

न्यायमूर्ति अनिल क्षेत्रपाल के समक्ष

हरियाणा राज्य औद्योगिक और बुनियादी ढांचा

विकास निगम - अपीलकर्ता

बनाम

कुलबीर और अन्य- उत्तरवादी

2017 का आर.एफ.ए. नंबर 4163 (ओ एड एम)

01 सितंबर, 2021

भारत का संविधान, 1950 - भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - धारा 4, 23 और 25 - संदर्भ न्यायालय द्वारा मूल्यांकन की गई क्षतिपूर्ति की तर्कसंगतता - बाजार मूल्य का निर्धारण करना - न्यायालय को राष्ट्रीय या राज्य राजमार्ग या किसी विकसित क्षेत्र से मौजूदा भौगोलिक स्थिति की जांच करने की आवश्यकता है - प्रासंगिक न्यायालय को यह भी देखना चाहिए कि एक इच्छुक विक्रेता किस कीमत पर एक इच्छुक खरीदार को भूमि बेचेगा- इसके अलावा, मुआवजे का आकलन करने के लिए, तरीकों में से एक तुलनीय बिक्री पद्धति द्वारा बाजार मूल्य का आकलन करना है यानी समकालीन लेनदेन का उल्लेख करके - अदालत से सार्वजनिक धन वितरित करने की उम्मीद नहीं है - उच्च न्यायालय ने पाया कि निचली अदालत के मूल्यांकन में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है - याचिका खारिज कर दी गई।

अभिनिर्धारित किया कि, उपरोक्त वैधानिक प्रावधानों को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, अदालत को इसके मौजूदा और संभावित उपयोग के अलावा अधिग्रहित भूमि की मौजूदा भौगोलिक स्थिति की जांच करने की आवश्यकता है। न्यायालय को यह भी जांच करनी है कि क्या अधिग्रहित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग या राज्य राजमार्ग सड़क या किसी विकसित क्षेत्र से निकटता है। उसी स्थान/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 आवश्यक है कि वह कीमत क्या होगी जिस पर एक इच्छुक विक्रेता इच्छुक खरीदार को भूमि बेचेगा। इस तरह के मुआवजे का आकलन करते समय, एक विधि तुलनीय बिक्री विधि द्वारा बाजार मूल्य का आकलन करना है यानी समकालीन लेनदेन का उल्लेख करके।

(पैरा 4.6)

आगे कहा गया कि, न्यायालय से जनता के पैसे को बड़े पैमाने पर वितरित करने की उम्मीद नहीं की जाती है। यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह सामान्य रूप से पार्टियों के हित और सार्वजनिक हित के बीच एक उचित संतुलन बनाए रखे। यदि न्यायालय भूस्वामियों के पक्ष में झुकते हैं, तो सरकार या आवंटियों पर अनावश्यक रूप से अधिक

बोझ पड़ने की संभावना है और इसके परिणामस्वरूप सार्वजनिक धन को बिना किसी सीमा के वितरित किया जाएगा, जिससे बड़े पैमाने पर सार्वजनिक हित प्रभावित होगा, जबकि यदि अदालतें सरकार की ओर झुकी हुई हैं, तो इसके परिणामस्वरूप उचित दावों को कम किया जा सकता है। इसलिए, मामले के तथ्यों द्वारा निर्देशित एक उचित संतुलन तैयार किया जाना चाहिए और सार्वजनिक हित और सार्वजनिक संसाधनों को समग्र रूप से संरक्षित किया जाना चाहिए।

(पैरा 4.7)

इसके अलावा, न्यायालय ने औद्योगिक विकास के लिए 13.02.2008 को 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के संबंध में बलियाना गांव की भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते हुए कहा कि, मॉडल टाउनशिप ने निर्णय (एक्सआरएक्स) द्वारा 17,20,000/- रुपये की दर से बाजार मूल्य का आकलन किया है। वर्तमान मामले में संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य 16,00,000/- रुपये प्रति एकड़ से बढ़ाकर 17,00,000/- रुपये कर दिया है। दूसरे शब्दों में, भू-स्वामियों को प्रति एकड़ 1,00,000/- रुपये की वृद्धि प्रदान की गई है। एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील स्वीकार करते हैं कि बड़ी हुई राशि का भुगतान पहले ही भू-स्वामियों को किया जा चुका है। यह भी अभिलेख में आया है कि बलियाना गांव में स्थित लगभग 700 एकड़ अधिग्रहीत भूमि एचएसआईआईडीसी द्वारा मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को 75,00,000/- रुपए प्रति एकड़ की दर से आबंटन पत्र (एक्स आर 11), दिनांक 13-08-2009 के माध्यम से आबंटित की गई थी। आबंटन पत्र के सावधानीपूर्वक अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि आवंटी को भूमि को समतल करने के लिए उत्तरदायी बनाया गया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि एचएसआईआईडीसी ने बिजली लाइनों, सीवरेज सड़कों, सामान्य क्षेत्र आदि की आपूर्ति जैसी अवसंरचनात्मक सुविधाएं प्रदान की होंगी, हालांकि, न्यायालय इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकता है कि 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना से केवल 3 साल की अवधि के बाद, अधिग्रहित भूमि में से 700 एकड़ भूमि 75,00,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से आवंटित की गई है। यद्यपि उपर्युक्त लेनदेन को 1894 अधिनियम की धारा 24 (पांचवां) में निहित बार के मद्देनजर बाजार मूल्य निर्धारित करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है, हालांकि, संदर्भ न्यायालय द्वारा मूल्यांकन किए गए मुआवजे की तर्कसंगतता का आकलन करते समय इसे ध्यान में रखा जा सकता है। इस संदर्भ में उड़ीसा राज्य बनाम बृज लाल मिश्रा (1995)5 एससीसी 203 और भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम उड़ीसा मामले के निर्णयों पर भरोसा किया जा सकता है। जस्ती रोहिणी (1995)1 एससीसी 717, क्रमशः।

(पैरा 4.10)

आरएफए-1354-2016 में अपीलकर्ता के लिए और

आरएफए-926-2017 में उत्तरदाताओं के लिए।

आरएफए-2402-2017 में मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड के वकील गुरशेर भंडाल के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता पुनीत बाली।

अश्विनी चोपड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता प्रीतम सिंह सैनी, एडवोकेट, विशाल गर्ग, एच.एस.आई.आई.डी.सी./अपीलकर्ता के वकील आर.एफ.ए. नंबर 926 से 961, 963 से 984 और 1069 से 1075 2017 में। एच.एस.आई.आई.डी.सी./ उत्तरदाता के लिए आर.एफ.ए. संख्या 1105 से 1116, 1105, 1154, 1155, 1256 से 1260, 1354, 1150, 1153, 4005, 4007 और आर.एफ.ए. संख्या 4003, 4004, 4006, 4008, 4010, 4011, 216 से 218, 2016, 1256 से 1260, 1354, 1150, 1150, 1150, 1153, 4005, 4007 और आर.एफ.ए. संख्या 4003, 4004, 4006, 4006, 4008, 4010, 4016, 4016, 4016, 2016, 115, 1150, 4007, 2003, 4004, 4006, 4008, 4010, 4011, 4016, 2016, 115, 1150, 4007, आर.एफ.ए. संख्या 4003, 4004, 4006, 4008, 4010, 4016, 4016, 4016, 4016, 115, 1256 से 1260, 1256 से 1260, 1354, 1150, 1153, 4005, 4007 और आरएफए संख्या 4003, 4004, 4006, 4008, 4010, 4010, 4011, 4016, 4016, 4016, 115, 1256 से 1260, 1354, 1150.

राकेश नेहरा, वरिष्ठ अधिवक्ता अतुल रविश, *2016 के आरएफए नंबर 4950, 4951, 2017 के आरएफए नंबर 332 में अपीलकर्ताओं के वकील।*

एस.पी. चाहर, अधिवक्ता, आरएफए संख्या 429 से 465, 518 से 529, 613 से 627, 678 से 681, 994 से 997, 1045, 1273 से 1276, 1628, 2354, 2355, 3146 में अपीलकर्ताओं-भूस्वामियों के लिए।

आरएफए संख्या 4164, 4202, 4207, 4210, 4252, 4256, 4258, 4262, 4267, 4270, 4272, 4276, 4272, 4276, 4272, 4276,

4285 से 4288, 4290, 4312, 4319, 4343, 4345, 4348, 4352,

4354, 4358, 4360, 4361, 4363, 4367, 4370, 4394, 4399 से

4404, 4407, 4412, 4416, 4425, 4426, 4428, 4431, 4452 से 4454, 4456, 4457, 4460, 4462, 4463, 4465, 4466, 4466, 4490, 4493, 4494, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4495, 4493, 4494, 4495, 4494, 4495, 4494, 4495.

साहिल गुप्ता, एडवोकेट, आर.एफ.ए. नंबर 4452, 4074, 4453, 4461, 4455, 4481, 4618, 4457 में प्रतिवादियों के लिए।

2017 के आरएफए नंबर 943 में उत्तरदाताओं के लिए निलेश भारद्वाज, वकील।

(अनिल क्षेत्रपाल, जे।)

एन.के. मल्होत्रा, अश्विनी वर्मा के वकील, एडवोकेट,
भूमि मालिकों की ओर से एडवोकेट संदीप के. शर्मा, एडवोकेट कुलवीर नरवाल,
एडवोकेट एमएस राणा, एडवोकेट राहुल देसवाल, एडवोकेट उदय अग्निहोत्री शामिल
हैं।

सौरभ दलाल, वकील, 2018 के आरएफए नंबर 4223, 4222 और 2019 के आरएफए नंबर
2016, 2441 में अपीलकर्ताओं के लिए।

2017 के आरएफए नंबर 939 और 952 में उत्तरदाताओं के लिए।

सुधीर हुड्डा, वकील, 2017 के आरएफए नंबर 2460, 2466, 1146 में प्रतिवादियों-
भूस्वामियों के लिए 2017 के आरएफए नंबर 4209, 4344, 4356, 4364 में
अपीलकर्ताओं-भूस्वामियों के लिए।

राजीव शर्मा, वकील, 2017 के आरएफए नंबर 2703 और 2016 के आरएफए नंबर 4003
से 4011 में अपीलकर्ताओं-भूस्वामियों के लिए और आरएफए नंबर 933, 961, 980, 936,
964, 931, 974, 928, 1070, 4740 में आरएफए नंबर 933, 961, 974, 928, 1070,
4740 में आरएफए नंबर 933, 961, 980, 936, 964, 931, 974, 928, 1070, 4740 में
आरएफए नंबर 4017 में प्रतिवादकर्ताओं-भूस्वामियों के लिए।

अरुण बेनीवाल, डीएजी, हरियाणा और
शिवेंद्र स्वरूप, एएजी, हरियाणा।

अनिल क्षेत्रपाल, जे।

न्यायालयों के सीमित कामकाज के कारण मामले की सुनवाई वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के
माध्यम से आयोजित की गई थी।

(1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 54 (जिसे बाद में '1894
अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है) के तहत दायर इन नियमित प्रथम अपीलों
(जिसका विवरण निर्णय के फुटनोट पर है) के माध्यम से, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश
द्वारा पारित 30.08.2016 के एक सामान्य निर्णय द्वारा मूल्यांकन की गई अधिग्रहित
भूमि के प्रति एकड़ 17,00,000/- रुपये के बाजार मूल्य की शुद्धता की सत्यता, रोहतक
को निशाना बनाया गया है। पक्षकारों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकीलों का
मानना है कि इन अपीलों को एक सामान्य निर्णय द्वारा आसानी से निपटाया जा सकता
है।

(2) तथ्य:-

(2.1) औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, रोहतक की स्थापना के लिए कृषि भूमि का उपयोग करने के लिए, हरियाणा सरकार ने दिनांक 09.06.2006 को 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना जारी की, जिसमें खेड़ी सांध और बलियाना, जिला रोहतक के गांवों में स्थित भूमि का अधिग्रहण करने का प्रस्ताव किया गया। भूमि अर्जन कलेक्टर ने 15.05.2007 के आदेश संख्या 6 के तहत ग्राम बलियाना में स्थित 5848 कनाल और 1 मरला @ 16,00,000 प्रति एकड़ की अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया। तदुपरांत, संदर्भ न्यायालय ने प्रति एकड़ बाजार मूल्य @ 17,00,000/- बढ़ा दिया है। इस फैसले से, हरियाणा राज्य औद्योगिक बुनियादी ढांचा विकास निगम (एचएसआईआईडीसी) के साथ-साथ गांव बलियाना में स्थित भूमि के मालिकों द्वारा दायर अपील और क्रॉस अपील का निपटारा किया जाएगा।

(2.2) भूमि मालिकों का दावा है कि भूमि का बाजार मूल्य क्या है? 1894 अधिनियम की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना जारी करने के समय का आकलन नेहरी/चाही भूमि के संबंध में 50,00,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से किया गया था क्योंकि अधिग्रहित भूमि काफी उपजाऊ थी और अच्छी उपज देती थी। जबकि एचएसआईआईडीसी का दावा है कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा दी गई राशि सही है और संदर्भ न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को 16,00,000 रुपये प्रति एकड़ से बढ़ाकर 17,00,000 रुपये प्रति एकड़ करने में गलती की है। संदर्भ अदालत के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड एक पक्ष प्रतिवादी बन गया और एचएसआईआईडीसी के मामले का समर्थन करते हुए अपना जवाबी जवाब दायर किया।

(2.3) निवेदनों के पूरा होने पर, निम्नलिखित मुद्दों पर विचार किया गया -

(1) भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करते समय अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य क्या था? ओ.पी.पी.

i. क्या याचिकाकर्ता बढ़े हुए मुआवजे की किसी भी राशि के हकदार हैं, जैसा कि आरोप लगाया गया है, यदि हां, तो किस हद तक? ओ.पी.पी.

ii. क्या याचिका सुनवाई योग्य नहीं है? ओ.पी.आर.

iii. क्या याचिकाकर्ताओं को वर्तमान याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं है? ओ.पी.आर.

iv. राहत।

(2.4) अपने मामले को साबित करने के लिए, भूमि मालिकों ने जांच की पीडब्ल्यू 1 राम फल, पीडब्ल्यू 2 कप्तान, पीडब्ल्यू 3 राम चंदर, पीडब्ल्यू 4 बलजीत सिंह,

पीडब्ल्यू 5 जिले सिंह, पीडब्ल्यू 6 शीश पाल, पीडब्ल्यू 7 मुनीश राम, पीडब्ल्यू 8 हरपाल और

पीडब्ल्यू 9 राम धन (सेवानिवृत्त कानूनगो) जबकि एचएसआईआईडीसी ने आरडब्ल्यू 1 के रूप में कृष्ण (पटवारी) और मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड ने सुरिंदर कुमार (सलाहकार कानूनी) की जांच की।

(2.5) भूस्वामियों के साथ-साथ हरियाणा राज्य ने भी विभिन्न बिक्री विलेख प्रस्तुत किए, ताकि न्यायालय को बाजार मूल्य निर्धारित करने में मदद मिल सके, उन्हें निर्णय के बाद के भाग में निकाला गया है। स्प्लेंडर लैंड बेस लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य (एक्स.पी.11) के मुख्य मामले में पारित निर्णय में, गांव खेड़ी साध में स्थित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, संदर्भ न्यायालय ने राष्ट्रीय राजमार्ग से लगी अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य एक एकड़ @ 24,00,000 रुपये की गहराई तक मूल्यांकन किया है, जबकि शेष भूमि के संबंध में गांव खेरी साध में स्थित है। बाजार मूल्य 19,77,000/- रुपये प्रति एकड़ आंका गया है। भू-स्वामियों ने राष्ट्रीय राजमार्ग-10 से लगी 1 एकड़ की गहराई तक की भूमि के संबंध में ग्राम खेरी साध में स्थित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते हुए न्यायालय द्वारा पारित एक अन्य निर्णय भी प्रस्तुत किया है, जबकि शेष भूमि का आकलन 13.02.2008 की अधिसूचना के तहत 13.02.2008 की अधिसूचना के तहत भूमि के बाद के अधिग्रहण के संबंध में @ 21,37,000/- रुपये प्रति एकड़ किया गया है। भूस्वामियों ने गांव बलियाना में स्थित भूमि के अनिवार्य अधिग्रहण से संबंधित एक और निर्णय भी प्रस्तुत किया है। इस मामले में, 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 13-02-2008 को जारी की गई थी। अदालत ने बाजार मूल्य 17,20,000 रुपये प्रति एकड़ आंका।

(3) विद्वान वकीलों की प्रस्तुतियां:-

(3.1) पक्षकारों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना और उनकी सक्षम सहायता से अदालत द्वारा पारित निर्णय के साथ-साथ संदर्भ अदालत के रिकॉर्ड का भी अवलोकन किया, जिसकी मांग की गई थी।

(3.2) एक ओर, एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क है कि भूमि मालिक 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से पहले मौजूद किसी भी बिक्री विलेख या तुलनीय बिक्री उदाहरण पेश करने में विफल रहे और अदालत ने बाजार मूल्य को 1,00,000 रुपये प्रति एकड़ यानी 16 रुपये से बढ़ाकर गलती की है। 16, 00,000/- रुपये से 17,00,000/- रुपये प्रति एकड़। उनका तर्क है कि गांव बलियाना की भूमि की तुलना में गांव खेड़ी साध में स्थित भूमि का स्थान बेहतर है। इसलिए, वह अपीलों की स्वीकृति के लिए प्रार्थना करता है।

(3.3) भूमि मालिकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का तर्क है कि खेरी साध और बलियाना गांवों की भूमि एक-दूसरे से जुड़ी हुई है और अनिवार्य अधिग्रहण का उद्देश्य समान है। न केवल अधिसूचना, 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत, समान है, यहां तक कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा किया गया मूल्यांकन भी समान है। इसलिए, उनका तर्क है कि गांव बलियाना के भूमि मालिक भी उसी मुआवजे के हकदार हैं जो गांव खेड़ी साध के भूमि मालिकों को दिए गए हैं।

(4) पीठ द्वारा विश्लेषण

(4.1) यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि सम तिथि के 2017 के आरएफए संख्या 926 में एक निर्णय द्वारा, राष्ट्रीय राजमार्ग -10 से लगी भूमि के बाजार मूल्य को एक एकड़ @ 28,69,910/- प्रति एकड़ की गहराई तक बढ़ाते हुए ग्राम खेड़ी साध में स्थित भूमि के संबंध में अपीलों पर निर्णय लिया गया है, जबकि गांव खेरी साध की शेष भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया गया है।

(4.2) मौखिक साक्ष्य को सावधानीपूर्वक पढ़ने पर, यह रिकॉर्ड पर आया है कि गांव खेड़ी साध की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 10 से सटी हुई है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि के टुकड़े को आमतौर पर उस भूमि की तुलना में अधिक कीमत मिलती है जो अंदरूनी हिस्सों में स्थित है और जो राष्ट्रीय राजमार्ग से बहुत दूर स्थित है जब तक कि कोई अन्य कारण न हो। यह सबूत में आया है कि गांव बलियाना की भूमि हालांकि एक गांव की सड़क पर स्थित है, लेकिन राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 10 से केवल 1 किमी की दूरी पर है। दिनांक 25.11.2009 के ड्राइंग नंबर डीडी (आर) 1763-09 द्वारा तैयार मसौदा विकास योजना 2021 ईस्वी के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि गांव खेड़ी साध रोहतक शहर के फेरीफेरल रोड के अंदर पड़ता है जबकि गांव बलियाना का प्रमुख हिस्सा परिधीय सड़क के बाहर पड़ता है। इसलिए, विद्वान वकील की यह दलील कि गांव बलियाना के भूमि मालिक भी उसी बाजार मूल्य के हकदार हैं जो गांव खेरी साध की अधिग्रहित भूमि के संबंध में मूल्यांकन किया गया है, में कोई बल नहीं है।

(4.3) इस स्तर पर, दोनों पक्षों द्वारा उत्पादित तुलनीय बिक्री विलेखों पर ध्यान देना उचित होगा, जो निम्नानुसार निकाले गए हैं: -

सांख्य	प्रदर्शनी नं. (विक्रय विलेख नं.)	बिक्री विलेख तारीख	कुल बिक्री विचार	भूमि क्षेत्र	गाँव	टिप्पणियां

1.	प्र.P1 (441)	25/ 05/ 200 7	रु.1,93,49, 760/- प्रति मरला मूल्य: 29,999.62 रुपये प्रति एकड़: रु.47,999,4 0/-	32 कना ल 5 मर लास	खराव र
2.	प्र.P2 (120)	16/ 04/ 200 7	रु.8,06,400 /- प्रति मरला : 29,866.66 रुपये प्रति एकड़: रु.47,786,6 6/-	1 कना ल 7 मा र्लास ;	खराव र
3.	प्र.P3 (133)	06/ 04/ 200 7	रु.40,00,0 00/- प्रति मालरा : रु.12,500/- प्रति एकड़:	16 कना ल	बालि याना

			रु.2,00,00 0/-		
4.	प्र.P4 (682)	26/ 06/ 20 06	रु.50,00,0 00/- प्रति मरला : रु.15,625/ - प्रति एकड़: रु.25,00,0	16 कनाल	खेरी साध

			00/-			
5. प्र. P5 (2147)	06/ 10/ 20 09	रु. 2,600,0 00/- प्रति मरला : रु. 32,500/ - प्रति एकड़: रु. 5,200,0 00/-	4 कनाल	बालि याना		
6. प्र. P6 (710)	01/ 07/ 20 10	5,70,37,2 00 रुपये प्रति मरला रु. 1,467,006/- प्रति एकड़: रु. 234,720,9 87/-	19668 वर्ग मीटर 138.88 कनाल	बालि याना		
7. प्र. P7 (173)	28/ 04/ 20 10	रु. 1,25,00, 000/- प्रति मार्ला : 625,000 /- प्रति एकड़ : 100,000, 000/-	2.5 एकड़ (20 कनाल)	खेरी साध		
8. पूर्व. PW 10/A	06/ 04/ 20 07	रु. 40,00,000 प्रति मरला : रु.	16 कनाल	बालि याना		

	(33)		12,500/- प्रति एकड़ : रु.2,000,0 00/-			
9.	प्र.R2 (1337)	08/ 09/ 20 06	500000 प्रति मार्ला: 3,125 / 5,00,000/-	8 कनाल	बालि याना	
10	प्र.R3 (951)	31/ 07/ 20 06	800000 प्रति मार्ला: 5,000 / 8,00,000/-	8 कनाल	बालि याना	
11	प्र.R4 (2407)	12/ 01/ 20 07	300000 प्रति मार्ला: 3,750 / 6,00,000/-	4 कनाल	बालि याना	
12	प्र.R2/2 (184)	05/ 05/ 20 06	11,25,000 प्रति मार्ला: 3,125 / 5,00,000/-	18 क नाल्स	बालि याना	
13	प्र.R2/3 (192)	05/ 05/ 20 06	2,50,000 प्रति मार्ला: 3,125 / 5,00,000/-	4 कनाल	बालि याना	
14	प्र.R2/4 (185)	05/ 05/ 20	500000 प्रति मार्ला: 3,125 /	8 कनाल	बालि याना	

		06	5,00,000/-			
15	प्र.R2/5 (13967)	09/ 03/ 20 06	1,50,000 /- प्रति मार्ला: 3,409.0 9 प्रति एकड़: 5,45,454/-	2 कनाल 4 marlas	बालि याना	
16	प्र.R2/6 (892)	04/ 05/ 20 06	1,87,500/- प्रति मार्ला: 3,125 / 5,00,000/-	3 कनाल	बालि याना	
17	प्र.R2/7 (14921)	31/ 03/ 20 06	1,06,500 /- प्रति मार्ला: 3,132.3 5 प्रति एकड़: 5,01,176/-	1 कनाल 14 मरला	बालि याना	
18	प्र.R2/8 (14827)	30/ 03/ 20 06	2,50,00 0 प्रति मार्ला: 2,480.9 0 रुपये प्रति एकड़: 4,54,545/-	4 कनाल 8 marlas		
19	प्र.R2/9	04/ 07/ 20 06	700000	11		

(3115)		प्रति मार्ला:	कनाल्स
		3,153.1	2
		5 रुपये	marlas
		प्रति	
		एकड़:	
		5,04,504/-	

(4.4) इससे पहले कि यह पीठ पक्षकारों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील के तर्क की जांच करे, 1894 अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान देना उचित होगा। 1894 अधिनियम की धारा 15 में प्रावधान है कि मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय,

कलेक्टर को 1894 अधिनियम की धारा 23 और 24 में निहित प्रावधानों द्वारा निर्देशित किया जाएगा। इसलिए, 1894 अधिनियम की धारा 23 से 25 निम्नानुसार निकाली जाती है: -

"23. मुआवजे के 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 इस बात को ध्यान में रखेगा - पहले [धारा 4, उप-धारा (1) के तहत अधिसूचना] के प्रकाशन की तारीख पर भूमि का बाजार-मूल्य।

दूसरा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय किसी भी खड़ी फसलों या पेड़ों को लेने के कारण इच्छुक व्यक्ति द्वारा की गई क्षति; तीसरा, कलेक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेने के समय, ऐसी भूमि को अपनी अन्य भूमि से अलग करने के कारण इच्छुक व्यक्ति द्वारा की गई क्षति (यदि कोई हो); चौथा, कलेक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेने के समय इच्छुक व्यक्ति द्वारा की गई क्षति (यदि कोई हो), अधिग्रहण के कारण उसकी अन्य संपत्ति, चल या अचल, किसी अन्य तरीके से, या उसकी कमाई को हानिकारक रूप से प्रभावित करती है; पांचवां, यदि कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, इच्छुक व्यक्ति को अपना निवास या व्यवसाय का स्थान बदलने के लिए मजबूर किया जाता है, तो उचित खर्च

(यदि कोई हो) ऐसे परिवर्तन के आनुषंगिक हो, और छठा धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और कलेक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेने के समय के बीच भूमि के लाभ को कम करने के परिणामस्वरूप होने वाली क्षति (यदि कोई हो) वास्तविक हो।

[(1-क) भूमि के बाजार-मूल्य के अतिरिक्त, जैसा कि ऊपर प्रावधान किया गया है, न्यायालय प्रत्येक मामले में ऐसी भूमि के संबंध में धारा 4, उपधारा (1) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से लेकर कलेक्टर के अधिनिर्णय की तारीख तक या

कब्जा लेने की तारीख तक ऐसे बाजार-मूल्य के बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से परिकलित राशि प्रदान करेगा। भूमि का, जो भी पहले हो।

स्पष्टीकरण--इस उप-धारा में निर्दिष्ट अवधि की गणना करते समय, कोई भी अवधि या अवधि जिसके दौरान किसी भी न्यायालय के आदेश द्वारा किसी स्थगन या निषेधाज्ञा के कारण भूमि के 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 देगा।

24. मुआवजे के निर्धारण में उपेक्षित किए जाने वाले मामले - लेकिन न्यायालय इस बात पर विचार नहीं करेगा - *सबसे पहले*, अधिग्रहण के कारण तात्कालिकता की डिग्री; *दूसरे*, अधिग्रहित भूमि से अलग होने के इच्छुक व्यक्ति की कोई अरुचि; *तीसरा*, उसके द्वारा की गई कोई भी क्षति, जो यदि किसी निजी व्यक्ति द्वारा की जाती है, तो ऐसे व्यक्ति को मुकदमे के लिए उत्तरदायी नहीं बनाया जाएगा; *चौथा*, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन की तारीख के बाद अधिग्रहित भूमि को होने वाली कोई भी क्षति, जिस उपयोग के लिए इसे रखा जाएगा, के परिणामस्वरूप होने की संभावना है; *पांचवां*, अधिग्रहित भूमि के मूल्य में कोई भी वृद्धि उस उपयोग से प्राप्त होने की संभावना है जिस पर इसे अधिग्रहित किया जाएगा; *छठा*, इच्छुक व्यक्ति की दूसरी भूमि के मूल्य में कोई भी वृद्धि उस उपयोग से प्राप्त होने की संभावना है जिसके लिए अधिग्रहित भूमि को रखा जाएगा; *सातवां*, धारा 4, उप-धारा (1) के तहत अधिग्रहण, प्रारंभित, बनाई गई या प्रभावी भूमि के प्रकाशन की तारीख के बाद कलेक्टर की मंजूरी के बिना किसी भी परिव्यय या सुधार या निपटान); या *आठवां*, भूमि के मूल्य में कोई भी वृद्धि इसके किसी भी उपयोग के लिए किए जाने के कारण जो भूमि द्वारा निषिद्ध है या सार्वजनिक नीति का विरोध करती है।

25. अदालत द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम नहीं होनी चाहिए - अदालत द्वारा दी गई मुआवजे की राशि धारा 11 के तहत कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम नहीं होगी।

(4.5) 1894 अधिनियम की धारा 23 के पहले भाग को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख पर निर्धारित किया जाना आवश्यक है। इसलिए, बाजार मूल्य निर्धारित करने की महत्वपूर्ण तारीख 09.06.2006 है। 1894 अधिनियम की धारा 23 की उप-धारा 1-ए में प्रावधान है कि अधिग्रहित भूमि के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय, अदालत को भूमि के बाजार मूल्य के अलावा, 12% प्रति वर्ष की दर से गणना की गई राशि को भी उस अवधि के लिए ऐसे बाजार मूल्य पर देना आवश्यक है। 1894 अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की

- तारीख से कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय की तारीख तक या भूमि का कब्जा लेने की तारीख तक, जो भी पहले हो। 1894 अधिनियम की धारा 23 की उप-धारा 2 के तहत, अदालत को, भूमि के बाजार मूल्य के अलावा, अधिग्रहण की अनिवार्य प्रकृति के लिए ऐसे बाजार मूल्य पर 30% की राशि देने की आवश्यकता होती है। 1894 अधिनियम की धारा 24 में विभिन्न कारकों को सूचीबद्ध किया गया है जिन्हें बाजार मूल्य निर्धारित करते समय अनदेखा किया जाना आवश्यक है। 1894 के अधिनियम की धारा 25 में प्रावधान है कि अदालत मुआवजे की राशि नहीं देगी जो कलेक्टर द्वारा दी गई राशि से कम है।
- (4.6) उपरोक्त वैधानिक प्रावधानों को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, अदालत को इसके मौजूदा और संभावित उपयोग के अलावा अधिग्रहित भूमि की मौजूदा भौगोलिक स्थिति की जांच करने की आवश्यकता है। न्यायालय को यह भी जांच करनी है कि क्या अधिग्रहित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग या राज्य राजमार्ग सड़क या किसी विकसित क्षेत्र से निकटता है। उसी स्थान/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 आवश्यक है कि वह कीमत क्या होगी जिस पर एक इच्छुक विक्रेता इच्छुक खरीदार को भूमि बेचेगा। इस तरह के मुआवजे का आकलन करते समय, एक विधि तुलनीय बिक्री विधि द्वारा बाजार मूल्य का आकलन करना है यानी समकालीन लेनदेन का उल्लेख करके।
- (4.7) अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य पर निर्णय लेते समय, न्यायालयों से रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री के आधार पर "उचित" और "उचित" राशि देने की उम्मीद की जाती है। न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह जनता के धन को उदारता के साथ वितरित करे। यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह सामान्य रूप से पार्टियों के हित और सार्वजनिक हित के बीच एक उचित संतुलन बनाए रखे। यदि न्यायालय भूस्वामियों के पक्ष में झुकते हैं, तो सरकार या आवंटियों पर अनावश्यक रूप से अधिक बोझ पड़ने की संभावना है और इसके परिणामस्वरूप सार्वजनिक धन को बिना किसी सीमा के वितरित किया जाएगा, जिससे बड़े पैमाने पर सार्वजनिक हित प्रभावित होगा, जबकि यदि अदालतें सरकार की ओर झुकी हुई हैं, तो इसके परिणामस्वरूप उचित दावों को कम किया जा सकता है। इसलिए, मामले के तथ्यों द्वारा निर्देशित एक उचित संतुलन तैयार किया जाना चाहिए और सार्वजनिक हित और सार्वजनिक संसाधनों को समग्र रूप से संरक्षित किया जाना चाहिए।
- (4.8) मैं वही उपस्थित मामला यह है प्रत्यक्ष से वही संकलन, जिसे ऊपर निकाला गया है, कि भूमि मालिक अधिसूचना की तारीख से पहले की अवधि के संबंध में बलियाना गांव के किसी भी बिक्री उदाहरण (बिक्री विलेख) को प्रस्तुत करने में

विफल रहे हैं, 1894 अधिनियम, दिनांक 09.06.2006 की धारा 4 के तहत। सारणीबद्ध जानकारी के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि भूमि मालिकों ने बलियाना गांव की भूमि के संबंध में बिक्री विलेख- एक्स.पी.3, पी5, पी6 और पीडब्ल्यू10/ए की प्रतियां प्रस्तुत की हैं, हालांकि, इन सभी बिक्री विलेखों को 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख के बाद निष्पादित किया गया है। 1894 अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, भूमि का बाजार मूल्य 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख पर प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार निर्धारित किया जाना है। दूसरी ओर, उत्तरदाताओं ने विभिन्न बिक्री विलेख भी प्रस्तुत किए हैं जो अनुलग्नक आर 2/2 आर 2/3 और आर 2/4 को छोड़कर धारा 4 के तहत अधिसूचना के बाद की अवधि से संबंधित हैं। शेष बिक्री विलेख अन्य गांवों के संबंध में हैं। न तो भू-स्वामियों और न ही राज्य सरकार ने यह साबित करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है कि जो भूमि ऊपर उल्लिखित बिक्री विलेख का विषय है और अन्य गांवों में स्थित है, वह वर्तमान मामले में शामिल भूमि के साथ तुलनीय कैसे है।

- (4.9) बिक्री विलेख प्र.आर-2/2, आर-2/3 और आर-2/4 के सावधानीपूर्वक अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि सभी बिक्री विलेखों में विक्रेता समान है, जबकि दो बिक्री विलेखों में विक्रेता धरम पाल की पत्नी सुनीता रानी है, जबकि तीसरे में एक अशोक कुमार है। सभी वेंडी गांव बोहर के रहने वाले हैं। राज्य ने यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया है कि बिक्री विलेख (एक्स.आर-2/2, आर-2/3 और आर-2/4) द्वारा कवर की गई भूमि का स्थान अधिग्रहित भूमि के साथ कैसे तुलनीय है। इसलिए, संदर्भ अदालत द्वारा मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य को कम करने के लिए बिक्री उदाहरण एक्स आर -2/2, आर -2/3 और आर -2/4 को आधार नहीं बनाया जा सकता है। दोनों पक्ष अपने समर्थन में उत्पादित संबंधित बिक्री उदाहरणों की प्रयोज्यता या प्रासंगिकता स्थापित करने में विफल रहे हैं।
- (4.10) जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, न्यायालय ने औद्योगिक मॉडल टाउनशिप विकसित करने के लिए 1894 अधिनियम, दिनांक 13-02-2008 की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना के संबंध में बलियाना गांव की भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करते हुए निर्णय (एक्स-आरएक्स) द्वारा 17,20,000/- रुपये की दर से बाजार मूल्य का आकलन किया है। वर्तमान मामले में संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य 16,00,000/- रुपये प्रति एकड़ से बढ़ाकर 17,00,000/- रुपये कर दिया है। दूसरे शब्दों में, भू-स्वामियों को प्रति एकड़ 1,00,000/- रुपये की वृद्धि प्रदान की गई है। एचएसआईआईडीसी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील स्वीकार करते हैं कि बड़ी हुई राशि का भुगतान पहले ही भू-स्वामियों को किया जा चुका है। यह भी अभिलेख में आया है कि बलियाना गांव में स्थित लगभग 700 एकड़ अधिग्रहित भूमि एचएसआईआईडीसी द्वारा मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को 75,00,000/- रुपए प्रति एकड़ की दर से आबंटन पत्र (एक्स आर 11), दिनांक 13-08-2009 के माध्यम

से आवंटित की गई थी। आवंटन पत्र के सावधानीपूर्वक अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि आवंटी को भूमि को समतल करने के लिए उत्तरदायी बनाया गया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि एचएसआईआईडीसी ने बिजली लाइनों, सीवरेज सड़कों, सामान्य क्षेत्र आदि की आपूर्ति जैसी अवसंरचनात्मक सुविधाएं प्रदान की होंगी, हालांकि, न्यायालय इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकता है कि 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना से केवल 3 साल की अवधि के बाद, अधिग्रहित भूमि में से 700 एकड़ भूमि 75,00,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से आवंटित की गई है। यद्यपि उपर्युक्त लेनदेन को 1894 अधिनियम की धारा 24 (पांचवां) में निहित बार के मद्देनजर बाजार मूल्य निर्धारित करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है, हालांकि, संदर्भ न्यायालय द्वारा मूल्यांकन किए गए मुआवजे की तर्कसंगतता का आकलन करते समय इसे ध्यान में रखा जा सकता है। इस संदर्भ में भरोसा *क्रमशः उड़ीसा राज्य बनाम बृज लाल मिश्रा*¹ और *भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम जस्ती रोहिणी*² के निर्णयों पर रखा जा सकता है।

- (4.11) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, इस पीठ का विचार है कि नीचे दिए गए न्यायालय द्वारा किए गए मूल्यांकन में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है। इसलिए, एचएसआईआईडीसी के साथ-साथ भूमि मालिकों द्वारा दायर अपील, क्रॉस-अपील और क्रॉस आपत्तियों को खारिज करने का आदेश दिया जाता है।

सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का भी निपटान 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 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 कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

देवेंद्र सिंह,
(अनुवादक)

¹ (1995)5 SCC 203

² (1995)1 SCC 717