[2018] 1 एस सी आर 581 ए

ए.

सुरेंद्र सिंह

बनाम

हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस. (2018 की सिविल अपील संख्या 885) 25 जनवरी, 2018

बी.

[आर**.** के**.** अग्रवाल और अभय मनोहर सप्रे**,** जे**.** जे**.]**

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-क्षतिपूर्ति-15 गाँवों में स्थित लगभग 520 एकड़ 02 कनाल और 13.5 मरला भूमि के बड़े हिस्से का अधिग्रहण-संपूर्ण अधिग्रहित भूमि पर लागू होने वाली समान दर पर निर्धारित मुआवजा-भूमि मालिकों द्वारा और अधिक वृद्धि की मांग करने की अपील पर और राज्य द्वारा एल. ए. ओ. के आदेश को बहाल करने की मांग पर, कहा गया:उच्च न्यायालय ने प्रत्येक गाँव में स्थित अधिग्रहित भूमि की क्षमता और गुणवत्ता, इसकी प्रकृति और आधार, अधिग्रहण की तारीख से पहले प्रत्येक गाँव में स्थित भूमि की बाजार दर या इसकी निकटता, भूमि का आकार, प्रत्येक गाँव की वास्तविक दूरी या किसी अन्य आस-पास के बड़े विकसित शहर, शहर या क्षेत्रों पर विचार किए बिना अधिग्रहित भूमि की एक सपाट बाजार दर निर्धारित करने में गलती की-अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य केवल एक कारक के आधार पर अलग से तय नहीं किया जा सकता है-मामला नए निर्णय के लिए संदर्भ न्यायालय में भेजा जाता है-चूंकि मामला नए निर्णय के लिए भेजा जाता है, इसलिए भूमि मालिकों को उनके द्वारा भुगतान किए गए न्यायालय शुल्क की वापसी का हकदार माना जाता है-न्यायालय शुल्क अधिनियम, 1870 -एस. 13.

सी.

डी.

ई.

अपीलों का निपटारा करना और मामले को संदर्भ न्यायालय को भेजना**,** न्यायालय

एफ.

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.1** विवादित निर्णय में**,** उच्च न्यायालय ने अनिवार्य रूप से अपने निर्णय को आधार बनाया या**,** प्राण सुख मामले में इस न्यायालय के निर्णय को इस प्रश्न की जांच करने का आधार बनाकर अपीलों पर निर्णय लेने के लिए आगे बढ़ा कि एल**.** ए**.** ओ**.**

और संदर्भ न्यायालय द्वारा अधिग्रहित भूमि की दर उचित थी या नहीं।हालाँकि, उच्च न्यायालय ने प्राण सुख के मामले में शामिल तथ्यों पर ध्यान दिया कि एक गाँव-कासन और उसके आसपास के कुछ गाँवों में स्थित भूमि का राज्य द्वारा **15.11.1994** पर अधिग्रहण किया गया था और इस न्यायालय ने कासन गाँव के भूमि मालिकों को **<ID2,00,000/-** प्रति एकड़ की दर से देय मुआवजे का निर्धारण किया।उच्च न्यायालय ने महसूस किया कि **Rs.20,000,00/-** प्रति एकड़ होना चाहिए।

जी.

एच.

581

582 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2018] 1 एस. सी. आर.

अधिग्रहित भूमि की दर निर्धारित करने के लिए आधार मूल्य के रूप में लिया जाएगा।उच्च न्यायालय ने शायद यह देखने के बाद ऐसा किया कि इन अपीलों में अधिग्रहित भूमि का कुछ हिस्सा कासन गाँव में स्थित था और इसलिए, अधिग्रहित भूमि की दर निर्धारित करने के लिए कासन गाँव की भूमि की दर को आधार के रूप में लिया।उच्च न्यायालय ने तदनुसार **8** प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि करते हुए कुल अधिग्रहित भूमि के लिए एक समान दर लागू करके प्रति एकड़ **11,700** रुपये की दर निर्धारित की।**[**पैरा **31** से **33] [590-**सी-जी**]**

बी.

हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम बनाम.

प्राण सुख और अन्य **(2010) 11** एस**.** सी**.** सी**. 175-**संदर्भित।**1.2** इन मामलों के तथ्यों में उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण सही नहीं प्रतीत होता है क्योंकि उच्च न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रहा कि अधिग्रहित भूमि, इन मामलों में, लगभग **520** एकड़, **2** कनाल और **13.5** एकड़ भूमि का एक बड़ा हिस्सा था।मार्लास।दूसरा, पूरी अधिग्रहित भूमि गाँव कासन में स्थित नहीं थी, बल्कि यह **15** गाँवों में फैली हुई थी।तीसरा, उच्च न्यायालय के इस निष्कर्ष के बारे में बहुत कम सबूत नहीं थे कि **15** गाँवों के बीच एक दूसरे के खिलाफ वास्तविक दूरी क्या थी, प्रत्येक गाँव का स्थान, स्थिति/क्षेत्र, क्या कोई विकास हुआ था और, यदि ऐसा है, तो इसका प्रकार, प्रकृति और जब यह इनमें से किसी भी गाँव में हुआ था, प्रत्येक गाँव में स्थित अधिग्रहित भूमि की क्षमता और गुणवत्ता, इसकी प्रकृति और आधार, अधिग्रहण की तारीख से पहले या उसके निकट प्रत्येक गाँव में स्थित भूमि की बाजार दर, चाहे भूमि का छोटा टुकड़ा हो या अधिमानतः भूमि का बड़ा हिस्सा, प्रत्येक गाँव की वास्तविक दूरी या कोई अन्य पास के बड़े विकसित शहर, शहर या स्थान, क्या आस-पास के क्षेत्रों में कोई गतिविधि की जा रही है, उनका विवरण।चौथा, गाँव कासन में प्राण सुख के मामले में अधिग्रहित भूमि और विचाराधीन अधिग्रहित भूमि प्रकृति में समान हैं या भिन्न हैं और यदि हैं,

तो कैसे और किस आधार पर, उनकी कुल दूरी आदि। ये वे मुद्दे थे जिनका अधिग्रहण की गई भूमि की दर निर्धारित करते समय भौतिक प्रभाव पड़ा।[पारस **34** से **36] [590-**जी**-**एच**; 591-**ए**-**डी**]**

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

1.3 उच्च न्यायालय, इनमें से किसी भी मुद्दे पर कोई सबूत के अभाव में, एक गाँव कासन में स्थित एक भूमि की एक अलग दर लागू करके और **8** प्रतिशत वार्षिक ए जोड़कर अधिग्रहित भूमि की एक सपाट बाजार दर निर्धारित नहीं कर सकता था।

एच.

583

सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस.

1994 से इस दर में वृद्धि हुई और इसे **15** अलग-अलग गाँवों में स्थित पूरी भूमि पर लागू किया गया।जब इन मुद्दों पर पक्षकारों द्वारा एल. आई. एस. को साक्ष्य प्रस्तुत किया गया होता, तभी न्यायालय अपने दिमाग को निष्पक्ष रूप से लागू करने की स्थिति में होता कि दर के निर्धारण के लिए कौन सी विधि लागू की जानी चाहिए, अर्थात, क्या बेल्टिंग प्रणाली या सपाट दर प्रणाली या विभिन्न गांवों में स्थित भूमि की गुणवत्ता के आधार पर विभिन्न भूमि के लिए अलग-अलग दरें आदि। [पारस **37,38] [591-**ई**-**एफ**]**

बी.

2. अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य केवल एक कारक के आधार पर अलग से तय नहीं किया जा सकता है।कई अन्य कारक हैं, जो दर के निर्धारण को नियंत्रित करते हैं।इन कारकों को पर्याप्त सबूतों के साथ साबित करने की आवश्यकता है।न्यायालयों ने अधिग्रहित भूमि की उचित बाजार दर निर्धारित करने के लिए ईमानदारी से प्रयास किया है और निर्धारण करते समय मामले के सभी प्रासंगिक पहलुओं को ध्यान में रखा है।यह भूमि मालिकों और राज्य का कर्तव्य है कि वे उचित और पर्याप्त साक्ष्य पेश करें ताकि न्यायालय अधिग्रहण की तारीख पर प्रचलित अधिग्रहित भूमि के उचित और उचित बाजार मूल्य पर पहुँच सकें।[पैरा **39] [591-**जी**-**एच**; 592-**ए**]**

सी.

डी.

3. दोनों पक्ष कई भौतिक मुद्दों पर पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहे**,** जिसके परिणामस्वरूप**,** नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने मामले में उत्पन्न होने वाले किसी भी भौतिक मुद्दे पर कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया।पर्याप्त साक्ष्य के अभाव में अधिग्रहित भूमि की उचित बाजार दर निर्धारित की जा सकती है।संदर्भ न्यायालय तदनुसार गुण**-**दोष के आधार पर अधिग्रहण की तारीख को प्रचलित भूमि की दर तय करेगा।**[**पारस **41,42** और **44] [592-**सी**-**डी**,** एफ**]4.** चूंकि इन मामलों को कानून के अनुसार गुण**-**दोष के आधार पर नए सिरे से निर्णय लेने के लिए संदर्भ न्यायालय में भेजा जाता है**,** इसलिए अपीलार्थियों **(**भूमि मालिक**)** प्रत्येक अपीलार्थी **(**भूमि मालिक**)** द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष और इस न्यायालय के समक्ष अपने अपील ज्ञापन पर भुगतान की गई न्यायालय शुल्क की राशि वापस पाने के हकदार हैं**,** जैसा कि न्यायालय शुल्क अधिनियम की धारा **13** के तहत प्रदान किया गया है। रजिस्ट्री को तदनुसार न्यायालय शुल्क राशि की वापसी का आवश्यक प्रमाण पत्र जारी करने का निर्देश दिया जाता है**,** यदि किसी भी भूमि मालिक द्वारा उच्च न्यायालय में और इस न्यायालय में न्यायालय शुल्क अधिनियम के तहत अपील के ज्ञापन पर भुगतान किया जाता है**,** ताकि भूमि मालिक संबंधित राज्य कोषागार से न्यायालय शुल्क राशि की वापसी का दावा कर सकें।**[**पारस **46,47] [592-**एच**; 593-**ए**-**बी**]**

ई.

एफ.

जी.

एच.

ए.

संदर्भित निर्णय

(2010) 11 पैरा **31** में निर्दिष्ट एस**.** सी**.** सी**. 175**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 885

2018.

2012 के आर. एफ. ए. सं. 1854 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 05.02.2016 के निर्णय और आदेश से।सह

बी.

सिविल अपील संख्या 890,896,888,889,886,887,897-900,909-912,904,891-895,901-903,905,984-985,1028-1034,1140-1146,920-952,1035-1043,914-915,906-907,1182,987-992,1049-1053,908,972-981,916-919,913,1057-1058,953-971,1012-1027,986,1001-1002,1180-1181,1003-1009,1055-1056,982,983

सी.

डी.

आलोक सांगवान, ए. ए. जी., बृजेंद्र चाहर, ध्रुव मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री ज्योति चाहर, करण चाहर, शशि भूषण, विनय गर्ग, जसबिर सिंह मलिक, सुश्री उषा नंदिनी।वी, सनी कादियां, डॉ. मोनिका गुसैन, सुश्री अरुण के. सिन्हा, मोहिंदर सिंह, राकेश सिंह, सिन्हा श्रेय निखिलेश, अश्विनी कुमार, राघव काकर, प्रवीण अग्रवाल, आदित्य सिंह, सिद्धार्थ मित्तल, नयन नेपाल, अंकित स्वरूप, सुश्री तान्या स्वरूप, सुश्री शोभा, सत्यम ज्योति सैकिया, संदीप कुमार लाला, एस. के. सिन्हा, रतन लाल, सुश्री सीमा कश्यप, डॉ. एम. एस. वर्मा, एन. एन. झा, सुश्री रंजना वोहरा, श्रीमती संतोष सिंह, नरेश कौशिक, वर्धमान कौशिक, देविक सिंह, मनोज जोशी, श्रीमती ललिता कौशिक, हिमांशु।

ई.

एफ.

जी.

एच.

585

सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस.

नंदिनी।वी, श्रीमती अमिता गुप्ता, सुश्री प्रीति यादव, विकास वर्मा, शाहिद अख्तर, विभूति सुशांत गुप्ता, अधिवक्तागण उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

अभय मनोहर सप्रे, जे. 1.छुट्टी दे दी गई।

2. ये अपीलें 2012 के आर. एफ. ए. सं. 1854 आदि में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य अंतिम निर्णय और दिनांक 1 के आदेश के खिलाफ दायर की गई हैं।आदि।जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने इसमें अपीलार्थियों द्वारा दायर अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी और इस प्रकार भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (जिसे इसके बाद

"अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) के तहत प्रति एकड़ 11,700 रुपये के मुआवजे और अन्य वैधानिक लाभों को बढ़ाया और तदनुसार संदर्भ न्यायालय, गुड़गांव द्वारा एल. ए. सी. संख्या 551 में पारित पुरस्कार और अन्य संबंधित मामलों को संशोधित किया और इसके परिणामस्वरूप, राज्य द्वारा दायर अपीलों को खारिज कर दिया।

बी.

सी.

3. अपीलों के इस समूह में शामिल पूरे विवाद की सराहना करने के लिए, तथ्यों को विस्तार से निर्धारित करना आवश्यक है।

डी.

4. अधिनियम की धारा 4 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, हरियाणा राज्य ने हरियाणा राज्य के 15 गाँवों में स्थित लगभग 520 एकड़ 02 कनाल और 13.5 मरला भूमि के बड़े हिस्से के अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की।विचाराधीन अधिग्रहण सार्वजनिक उद्देश्य के लिए था, अर्थात् एक्सप्रेस राजमार्ग का निर्माण जिसे "के. एम. पी". के नाम से जाना जाता है।इसके बाद 4 गाँवों में स्थित भूमि के संबंध में समान सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अधिनियम की धारा 4 के तहत राज्य द्वारा 17.11.2005 पर एक और अधिसूचना जारी की गई।

ई.

5. अधिग्रहण का विवरण, जैसे कि गाँवों के नाम और प्रत्येक गाँव में स्थित भूमि का क्षेत्र नीचे दिया गया है।

एफ.

एस. नं.	गाँव का नाम	अधिग्रहित क्षेत्र (प्रति एकड़)
1	कासन	514 कनाल 13 मार्ला
2	कुकरोला	97 कनाल 04 मार्ला
3	ख़ैन्तावास	99 कनाल 14 मार्ला
4	धना	241 कनाल 00 मार्ला
5	पाथ हाजीपुर	960 कनाल 04

		मार्ला
6	सुल्तानपुर	499 कनाल 01 मार्ला

जी.

एच.

ए.

7	फाजिलवास	11 कनाल 13 मार्ला
8	मोकलवास	185 कनाल 18 मार्ला
9	बास लांबी	313 कनाल 07 मार्ला
10	मुबारिकपुर	242 कनाल 13 मार्ला
11	झांझरोला	जे17 कनाल 01 मार्ला
12	बाबरा बकीपुर	100 कनाल 19 मार्ला
13	शेड मोहम्मदपुर	222 कनाल 01 मार्ला
14	खरकरी	14 कनाल 11 मार्ला
15	फखरपुर	182 कनाल 14 मार्ला

बी.

सी.

6. इसके बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत राज्य द्वारा दो घोषणाएं प्रकाशित की गईं। एकटा 31.05.2005 पर प्रकाशित भेल छल।यह 11.01.2005 पर अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी पहली अधिसूचना के संबंध में था जबकि अन्य घोषणा 08.02.2006 पर प्रकाशित की गई थी।यह 17.11.2005 पर अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी दूसरी अधिसूचना के संबंध में था।7. इसके बाद राज्य द्वारा उन भूमि मालिकों को देय मुआवजे के

निर्धारण के लिए कार्यवाही शुरू की गई, जिनकी भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में अधिग्रहित की गई थी।तदनुसार भूमि मालिकों को अधिनियम की धारा 9 के तहत नोटिस जारी किए गए थे।

डी.

ई.

8. भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने अधिनियम की धारा 11 के तहत आवश्यकता के अनुसार जांच की और 10.05.2006 पर विभिन्न गांवों में स्थित भूमि के संबंध में अलग-अलग पुरस्कार पारित किए।भूमि अधिग्रहण अधिकारी प्रत्येक भूमि मालिक को देय संपूर्ण अधिग्रहित भूमि पर लागू होने वाली समान दर निर्धारित करता है।उनकी राय में, जिन सभी भूमि मालिकों की भूमि उपरोक्त 15 गाँवों में अधिग्रहित की गई थी, वे प्रति एकड़ 50,000 रुपये की समान दर पर मुआवजा प्राप्त करने के हकदार थे।

एफ.

जी.

9. पुरस्कारों से असंतुष्ट, भूमि मालिकों ने अधिनियम की धारा 18 के तहत अपनी आपत्तियां दायर कीं और मुआवजे और जिस दर पर यह देय था, उसके नए सिरे से निर्धारण के लिए दीवानी न्यायालय को संदर्भित करने का अनुरोध किया।इसके परिणामस्वरूप, भूमि संदर्भ तदनुसार किए गए और पुनः ए के लिए संदर्भ न्यायालय को भेजे गए।

एच.

587

सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस. [अभय मनोहर सप्रे, जे।] ए.

अधिनियम के तहत मुआवजे का निर्धारण। संदर्भ न्यायालय को 41 भूमि संदर्भ दिए गए थे।

10. दिनांक 27.02.2012 के एक सामान्य निर्णय द्वारा, संदर्भ न्यायालय (सिविल कोर्ट) ने सभी संदर्भ मामलों को आंशिक रूप से अनुमति दी और मुआवजे की दर को Rs.43,17,841/- प्रति एकड़ तक बढ़ा दिया।दूसरे शब्दों में, संदर्भ न्यायालय ने दर को Rs.12,50,000/- प्रति एकड़ से बढ़ाकर Rs.43,17,841/- प्रति एकड़ कर दिया।

बी.

11. इस निर्धारण ने भूमि मालिकों के साथ-साथ हरियाणा राज्य द्वारा अधिनियम की धारा 54 के तहत पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय में पहली अपील दायर करने को जन्म दिया। जैसा कि बार में कहा गया है, संदर्भ न्यायालय के फैसले के खिलाफ उच्च न्यायालय में कुल 556

पहली अपील दायर की गई थीं, जिनमें से 258 अपील भूमि मालिकों द्वारा दायर की गई थीं और शेष 298 अपील राज्य द्वारा दायर की गई थीं।

सी.

12. जहाँ तक भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों का संबंध है, भूमि मालिकों ने उसमें संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे से अधिक मुआवजे के लिए अनुरोध किया।दूसरे शब्दों में, उच्च न्यायालय में भूमि मालिकों का उनकी अपीलों के समर्थन में मामला यह था कि संदर्भ न्यायालय हालांकि मुआवजे की दर बढ़ाने में सही था, लेकिन प्रति एकड़ 17,841/- की दर से अधिनिर्णय देने में सही नहीं था।उनके अनुसार, संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित भूमि की दर Rs.43,17,841/- प्रति एकड़ से बहुत अधिक होनी चाहिए थी क्योंकि अधिग्रहित भूमि में अपार क्षमता थी।

डी.

ई.

13. जहाँ तक राज्य द्वारा दायर अपीलों का संबंध है, अपीलों में राज्य का मामला यह था कि संदर्भ न्यायालय ने प्रति एकड़ 17,841/- की दर से भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने में गलती की।राज्य के अनुसार, यह एल. ए. ओ. द्वारा निर्धारित 50,000/- प्रति एकड़ की तुलना में अधिक था, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में न्यायसंगत, उचित और पर्याप्त था, जिसमें आगे किसी भी वृद्धि की कोई गुंजाइश नहीं थी।

एफ.

14. विवादित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया और इसके परिणामस्वरूप राज्य द्वारा दायर अपीलों को खारिज कर दिया।उच्च न्यायालय ने भूमि मालिकों की अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अधिग्रहित भूमि की दर को 17,841/- प्रति एकड़ से बढ़ाकर 11,700/- प्रति एकड़ कर दिया।

जी.

15. दूसरे शब्दों में, उच्च न्यायालय की राय में, अधिग्रहित भूमि की उचित बाजार दर Rs.62,11,700/- प्रति एकड़ होनी चाहिए और इसलिए,

एच.

प्रत्येक भूमि स्वामी को उनकी अधिग्रहित भूमि के लिए 11,700/- प्रति एकड़ की दर से मुआवजा दिया जाए।

16. उच्च न्यायालय के इस फैसले के खिलाफ, भूमि मालिकों के साथ-साथ राज्य दोनों ने व्यथित महसूस किया और इस न्यायालय में विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपीलें दायर कीं।

बी.

17. जहाँ तक भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों का संबंध है, उनकी अपीलों में उनका सामान्य मामला यह है कि उच्च न्यायालय अधिग्रहित भूमि की दर बढ़ाने में सही था, लेकिन इसे प्रति एकड़ 11,700/- तक सीमित करने में सही नहीं था।उनके अनुसार, अधिग्रहित भूमि की दर उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित दर से बहुत अधिक होनी चाहिए थी, अर्थात 11,700/- प्रति एकड़।

सी.

18. जहाँ तक राज्य द्वारा दायर अपीलों का संबंध है, राज्य का मामला यह था कि उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि की दर को 11,700/- प्रति एकड़ तक बढ़ाने में गलती की।राज्य के अनुसार, अधिग्रहित भूमि की दर में और वृद्धि के लिए कोई मामला नहीं बनाया गया था और दूसरी ओर, राज्य द्वारा दायर अपील उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित अधिग्रहित भूमि की दर को कम करके और एल. ए. ओ. द्वारा निर्धारित दर को बहाल करके अनुमति देने के योग्य थी, जो कि एल. ए. ओ. द्वारा उचित रूप से निर्धारित भूमि की उचित बाजार दर है, अर्थात, प्रति एकड़ 50,000/-।

डी.

19. यह अनिवार्य रूप से इस तथ्यात्मक पृष्ठभूमि के साथ है, भूमि मालिकों को देय अधिग्रहित भूमि की दर के पुनर्निर्धारण के प्रश्न पर पूरे विवाद को भूमि मालिकों और राज्य के कहने पर इन अपीलों का विषय बनाया गया है।

ई.

20. इसलिए, अपीलों के इस समूह में विचार के लिए जो सवाल उठता है, वह यह है कि क्या उच्च न्यायालय भूमि मालिकों की अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति देने में सही था और इस तरह मुआवजे की दर को Rs.43,17,841/- प्रति एकड़ से Rs.62,11,700/- प्रति एकड़ तक बढ़ाने में उचित था।दूसरे शब्दों में, सवाल यह है कि क्या उच्च न्यायालय राज्य की अपीलों को खारिज करने में उचित था और इस तरह संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित अधिग्रहित भूमि की दर को कम नहीं करने और एल. ए. ओ. द्वारा निर्धारित दर (Rs.12,50,000/- प्रति एकड़) को बहाल करने में उचित था।

एफ.

जी.

21. इसे एक और शब्द में कहें तो अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य क्या है-(1) एल. ए. ओ. द्वारा निर्धारित 50,000/- प्रति एकड़; या (2) संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित 17,841/- प्रति एकड़; या (3) उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित 11,700/- प्रति एकड़ या अंत में ए.

एच.

589

सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस. [अभय मनोहर सप्रे, जे।] ए.

Rs.12,50,000/- प्रति एकड़ और Rs.62,11,700/- प्रति एकड़ या Rs.62 से अधिक, 11,700/- प्रति एकड़ के बीच कोई अन्य दर जो अधिग्रहण की तारीख को प्रचलित है अर्थात 11.01.2005 और 17.11.2005।

22. पक्षकारों की विद्वान अधिवक्ता सुनी।

23. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, विभिन्न भूमि मालिकों के लिए उनकी संबंधित अपीलों के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करना कमोबेश आम बात थी।उनके अनुसार, अधिग्रहण की तारीख (11.01.2005 और 17.11.2005) पर भूमि की क्षमता को साबित करने के लिए भूमि मालिकों द्वारा भारी सबूत पेश किए गए हैं, जिन्हें वास्तव में, अधिग्रहित भूमि की दर को बढ़ाते हुए उच्च न्यायालय में स्वीकृति मिली।24. यह आग्रह किया गया कि अधिग्रहित क्षेत्र की स्थिति, निकटता और आसपास की स्थिति को ध्यान में रखते हुए, जो अधिग्रहण की तारीख से बहुत पहले ही विकसित हो चुकी थी, इस तथ्य के साथ कि भूमि मालिकों द्वारा दायर चार उदाहरण बिक्री विलेखों (उदाहरण-पी1, पी-10, पी-12, पी-13 और पी-14) में से कम से कम एक बिक्री विलेख अधिनियम की धारा 23 के तहत अधिग्रहित भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को साबित करने के लिए उच्च न्यायालय द्वारा अधिग्रहित भूमि की दर तय करने के लिए आधार बनाया जाना चाहिए था और यदि ऐसा किया जाता तो अधिग्रहित भूमि की दर प्रति एकड़ 11,700 रुपये से अधिक होती।

बी.

सी.

डी.

25. भूमि मालिकों के लिए सभी विद्वान अधिवक्ताों ने तब हमें अधिग्रहित भूमि, इसकी स्थिति, स्थान, अच्छी तरह से विकसित क्षेत्रों और उसके आसपास के स्थानों के साथ निकटता की संभावना दिखाने के लिए साक्ष्य के माध्यम से लिया और उस आधार पर आग्रह किया कि

अधिग्रहित भूमि की दर में और वृद्धि के लिए एक मामला, यानी प्रति एकड़ 11,700 रुपये से अधिक बनाया जाए और इसलिए, इस न्यायालय को भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों को अनुमति देनी चाहिए और प्रत्येक भूमि मालिक को देय मुआवजे का निर्धारण करने के लिए अधिग्रहित भूमि की दर को उपयुक्त रूप से बढ़ाना चाहिए।

ई.

एफ.

26. जवाब में, हरियाणा राज्य के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने भूमि मालिकों की अपीलों को स्वीकार करने में गलती की और राज्य की अपीलों को खारिज करने में और गलती की।

27. विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, भूमि मालिकों की अपीलें खारिज होने योग्य थीं, जबकि राज्य की अपीलें संदर्भ न्यायालय के फैसले को दरकिनार करके उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति देने योग्य थीं।28. उनका निवेदन था कि उच्च न्यायालय ने अपीलों में शामिल होने के बावजूद किसी भी मुद्दे पर निर्णय लिए बिना अपीलों का तुरंत निपटारा कर दिया, जिससे विशेष रूप से राज्य के अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह पैदा हुआ।

जी.

एच.

29. विद्वान अधिवक्ता ने तब हमें उच्च न्यायालय के निष्कर्षों और अधिग्रहित भूमि की दरों के उचित निर्धारण के लिए राज्य द्वारा उठाए गए मुद्दों के माध्यम से लिया और उस आधार पर अपीलों पर निर्णय लेने में उच्च न्यायालय के आकस्मिक दृष्टिकोण के कारण होने वाले पूर्वाग्रह की ओर इशारा किया।30. पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद और मामले के पूरे रिकॉर्ड को देखने के बाद, हम राज्य द्वारा दायर अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति देने के लिए विवश हैं और उच्च न्यायालय के विवादित फैसले और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को भी अपास्त करना देते हैं और नीचे दी गई हमारी टिप्पणियों/निर्देशों के आलोक में गुण-दोष के आधार पर संदर्भ मामलों का नए सिरे से निर्णय लेने के लिए मामलों को संदर्भ न्यायालय (सिविल कोर्ट) को भेजने के लिए इच्छुक हैं।

बी.

सी.

31. इन मामलों को संदर्भ न्यायालय में भेजने की आवश्यकता अनिवार्य रूप से दो कारणों से हुई है।सबसे पहले, विवादित फैसले के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय अनिवार्य रूप से अपने निर्णय पर आधारित था या, हम कह सकते हैं, निर्णय लेकर अपीलों पर निर्णय लेने के लिए आगे बढ़ा।

हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम में इस न्यायालय का

बनाम प्राण सुख और अन्य (2010 (11) एस. सी. सी. 175) इस सवाल की जांच करने का आधार होगा कि एल. ए. ओ. और संदर्भ न्यायालय द्वारा अधिग्रहित भूमि की दर उचित है या नहीं।

डी.

32. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने प्राण सुख (उपरोक्त) के मामले में शामिल तथ्यों पर ध्यान दिया कि एक गाँव-कासन और उसके आसपास के कुछ गाँवों में स्थित भूमि का राज्य द्वारा 15.11.1994 पर अधिग्रहण किया गया था और इस न्यायालय ने कासन गाँव के भूमि मालिकों को Rs.20,00,000/- प्रति एकड़ की दर से देय मुआवजे का निर्धारण किया।33. उच्च न्यायालय ने महसूस किया कि अधिग्रहित भूमि की दर निर्धारित करने के लिए Rs.20,000,00/- प्रति एकड़ को आधार मूल्य के रूप में लिया जाना चाहिए।उच्च न्यायालय ने शायद यह देखने के बाद ऐसा किया कि इन अपीलों में अधिग्रहित भूमि का कुछ हिस्सा कासन गाँव में स्थित है और इसलिए, अधिग्रहित भूमि की दर निर्धारित करने के लिए कासन गाँव की भूमि की दर को आधार के रूप में लेना आदर्श है।उच्च न्यायालय ने तदनुसार 8 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि करते हुए कुल अधिग्रहित भूमि के लिए एक समान दर लागू करके प्रति एकड़ 11,700 रुपये की दर निर्धारित की।

ई.

एफ.

जी.

34. हमारी सुविचारित राय में, इन मामलों के तथ्यों में उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण सही नहीं प्रतीत होता है क्योंकि उच्च न्यायालय इन मामलों में उत्पन्न कई भौतिक मुद्दों पर विचार करने में विफल रहा और अधिनियम की धारा 23 के तहत विचाराधीन भूमि के उचित बाजार मूल्य के निर्धारण पर प्रभाव डाला।

एच.

591

सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस. [अभय मनोहर सप्रे, जे।] ए.

ए.

35. सबसे पहले, अधिग्रहित भूमि, इन मामलों में, लगभग 520 एकड़, 2 कनाल और 13.5 एकड़ भूमि का एक बड़ा हिस्सा था।मार्लास।दूसरा, पूरी अधिग्रहित भूमि गाँव कासन में स्थित नहीं थी, बल्कि ऊपर बताए अनुसार यह 15 गाँवों में फैली हुई थी।तीसरा, उच्च न्यायालय के इस निष्कर्ष के बारे में बहुत कम कोई सबूत नहीं है कि 15 गाँवों के बीच एक दूसरे के खिलाफ वास्तविक दूरी क्या थी, प्रत्येक गाँव का स्थान, स्थिति/क्षेत्र, क्या कोई विकास हुआ था और, यदि ऐसा है, तो इसका प्रकार, प्रकृति और जब यह इनमें से किसी भी गाँव में हुआ था, प्रत्येक गाँव में स्थित अधिग्रहित भूमि की क्षमता और गुणवत्ता, इसकी प्रकृति और आधार, अधिग्रहण की तारीख से पहले या उसके निकट प्रत्येक गाँव में स्थित भूमि की बाजार दर, चाहे भूमि का छोटा टुकड़ा हो या अधिमानतः भूमि का बड़ा हिस्सा, प्रत्येक गाँव की वास्तविक दूरी या कोई अन्य पास के बड़े विकसित शहर, शहर या स्थान, क्या आस-पास के क्षेत्रों में कोई गतिविधि की जा रही है, उनका विवरण।चौथा, गाँव कासन में प्राण सुख (सुप्रा) के मामले में अधिग्रहित भूमि और विचाराधीन अधिग्रहित भूमि प्रकृति में समान हैं या भिन्न हैं और यदि हैं, तो कैसे और किस आधार पर, उनकी कुल दूरी आदि।36. हमारे विचार में ये वे मुद्दे थे जिनका अधिग्रहण की गई भूमि की दर निर्धारित करते समय भौतिक प्रभाव पड़ा।

बी.

सी.

डी.

37. उच्च न्यायालय, इनमें से किसी भी मुद्दे पर किसी भी साक्ष्य के अभाव में, एक गाँव कासन में स्थित एक भूमि की एक अलग दर लागू करके और 1994 से इस तरह की दर में 8 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि जोड़कर अधिग्रहित भूमि की एक समान बाजार दर निर्धारित नहीं कर सकता था और इसे 15 अलग-अलग गाँवों में स्थित पूरी भूमि पर लागू कर सकता था।38. हमारी राय में, यह केवल तब होता है जब उपरोक्त मुद्दों पर पक्षकारों द्वारा एल. आई. एस. को साक्ष्य प्रस्तुत किया गया होता, तो न्यायालय अपने दिमाग को निष्पक्ष रूप से लागू करने की स्थिति में होता कि दर के निर्धारण के लिए कौन सी विधि लागू की जानी चाहिए, अर्थात, क्या बेल्टिंग प्रणाली या सपाट दर प्रणाली या विभिन्न गांवों में स्थित भूमि की गुणवत्ता के आधार पर विभिन्न भूमि के लिए अलग-अलग दरें आदि।

ई.

एफ.

39. अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य केवल एक कारक के आधार पर अलग से तय नहीं किया जा सकता है।कई अन्य कारक हैं, जो दर के निर्धारण को नियंत्रित करते हैं।इन कारकों को पर्याप्त सबूतों के साथ साबित करने की आवश्यकता है।ऐसा प्रतीत होना चाहिए कि न्यायालयों ने अधिग्रहित भूमि की उचित बाजार दर निर्धारित करने के लिए ईमानदारी से प्रयास किया है और

निर्धारण करते समय मामले के सभी प्रासंगिक पहलुओं को ध्यान में रखा है।यह भूमि मालिकों और राज्य का कर्तव्य है कि वे उचित कार्य करें।

जी.

एच.

और न्यायालयों को अधिग्रहण की तारीख को प्रचलित अधिग्रहित भूमि की उचित और उचित बाजार दर पर पहुंचने में सक्षम बनाने के लिए पर्याप्त साक्ष्य।

40. उपरोक्त दुर्बलताओं को ध्यान में रखते हुए, जिन्हें हमने देखा है, हमें यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि इन मामलों में मुकदमा संतोषजनक नहीं रहा है।हम उस सरसरी तरीके को स्वीकार नहीं कर सकते जिसमें नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने अधिग्रहित भूमि की बाजार दर निर्धारित करने के लिए कार्रवाई की।इसने निश्चित रूप से दोनों पक्षों के लिए पूर्वाग्रह पैदा किया है।

बी.

41. हम किसी भी पक्ष को अपने मामले को पूरी तरह से असंतोषजनक तरीके से चलाने के लिए दोषी नहीं ठहराते हैं, लेकिन तथ्य यह है कि दोनों पक्ष कई भौतिक मुद्दों पर पर्याप्त सबूत पेश करने में विफल रहे, जिसके परिणामस्वरूप, नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने मामले में उत्पन्न होने वाले किसी भी भौतिक मुद्दे पर कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया।

सी.

42. पूर्वगामी चर्चा के आलोक में, हमें इस स्तर पर पर्याप्त साक्ष्य के अभाव में अधिग्रहित भूमि की उचित बाजार दर निर्धारित करना मुश्किल लगता है।यदि हम ऐसा करते हैं, तो यह पक्षों के लिए पूर्वाग्रह पैदा करेगा।इसलिए हम ऐसा करने से बचते हैं।

डी.

43. पूर्वगामी चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम राज्य द्वारा दायर अपीलों की अनुमति देते हैं, विवादित निर्णय और संदर्भ न्यायालय (दीवानी न्यायालयों) के निर्णय को अपास्त करनाते हैं और उपरोक्त टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए गुण-दोष के आधार पर सभी संदर्भ मामलों का नए सिरे से निर्णय लेने के लिए मामलों को संदर्भ न्यायालय को भेजते हैं।

ई.

44. पार्टियों को मौखिक और दस्तावेजी दोनों तरह से अपने-अपने रुख के समर्थन में अतिरिक्त सबूत पेश करने की स्वतंत्रता होगी।संदर्भ न्यायालय तदनुसार इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में अधिग्रहण की तारीख को प्रचलित भूमि की दर का निर्णय सख्ती से कानून के अनुसार करेगा जो गुण-दोष पर उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के किसी भी निष्कर्ष से अप्रभावित है।

एफ.

45. पक्षकारों को संदर्भ न्यायालय के समक्ष 05.02.2018 पर उपस्थित होना चाहिए ताकि संदर्भ न्यायालय मामलों में आगे बढ़ सके और बाहरी सीमा के रूप में पक्षकारों के उपस्थित होने की तारीख से एक वर्ष के भीतर इसका निपटान सुनिश्चित किया जा सके।यदि मामले के मूल अभिलेख की यहाँ मांग की जाती है, तो संबंधित संदर्भ न्यायालय को तुरंत वापस भेजा जाए।

जी.

46. चूंकि हमने इन मामलों को कानून के अनुसार गुण-दोष पर नए सिरे से निर्णय लेने के लिए संदर्भ न्यायालय को भेज दिया है, इसलिए अपीलार्थियों ए

एच.

593

सुरेंद्र सिंह बनाम हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस. [अभय मनोहर सप्रे, जे।]

(भूमि मालिक) प्रत्येक अपीलार्थी (भूमि मालिक) द्वारा उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के समक्ष अपने अपील ज्ञापन पर भुगतान की गई न्यायालय शुल्क की राशि वापस पाने के हकदार हैं, जैसा कि न्यायालय शुल्क अधिनियम की धारा 13 के तहत प्रदान किया गया है।

47. रजिस्ट्री को तदनुसार न्यायालय शुल्क राशि की वापसी का आवश्यक प्रमाण पत्र जारी करने का निर्देश दिया जाता है, यदि किसी भी भूमि मालिक द्वारा उच्च न्यायालय में और इस न्यायालय में न्यायालय शुल्क अधिनियम के तहत अपील के ज्ञापन पर भुगतान किया जाता है, ताकि भूमि मालिक संबंधित राज्य कोषागार से न्यायालय शुल्क राशि की वापसी का दावा कर सकें।

बी.

48. यदि किसी कारण से, इस न्यायालय की रजिस्ट्री के लिए यह संभव नहीं है कि भूमि मालिकों (अपीलार्थी ओं) द्वारा उनके संबंधित अपील ज्ञापन पर उच्च न्यायालय में दायर अपील के ज्ञापन पर भुगतान की गई न्यायालय शुल्क राशि का धनवापसी प्रमाण पत्र जारी किया जाए, तो न्यायालय शुल्क अधिनियम के तहत प्रत्येक अपीलार्थी (भूमि मालिक) के पक्ष में नियमों के अनुसार संबंधित उच्च न्यायालय द्वारा आवश्यक प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।

सी.

डी.

देविका गुजराल

मामला संदर्भ न्यायालय में भेज दिया गया।

ई.

एफ.

जी.

एच.