माया देवी (डी) कनूनी प्रतिनिधि और अन्य के माध्यम से।

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य।

(सिविल अपील सं। 2018 का 873-874) 25 जनवरी, 2018

[रंजन गोगोई और आर। भानुमति, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: धारा 23(1), 4(1) भूमि अधिग्रहण मुआवजे का निर्धारण-प्रासंगिक तिथि अधिसूचना दिनांक 12.02.1988 द्वारा अधिग्रहित भूमि बिक्री विलेख दिनांक 27.12.1988 को दावेदारों द्वारा भरोसा किया गया उच्च न्यायालय ने विचार नहीं किया विक्रय विलेख को इस आधार पर एक उदाहरण के रूप में बताया गया है कि यह अधिसूचना के बाद का है - धारित का औचित्य: धारा 23(1)के संदर्भ में दिए जाने वाले मुआवजे का निर्धारण संदर्भ न्यायालय द्वारा धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर किया जाएगा। अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे का निर्धारण करने के लिए अधिसूचना के बाद के उदाहरणों पर विचार नहीं किया जा सकता है, दावेदारों द्वारा दिनांक 27.12.1988 को जिस बिक्री विलेख पर भरोसा किया गया है, वह अधिसूचना के बाद का है, इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से उस पर विचार नहीं किया गया है। भूमि अधिग्रहण - मुआवजे का निर्धारण विकास शुल्क के लिए 67.5% की दर से कटौती इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अधिग्रहित भूमि विकास के लिए आवश्यक थी, और उदाहरण के तहत कवर की गई संपत्ति 9 मरला भूमि की एक छोटी सीमा के लिए थी जिसे बेच दिया गया था 25,500/- रुपये के लिए, उच्च न्यायालय ने 10% की वृद्धि दर को अपनाया और मूल्य की गणना 6,64,887/- रुपये पर की, और 67.5% पर अधिकतम कटौती लागू की और 2 रुपये पर भुगतान किए जाने वाले मुआवजे की गणना की। ,19,413/- प्रति एकड़ धारण का औचित्य: उच्च न्यायालय ने 67.5% पर कटौती लागू की जो कि उच्च स्तर पर है - मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, यह देखते हुए कि दिनांक 26.05.1983 का उदाहरण भूमि की एक छोटी सी सीमा के लिए था और वह अधिग्रहीत भूमि को गोदाम के निर्माण के लिए विकसित किया जाना है, 6,64,887/- रुपये में से एक तिहाई कटौती, यानी 2,21,629/- रुपये लागू करना उचित है, दिया जाने वाला मुआवजा रुपये 4,43,258/- प्रति एकड़,पर आता है सभी वैधानिक लाभों के साथ देय।

कोलकाता मेट्रोपॉलिटन डेवलपमेंट अथॉरिटी बनाम गोबिंद चंद्र मकाल और अन्य। [2011] 14 एससीआर 373: (2011) 9 एससीसी 207-पर निर्भर।

हरियाणा राज्य कृषि बाजार बोर्ड और अन्य बनाम कृष्ण कुमार और अन्य। (2011) 15 एससीसी 297; लाल चंद बनाम भारत संघ और एक और [2009] 13 एससीआर 622:(2009) 15 एससीसी 769; आंध्र प्रदेश हाउसिंग बोर्डबनाम के मनोहर रेड्डी और ओआरएस। [2010] 11 एससीआर 1107: (2010) 12 एससीसी 707; मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य। [2014] 10 एससीआर 1153:(2015) 2 एससीसी 262; सुभ राम और अन्य बनाम राज्य हरियाणा और अन्य। [2009] 15 एससीआर 287: (2010) 1 एससीसी 444-संदर्भित। केस लॉ संदर्भ [2011] 14 एससीआर 373 पैरा 6 पर निर्भर (2011) 15 एससीसी 297 पैरा 8 और के लिए संदर्भित [2009] 13 एससीआर 622 पैरा 9 को संदर्भित किया गया [2010] 11 एससीआर 1107 पैरा 9 को संदर्भित किया गया [2014] 10 एससीआर 1153 पैरा 10 को संदर्भित किया गया [2009] 15 एससीआर 287 पैरा 11 को संदर्भित किया गया

सिविल अपीलीय न्यायाधिकरणः सिविल अपील सं 873 - 874/2018।

1993 के आरएफए संख्या 1519 (ओ एंड एम) में दिनांक 14.05.2013 के निर्णय और आदेश से और पंजाब उच्च न्यायालय के 1993 के आरएफए संख्या 1519 में 2015 के समीक्षा आवेदन संख्या 13-सीएल में अंतिम आदेश दिनांक 12.02.2015 से और चंडीगढ़ में हरियाणा.

अपीलकर्ताओं के लिए विजय हंसारिया, वरिष्ठ अधिवक्ता, अजय गर्ग, सुश्री शिल्पा शर्मा, राजीव शंकर द्विवेदी, अधिवक्ता

उत्तरदाताओं के लिए सुश्री अलका अग्रवाल, सुश्री तुषारिका शर्मा, सुश्री अनामिका अग्रवाल, स्मर विजय सिंह, संजय कुमार विसेन, सलाहकार।

न्यायालय द्वारत निर्णय सुनाया गया

आर. भानुमति, जे. 1. छुट्टी दी गई

2. ये अपीलें चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसले से उत्पन्न हुई हैं और जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने मुआवजे को बढ़ाकर 2,19,413/- रुपये प्रति एकड़ कर दिया और समीक्षा को भी यह कहते हुए खारिज कर दिया कि बाद के साक्ष्य की मांग की गई थी। लाया जाना प्रासंगिक नहीं है क्योंकि यह पोस्ट अधिसूचना पर आधारित है।

3. प्रतिवादी नंबर 2-हरियाणा स्टेट वेयर हाउसिंग कॉर्पोरेशन ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4(1) के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 12.02.1988 के माध्यम से गोदाम/गोदाम के निर्माण के लिए रानिया में 40 कनाल और 8 मरला भूमि का अधिग्रहण किया था। संक्षिप्त 'अधिनियम'); जिसमें से 40 कनाल 8 मरला भूमि, 21 कनाल 6 मरला भूमि वर्तमान अपीलकर्ताओं की थी; अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना दिनांक 21.02.1989 जारी की गई थी। दिनांक 19.05.1990 के अवार्ड संख्या 9 के तहत, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने 75,000/- रुपये प्रति एकड़ का मुआवजा दिया। दिनांक 19.05.1990 के फैसले से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं/दावेदारों ने मुआवजे की वृद्धि के लिए अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सिरसा के समक्ष अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ याचिका दायर की, जिसे दिनांक 15.02.1993 के फैसले द्वारा खारिज कर दिया गया। वृद्धि के दावे को खारिज करने से व्यथित होकर अपीलकर्ताओं/दावेदारों ने 1993 के आरआरए संख्या 1519 में उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलदायर किया । उच्च न्यायालय ने विक्रय विलेख दिनांक 26.05.1983 पर भरोसा किया, जिसमें 9 मरला की छोटी भूमि एक उदाहरण के रूप में 25,500/- रुपये में बेची गई थी। उच्च न्यायालय ने 56 महीने के समय अंतराल के लिए 10% की दर से वृद्धि दी और मूल्य की गणना 6,64,887/- रुपये प्रति एकड़ की और विकास शुल्क के लिए 67.5% की दर से कटौती की और रु.2,19,413/- प्रति एकड़ दिए जाने वाले मुआवजे की गणना की।

4. व्यथित होकर, भूमि मालिकों ने इस न्यायालय के समक्ष 2013 की विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 27989 दायर की, जिसे उच्च न्यायालय के समक्ष समीक्षा दायर करने की स्वतंत्रता के साथ दिनांक 01.08.2014 के आदेश द्वारा वापस ले लिया गया। समीक्षा याचिका में, अपीलकर्ताओं/दावेदारों ने निम्नलिखित पर भरोसा किया:- (i) बिक्री विलेख दिनांक 27.12.1988; और (ii) दिनांक 27.03.1989 की अधिसूचना के माध्यम से निकटवर्ती भूमि का बाद में अधिग्रहण जिसमें उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 15.09.2006 द्वारा आर.एफ.ए. 1996 के नंबर 866 में 7,26,000/- रुपये प्रति एकड़ का मुआवजा दिया गया। उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह कहते हुए समीक्षा को खारिज कर दिया कि दिनांक 27.12.1988 का विक्रय विलेख अधिसूचना के बाद की बिक्री है और दिनांक 27.03.1989 की अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहण भी बाद में किया गया था और यह बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक नहीं है। दिनांक 12.02.1988 की अधिसूचना के तहत भूमि अधिग्रहण की गई। इसके अलावा, उच्च न्यायालय को आदेश XLVIIC.P.C के तहत समीक्षा के लिए कोई वैध आधार नहीं मिला। व्यथित होकर अपीलकर्ताओं/भूमि मालिकों ने ये अपीलें दायर की हैं।

5. अपीलकर्ताओं/दावेदारों के तर्क मुख्य रूप से तीन प्रकार के हैं:- (i) अधिसूचना दिनांक 12.02.1988 और बिक्री विलेख दिनांक 27.12.1988 के बीच केवल दस महीने का अंतर था, जबकि उच्च न्यायालय का ऐसा न करना उचित नहीं था उक्त विक्रय विलेख दिनांक 27.12.1988 को इस आधार पर एक उदाहरण के रूप में मानते हुए कि यह एक पोस्ट अधिसूचना है; (ii) यह मानते हुए कि अधिग्रहीत भूमि नगरपालिका सीमा के भीतर आती है और वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग की अपार संभावनाएं हैं, 67.5% की दर से अधिकतम कटौती लागू करना उचित नहीं था; और (iii) दिनांक 27.03.1989 की अधिसूचना द्वारा निकटवर्ती खसरे की भूमि के अधिग्रहण के लिए, उच्च न्यायालय द्वारा 7,26,000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा दिया गया था, जो मुआवजे से तीन गुना अधिक है। वर्तमान मामले में सम्मानित किया गया।

6. जहां तक पहले विवाद का सवाल है, अपीलकर्ताओं/दावेदारों द्वारा दिनांक 27.12.1988 को जिस विक्रय विलेख पर भरोसा किया गया, वह अधिसूचना के बाद का है। अधिनियम की धारा 23 की उप-धारा (1) में प्रावधान है कि दिया जाने वाला मुआवजा धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर, संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाएगा।). कोलकाता मेट्रोपॉलिटन डेवलपमेंट अथॉरिटी बनाम गोबिंदा चंद्र मकल और अन्य में। (2011) 9 एससीसी 207, यह माना गया कि मुआवजा निर्धारित करने की प्रासंगिक तारीख राजपत्र में अधिनियम की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख है। पैरा (34) में, इसे निम्नानुसार रखा गया था: -

"34. धारा 23(1) के तहत बाजार मूल्य के निर्धारण के संबंध में सिद्धांतों में से एक यह है कि अधिनियम की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के बाद बाजार मूल्य में वृद्धि को बाजार कीमत के निर्धारण के उद्देश्य से ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए। यदि संशोधित धारा 4(1) में "अधिसूचना के प्रकाशन" की परिभाषा को धारा 23(1) के पहले खंड में उक्त शब्दों के अर्थ के रूप में आयात किया जाता है, तो इससे असंगत परिणाम होंगे। अधिसूचना की विषयवस्तु वाली भूमि और पड़ोसी भूमि के मालिकों को प्रस्तावित अधिग्रहण के बारे में राजपत्र या समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि पर पता चल जाएगा। यदि अधिसूचना के सार के बारे में सार्वजनिक सूचना देने में दो या तीन महीने की देरी हो जाती है, तो उस अवधि में आस-पास की भूमि के संबंध में कई बिक्री लेनदेन हो सकते हैं, जो कि विकास पर विचार के मद्देनजर मूल्य में उछाल या वृद्धि दर्शाता है। अधिग्रहण का ही उपरोक्त निर्णय के अनुपात को लागू करते हुए, हमारा मानना है कि अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे का निर्धारण करने के लिए अधिसूचना के बाद के उदाहरणों को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है।

7. जहां तक विकास शुल्क के लिए 67.5% की दर से कटौती के संबंध में विवाद का संबंध है, उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 26.05.1983 को जिस उदाहरण पर भरोसा किया गया वह 9 मरला भूमि की एक छोटी सी सीमा के लिए था जिसे 25,500 रुपये में बेचा गया था। /-. लेन-देन उस अवधि से संबंधित है जो अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना से लगभग 56 महीने पहले है और उच्च न्यायालय ने 10% की वृद्धि दर को अपनाया और मूल्य की गणना 6,64,887/- रुपये की। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अधिग्रहीत भूमि विकास के लिए आवश्यक है और उदाहरण के तहत कवर की गई संपत्ति 9 मरला भूमि की एक छोटी सीमा के लिए थी, उच्च न्यायालय ने 67.5% पर अधिकतम कटौती लागू की और रुपये 2,19,413/- प्रति एकड़ में भुगतान किए जाने वाले मुआवजे की गणना की।

8. हरियाणा राज्य कृषि बाजार बोर्ड एवं अन्य में। बनाम कृष्ण कुमार और अन्य। (2011) 15 एससीसी 297, इस न्यायालय ने माना है कि "यदि छोटे विकसित भूखंडों का मूल्य आधार होना चाहिए, तो सड़कों, नालियों और पार्क जैसी सामान्य सुविधाओं के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र के लिए उचित कटौती करनी होगी।" खुली जगह, आदि। इसके बाद, विकास की

लागत में और कटौती करनी होगी, यानी भूमि को समतल करने की लागत, सड़कें और नालियां बिछाने की लागत, और बिजली, पानी और सीवर लाइनें खींचने की लागत।"

9. यह देखते हुए कि लाल चंद बनाम भारत संघ और अन्य (2009) 15 एससीसी 769, पैरा (13), (14) और में, भूमि के विशेष भूखंड के विकास के लिए विकास शुल्क 20% से 75% तक हो सकता है। (20), इस न्यायालय ने निम्नानुसार माना:"13. छोटे विकसित भूखंडों की बिक्री मूल्य के संदर्भ में, अविकसित कृषि भूमि (विकास की संभावना के साथ) के बड़े इलाकों के बाजार मूल्य

पर पहुंचने के लिए की जाने वाली 'विकास के लिए कटौती' का प्रतिशत 20% से 20% के बीच भिन्न होता है। ऐसे विकसित भूखंडों की कीमत का 75%, प्रतिशत उस लेआउट के विकास की प्रकृति पर निर्भर करता है जिसमें अनुकरणीय भूखंड स्थित हैं। 14. 'विकास के लिए कटौती' में दो घटक शामिल हैं। पहला विकासात्मक कार्यों के लिए उपयोग किए जाने वाले आवश्यक क्षेत्र के संदर्भ में है और दूसरा विकास कार्यों की लागत है। 20. इसलिए अविकसित भूमि की लागत पर पहुंचने के लिए, विकसित लेआउट में एक छोटे भूखंड की कीमत के संदर्भ में किए जाने वाले 'विकास कारक' के लिए कटौती, कीमत के संदर्भ में कटौती से अधिक होगी। अनधिकृत निजी लेआउट या औद्योगिक लेआउट में एक छोटा भूखंड। यह भी सर्वविदित है कि उच्च ओवरहेड्स और व्यय को ध्यान में रखते हुए, वैधानिक एजेंसियों द्वारा की जाने वाली विकास लागत निजी डेवलपर्स द्वारा की जाने वाली लागत से बहुत अधिक है।"

आंध्र प्रदेश हाउसिंग बोर्ड बनाम वाई के. मनोहर रेड्डी और अन्य (2010) 12 एससीसी 707 में भी यही सिद्धांत दोहराया गया था।

10. निर्णयों की श्रृंखला में, इस न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए एक तिहाई कटौती लागू करने का विचार किया है। मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य में विकास के लिए कटौती के सवाल पर विभिन्न केस कानूनों का जिक्र करने के बाद। बनाम भारत संघ और अन्य। (2015) 2 एससीसी 262, इस न्यायालय ने निम्नानुसार आयोजित किया:

"35. सबिया मोहम्मद यूसुफ अब्दुल हामिद मुल्ला बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2012) 7 एससीसी 595 में इस न्यायालय ने विकास के लिए एक तिहाई कटौती के नियम को दोहराते हुए पैरा 19 को निम्नानुसार रखा गया है: (एससीसी पीपी. 606-07)

"19. अधिग्रहीत भूमि, जो अविकसित या अविकसित है, के बाजार मूल्य को तय करने में, अदालतों ने आम तौर पर विकास लागत के लिए बाजार मूल्य के 1/3 की कटौती को मंजूरी दे दी है, सिवाय इसके कि जब जनता के कार्यान्वयन के लिए कोई विकास करने की आवश्यकता न हो जिस उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया है। कस्तूरी बनाम हरियाणा राज्य (2003) 1 एससीसी 354 में न्यायालय ने कहा: (एससीसी पृष्ठ 359-60, पैरा 7) '7.....यह अच्छी तरह से तय है कि कृषि भूमि या अविकसित भूमि के संबंध में जिसका संभावित मूल्य है आवास या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए, आम तौर पर मुआवजे की 1/3 राशि अधिग्रहित भूमि पर देय मुआवजे की राशि से काट ली जाती है, जो कि इसकी प्रकृति, स्थान,विकास के लिए शामिल व्यय और भूमि को विकसित करने के लिए सड़क और अन्य नागरिक सुविधाओं के लिए आवश्यक क्षेत्र ताकि भूखंडों को आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए बनाया जा सके। कोई भूमि समतल या ऊबड़-खाबड़ हो सकती है, निर्माण के उद्देश्य से भूमि की मिट्टी नींव पर असर करने वाली नरम या कठोर हो सकती है; हो सकता है कि वह भूमि चारों ओर किसी विकसित क्षेत्र के बीच में स्थित हो, लेकिन वह भूमि पहाड़ी हो सकती है या नीची हो सकती है या गहरी खाइयों वाली हो सकती है। इसलिए क्षेत्र को विकसित करने में होने वाले खर्चों की मात्रा भी अलग-अलग हो सकती है, ऐसे कई तथ्यात्मक कारक हो सकते हैं जिन्हें विकासात्मक शुल्क के लिए मुआवजे के भुगतान में कटौती लागू करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए, हो सकता है कि कुछ

मामलों में यह 1/से अधिक हो। तीसरा और कुछ मामलों में एक तिहाई से भी कम। यह याद रखना चाहिए कि एक विकसित क्षेत्र और संभावित मूल्य वाले क्षेत्र, जिसे अभी तक विकसित नहीं किया गया है, के बीच अंतर है। यह तथ्य कि कोई क्षेत्र विकसित है या किसी विकसित क्षेत्र के निकट है, वास्तव में उस क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूमि को एक निर्माण स्थल या भूखंड के रूप में मूल्यवान नहीं माना जाएगा, खासकर जब विशाल पथ का अधिग्रहण किया जाता है, जैसा कि इस मामले में, विकास उद्देश्य के लिए किया जाता है। तेजुमल भोजवानी बनाम यूपी राज्य में एक तिहाई कटौती का नियम दोहराया गया था। (2003) 10 एससीसी 525, वी. हनुमंत रेड्डी बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2003) 12 एससीसी 642, एच.पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम भरत एस. नेगी (2004) 2 एससीसी 184 और किरण टंडन बनाम इलाहाबाद विकास प्राधिकरण (2004) 10 एससीसी 745. (मूल में जोर) 36. अर्जित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, सामान्यतः एक तिहाई विकास शुल्क के लिए कटौती यानी 33 1/3% की अनुमति है। विकास के लिए एक-तिहाई कटौती की अनुमति तहसीलदार (एलए) बनाम ए. मंगला गौरी (1991) 4 एससीसी 218, गुलजारा सिंह बनाम पंजाब राज्य (1993) 4 एससीसी 245, संतोष कुमारी बनाम हरियाणा राज्य (1996) में दी गई थी। 10 एससीसी 631, राजस्व प्रभाग। अधिकारी एवं एलएओ बनाम एसके. आजम साहब (2009) 4 एससीसी 395, ए.पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी (2010) 12 एससीसी 707, अशरफी बनाम हरियाणा राज्य (2013) 5 एससीसी 527 और कश्मीर सिंह बनाम हरियाणा राज्य (2014) 2 एससीसी 165.

11. सुभ राम और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य में (2010) 1 एससीसी 444, 67% की कटौती को अनुचित नहीं माना गया। मौजूदा मामले में, उच्च न्यायालय ने 67.5% पर कटौती लागू की, जो हमारे विचार में उच्चतर स्तर पर है। वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और यह देखते हुए कि उदाहरण दिनांक 26.05.1983 भूमि की एक छोटी सी सीमा के लिए था और अधिग्रहित भूमि को गोदाम के निर्माण के लिए विकसित किया जाना है, हम एक तिहाई कटौती लागू करना उचित समझते हैं और 6,64,887/- रुपये में से एक तिहाई यानी 2,21,629/- रुपये घटाकर, दिया जाने वाला मुआवजा 4.43,258/- रुपये प्रति एकड़ बनता है।

12. आक्षेपित निर्णय को संशोधित किया गया है और अपीलकर्ता/दावेदार सभी वैधानिक लाभों के साथ देय रु. 4,43,258/- का बढ़ा हुआ मुआवजा पाने के हकदार हैं। अपीलें आंशिक रूप से स्वीकार की जाती हैं। यह स्पष्ट किया जाता है कि अपीलकर्ता/दावेदार समीक्षा से अपील दायर करने में देरी की अवधि के लिए ब्याज का दावा करने के हकदार नहीं होंगे।

अपील आंशिक रूप से स्वीकार की गई।

सर्वम द्विवेदी