसार किया जाना आवश्यक है। 1894 अधिनियम की खंड 15 में प्रावधान है कि बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, कलेक्टर को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की खंड 23 और 24 में निहित प्रावधानों द्वारा निर्देशित किया जाएगा। खंड 23 क्षतिपूर्ति निर्धारित करने में विचार किए जाने वाले मामलों को सूचीबद्ध करती है। खंड 23 की उप-खंड 1 के खंड 1 में प्रावधान है कि अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को निर्धारित किया जाना है। 1894 के अधिनियम की खंड 24 मुआवजे के निर्धारण में नजरअंदाज किए जाने वाले मामलों को सूचीबद्ध करती है।

(पैरा 7.1)

आगे अभिनिर्धारित किया कि इस प्रकार यह स्पष्ट है कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने स्वयं एक से अधिक निर्णयों में मान्यता दी है कि यदि अधिग्रहित भूमि और उत्पादित बिक्री उदाहरण के बीच कोई अंतर उचित आकार का नहीं है, तो न्यायालय के लिए बाजार मूल्य को कम करने के लिए आनुपातिक कटौती लागू करना उचित नहीं होगा।

(पैरा 7.13)

यह भी अभिनिर्धारित किया कि एक बार जब अधिग्रहित कृषि भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया जा रहा है और कृषि भूमि के बड़े आकार के भूखंडों के कई बिक्री उदाहरण उपलब्ध हैं, तो अदालत की सुविचारित राय में विकास के लिए कटौती/कटौती का आवेदन तब तक उचित नहीं है जब तक कि अदालत उस भूमि के बाजार मूल्य का आकलन नहीं कर रही है जहां अदालत के समक्ष पेश किए गए बिक्री उदाहरण अपेक्षाकृत छोटे आकार के भूखंडों के हैं या आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जा रहे हैं। थोक और खुदरा कीमतों के बीच अंतर को काम करने के लिए, कटौती तब लागू की जा सकती है जब तुलनीय बिक्री उदाहरण अधिग्रहीत भूमि की तुलना में बहुत छोटे भूखंड का हो, कटौती का उचित प्रतिशत तब भी लागू किया जा सकता है, यदि बिक्री उदाहरण एक भूखंड का है जिसका उपयोग

आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक जैसे अलग-अलग उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था या उपयोग किये जाने योग्य था। विकास कटौती तब भी लागू जा सकती है जब तुलनीय बिक्री उदाहरण एक भूखंड का हो जो सड़क, बाजार, विकसित आवासीय कॉलोनी या वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के पास एक प्रमुख स्थान पर स्थित हो। विकास कटौती लागू करने के एक से अधिक कारण हो सकते हैं।

(पैरा 7.14)

आगे कहा कि एक बार आवासीय/वाणिज्यिक या औद्योगिक कॉलोनी बनाने के लिए कृषि भूमि का एक बड़ा हिस्सा अधिग्रहित किया जा रहा है और उचित आकार के कृषि भूमि के भूखंडों की बिक्री के उदाहरण उपलब्ध हैं, तो इस न्यायालय की सुविचारित राय में, मूल्यांकन के उद्देश्य से विकास लागत या मार्गों, सड़कों, नालियों, उद्यानों आदि के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र के लिए विकास कटौती लागू करना उचित नहीं होगा। भू-स्वामी हारने वाले के स्थान पर खड़ा रहता है, भले ही अधिग्रहित भूमि के कुछ हिस्से का उपयोग सामान्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए किया जा रहा हो। सामान्य सुविधाओं के लिए भूमि के आरक्षण के कारण भूमि मालिक को विशेष रूप से कुछ भी लाभ नहीं होता है। वास्तव में, भूमि मालिक को दोहरा नुकसान होता है। एक ओर, वह अधिग्रहित भूमि से वंचित है और दूसरी ओर, उसे अनैच्छिक अभाव के लिए निष्पक्ष और उचित राशि नहीं मिलती है।

(पैरा 7.16)

आगे कहा कि इस मामले का एक और पहलू भी है। विकास एजेंसी/संगठन/उपनिवेशकर्ता या सरकार, अदालत द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर विकसित भूखण्डों का विक्रय नहीं करते हैं। मांग और आपूर्ति के आधार पर मूल्य निर्धारण करते हुए भूखण्डों का विक्रय किया जाता है।

(पैरा 7.17)

जमीन मालिकों की ओर से संदीप प्रकाश चाहर, अधिवक्ता, कुलवीर नरवाल, अधिवक्ता, एन. के. मल्होत्रा, अधिवक्ता, सूर्यकांत गौतम, अधिवक्ता

2017 के आर. एफ. ए. No.215 में अपीलकर्ता-मारुति सुजुकी की ओर से अधिवक्ता गुरशेर भंडेल के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता पुनीत बाली।

2017 के आर. एफ. ए. No.215 में प्रतिवादी संख्या 4 के लिए 2017 के आर. एफ. ए. No.4997 में अपीलार्थियों की ओर से अधिवक्ता विकास लोचाब के साथ संजीव शर्मा वरिष्ठ अधिवक्ता, यशवीर बल्हारा, अधिवक्ता, संदीप सिंह, अधिवक्ता, शेखर वर्मा, अधिवक्ता

सुधीर हुड्डा, अधिवक्ता, 2016 के आर. एफ. ए. संख्या 4700,4701,4703 से 4705,4731 में, 2017 के आर. एफ. ए. संख्या 1715, 2748, 2844, 4589, 4590, 4610, 4611, 4613, 4614,

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

4615, 4616, 4880, 4881, 4882, 4949, 5151, 5297, 5298, 5299, 5393, 5394, में, 2018 के आर. एफ. ए. संख्या 90,91,130 और 743 में अपीलार्थियों के लिए।

2016 के आर. एफ. ए. No.3910 और 3911 में अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्ता अश्विनी बख्शी।

2016 के आर. एफ. ए. Nos.3702 से 3704 में अपीलार्थियों की ओर से अधिवक्ता विक्रम सिंह, अधिवक्ता सुरजित,।

2017 के आर. एफ. ए. No.1463 में अपीलार्थियों की ओर से अधिवक्ता दिव्यम सिंह।

सूर्यकांत गौतम, अधिवक्ता, 2016 के आर. एफ. ए. No.4498,2017 के 4995 से 5001,3520 से 3523,3525 से 3527 और 2018 के 4245 में अपीलार्थियों के लिए।

2017 के आर. एफ. ए. No.1656 में अपीलार्थियों की ओर से संदीप के. शर्मा, अधिवक्ता

शिवेंद्र स्वरूप, ए ए जी हरियाणा।

एच. एस. आई. आई. डी. सी. के वकील प्रीतम सिंह सैनी और वकील विदुल कपूर के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता अश्विनी कुमार चोपड़ा।

अनिल क्षेत्रपाल, जे।

(1) इस निर्णय द्वारा से, संदर्भ न्यायालय द्वारा अधिग्रहित भूमि के समान बाजार मूल्य का आकलन करते हुए खंड 18 के तहत विभिन्न आवेदनों पर निर्णय लेते समय, पारित क्रमशः दिनांक 30.03.2016 और 08.03.2018 के दो अलग-अलग अनुदानों से उत्पन्न, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद '1894 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की खंड 54 के तहत दायर, नियमित प्रथम अपीलों का एक समूह जिसका विवरण निर्णय के नीचे प्रदान किया गया है, का निपटान किया जाएगा। पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकीलों का मानना है कि इन अपीलों का एक सामान्य निर्णय द्वारा आसानी से निपटारा किया जा सकता है।

(2) यहां यह ध्यान दिया जाएगा कि 2017 की नियमित पहली अपील संख्या 215 अधिग्रहित भूमि के बाद के आवंटनकर्ता-मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड द्वारा दायर की गई है। हरियाणा राज्य द्वारा एक औद्योगिक मॉडल टाउनशिप विकसित करने के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, जिसे हरियाणा राज्य औद्योगिक अवसंरचना विकास निगम (इसके बाद 'एच. एस. आई. आई. डी. सी.' के रूप में संदर्भित) द्वारा विकसित किया जाएगा। मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को एच. एस. आई. आई. डी. सी. द्वारा

अधिग्रहित भूमि का लगभग 700 एकड़ आवंटित किया गया है। मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड द्वारा दायर अपील की स्थिरता पर सवाल उठाया गया है, जिसकी जांच फैसले के बाद के भाग में की जाएगी।

विचाराधीन मुद्दा

(3) न्यायालय की सुविचारित राय में, वर्तमान अपीलों में विचार के लिए जो मुद्दा उत्पन्न होता है वह है:-

“क्या भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय के लिए यह अनिवार्य है कि वह समकालीन अवधि के लिए उपलब्ध भूमि के पर्याप्त बड़े हिस्से की बिक्री के उदाहरणों के आधार पर प्राप्त आधार मूल्य पर विकास कटौती या कटौती लागू करे?”

3. तथ्य

(3.1) अधिग्रहण के लिए आवश्यक विवरण इस प्रकार हैं:-

कुल अधिग्रहित भूमि 343 एकड़ 2 कनाल 8 मरला

13.02.2008	खंड 4 अधिसूचना
31.12.2008	खंड 6 अधिसूचना
30.07.2009	एल. ए. सी. अनुदान संख्या 4 में रुपये 20,00,000/- प्रति एकड़ अनुदान प्रदान किया गया
---	संदर्भ खंड 18 के तहत दाखिल किया गया
30.03.2016	ए. डी. जे. (संदर्भ न्यायालय) द्वारा विवादित निर्णय
	राष्ट्रीय राजमार्ग से 1 एकड़ की गहराई पर स्थित अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य @ रुपये 22,49,000/- प्रति एकड़ है। जबकि रु. 25,00,000/- प्रति एकड़ उन व्यक्तियों के लिए जिनकी भूमि एक एकड़ के बराबर गहराई तक रोहतक-सोनीपत राजमार्ग से सटी हुई है।

(3.2) औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, रोहतक की स्थापना के लिए 343 एकड़, 2 कनाल और 8 मरला भूमि का उपयोग करने के लिए, हरियाणा राज्य ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद '1894 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की खंड 4 के तहत अधिसूचना जारी करके अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की। इसके बाद 1894 के अधिनियम की खंड 6 के तहत पर एक घोषणा की गई और 30.07.2009 को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर (इसके बाद 'एल. ए. सी.' के रूप में संदर्भित) द्वारा अनुदान पारित किया गया।

(3.3) विभिन्न भूमि मालिकों के आवेदनों पर, एल. ए. सी. ने मामलों को संदर्भ न्यायालय को भेज दिया, जैसा कि ऊपर देखा गया है, अब निर्णय ले लिया गया है। एल. ए. सी. ने बाजार मूल्य @ ₹20,00,000/- प्रति एकड़ का आकलन किया। संदर्भ न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 13.02.2008 को ₹22,49,000/- प्रति एकड़ था और भूमि के मालिकों को, एक एकड़ के बराबर गहराई तक रोहतक-सोनीपत राजमार्ग से सटी हुई है जो एक राष्ट्रीय राजमार्ग है, बाजार मूल्य ₹25,00,000/- प्रति एकड़ का हकदार ठहराया गया है। मालिकों को खंड 23 की उप-खंड (2) में परिकल्पित 30 प्रतिशत की दर से मुआवज़ा और 1894 के अधिनियम की खंड 23 (1ए) के प्रावधानों के अनुसार 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त राशि के अलावा कब्जा लेने की तारीख से एक वर्ष की अवधि तक बढ़े हुए मुआवजे पर 9 प्रतिशत प्रति वर्ष और 1894 के अधिनियम की खंड 28 के तहत परिकल्पित भुगतान की तारीख तक एक वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भी हकदार ठहराया गया है।

(3.4) अधिग्रहित भूमि की मौजूदा और संभावित क्षमता को साबित करने के लिए, मालिकों ने दावा किया है कि अधिग्रहित भूमि न केवल दिल्ली के राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन. सी. आर.) में स्थित है, बल्कि रोहतक के समृद्ध शहर का भी एक हिस्सा है। यह दावा किया गया है कि एम. आर. डी. ए. वी. कॉलेज, स्कॉलर्स रोज़री सीनियर सेकेंडरी स्कूल, रोहतक, एक बैंक्वेट हॉल और राधा स्वामी सेंटर की इमारत अधिग्रहित भूमि के पास स्थित हैं। भूमि मालिकों ने दावा किया है कि 13.02.2008 पर अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रुपये 12000-प्रति वर्ग गज से कम नहीं था।

(3.5) प्रतिवादी ने इस दावे का विरोध करते हुए कहा कि एल. ए. सी. ने समान श्रेणी की भूमि की बिक्री के उदाहरणों को ध्यान में रखते हुए उस विशेष अवधि के दौरान निष्पादित औसत बिक्री विलेखों के आधार पर बाजार मूल्य का आकलन किया है। मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को संदर्भ न्यायालय द्वारा 11.09.2015 पर एक पक्ष के रूप में शामिल करने की अनुमति दी गई थी।

(3.6) अभिवचनों की सराहना पर, संदर्भ न्यायालय ने निम्नलिखित मुद्दों को सुलझाया:-

- (1) क्या याचिकाकर्ता बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं, जैसा कि उनकी याचिकाओं में दावा किया गया है? ओपीपी।
- (2) क्या याचिकाएं विचारणीय नहीं हैं? ओपीआर।
- (3) क्या याचिकाएं आवश्यक पक्षों के कुसंयोजन और असंयोजन के लिए गलत हैं? ओपीआर।

(4) क्या याचिकाएं सीमा द्वारा वर्जित हैं? ओपीआर।

(5) क्या याचिकाएँ झूठी, तुच्छ और दुर्भावनापूर्ण हैं?
ओपीआर।

(6) राहत

4. मौखिक प्रमाण

(4.1) जमीन मालिकों ने अपने मामले को साबित करने के लिए पीडब्लू1 के रूप मनोज कुमार, पटवारी से पूछताछ की है, जिन्होंने अक्स श्जरा/लेआउट प्लान (Ex.P1) को साबित किया है। मालिकों में से एक अशोक कुमार पीडब्लू2 के रूप में पेश हुए और बिक्री विलेख (Ex.P2 से Ex.P10) प्रस्तुत किए। एक अन्य जमींदार प्रेम सिंह पीडब्लू 3 के रूप में पेश हुए। एक और ज़मींदार संदीप उर्फ संजय पीडब्लू 4 के रूप में पेश हुए, जबकि तहसील कार्यालय के बलजीत क्लर्क ने पीडब्लू 5 के रूप में पेश होते हुए विभिन्न बिक्री उदाहरणों को साबित किया। पीडब्लू6 जगदीप ने विभिन्न बिक्री विलेख अर्थात् Ex.P-11, Ex.P-12 और Ex.P-13 प्रस्तुत किए हैं। सुमेध @ शमशेर ने पीडब्लू7 के रूप में उपस्थित होते हुए दस्तावेजों (Ex.P14 से पी-16) प्रस्तुत किए हैं। श्री रण सिंह पीडब्लू8 के रूप में पेश हुए और अपना शपथ पत्र दिया।

(4.2) दूसरी ओर, एच. एस. आई. आई. डी. सी. और मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड ने कृष्ण कुमार पटवारी को आर. डब्ल्यू. 1 और सुरेंद्र कुमार को आर. डब्ल्यू. 2 के रूप में पूछताछ की है।

5. दस्तावेजी प्रमाण

(5.1) भूमि मालिकों ने निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:

दस्तावेज	
Ex. पी1	अक्स शिज़रा
Ex. पी2	बिक्री विलेख सं. 10460 दिनांक 19.02.2007, 53के 9एम रुपये 2,70,60,000/- में बेचा गया (बोहर)।
Ex. पी3	बिक्री विलेख सं. 10565 दिनांक 21.02.2007, 5 एकड़ 2के 11एम रुपये 2,15,40,940/- में बेचा गया (बोहर)।
Ex. पी4	बिक्री विलेख संख्या 1182 दिनांक 11.05.2006, 21 कनाल 7एम 93,40,625/-रुपये में बेचा गया (बोहर)।
Ex. पी5	बिक्री विलेख सं. 11230 दिनांक 02.01.2006, 28के 8एम रुपये 1,06,50,000/- में बेचा गया (बोहर)।

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

Ex. पी6	बिक्री विलेख सं. 725 दिनांक 20.04.2007, 7के 5एम रुपये 38,93,382/- में बेचा गया (बोहर)
Ex. पी7	बिक्री विलेख सं. 726 दिनांक 20.04.2010, 1 एकड़ 3.66एम रुपये 43,98,363/-एम लिए बेचा गया(बोहर)
Ex. पी8	बिक्री विलेख सं. 7507 दिनांक 10.10.2005, 34के 16एम रुपये 1,28,32,500/- में बेचा गया(बोहर)
Ex. पी9	बिक्री विलेख सं. 2719 दिनांक 21.06.2006, 8K रुपये 35,00,000- के लिए में बेचा गया (बोहर)
Ex. पी10	बिक्री विलेख No.10157 दिनांक 13.02.2007, 1A 1के19एम रुपये 58,45,625/- के लिए बेचा गया (बोहर)
Ex. पी11	बिक्री विलेख No.1182 दिनांक 11.05। 2006 (पी4 के समान)
Ex. पी12	बिक्री विलेख No.8699 दिनांक 03.01.2007, 4A 7K 11M रुपये 2,20,08,750/- के लिए बेचा गया (बोहर)
Ex. पी13	बिक्री विलेख No.3088 दिनांक 03.07.2006, 8 K14 M रुपये 38,06,250/- में बेचा गया। (बोहर)

(5.2) दूसरी ओर, एच. एस. आई. आई. डी. सी. और मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड ने संयुक्त रूप से निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:

Ex.R1	बिक्री विलेख No.10815 दिनांकित 22.02.2008
Ex.R2	बिक्री विलेख No.1892 दिनांकित 29.05.2008
Ex.R3	बिक्री विलेख No.9387 दिनांक 14.01 2008
Ex.R4	बिक्री विलेख No.14922 दिनांकित 31.03.2006
Ex.R5	बिक्री विलेख No.9854 दिनांकित 05.02.2007
Ex.R6	बिक्री विलेख No.736 दिनांकित 25.04.2008
Ex.R7	प्राधिकरण पत्र
Ex.R8	अधिसूचना दिनांक 07.12.2007
Ex.R9	पूरक अनुदान संख्या 9 दिनांक 04.02.2011
Ex.R10	पूरक अनुदान संख्या 6 दिनांक 12.11.2013
Ex.R11	अनुदान संख्या 4 दिनांकित 13.07.2009
Ex.R11/A	एल. ए. अधिनियम का कथन No.19
Ex.R12	2008-2009 वर्ष के लिए जमाबंदी

Ex.R13	2008-2009 वर्ष के लिए जमाबंदी की प्रति
Ex.R4/1	पावर ऑफ अटॉर्नी
Ex.R4/2	बिक्री विलेख No.3413 दिनांकित 27.6.2007
Ex.R4/3	स्थल नक्शा
Ex.R4/4	आवंटन का नियमित पत्र
Ex.R4/5	दिनांकित हस्तांतरण विलेख 27.08.2014

6. दलों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वानों के तर्क

(6.1) पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना और उनकी समर्थ सहायता से पेपर बुक और संदर्भ न्यायालय के रिकॉर्ड का अध्ययन किया, जिसे प्रमुख मामलों में अधिग्रहित किया गया था। मौखिक तर्कों को संबोधित करने के अलावा पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकीलों ने अपने तर्कों के सार के साथ अपने मामलों का सारांश भी दायर किया है।

(6.2) मालिकों की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने सामने से नेतृत्व करते हुए तर्क दिया है कि संदर्भ अदालत ने प्रासंगिक बिक्री उदाहरणों के आधार पर प्रति एकड़ रुपये 42,42,560/- रुपये के औसत मूल्य पर पहुंचने के बाद विकास में 47 प्रतिशत की कटौती करके प्रति एकड़ 22,49,000 रुपये के आंकड़े पर पहुंचने में गलती की है। उनका तर्क है कि संदर्भ न्यायालय द्वारा लागू विकास कटौती उच्च पक्ष पर है और यह विशेष रूप से 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए, जब अधिग्रहित भूमि का उपयोग उद्योगों के लिए भूखंड बनाने के लिए किया जाना है। उन्होंने अदालत का ध्यान मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को न्यूनतम बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने के बाद लगभग 700 एकड़ भूमि @ ₹75,00,000 प्रति एकड़ के आवंटन की ओर भी आकर्षित किया है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि अधिग्रहित भूमि शहरी क्षेत्र से सटी हुई है और राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है और इसलिए, संदर्भ न्यायालय ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की खंड 4 के तहत बिक्री की तारीख और अधिसूचना की तारीख के बीच के अंतर को समायोजित करते हुए प्रति वर्ष 9 प्रतिशत की मामूली वृद्धि देने में गलती की है।

(6.3) अधिवक्ता श्री. नरवाल ने अदालत का ध्यान Ex.P3 की ओर आकर्षित करते हुए, 01.02.2007 के एक बिक्री विलेख, ₹2,15,40,940/- विक्रय मूल्य पर 42 कनाल और 11 मरला की भूमि की बिक्री के संबंध में तर्क दिया है कि आयत संख्या 225, खसरा नं.23 और 24 में शामिल भूमि अधिग्रहित

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

भूमि का हिस्सा है। उन्होंने कहा कि 42 कनाल और 11 मरला में से बिक्री विलेख (Ex.P-3) से, 12 कनाल भूमि, जिसे बेचा गया था, राज्य द्वारा अधिग्रहित किया गया है। उनका तर्क है कि मालिक ने लगभग ₹40,50,000/- प्रति एकड़ के हिसाब से संपत्ति खरीदी है। वह आगे प्रस्तुत करता है कि संदर्भ अदालत के निष्कर्ष कि अधिग्रहित क्षेत्र एक अविकसित क्षेत्र था, भी वास्तव में गलत है। उन्होंने आगे कृष्ण पटवारी (आर. डब्ल्यू. 1) के बयान का जिक्र करते हुए कहा कि औद्योगिक मॉडल टाउनशिप का प्रवेश द्वार राष्ट्रीय राजमार्ग पर रखा गया है। उनका तर्क है कि अधिग्रहित भूमि शहरी क्षेत्र के करीब है और राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। श्री बख्शी विद्वान अधिवक्ता आगे तर्क देते हैं कि संदर्भ अदालत ने औसत मूल्य की गणना में अंकगणितीय त्रुटि की है।

(6.4) इसके विपरीत, एच. एस. आई. आई. डी. सी. का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री चोपड़ा ने तर्क दिया है कि Ex.P3 दिनांकित 21.02.2007 बिक्री विलेख दो खंडों में स्थित भूमि के संबंध में है और इसलिए, बिक्री विलेख की वास्तविकता संदिग्ध है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि संदर्भ अदालत ने एच. एस. आई. आई. डी. सी. द्वारा प्रस्तुत बिक्री उदाहरण को नज़रंदाज़ करके गलती की है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि औसत मूल्य की गणना करते समय कम से कम बिक्री उदाहरण (Ex.R4/2) को ध्यान में रखा जाना चाहिए था। दूसरी ओर, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री संजीव शर्मा ने यह भी तर्क दिया कि मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड द्वारा दायर अपील उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित फैसलों, **पीरप्पा हनमंथा हरिजन (डी) - कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और अन्य बनाम कर्नाटक राज्य और अन्य**¹ और **सतीश कुमार गुप्ता और आदि बनाम हरियाणा राज्य और अन्य आदि**², के मद्देनजर विचारणीय नहीं है। विद्वान अधिवक्ता ने सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित **सुभ राम और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य**³ निर्णय पर आगे भरोसा करते हुए तर्क दिया है कि अदालत द्वारा नियोजित विकास कटौती उच्चतर स्तर पर है। इसके अलावा **साजन बनाम महाराष्ट्र राज्य**⁴ में उच्चतम न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों का उल्लेख करते हुए तर्क दिया है कि विकास कटौती 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।

7. चर्चा

(7.1) वर्तमान मामले में, अधिग्रहण 1894 अधिनियम के तहत है, जिसे हाल ही में भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम, 2013 (इसके बाद इसे 2013 अधिनियम के रूप में जाना जाएगा) विकास में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार द्वारा निरस्त कर दिया गया है।

¹ (2015) 10 एस. सी. सी. 469

² (2017) 14 एस. सी. सी. 760

³ (2010) 1 एस. सी. सी. 444

⁴ (2020) 14 एस. सी. सी. 139

हालांकि, बाजार मूल्य का आकलन 1894 के अधिनियम के अनुसार किया जाना आवश्यक है। 1894 अधिनियम की खंड 15 में प्रावधान है कि बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, कलेक्टर को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की खंड 23 और 24 में निहित प्रावधानों द्वारा निर्देशित किया जाएगा। खंड 23 क्षतिपूर्ति निर्धारित करने में विचार किए जाने वाले मामलों को सूचीबद्ध करती है। खंड 23 की उप-खंड 1 के खंड 1 में प्रावधान है कि अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को निर्धारित किया जाना है। 1894 के अधिनियम की खंड 24 मुआवजे के निर्धारण में नजरअंदाज किए जाने वाले मामलों को सूचीबद्ध करती है। अतः, 1894 के अधिनियम की खंड 23, 24 और 25 का निचोड़ निम्नानुसार दिया गया है:-

“23. क्षतिपूर्ति निर्धारण में विचार किए जाने वाले मामले (1) इस अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय, न्यायालय निम्नलिखित बातों पर विचार करेगा -

सबसे पहले खंड 4, उप-खंड (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख 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, ऐसी भूमि को उसकी दूसरी भूमि से अलग करने के कारण, इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो);

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

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

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

[(1-क) भूमि के बाजार-मूल्य के अलावा, जैसा कि ऊपर प्रावधान किया गया है, न्यायालय प्रत्येक मामले में ऐसी भूमि के संबंध में खंड 4, उप-खंड (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से शुरू होने वाली अवधि के लिए ऐसे बाजार-मूल्य के बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना की गई राशि, कलेक्टर द्वारा अधिनिर्णय की तारीख या भूमि का कब्जा लेने की तारीख, जो भी पहले हो, प्रदान करेगा।

स्पष्टीकरण—इस उप-धारा में निर्दिष्ट अवधि की संगणना करने में, कोई भी अवधि या अवधि जिसके दौरान किसी भी अदालत के आदेश द्वारा किसी भी रोक या निषेधाज्ञा के कारण भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही रुकी हुई थी, को बाहर रखा जाएगा।]

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

24. क्षतिपूर्ति निर्धारण में उपेक्षा किए जाने वाले मामले - लेकिन न्यायालय इस पर विचार नहीं करेगा -

सबसे पहले, तात्कालिकता का स्तर 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 जिसके उस उपयोग से अर्जित होने की संभावना है जिसमें अधिग्रहित भूमि को रखा 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; या

[आठवाँ, भूमि के किसी भी उपयोग के लिए भूमि के मूल्य में कोई वृद्धि जो भूमि द्वारा निषिद्ध है या सार्वजनिक नीति के विपरीत है ।]

25 अदालत द्वारा दी गई 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।”

(7.2) आइए पहले वैधानिक प्रावधानों की जांच करें। यह स्पष्ट है कि विधानमंडल का यह इरादा कभी नहीं था कि न्यायालय को प्रत्येक मामले में कटौती/कटौती लागू करनी चाहिए। बल्कि, यह निर्धारित किया गया है कि भूमि अधिग्रहण करते समय, जो भूमि मालिक अपनी इच्छा के विरुद्ध संपत्ति से वंचित रहते हैं, उन्हें अधिग्रहण की अनिवार्य और अनैच्छिक प्रकृति के बदले में ऐसे बाजार मूल्य पर 30 प्रतिशत की राशि का हकदार माना जाएगा। आम कानूनी भाषा में, इस राशि को मुआवज़ा कहा जाता है। राशि का यह हिस्सा मालिक को उसकी सहमति के बिना उसकी संपत्ति से वंचित करने के लिए मुआवजे की प्रकृति का है।

(7.3) इस पीठ ने बाजार मूल्य की कटौती या संतुलन के लिए समय-समय पर अदालतों द्वारा पारित विभिन्न निर्णयों का सावधानीपूर्वक सर्वेक्षण/जांच की है। **लाल चंद बनाम भारत संघ**⁵ में न्यायालय ने कहा कि 'विकास के लिए कटौती' में दो घटक होते हैं। पहला घटक विकास कार्य के लिए उपयोग किए जाने वाले आवश्यक क्षेत्र के संदर्भ में है। दूसरे शब्दों में, जब भी अधिग्रहण क्षेत्र में आवासीय/वाणिज्यिक या औद्योगिक बस्ती स्थापित करने जैसे विकास कार्य करने के लिए होता है, तो अधिग्रहित भूमि के एक निश्चित हिस्से का उपयोग मार्गों, सड़कों, नालियों, उद्यानों और अन्य सुविधाओं को बनाने के लिए किया जाना आवश्यक है। इस तरह की कटौती की गणना के लिए दूसरा घटक अधिग्रहण एजेंसी द्वारा किये जाने वाले इस तरह के विकास कार्य की लागत के संबंध में है।

⁵ (2009) 15 एस. सी. सी. 769

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

इसके अलावा, **हरिद्वार विकास प्राधिकरण** बनाम **रघबीर सिंह और अन्य**⁶ मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि जब कृषि भूमि के एक बड़े हिस्से का बाजार मूल्य एक छोटे आवासीय भूखंड की बिक्री से प्राप्त मूल्य के संदर्भ में निर्धारित किया जाना है, तो भूमि के इतने बड़े हिस्से के लिए उचित मूल्य पर पहुंचने के लिए विकास लागत के लिए उचित कटौती करना आवश्यक है। अदालत ने कहा कि प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर कटौती 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के बीच हो सकती है।

(7.4) औसत बाजार मूल्य पर 47 प्रतिशत की कटौती/कटौती को लागू करते समय, संदर्भ न्यायालय ने उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित विभिन्न निर्णयों पर भरोसा किया, जिनका विश्लेषण किया जाना आवश्यक है। **अंजनी मोलू देसाई** बनाम **गोवा राज्य और अन्य**⁷ में न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि आम तौर पर विभिन्न बिक्री उदाहरणों की औसत गणना/निर्माण की अनुमति नहीं है। उच्चतम बाजार मूल्य के बिक्री उदाहरण को इसके विपरीत किसी भी सबूत की अनुपस्थिति में प्राथमिकता दी जानी चाहिए। यह भी माना गया कि भूमि के तुलनीय टुकड़ों के कई बिक्री उदाहरणों के मामले में, औसत की गणना एक संकीर्ण बैंडविड्थ में उदाहरणों की कीमतों के आधार पर की जानी चाहिए। इस मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय गोवा के गाँव बल्ली में 3,65,375 वर्ग मीटर भूमि के बाजार मूल्य का आकलन कर रहा था। एल. ए. सी. ने बिक्री उदाहरण में दर्शाए गए बाजार मूल्य से 45 प्रतिशत की कटौती की थी। पैरा 16 में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसे मामले में कोई कटौती अनुज्ञेय नहीं है जहां बिक्री उचित आकार की तुलनीय भूमि की हो, जिसे निम्नानुसार निकाला जाता है:-

“16. तथापि, भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने विकास की लागत के लिए दिनांक 30-08-1989 के बिक्री विलेख द्वारा घोषित बिक्री मूल्य से 45 प्रतिशत की कटौती करके एक गंभीर त्रुटि की। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि विकास लागत के लिए कटौती केवल तभी की जानी चाहिए जब एक विकसित अभिन्यास में भूमि के एक छोटे से आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक भूखंड के मूल्य को अविकसित कृषि भूमि के लगभग बड़े हिस्से के बाजार मूल्य पर पहुंचने का आधार बनाया जाए। जहां आश्रित बिक्री विलेख के तहत बेची गई भूमि और अधिग्रहित भूमि दोनों समान प्रकृति की हैं (जैसा कि इस मामले में जहां दोनों कठोर भूमि हैं), वहां अविकसित भूमि की कीमत निकालने के लिए विकास लागत में कोई कटौती करने का सवाल ही नहीं उठता। यदि बिक्री विलेख किसी विकसित आवासीय

⁶ (2010) 11 एस. सी. सी. 581

⁷ (2010) 13 एससीसी 710 1040

या वाणिज्यिक भूखंड से संबंधित होता तो ऐसी कटौती आवश्यक होती। इसलिए, हमारा विचार है कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दिनांकित 30.08.1989 बिक्री विलेख द्वारा बताए गए मूल्य से 45 प्रतिशत की कटौती करना उचित नहीं था।”

(7.5) **आत्मा सिंह** बनाम **हरियाणा राज्य**⁸ मामले में सर्वोच्च न्यायालय न्यायालय चीनी कारखाने के लिए अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन कर रहा था। यह देखा गया कि अधिग्रहित भूमि के एक बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए भूमि के छोटे टुकड़ों की बिक्री के उदाहरण प्रस्तुत किए गए हैं। उन परिस्थितियों में, अदालत ने सामान्य सुविधाओं के विकास के लिए 10 प्रतिशत कटौती की अनुमति दी।

(7.6) **चाकस** बनाम **पंजाब राज्य**⁹ मामले में उच्चतम न्यायालय ने आम सुविधाओं के लिए 10 प्रतिशत कटौती की अनुमति दी क्योंकि अधिग्रहित भूमि के अविकसित हिस्से का काफी बड़ा हिस्सा एक औद्योगिक समूह को आवंटित किया गया था। इस प्रकार, अदालत ने विकास के लिए 10 प्रतिशत की कटौती लागू की।

(7.7) महाप्रबंधक, **तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड** बनाम **रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य**¹⁰ मामले में न्यायालय ने वृद्धि के प्रतिशत पर विचार-विमर्श किया जो किसी अन्य सामग्री की अनुपस्थिति में न्यायालय द्वारा अनुमानित किया जाना चाहिए। यह निर्णय किसी अन्य सामग्री की अनुपस्थिति में दिए जाने वाले वृद्धि के निर्धारण के लिए सामान्य दिशानिर्देशों को निर्धारित करता है।

(7.8) **चंद्रशेखर (डी)-कानूनी प्रतिनिधि द्वारा और अन्य** बनाम **भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य**¹¹ मामले में अदालत ने पाया कि बिक्री विलेख उदाहरण एक विकसित स्थल की भूमि के एक छोटे से टुकड़े के संबंध में है और वह भी खंड 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बाद की अवधि के संबंध में है। अदालत ने घोषणा की कि विशेष मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में 75 प्रतिशत तक की कटौती की अनुमति है।

(7.9) **ए. पी. हाउसिंग बोर्ड** बनाम **के. मनोहर रेड्डी**

⁸(2008) 2 एससीसी 568

⁹(2011) 12 एससीसी 128

¹⁰(2008) 14 एससीसी 745

¹¹(2012) 1 एससीसी 390

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

और अन्य¹² मामले में न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जब भूमि का एक बड़ा भाग अधिग्रहित किया जाता है और बिक्री के उदाहरण छोटे भूखंडों के होते हैं, तो न्यायालय के लिए उचित और निष्पक्ष मूल्यांकन पर पहुंचने का सबसे अच्छा तरीका भूमि की बिक्री के उदाहरण में दिखाए गए मूल्यांकन से उचित प्रतिशत की कटौती करना और उसके आधार पर उचित मूल्यांकन पर पहुंचना है।

(7.10) **शाजी कुरियाकोस और अन्य बनाम इंडियन ऑयल कॉर्प लिमिटेड और अन्य**¹³ मामले में न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि विक्रय उदाहरण द्वारा आच्छादित भूमि और अधिग्रहित भूमि के बीच भूमि के स्थान, आकार, आकार या मूल्य के संबंध में असमानता की स्थिति में न्यायालय आनुपातिक रूप से मूल्य को कम कर सकता है। न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य का आकलन करते समय पांच कारकों को लागू करने पर ध्यान दिया। अदालत ने आगे कहा कि ऐसे मामले में जहां बिक्री उदाहरण पूरा करने के लिए आवश्यक सभी कारकों को पूरा करता है, तो संबंधित बिक्री विलेख उदाहरण में निर्धारित बाजार मूल्य के समान मूल्य नहीं देने का कोई कारण नहीं है।

प्रासंगिक चर्चा पैरा 3 में है जिसे निम्नानुसार निकाला गया है:-

“3. इसमें कोई संदेह नहीं है कि अदालतें अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य तय करते समय भूमि के मूल्यांकन की तुलनीय बिक्री विधि अपनाती हैं। अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, भूमि के मूल्यांकन के अन्य तरीकों जैसे कि शुद्ध आय विधि का पूंजीकरण या विशेषज्ञ राय विधि की तुलना में मूल्यांकन की तुलनीय बिक्री विधि को प्राथमिकता दी जाती है। मूल्यांकन की तुलनात्मक बिक्री विधि को प्राथमिकता दी जाती है क्योंकि यह अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए साक्ष्य प्रस्तुत करता है जिस पर एक इच्छुक खरीदार अधिग्रहित भूमि के लिए भुगतान करेगा यदि इसे अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना जारी करने के समय खुले बाजार में बेचा गया था। हालांकि, अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य तय करने के लिए भूमि के मूल्यांकन की तुलनीय बिक्री विधि हमेशा निर्णायक नहीं होती है। कुछ ऐसे कारक हैं जिन्हें पूरा करने की आवश्यकता होती है और उन कारकों को पूरा करने पर बिक्री में परिलक्षित भूमि के मूल्य के अनुसार मुआवजा दिया जा सकता है। अन्य बातों के साथ साथ निर्धारित कारक इस प्रकार हैं: (1) बिक्री एक वास्तविक लेन-देन होना चाहिए, (2) कि बिक्री विलेख अधिसूचना जारी करने की तारीख के निकट, अधिनियम की खंड 4 के तहत निष्पादित किया जाना चाहिए। (3) कि

¹²(2010) 12 एससीसी 707

¹³(2001) 7 एससीसी 650

बिक्री के अंतर्गत आने वाली भूमि अधिग्रहित भूमि के आसपास होनी चाहिए, (4) कि बिक्री के अंतर्गत आने वाली भूमि अधिग्रहित भूमि के समान होनी चाहिए, और (5) कि बिक्री के अंतर्गत आने वाली भूमि का आकार अधिग्रहित भूमि के बराबर होना चाहिए। यदि ये सभी कारक संतुष्ट हैं, तो ऐसा कोई कारण नहीं है कि अधिग्रहित भूमि के लिए बिक्री के अंतर्गत आने वाली भूमि का बिक्री मूल्य नहीं दिया जाए। तथापि, यदि बिक्री द्वारा आच्छादित भूमि और अधिग्रहित भूमि के बीच क्षेत्र, आकार, स्थल या भूमि की प्रकृति के संबंध में कोई विसंगति है, यह अदालत के लिए खुला है कि वह अधिग्रहीत भूमि से जुड़े नुकसानों के आधार पर बिक्री में दिखाये गये मुआवजे की तुलना में अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे को आनुपातिक रूप से कम कर दे। वर्तमान मामले में, हम जो पाते हैं वह यह है कि पहले दो कारक संतुष्ट हैं। बिक्री लेनदेन बिक्री विस्तार ए-4 द्वारा आच्छादित वास्तविक है, यद्यपि बिक्री अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के निकट निष्पादित की गई थी। हालांकि, अधिग्रहित भूमि और विस्तार ए-4 द्वारा आच्छादित भूमि में समानता में अंतर है। विस्तार ए-4 द्वारा आच्छादित भूमि कोट्टायम और एर्नाकुलम, पीडब्ल्यूडी रोड पर स्थित है, जबकि अधिग्रहित भूमि मुख्य सड़क से 3 फरलोंग की दूरी पर स्थित है। अधिग्रहित भूमि तक कोई पहुंच नहीं है और केवल एक आंतरिक मिट्टी की सड़क है जो दावेदारों में से एक की है, जिसकी भूमि भी अधिग्रहित की गई है। इसके अलावा, विस्तार ए-4 द्वारा आच्छादित भूमि एक सूखी भूमि है और जबकि अधिग्रहित भूमि एक आर्द्रभूमि है। अधिग्रहण के बाद, अधिग्रहित भूमि को पुनः प्राप्त करना होगा और भूमि को भरने के लिए बहुत सारी राशि खर्च की जाएगी। इसके अलावा, विस्तार ए-4 द्वारा आच्छादित भूमि, भूमि के एक छोटे से टुकड़े से संबंधित है जो अधिग्रहित भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को नहीं दर्शाता है। अक्सर यह देखा जाता है कि भूमि के एक छोटे भूखंड की बिक्री पर भूमि के एक बड़े या बड़े टुकड़े की तुलना में अधिक विचार किया जाता है। इन सभी कारणों से, उच्च न्यायालय द्वारा विस्तार ए-4 के अंतर्गत आने वाली भूमि का बाजार मूल्य की तुलना में मुआवजे की दर को कम करना पूर्णतया उचित था। इसलिए हम उच्च न्यायालय के फैसले में कोई कमी नहीं पाते हैं।

(7.11) विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील **साजन** (उपरोक्त) के फैसले पर भरोसा करते हुए तर्क देते हैं कि 20 प्रतिशत कटौती वर्तमान मामलों में उचित होगी। इस अदालत ने उपरोक्त फैसले को ध्यान से पढ़ा है जिसमें हिवेरा बांध परियोजना के लिए अनिवार्य रूप से भूमि का अधिग्रहण किया गया था। अधिग्रहित भूमि लगभग 6 एकड़ थी। अदालत ने **लाल चंद** (उपरोक्त) मामले में पारित फैसले का हवाला देते हुए कहा कि

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

20 प्रतिशत कटौती उचित होगी। अगला निर्णय विद्वान अधिवक्ता द्वारा भरोसा किया गया **सुभ राम** (ऊपर) में है। इस मामले में, अनिवार्य अधिग्रहण जेल की स्थापना के लिए था। फैसले के पैरा 16 में, अदालत ने कहा कि जब अविकसित भूमि के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए छोटे आवासीय भूखंड की कीमत को समायोजित करने की आवश्यकता होती है, तो 75 प्रतिशत की सीमा तक उचित कटौती का आदेश दिया जा सकता है। दूसरी ओर, जहां अधिग्रहित भूमि के मूल्य का आकलन निकटवर्ती कृषि भूमि की बिक्री के संदर्भ में किया जा रहा है, वहां विकास कटौती के लिए कोई कटौती करने की आवश्यकता नहीं है। उपरोक्त निर्णय का पैरा 16 निम्नानुसार निकाला गया है:-

“इसलिए, जब विकास क्षमता के साथ कृषि या अविकसित भूमि के एक बड़े हिस्से के मूल्य पर पहुंचने के लिए विकास लागत के लिए एक छोटे से आवासीय भूखंड के मूल्य से कटौती की जाती है, तो कटौती का उस उद्देश्य से कोई लेना-देना नहीं है जिसके लिए भूमि का अधिग्रहण किया जाता है। कटौती अविकसित भूमि के बड़े हिस्से के मूल्य वापस करने के लिए छोटे आवासीय भूखंड की कीमत के संदर्भ में है। दूसरी ओर, जहां अधिग्रहित कृषि भूमि का मूल्य पड़ोसी कृषि भूमि के बिक्री मूल्य के संदर्भ में निर्धारित किया जाता है, वहां 'विकास लागत' के लिए कोई कटौती करने की आवश्यकता नहीं है।”

(7.12) इसी निर्णय में, पीठ ने विभिन्न अन्य निर्णयों का उल्लेख करने के बाद कहा कि **आत्मा सिंह** बनाम **हरियाणा राज्य**¹⁴ में की गई टिप्पणियां उस विशेष मामले के विशेष तथ्यों के संदर्भ में हैं और उन्हें संदर्भ से बाहर नहीं पढ़ा जाना चाहिए। पैरा 32 को निम्नानुसार निकाला गया है:-

“**आत्मा सिंह** में उपरोक्त टिप्पणियों से कोई संदेह नहीं है कि जहां अधिग्रहण आवासीय लेआउट के लिए है, वहां विकास लागत के लिए कटौती आवश्यक है, लेकिन अगर अधिग्रहण एक ऐसे उद्योग के लिए है जिसके लिए साइटों का लेआउट बनाने की आवश्यकता नहीं है, तो छोटे आवासीय भूखंडों के बाजार मूल्य को विकास लागत के लिए बिना किसी कटौती के अपनाया जा सकता है। उक्त टिप्पणियां उस मामले के विशेष तथ्यों के संदर्भ में की गई हैं। यदि उन्हें इस तर्क का समर्थन करने के लिए संदर्भ से बाहर पढ़ा जाता है कि अधिग्रहण का उद्देश्य मूल्यांकन में विकास लागत की कटौती से बचने के लिए एक प्रासंगिक कारक है, तो उक्त टिप्पणियों पर

¹⁴ (2008) 2 एससीसी 568

इनक्यूरियम के अनुसार विचार करना आवश्यक हो सकता है क्योंकि वे एक अनिवार्य वैधानिक प्रावधान-अधिनियम की खंड 24 (खंड पांचवां) और इस न्यायालय की बड़ी पीठों के निर्णयों की श्रृंखला की अनदेखी करते हैं, जिसमें कहा गया है कि जब विकसित क्षेत्र में छोटे आवासीय भूखंडों के संदर्भ में अविकसित भूमि के बड़े हिस्से का मूल्य निर्धारित करने की मांग की जाती है, तो विकास लागत के लिए उचित प्रतिशत की कटौती करना अनिवार्य है। लेकिन इस बात पर विचार करना अनावश्यक हो सकता है कि क्या टिप्पणियां इनक्यूरियम के अनुसार हैं क्योंकि निर्णय के पैरा 15 से यह स्पष्ट होता है कि उसमें जो कहा गया है, यह दृष्टिकोण कि उच्च न्यायालय द्वारा 10 प्रतिशत की छोटी कटौती को बाधित न किया जाए, वह उस मामले के विशेष तथ्यों के संदर्भ में हैं, और कानून की नजर में ऐसा नहीं है।”

(7.13) इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्वयं एक से अधिक निर्णयों में मान्यता दी है कि यदि अधिग्रहित भूमि और उत्पादित बिक्री उदाहरण के बीच कोई अंतर उचित आकार का नहीं है, तो न्यायालय के लिए बाजार मूल्य को कम करने के लिए आनुपातिक कटौती लागू करना उचित नहीं होगा।

(7.14) इन सभी निर्णयों द्वारा रेखांकित सिद्धांत यह है कि बाजार मूल्य का आकलन करते समय, अदालत को एक आम आदमी के विवेक को लागू करने और एक ऐसे आंकड़े पर पहुंचने की आवश्यकता होती है जो एक इच्छुक विक्रेता को संपत्ति के लिए एक स्वैच्छिक खरीदार से मिलेगा। एक बार जब अधिग्रहित कृषि भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया जा रहा है और कृषि भूमि के काफी बड़े भूखंडों के कई बिक्री उदाहरण उपलब्ध हैं, तो विकास के लिए कटौती/कटौती का आवेदन, अदालत की सुविचारित राय में, तब तक उचित नहीं है जब तक कि अदालत उस भूमि के बाजार मूल्य का आकलन नहीं कर रही है जहां अदालत के समक्ष पेश किए गए बिक्री के उदाहरण अपेक्षाकृत छोटे आकार के भूखंडों के हैं या आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जा रहे हैं। कटौती तब लागू की जा सकती है जब तुलनीय बिक्री उदाहरण अधिग्रहित भूमि की तुलना में बहुत छोटे आकार के भूखंड का हो ताकि थोक और खुदरा कीमतों के बीच अंतर को कम किया जा सके, जैसा कि सुप्रीम कोर्ट ने लाल चंद (सुप्रा) में पारित फैसले में कहा है। उदाहरण की तुलना में बहुत छोटे आकार का एक प्लॉट है थोक के बीच अंतर को कम करने के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया और खुदरा कीमतें, जैसा कि सुप्रीम कोर्ट ने

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

लाल चंद (सुप्रा) में पारित फैसले में देखा था। कटौती का उचित प्रतिशत तब भी लागू किया जा सकता है जब बिक्री का उदाहरण एक ऐसे भूखंड का हो जिसका उपयोग किया जा रहा था या जिसका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक जैसे विभिन्न उद्देश्यों के लिए किया जा सकता था। विकास कटौती तब भी लागू की जा सकती है जब तुलनीय बिक्री उदाहरण एक भूखंड का हो जो सड़क, बाजार, विकसित आवासीय कॉलोनी या वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के पास एक प्रमुख स्थान पर स्थित हो। विकास कटौती लागू करने के एक से अधिक कारण हो सकते हैं। तथापि, यदि अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय मूल्य कम किया जाता है, तो व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में कटौती करते समय उपरोक्त सिद्धांतों का पालन किए बिना, यह वैधानिक इरादे के खिलाफ होगा। एक ऐसे मामले में जहां न्यायालय एक अविकसित अधिग्रहित भूमि के संबंध में एक अविकसित क्षेत्र के रूप में मूल्यांकन कर रहा है और इस तरह के निर्धारण के लिए प्रस्तुत बिक्री उदाहरण भी उचित आकार के अविकसित भूमि के टुकड़े का है, तो कोई भी कटौती जो इस न्यायालय की सुविचारित राय में विकास कार्य या विकास लागत के कारण की जाती है, उचित नहीं मानी जाएगी। इसे एक उदाहरण से समझाया जा सकता है। काल्पनिक रूप से, यदि कोई किसान खंड 4 के तहत अधिसूचना से ठीक पहले भूमि का पर्याप्त बड़ा हिस्सा खरीदता है। खरीदी गई भूमि के अधिग्रहण पर, वह अपने द्वारा खरीदी गई भूमि का बिक्री उदाहरण प्रस्तुत कर सकता है। यदि न्यायालय बिक्री उदाहरण को आधार मूल्य मानता है और उसके बाद विकास कटौती या विकास लागत के कारण कटौती या कटौती लागू करता है, तो वह भूमि खरीदते समय उसके द्वारा भुगतान किए गए बाजार मूल्य से वंचित रहेगा। यह अधिनियम की भावना/इरादे के खिलाफ होगा। अविकसित/कृषि भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, अदालत को विकसित भूमि या भूखंड के बाजार मूल्य का निर्धारण करने की आवश्यकता नहीं है। ऐसी परिस्थितियों में, अदालत की सुविचारित राय में विकास कटौती का आवेदन उचित और न्यायसंगत नहीं होगा। प्रासंगिक तिथि पर अधिग्रहित भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करने वाले सही आंकड़े पर पहुंचने के लिए अदालतों द्वारा कटौती/कटौती लागू की जाती है। परिस्थितियों से निपटने के लिए यह विधि न्यायालय द्वारा ईजाद की गई है जहां वास्तव में समसामयिक काल के तुलनीय बिक्री उदाहरण उपलब्ध नहीं हैं अदालत, समायोजन करते समय या छोटे आकार के विकसित भूखंडों की कीमतों को आधार मानते हुए, अधिग्रहित भूमि के उचित बाजार मूल्य का पता लगाने का प्रयास करती है।

(7.15) इस मामले की जांच दूसरे दृष्टिकोण से की जा सकती है। विधायिका का इरादा उन भूमि मालिकों जो भूमि द्वारा वंचित हैं को दोहरी मार डालने का नहीं है। एक तरफ, उनकी अचल संपत्ति को

अनिवार्य रूप से छीन लिया जाता है, जबकि दूसरी ओर, विकास के लिए कटौती के कारण उन्हें पर्याप्त मुआवजा नहीं दिया जा रहा है। यह विधायिका की मंशा नहीं हो सकती। विधानमंडल का मूल उद्देश्य हमेशा से अनिवार्य भूमि अधिग्रहण के पीड़ितों के प्रति भूमि कानूनों को निष्पक्ष, न्यायसंगत और तर्कसंगत बनाना रहा है।

(7.16) एक बार जब आवासीय/वाणिज्यिक या औद्योगिक कॉलोनी बनाने के लिए कृषि भूमि का एक बड़ा हिस्सा अधिग्रहित किया जा रहा है और उचित आकार के कृषि भूमि के भूखंडों की बिक्री के उदाहरण उपलब्ध हैं, तो इस न्यायालय की सुविचारित राय में, मूल्यांकन के उद्देश्य से विकास लागत या मार्गों, सड़कों, नालियों, उद्यानों आदि के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र के लिए विकास कटौती लागू करना उचित नहीं होगा। भू-स्वामी हारने वाले के स्थान पर खड़ा रहता है, भले ही अधिग्रहित भूमि के कुछ हिस्से का उपयोग सामान्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए किया जा रहा हो। सामान्य सुविधाओं के लिए भूमि के आरक्षण के कारण भूमि मालिक को विशेष रूप से कुछ भी लाभ नहीं होता है। वास्तव में, भूमि मालिक को दोहरा नुकसान होता है। एक ओर, वह अधिग्रहित भूमि से वंचित है और दूसरी ओर, उसे अनैच्छिक अभाव के लिए उचित राशि नहीं मिलती है।

(7.17) इस मामले का एक और पहलू भी है। विकास एजेंसी/संगठन/उपनिवेशवादी या सरकार अदालत द्वारा मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य पर विकसित भूखंडों को नहीं बेचती है। मांग और आपूर्ति के आधार पर मूल्य निर्धारित करते समय भूखंड बेचे जाते हैं। आम तौर पर, भूखंड प्रति वर्ग फुट या प्रति वर्ग गज़ पर निर्धारित मूल्य के आधार पर बेचे जाते हैं और प्रति एकड़ पर नहीं। इसलिए, मार्गों, सड़कों, नालियों, उद्यानों आदि जैसी विकास गतिविधियों के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का कुछ प्रतिशत विकासकर्ता को देना होता है न कि भूमि मालिक को। इसलिए, इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, सामान्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए किए गए या किए जाने वाले विकास लागत को भी विकासकर्ता द्वारा वहन किया जाना आवश्यक है।

(7.18) यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि बाजार मूल्य का आकलन करते समय, अदालत को एक व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाने की आवश्यकता होती है। संपत्ति से वंचित रहने वाले भूमि मालिकों को पर्याप्त और न्यायसंगत मुआवजे से भी वंचित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। यह देखना अदालतों की जिम्मेदारी है कि भूमि मालिकों को पर्याप्त मुआवजा दिया जाए। पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता अदालत का ध्यान किसी भी उदाहरण की ओर आकर्षित करने में विफल रहे हैं जो यह निर्धारित

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

करता है कि बाजार मूल्य का आकलन करते समय, विकास में कटौती या आधार मूल्य पर कटौती अनिवार्य है।

(7.19) यहाँ यह देखा गया है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 141 में प्रावधान है कि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा घोषित कानून भारत के क्षेत्र के भीतर सभी न्यायालयों पर बाध्यकारी है। भारत के संविधान द्वारा उपयोग किया जाने वाला सटीक वाक्यांश 'घोषित कानून' है और हर मामले का निर्णय नहीं होता है। अत्यधिक सम्मान के साथ, न्यायिक अनुशासन के लिए आवश्यक है कि भारत के क्षेत्र के भीतर सभी न्यायालय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा घोषित कानून का पालन करें। हालाँकि, जो बाध्यकारी है वह निर्णय का अनुपात है न कि तथ्यों पर प्रत्येक या कोई निष्कर्ष या किसी भी प्रश्न पर अदालत की केवल राय जो किसी विशेष मामले में निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं थी। यह वह सिद्धांत है जो सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष शामिल प्रश्नों की पृष्ठभूमि में समग्र रूप से निर्णय में रखा गया है, जो बाध्यकारी है और पृथक रूप से संदर्भित कोई विशेष शब्द या वाक्य नहीं है, जो पूर्ण पाठ के साथ इसके वास्तविक संबंध से रहित है। असंख्य निर्णयों में यह पर्याप्त रूप से निर्धारित किया गया है कि यह एक निर्णय का अनुपात निर्णय है जो बाध्यकारी है न कि आज्ञाकारी आदेश। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **कृष्ण कुमार बनाम भारत संघ और अन्य**¹⁵ में 'अनुपात निर्णय' वाक्यांश की व्याख्या करते हुए निम्नानुसार कहा है:-

“20. दूसरे शब्दों में, उस कारण या सिद्धांत का उच्चारण जिस पर अदालत के समक्ष एक प्रश्न का निर्णय लिया गया है, केवल एक उदाहरण के रूप में बाध्यकारी है। अनुपात निर्णय अंतर्निहित सिद्धांत है, अर्थात्, सामान्य कारण या सामान्य आधार जिन पर निर्णय विशेष मामले की विशिष्ट विशिष्टताओं के परीक्षण या सार पर आधारित है जो निर्णय को जन्म देता है। अनुपात निर्णय का निर्धारण मामले के तथ्यों के विश्लेषण और तर्क की प्रक्रिया द्वारा किया जाना चाहिए जिसमें प्रमुख आधार शामिल है जिसमें कानून का एक पहले से मौजूद नियम, या तो वैधानिक या न्यायाधीश द्वारा निर्मित, और एक छोटा आधार जिसमें तत्काल विचार के तहत मामले के भौतिक तथ्य शामिल हैं। यदि यह स्पष्ट नहीं है, तो अदालत का यह कर्तव्य नहीं है कि वह इसके द्वारा बाध्य होने के लिए इसे कठिनाई से स्पष्ट करे। हैल्सबरी के शब्दों में (चौथा संस्करण खण्ड. 26, पैरा 573)

“केवल ठोस निर्णय ही पक्षकारों के बीच बाध्यकारी होता है, लेकिन यह संक्षिप्त सार अनुपात निर्णय होता है। निर्णय की विषय वस्तु के संबंध में निर्णय पर विचार करने पर अभिनिर्धारित

¹⁵ (1990) 4 एससीसी 207

किया जाता है, जिसमें केवल कानून का बल होता है और जब यह स्पष्ट हो जाता है तो यह न्यायाधिकरण के कर्तव्य का हिस्सा नहीं है कि वह उससे बाध्य होने के लिए अनुपात निर्णय को कठिनाई से स्पष्ट करे, और एक लंबे निर्णय में से एक या दो टिप्पणियों को लेना और उनके साथ ऐसा व्यवहार करना हमेशा खतरनाक होता है जैसे कि उन्होंने मामले का अनुपात निर्णय दिया हो। यदि किसी न्यायाधिकरण द्वारा अपने निर्णय के लिए एक से अधिक कारण दिए जाते हैं, तो सभी को अनुपात निर्णय के रूप में लिया जाता है।”

(7.20) भूमि मालिकों ने यह प्रस्तुत और साबित करने के लिए कि एल. ए. सी. ने बाजार मूल्य का सही आकलन नहीं किया है, निम्नलिखित बिक्री विलेखों पर भरोसा किया है:

Ex. No.	बिक्री विलेख सं।	बिक्री विलेख तिथि	विक्रेता	क्रेता	बेचा गया क्षेत्र	बिक्री मूल्य	गाँव	13.3.2008 के संबंध में प्रति एकड़ दर और अंतराल अवधि
आर-1	10815	22.2.2008	सुखबीर	श्रीमती. संतोष	2कनाल	रुपये. 4,50,000/-	बोहर	रुपये18,00,000/-लगभग 9 दिन बाद
आर-2	1892	29.5.2008	श्रीमती. चंदर	श्रीमती. उषा, श्रीमती। परमिता	5 कनाल 5 मरला	रुपये 12,47,000/-	बोहर	रुपये 19,00,190/- लगभग 3 महीने 16 दिन बाद
आर-3	9387	14.1.2008	जितेंद्र कुमार	सतीश कुमार	5 कनाल 12 मरला	रुपये 12,60,000/-	बोहर	रुपये18,00,000/लगभग 1 महीना पहले
आर-4	14922	31.3.2006	सुखबीर सिंह	सतीश कुमार, विनोद कुमार 26/40 शेयर, ऋषि, राजबीर सिंह 14/40 शेयर	2 कनाल	रुपये. 1,25,000 -	बोहर	रु. 5,00,000/-लगभग 1 वर्ष 10 महीने 13 दिन पहले
आर-5	9854	05.2.2007	रमेश 1/8 शेयर, श्रीमती। लक्ष्मी, जयवीर, जसबिर 1/8 शेयर	श्रीमती. सुरेखा	1 कनाल1 मरला	रुपये 60,000/-	बोहर	रु.4,57,142/- लगभग 1 साल पहले
आर-6	736	25.4.2008	सतपाल सिंह	अमर सिंह	5 कनाल5 मरला	रुपये 12,60,000/-	बोहर	रुपये19,20,000/- लगभग 2 महीने 12 दिन बाद
आर4/2	3413	27.6.2007	रणधीर सिंह,	श्रीमती. दर्शन,	46 कनाल 6मर्ला	रु. 1,04,17,500/ -	बोहर	रुपये 18,00,000/-लगभग 7 महीने

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

Ex. सं	बिक्री विलेख सं।	बिक्री विलेख तिथि	विक्रेता	क्रेता	बेचा गया क्षेत्र	बिक्री मूल्य	गाँव	13.3.2008 के संबंध में प्रति एकड़ दर और अंतराल अवधि
पी-2	10460	19.02.2007	ज़िले सिंह 1/2 शेयर, सुमेर सिंह 1/2 शेयर	मेसर्स बालबिना रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	53 कनाल 9 मरला	रु. 2,70,60000/-	बोहर	रुपये 40,50,14 0/- लगभग 1 साल पहले
पी-3	10565 (तालिका में मान. ऐ. डी. जे. द्वारा 10010 के रूप में गलत तरीके से दर्शाया गया।)	21.2.2007 (तालिका में मान. ऐ. डी. जे. द्वारा गलत तरीके से 7.2.2007 के रूप में दर्शाया गया।)	कृष्ण कुमार आजाद सिंह	मेसर्स बालबिना रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	42 कनाल 11 मरला	रु. 2,15,4 0,940/- (तालिका में मान. ऐ. डी. जे. द्वारा गलत तरीके से 2,12,4 0,940/- रुपये के रूप में दर्शाया गया।)	बोहर	रुपये 40,50,00 0/- लगभग 1 साल पहले
पी-4 (पी 11 के समान)	1182	11.5.2006	राजेन्द्र सिंह शिशपा	मेसर्स एलिविसर इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।	21 कनाल 7 मरला	रुपये 93,40,625/-	बोहर	रुपये 35,00,00 0/- लगभग 1 साल 9 महीने 2 दिन पहले
पी-5	11230	2.1.2006	श्रीमती. स्नेहती देवी राकेश कुमार 1/3 शेयर, राजेन्द्र सिंह शिशपाल 2/3 शेयर	मेसर्स ब्लिस इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	28 कनाल 8 मरला	रु. 1,06,5 0,000/-	बोहर	रुपये 30,00,00 0/- लगभग 2 साल 1 महीना 11 दिन पहले
पी-6	725	20.4.2007	जगबीर सिंह श्रीमती। अत्रो	मेसर्स लेबल रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	7 कनाल 5 मरला	रुपये 38,93,382/-	बोहर	रुपये 42,96,14 5/- लगभग 9 महीने 24 दिन पहले
पी-7	726	20.4.2007	सुरेंद्र सिंह	मेसर्स लेबल रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	8 कनाल 3.66 मरला	रुपये 43,98,363/-	बोहर	रुपये 43,00,00 0/- लगभग 9 महीने 24 दिन पहले
पी-8	7507	10.10.2005	तेज सिंह धरम सिंह सुरेश	मेसर्स रंगोली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	34 कनाल 16 मरला	रु. 1,28,3 2,500/-	बोहर	रुपये 29,50,00 0/- लगभग 2 साल 4 महीने 3 दिन पहले।

पी-9	2719	21.6.2006	श्रीमती. मल्हो 1/0 शेयर, कृष्ण, विनोद कुमार, अनिल कुमार, वेदपाल 9/10 शेयर	मेसर्स हरिहर प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड।	8 कनाल	रुपये 35,00,000/-	बोहर	रुपये 35,00,00 0/- लगभग 1 साल 7 महीने 23 दिन पहले।
पी-10	10157	13.2.2007	कृष्ण कुमार	मेसर्स हरिहर प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड	9 कनाल 19 मरला	रुपये 58,45,625/-	बोहर	रुपये 47,00,00 0/- लगभग 1 साल पहले
पी-11 (पी-4 के समान)	1182	11.5.2006	राजेन्द्र सिंह शिशपाल	मेसर्स एलिक्सिर इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।	21 कनाल 7 मरला	रुपये 93,40,625/-	बोहर	रुपये 35,00,00 0/- लगभग 1 साल 9 महीने 2 दिन पहले
पी-12	8699	3.1.2007	राजेन्द्र सिंह राजबीर सिंह	मेसर्स पीतांबर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	39 कनाल 11 मरला	रु. 2,20,08,750/-	बोहर	रुपये 44,51,83 3/- लगभग 1 साल 1 महीने 10 दिन पहले
पी-13	3088	3.7.2006	राजेन्द्र 1/3 शेयर, विजेन्द्र 5/9 शेयर	मेसर्स एलिक्सिर इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।	8 कनाल 14 मरला	रुपये 38,06,250/-	बोहर	रु., 35,00,00 0/- लगभग 1 साल 7 महीने 10 दिन पहले।

(7.21) दूसरी ओर, एच. एस. आई. आई. डी. सी. और मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड ने संयुक्त रूप से निम्नलिखित बिक्री विलेख तैयार किए हैं:

Ex. सं।	बिक्री विलेख सं।	बिक्री विलेख तिथि	विक्रेता	क्रेता	बेचा गया क्षेत्र	बिक्री मूल्य	गाँव	13.3.2008 के संबंध में प्रति एकड़ दर और अंतराल अवधि
आर-1	10815	22.2.2008	सुखबीर	श्रीमती. संतोष	2 कनाल	रु. 4,50,000 -	बोहर	रुपये 18,00,00 0/- लगभग 9 दिन बाद
आर-2	1892	29.5.2008	श्रीमती. चन्द्र	श्रीमती. उषा, श्रीमती प्रमिला	5 कनाल 5 मरला	रुपये 12,47,000/-	बोहर	रुपये 19,00,19 0/- लगभग 3 महीने 16 दिन बाद
आर-3	9387	14.1.2008	जितेंद्र कुमार	सतीश कुमार	5 कनाल 12 मरला	रुपये 12,60,000/-	बोहर	रुपये 18,00,00 0/- लगभग 1 महीना पहले

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

आर-4,	14922	31.3.2006	सुखबीर सिंह	सतीश कुमार, विनोद कुमार 26/40 शेयर, ऋषि, राजबीर सिंह 14/40 शेयर	2 कनाल	रु. 1,25,000 -	बोहर	रु. 5,00,000/- लगभग 1 साल 10 महीने 13 दिन पहले
आर-5	9854	05.2.2007	रमेश 1/8 शेयर श्रीमती। लक्ष्मी, जयवीर, जसबिर 1/8 शेयर	श्रीमती. सुरेखा	1 कनाल 1 मरला	रुपये 60,000/-	बोहर	रु. 4,57,142/- लगभग 1 साल पहले
आर-6	736	25.4.2008	सतपाल सिंह	अमर सिंह	5 कनाल 5मरला	रुपये 12,60,000/-	बोहर	रुपये19,20,00 0/- लगभग 2 महीने 12 दिन बाद
आर4/2	3413	27.6.2007	रणधीर सिंह, श्रीमती. बाला, श्रीमती। निर्मला, जयपाल, विजयपाल, श्रीमती। संतोष, राकेश, सुनील, श्रीमती। मूर्ति, प्रदीप मुनीश	श्रीमती. दर्शन,	46 कनाल 6 मरला	रु. 1,04,17,500/-	बोहर	रुपये18,00,00 0/- लगभग 7 महीने 16 दिन पहले।

(7.22) इसके अलावा, यह गवाही में आया है कि इस क्षेत्र में औद्योगीकरण 1894 के अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना दिनांक 13.02.2008 जारी होने से पहले ही शुरू हो चुका था। यहां तक कि विकासकर्ताओं ने भी कॉलोनियों को विकसित करने के लिए बड़ी मात्रा में भूमि खरीदना शुरू कर दिया था। इस क्षेत्र में पहले ही बड़ी संख्या में शैक्षणिक संस्थान स्थापित हो चुके थे। इसलिए, यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि का उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता था। संदर्भ अदालत ने यह देखते हुए/दर्ज करते हुए कि बिक्री का उदाहरण Ex.P2, 53 कनाल और 9 मरला (6 एकड़ से अधिक भूमि) भूमि के संबंध में है और बिक्री का उदाहरण Ex.P3 42 कनाल और 11 मरला (5 एकड़ से अधिक) भूमि के संबंध में है, उसी पर भरोसा किया है। वास्तव में, 42 कनाल और 11 मरला की भूमि में से 12 कनाल की भूमि आयत संख्या 221, खसरा संख्या 23 और 24 अधिग्रहित भूमि का ही एक हिस्सा है। उपरोक्त बिक्री उदाहरण का प्रति एकड़ औसत मूल्य रुपये43,50,000/- आता है। यह बिक्री उदाहरण

1894 के अधिनियम खंड 4 के तहत अधिसूचना से लगभग एक साल पहले की है। संदर्भ अदालत ने प्रमुख क्षेत्र की बिक्री के लिए समायोजन के लिए विभिन्न बिक्री उदाहरणों को ध्यान में रखने के बाद औसत बिक्री मूल्य @रुपये 37,88,000/- निर्धारित किया है, जो पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता के अनुसार गणना त्रुटि का परिणाम है।

(7.23) यह देखा गया है कि बिक्री विलेख Ex.P3 द्वारा से बेची गई भूमि का कुछ हिस्सा अधिग्रहण का विषय है। इसके अलावा, यह ध्यान रखना उचित है कि भूमि मालिकों ने अधिग्रहित भूमि को पीले रंग में दर्शाते हुए राजस्व अभिन्यास योजना Ex.P1 की एक प्रति प्रस्तुत की है। राजस्व अभिन्यास योजना Ex.P1 के सावधानीपूर्वक अवलोकन से यह स्पष्ट है कि बिक्री विलेख Ex.P2, Ex.P3, Ex.P4, Ex.P5, Ex.P6, Ex.P8 द्वारा खरीदी गई भूमि के विभिन्न भाग क्रमशः अधिग्रहित भूमि का हिस्सा हैं। यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि रोहतक-सोनीपत मार्ग संस्पर्शी राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। मालिकों द्वारा प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों की सावधानीपूर्वक जांच करने पर, यह स्पष्ट होता है कि बिक्री उदाहरणों Ex.P2, Ex.P3, Ex.P4, Ex.P5, Ex.P6, Ex.P7, Ex.P8, Ex.P11 और Ex.P13 द्वारा खरीदी गई भूमि के विभिन्न टुकड़े-आयताकार 183, 220, 224, 129, 219, 189, 190, 219, 226, 220, 219, 190, 219, 220, 225, 226, 227, 102, 102, 189, 190, 96 और 190 में शामिल हैं, जबकि अधिग्रहित भूमि आयत संख्या 118, 142, 148, 149, 152, 153, 154, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 220, 221, 222, 223, 224, 225 में शामिल है। इस प्रकार, बिक्री विलेख Ex.P2, Ex.P3, Ex.P4, Ex.P5, Ex.P6, Ex.P7, Ex.P8 और Ex.P13 या तो अधिग्रहित भूमि का हिस्सा हैं या अधिग्रहित भूमि की सीमा से लगे भूमि के अंशों के संबंध में हैं। दूसरी ओर, राज्य द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेख या तो अधिग्रहित भूमि की तुलना में छोटे क्षेत्र के होते हैं या दूर के स्थान पर स्थित होते हैं। यद्यपि एच. एस. आई. आई. डी. सी. की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि बिक्री विलेख Ex.R4/2 को औसत की गणना के लिए शामिल किया जाना चाहिए, हालांकि, यह स्पष्ट है कि उपरोक्त बिक्री विलेख द्वारा से बेची गई भूमि का टुकड़ा आयत संख्या 70 में शामिल भूमि से बाहर है और इसकी कहीं दूर स्थित होने की संभावना है। भूमि स्वामित्व के आकार के संदर्भ में इकाई 'आयताकार' आयताकार आकार में भूमि के एक सन्निहित हिस्से को दर्शाता है जिसमें 25 (5x5) एकड़ भूमि शामिल है। आम तौर पर, एक एकड़ भूमि 4840 वर्ग गज के बराबर होती है जिसे आगे 8 कनाल में विभाजित किया जाता है। भूमि के प्रत्येक कनाल का क्षेत्रफल 605 वर्ग गज है जिसे आगे 20 मरला में विभाजित किया गया है। क्रम शब्दों में, प्रत्येक मरला का क्षेत्रफल सामान्यतः 30 वर्ग गज से थोड़ा अधिक होता है और प्रत्येक एकड़ भूमि में 160 मरला भूमि होती है।

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

(7.24) जैसा कि प्रमाणित है, **शाजी कुरीकोस और दूसरे** के मामले (उपरोक्त) में सर्वोच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को भूमि मालिकों द्वारा दावा की गई तुलनीय भूमि के बिक्री मूल्य के अनुसार निर्धारित आदेश के लिए कुछ परीक्षण निर्धारित किए हैं। पहला परीक्षण इस तथ्य के संबंध में है कि बिक्री एक वास्तविक लेनदेन होना चाहिए। वर्तमान मामले में, यह साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया है कि बिक्री उदाहरण Ex.P2, Ex.P3, Ex.P4, Ex.P5, Ex.P6, Ex.P7, Ex.P8, Ex.P11 और Ex.P13 वास्तविक लेनदेन नहीं हैं। दूसरे परीक्षण के तहत, बिक्री उदाहरण को 1894 अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के निकटवर्ती समय पर निष्पादित किया जाना चाहिए। वर्तमान मामले में, इन बिक्री विलेखों और 1894 अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना की तारीख के बीच का समय अंतराल लगभग एक वर्ष है। तीसरी कसौटी यह है कि बिक्री उदाहरण द्वारा कवर की गई भूमि अधिग्रहित भूमि के आसपास होनी चाहिए। ऊपर उल्लिखित सभी बिक्री उदाहरण भी इस परीक्षा में उत्तीर्ण होते हैं। जहां तक चौथे परीक्षण का संबंध है, यह स्पष्ट है कि इन बिक्री उदाहरणों द्वारा से बेची गई भूमि, जो ऊपर उल्लिखित है, अधिग्रहित भूमि का हिस्सा या अधिग्रहित भूमि के समान आसपास के क्षेत्र में थी। राज्य ने यह साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया है कि उपरोक्त संदर्भित बिक्री उदाहरणों द्वारा कवर की गई भूमि के टुकड़े भौगोलिक स्थिति या अपनी प्रकृति में उपरोक्त अधिग्रहित भूमि से किसी भी तरह से अलग थे। इसलिए, परीक्षण सं.4 भी पूरा हो जाता है। पाँचवाँ परीक्षण बिक्री उदाहरण द्वारा कवर की गई भूमि के भूखंड के आकार के संबंध में है। ये बिक्री के उदाहरण भूमि के पर्याप्त बड़े हिस्सों के संबंध में हैं। चूंकि ये सभी परीक्षण संतोषजनक रूप से पूरे हुए हैं, इसलिए इन बिक्री उदाहरणों में निर्धारित मूल्य से भूमि मालिकों को वंचित करने का कोई कारण नहीं है।

(7.25) बिक्री विलेखों का औसत मूल्य अर्थात् Ex.P2, Ex.P3, Ex.P4 (Ex.P11 के समान), Ex.P5, Ex.P6, Ex.P7, Ex.P8, Ex.P13, रुपये 36,55,294/- (निकटतम रुपये के बराबर) आता है। ये बिक्री के उदाहरण या तो आंशिक रूप से या पूरी तरह से अधिग्रहित भूमि के हैं। उपरोक्त बिक्री विलेखों द्वारा 4093.66 मरला (लगभग 25 एकड़ 4 कनाल और 13 मरला) भूमि को कुल रु.9,35,22,060/- में बेचा गया है। कुल अधिग्रहण 343 एकड़, 2 कनाल और 8 मरला भूमि के संबंध में है। इस प्रकार, ये बिक्री विलेख व्यक्तिगत रूप से और साथ ही सामूहिक रूप से अधिग्रहित भूमि की तुलना में भूमि के एक बड़े हिस्से का प्रतिनिधित्व करते हैं। इस अदालत ने भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत विभिन्न बिक्री उदाहरणों का औसत लेने का निर्णय लिया है क्योंकि कभी-कभी विकासकर्ता/उपनिवेशवादी भूमि के एक छोटे से खंड को कॉलोनी में विकसित करने के लिए भूमि के सन्निहित टुकड़े प्राप्त करने के लिए अत्यधिक कीमत चुकाते हैं। गाँव बोहर न केवल रोहतक शहर की परिधीय सड़क के भीतर स्थित है, बल्कि अन्य गाँवों की तुलना में शहर के करीब है

जहाँ अधिग्रहण हुए हैं। विकासकर्ताओं ने पहले ही इसे कॉलोनीयों में विकसित करने के लिए भूमि के बड़े हिस्से खरीद लिए हैं। इसलिए, भूमि हालांकि राजस्व अभिलेख में कृषि भूमि के रूप में परिलक्षित होती है, वास्तव में, इसका उपयोग आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है। यह भी स्पष्ट है कि अधिकांश बिक्री विलेख भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की खंड 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से लगभग एक साल पहले के हैं। इसलिए, औसत बिक्री मूल्य में 10 प्रतिशत की वृद्धि की आवश्यकता है ताकि 1894 अधिनियम की खंड 4 के तहत अधिसूचना की तारीख और प्रासंगिक बिक्री उदाहरणों की तारीख के बीच के समय अंतराल के कारण कीमतों में अपेक्षित वृद्धि को पूरा किया जा सके, विशेष रूप से जब संबंधित समय अवधि के बीच क्षेत्र में औद्योगिकीकरण हुआ हो। इस प्रकार, अधिग्रहित भूमि का औसत बाजार मूल्य रुपये 40,20,823/- (निकटतम रुपये के बराबर) प्रति एकड़ आता है।

(7.26) हालाँकि, इस मामले का एक और पहलू है जिस पर ध्यान देने की आवश्यकता है। अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य @रुपये 40,20,823/- (निकटतम रुपये के बराबर) पर पहुंचने के बाद, राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाना आवश्यक है। पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता ने राष्ट्रीय राजमार्ग संस्पर्शी भूमि के संबंध में किसी भी बिक्री के मामले की ओर अदालत का ध्यान आकर्षित नहीं किया है। संदर्भ न्यायालय ने 11.16% का मूल्यवर्धन करते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग से संस्पर्शी भूमि का बाजार मूल्य एक एकड़ की गहराई तक निर्धारित किया है। किसी अन्य सामग्री की अनुपस्थिति में, यह न्यायालय उसी तरीके को अपनाता है। एक बार जब हम रुपये 40,20,823/- की राशि को 11.16% से बढ़ा देते हैं, तो राशि रुपये 44,69,547/- पर आ जाती है।

(7.27) अब, पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकीलों की दलीलों की जांच करने के लिए मंच तैयार है।

(7.28) जहां तक विकास कटौती के संबंध में पहले तर्क का संबंध है, यह पीठ पहले ही उपरोक्त प्रश्न का उत्तर दे चुकी है। इसके बाद, निचले पक्ष में 9 प्रतिशत की नाममात्र वृद्धि के तर्क के संबंध में, इस न्यायालय ने इसे संशोधित कर 10 प्रतिशत कर दिया है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री. संजीव शर्मा ने मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड द्वारा दायर अपील की स्थिरता पर भी आपत्ति जताई है। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि उपरोक्त प्रश्न शैक्षणिक सम्बन्धी है और इसलिए इसका उत्तर देने की आवश्यकता नहीं है, विशेष रूप से जब मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को संदर्भ न्यायालय द्वारा एक पक्ष के रूप में आरोपित किया गया है और उपरोक्त आदेश की शुद्धता को उस स्तर पर किसी भी पक्ष द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी।

(अनिल क्षेत्रपाल जे.)

(7.29) मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता का अगला तर्क पैरा 24 में संदर्भ न्यायालय के गलत निष्कर्ष के संबंध में है, जिसमें यह देखा गया है कि बिक्री का उदाहरण Ex.P3भूमि के एक छोटे से टुकड़े का है। इस न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य का आकलन करते समय उपरोक्त बिक्री के उदाहरण को ध्यान में रखा गया है और इसलिए, तर्क पर आगे चर्चा की आवश्यकता नहीं है।

(7.30) विद्वान अधिवक्ता का अगला तर्क श्री कृष्ण पटवारी के कथन के संदर्भ में है जिन्होंने अधिग्रहित भूमि के स्थान को स्वीकार किया है। इस पहलू की पहले ही जांच की जा चुकी है।

(7.31) अधिवक्ता श्री बख्शी के तर्क पर, गणना में त्रुटि के संबंध में भी आगे चर्चा की आवश्यकता नहीं है, विशेष रूप से जब उपरोक्त गणना पर भरोसा नहीं किया गया है।

(7.32) एच. एस. आई. आई. डी. सी. का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क के संबंध में कि बिक्री विलेख Ex.P3 भूमि के दो स्वतंत्र भागों के संबंध में है, यह ध्यान दिया जा सकता है कि एक ही विकासकर्ता/उपनिवेशक ने भूमि के विभिन्न हिस्सों को खरीदा है। यह अच्छी तरह से पता है कि ऐसी खरीददारी से उसका उपयोग करने के लिए आगामी चरण पर भूमि बैंक का निर्माण होता है अतः एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील की आपत्ति उठाने में कोई दम नहीं है।

(7.33) एच. एस. आई. आई. डी. सी. का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता का अगला तर्क इस आधार पर एच. एस. आई. आई. डी. सी. द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेख की अनदेखी करते हुए संदर्भ अदालत के अवलोकन के संबंध में है कि बिक्री के उदाहरण भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा निर्धारित राशि से कम कीमत को दर्शाते हैं। 1894 के अधिनियम की खंड 25 न्यायालय को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मुल्यांकन की गयी कीमत से कम कीमत के बिक्री के उदाहरणों पर विचार करने से नहीं रोकती है। 1894 के अधिनियम की खंड 25 केवल न्यायालय को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मुल्यांकन की गयी राशि से कम बाजार मूल्य का आकलन करने से रोकती है। हालाँकि, वर्तमान मामले में, बिक्री के उदाहरण Ex.R-1, Ex.R-2, Ex.R-3, Ex.R-4, Ex.R-5 और Ex.R-6 भूमि के बहुत छोटे टुकड़ों के संबंध में हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि बिक्री का उदाहरण Ex.R4/2 भूमि के पर्याप्त बड़े हिस्से के संबंध में है, हालाँकि, भूमि का उपरोक्त टुकड़ा कुछ दूरी पर स्थित प्रतीत होता है। एच. एस. आई. आई. डी. सी. ने अधिग्रहित भूमि के साथ बिक्री उदाहरण Ex.R4/2 के तुलनात्मक स्थान को साबित करने के लिए एक रूपरेखा बनाने का कोई प्रयास नहीं किया। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, उपरोक्त बिक्री विलेख के तहत, आयताकार No.70 में शामिल भूमि खरीदी गयी, जबकि अनुदान के अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि आयताकार No.70 में शामिल

भूमि या पास के किसी अन्य आयत का अधिग्रहण नहीं किया गया है। इसलिए, Ex.R4/2 पर भी भरोसा नहीं किया जा सकता है, विशेष रूप से जब भूमि मालिकों द्वारा बड़ी संख्या में बिक्री के उदाहरण प्रस्तुत किए गए हैं और वे अधिग्रहित भूमि या अधिग्रहित भूमि के आस-पास के खंड से पर्याप्त रूप से संबंधित हैं। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित दूसरे निर्णय में पक्षों ने कोई नया दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया था।

8. राहत

(8.1) उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, भूमि मालिकों द्वारा दायर विभिन्न अपीलों को मंजूर किया जाता है, जबकि मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया जाता है। 1 एकड़ के बराबर गहराई तक राष्ट्रीय राजमार्ग संपर्शी भूमि के भूस्वामियों को बाजार मूल्य @ ₹44,69,547/- प्रति एकड़ का अधिकार दीया जाता है और अधिग्रहित भूमि के शेष भूस्वामियों को संशोधित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अनुसार सभी वैधानिक लाभों के साथ अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य @₹40,20,823/- प्रति एकड़ का अधिकार दीया जाता है।

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

डॉ. पायल मेहता

अस्वीकरण :- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ कर और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यन्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

प्रमाणित द्वारा:

संजय जैन (अनुवादक)

जिला एवं सत्र न्यायालय, पानीपत