[2018] 3 एस. सी. आर. 1075

मोहम्मद यूसुफ और अन्य ETC। ईटीसी।

वी.

हरियाणा राज्य और अन्य

(सिविल अपील सं। 3807-3825 2018 का)

अप्रैल 16,2018

[आर. के. अग्रवाल और एस. अब्दुल नजीर, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894। 4 , 9 , 18 और 23-भूमि में

प्रत्यर्थी द्वारा अधिग्रहित फिरोजपुर गाँव-लघु सचिवालय के निर्माण के लिए राज्य-भूमि अधिग्रहण कलेक्टर (एल. ए. सी.) ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन रु। 16 प्रति एकड़ लाखों

भूमि अधिग्रहण कलेक्टर-सह-एस. डी. ओ. (सी) ने 30 प्रतिशत मुआवजे और भूमि धारकों को 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि के साथ मुआवजे को बढ़ाकर 5 लाख रुपये कर दिया। 72,00,000 / - प्रति एकड़ और 55 प्रतिशत की दर से विकास कटौती लागू की और प्रतीक्षा अवधि के कारण 5 प्रतिशत की और कटौती, कुल 60 प्रतिशत और निर्धारित की गई रुपये का मुआवजा। 28,80,000 / - वैधानिक लाभों के साथ-साथ प्रति एकड़-भूमिधारकों और राज्य-उच्च न्यायालय द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष दायर क्रॉस अपीलों ने मुआवजे को बढ़ाकर भूमिधारकों की अपीलों को आंशिक रूप से मंजूरी दे दी। 64,80,000 / - हालाँकि, प्रति एकड़, विकास शुल्क में कटौती को घटाकर 10 प्रतिशत कर दिया गया-राज्य द्वारा दायर क्रॉस अपीलों को खारिज कर दिया गया-आयोजितः वर्तमान में

मामला, मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और स्थगन क्षेत्र के बिक्री विलेखों के अवलोकन के बाद,

प्रति एकड़ 2 लाख रुपये की दर कानून के अनुसार है और अपीलकर्ताओं-भूमि धारकों के साथ कोई अन्याय नहीं हुआ था-इसके अलावा, अधिग्रहित भूमि के विकास के लिए 10 प्रतिशत की दर से कटौती बहुत उचित है क्योंकि इसे उस उद्देश्य के लिए उपयुक्त बनाने के लिए कुछ और विकास की आवश्यकता होगी जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था-उच्च न्यायालय का विवादित निर्णय भारत के संविधान में हस्तक्षेप नहीं करता है।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-क्षतिपूर्ति-का अर्थ -

चर्चा की।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - s.23A-के तहत मुआवजा

-

गणना के लिए आधार-चर्चा की गई।

[2018] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-विकास शुल्कों के कारण कटौती-जिन कारकों पर विचार किया जाना है-उन पर चर्चा की गई।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़नाः 1.1 भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अधिनियमन के पीछे का इरादा कल्याणकारी उद्देश्यों के लिए भूमि अधिग्रहण करना था

और मालिकों को पर्याप्त रूप से क्षतिपूर्ति करना। यह सर्वविदित तथ्य है कि संपत्ति का अधिकार एक संवैधानिक अधिकार है (पहले यह 1978 तक एक मौलिक अधिकार था) जैसा कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 300 ए के तहत प्रदान किया गया था। "क्षतिपूर्ति" शब्द की व्याख्या सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कई मामलों में की गई थी कि

भूमि मालिकों के साथ कोई अन्याय नहीं है क्योंकि वे अपने बहुत ही महत्वपूर्ण अधिकार यानी संपत्ति के अधिकार से वंचित हैं। साथ ही, यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि कोई काल्पनिक दृष्टिकोण नहीं लिया जाएगा क्योंकि यह सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए अधिग्रहण के मामले में सरकारी खजाने के लिए हानिकारक हो सकता है। इसलिए, अदालतों को दोनों के बीच संतुलन बनाए रखना चाहिए। दोनों पक्ष। [पैरा 10,11] [1081-सी-डी, ई-एफ]

1.2 एल. ए. अधिनियम की धारा 23 के एक सादे पठन पर, यह स्पष्ट है कि मुआवजे की गणना के अनुसार की जानी चाहिए

मालिक के लिए भूमि का मूल्य और होने वाला प्रश्न इस बात पर विचार किया जाता है कि क्या जिस व्यक्ति से भूमि ली गई थी, उसे उससे ले जाने से खो देना था। मुआवजे की गणना के लिए भूमि का संभावित उपयोग अनिवार्य रूप से एक तत्व था जिस पर विचार किया जाना चाहिए।

अधिग्रहित भूमि। भूमि मालिकों को एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के समय अपनी वास्तविक स्थिति में भूमि के मूल्य के आधार पर मुआवजा मिलता है। [पैरा 13] [1082-एच; 1083-ए-बी]

1.3 यह एक अच्छी तरह से स्थापित नियम है कि मुआवजे की गणना के मामलों में, एक सीधा सूत्र नहीं हो सकता है, इसलिए, प्रत्येक मामले को प्रत्येक मामले की परिस्थितियों के आलोक में निपटाया जाना चाहिए। सामान्य ज्ञान सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय मार्गदर्शक है। यह एक अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि जब समान भूमि के संदर्भ में कई उदाहरण होते हैं, तो आमतौर पर मोहम्मद यूसुफ बनाम।

उन उदाहरणों पर विचार किया जाएगा जो एक वास्तविक लेन-देन है। [पैरा 14,15] [1083-डी-ई] 1.4 अपीलकर्ताओं ने विभिन्न बिक्री विलेख प्रस्तुत किए। महत्वपूर्ण बिक्री विलेख दिनांक 05.10.2005, जिसमें फिरोजपुर नमक गाँव, तहसील नूंह में स्थित 1 कनाल 6 मार्लास की भूमि रुपये की बिक्री पर बेची गई थी। 11,70,000 / - उसी गाँव में। यदि उपरोक्त बिक्री विलेख के संदर्भ में प्रति एकड़ के मूल्य की गणना की जाती है तो यह 72 लाख रुपये प्रति एकड़ है। इस बिक्री विलेख की तारीख 05.10.2005 है जो एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख यानी 18.10.2005 के निकट है। वर्तमान मामले में,

मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और स्थगन क्षेत्र के बिक्री विलेखों को देखने के बाद, मुआवजा प्रदान किया गया रुपये की दर से। 72 लाख प्रति एकड़ कानून के अनुसार है और इसमें अपीलार्थियों के साथ कोई अन्याय नहीं हुआ है। [पैरा 16] [1084-डी-एफ]

1.5 यह रिकॉर्ड की बात है कि संदर्भ न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए कुल मिलाकर 60 प्रतिशत (विकास शुल्क के रूप में 55 प्रतिशत और प्रतीक्षा अवधि के लिए 5 प्रतिशत) निर्धारित किया, जिसे बाद में उच्च न्यायालय ने अपील में घटाकर 10 प्रतिशत कर दिया। कटौती कई कारणों से की जा सकती है, जो अलग-अलग मामलों में भिन्न हो सकती है। हालांकि, इस मुद्दे पर न्यायिक उदाहरणों की पृष्ठभूमि में, यह अच्छी तरह से तय स्थिति है कि सभी कटौती को संचयी रूप से 75 प्रतिशत के ऊपरी बेंचमार्क से अधिक नहीं होना चाहिए और साथ ही, यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि कटौती के प्रतिशत की गणना करने के लिए कोई काल्पनिक दृष्टिकोण नहीं लिया जाएगा। विकास शुल्क। अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया कि अधिग्रहित भूमि में पानी, बिजली, सीवर जैसी सभी बुनियादी सुविधाएं हैं।

दूरभाष आदि जिन पर प्रतिवादी-राज्य ने विवाद नहीं किया है। हालाँकि, ये अधिग्रहण के उद्देश्य को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं हैं। ऐसी भूमि को अधिग्रहण उद्देश्य के लिए उपयुक्त बनाना अर्थात नूंह में लघु सचिवालय का निर्माण, कुछ और विकास अनिवार्य है। विकास शुल्क के प्रतिशत की गणना के लिए विभिन्न कारकों को ध्यान में रखने की आवश्यकता है।

भूमि का स्थान, आस-पास के क्षेत्र में उपलब्ध सुविधाएं, भूमि का आकार, अधिग्रहण का उद्देश्य आदि पर विचार करना। नूंह शहर से कुछ दूरी पर स्थित फिरोजपुर नमक गांव की वर्तमान अधिग्रहित भूमि को उचित रूप से विकसित करने की आवश्यकता है।

अधिग्रहण उद्देश्यों के लिए इसे उपयुक्त बनाने के लिए बेहतर और चौड़ी सड़कों आदि का निर्माण। तथ्य यह है कि सुविधाएं [2018] 3 एस. सी. आर.

ऐसा लगता है कि विकास को कम करते हुए पहले से उपलब्ध सीवर, बिजली आदि को ठीक से ध्यान में रखा गया है उच्च न्यायालय द्वारा 60 प्रतिशत से 10 प्रतिशत तक शुल्क। इस मामले में, ऊपर देखे गए तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, अधिग्रहित भूमि के विकास के लिए 10 प्रतिशत की दर से कटौती बहुत उचित है क्योंकि स्पष्ट रूप से इसे उस उद्देश्य के लिए उपयुक्त बनाने के लिए कुछ और विकास की आवश्यकता होगी जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया गया था। [पारस 17,18 और 19] [1084-एच; 1085-ए-एफ]

मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य। वी. भारत संघ

& एन. आर. (2015) 2 एस. सी. सी. 26-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

(2015) 2 एससीसी 26

संदर्भित किया गया है

पै

रा 11

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं। 3807

3825 2018 से।

रेगुलर फर्स्ट में 03.06.2016 दिनांकित निर्णय और आदेश से

अपील सं। 6617 , 6611 , 6612 , 6613 , 6614 , 6615 , 6616 , 7141 , 7142 2012, आर. एफ. ए. सं. 476 , 2155 , 5590 2013 का, आर. एफ. ए. में एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 50 सी. आई./2013, आर. एफ. ए. में एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 3460, आर. एफ. ए. में एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 51-सी. आई./2013. आर. एफ. ए. में संख्या 3458, एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 52-सी. आई./2013. आर. एफ. ए. में No.3453, एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 53-सी. आई./2013. आर. एफ. ए. में No.3456, एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 58-सी. आई./2013. आर. एफ. ए. में No.3455, एक्स (क्रॉस) आपत्ति संख्या 59-सी. आई./2013. आर. एफ. ए. में No.3461 और आदेश दिनांक <आई. डी. 3

के साथ

सी. ए. सं. 3826 और 2018 का 3827-3859।

अभिमाश जैन, ए. ए. जी., आर. एस. सूरी, पी. एस. पटवालिया, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुश्री.

नबिला हसन, मुकुल कौशिक, सुश्री पल्लवी तायल चड्ढा, अविनाश कुमार, पवन शर्मा, बलराज दीवान, समर विजय सिंह, सुश्री हर्षिका, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था R.K.AGRAWAL, जे. 1. छुट्टी दे दी गई।

2. उपरोक्त अपीलें अभियुक्तों के खिलाफ दायर की गई हैं।

विद्वान एकल मोहम्मद यूसुफ बनाम द्वारा पारित सामान्य निर्णय और आदेश दिनांक 03.06.2016।

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के न्यायाधीश ने 2012 (ओ एंड एम) की आर. एफ. ए. संख्या 6617 और अन्य संबंधित मामलों में, जिसमें उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी-राज्य की परस्पर अपीलों को खारिज करते हुए अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया।

3. संक्षिप्त तथ्यः

हरियाणा सरकार ने अधिसूचना दिनांक 25.05.2006 के माध्यम से घोषणा जारी की कि भूमि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आवश्यक है। (ख) एल. ए. अधिनियम की धारा 9 के तहत सभी भूमि धारकों और इच्छुक व्यक्तियों को नोटिस जारी किया गया था। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर

(एल. ए. सी.), नूंह, मेवात ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन 16 लाख रुपये प्रति एकड़ की समान दर पर किया, जिसमें 30 प्रतिशत ऋण और 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भूस्वामियों को दी गई।

(ग) व्यथित होने के कारण, अपीलकर्ताओं ने एल. ए. अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ दायर किया जिसे एल. ए. मामला संख्या 394/के रूप में दर्ज किया गया था।

01.12.10 / 19.09.11 भूमि अधिग्रहण कलेक्टर-सह-एसडीओ (सी) नूंह, मेवात के समक्ष। 28.08.2012 पर, संदर्भ न्यायालय ने बढ़ाया मुआवजे के रूप में रु। 72,00,000 55 प्रतिशत की दर से विकास में कटौती की गई और प्रतीक्षा अवधि के कारण 5 प्रतिशत की और कटौती की गई, जो कुल मिलाकर 60 प्रतिशत थी। इस प्रकार, मुआवजे का निर्धारण रुपये में किया गया था। 28,80,000 / - वैधानिक लाभों के साथ प्रति एकड़।

(घ) संतुष्ट नहीं होने के कारण, अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलों के अन्य सेट के साथ 2012 की संख्या 6617 के रूप में एक नियमित प्रथम अपील (आर. एफ. ए.) को प्राथमिकता दी। प्रत्यर्थी-राज्य ने भी उच्च न्यायालय के समक्ष परस्पर अपील दायर की। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने सामान्य निर्णय और दिनांक 03.06.2016 के आदेश के माध्यम से, मुआवजे को बढ़ाकर 500 करोड़ रुपये करके भूमिधारकों की अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी। 64,80,000 प्रत्यर्थी-राज्य द्वारा दायर प्रति अपील को खारिज करते हुए अन्य लाभों के साथ प्रति एकड़।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

(ई) भूमि धारकों ने दिनांकित 03.06.2016 के फैसले और आदेश से व्यथित होकर विशेष अनुमति के माध्यम से इन अपीलों को प्राथमिकता दी है।

इस न्यायालय के समक्ष।

4. श्री आर. एस. सूरी, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील और श्री पी. एस. पटवालिया, प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील-राज्य और अभिलेखों का अवलोकन किया।

विचार के लिए बिंदुः

5. इस न्यायालय के समक्ष विचार का संक्षिप्त बिंदु यह है कि क्या मामले के वर्तमान तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में, कोई इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की मांग की जाती है?

प्रतिद्वंद्वी विवादः

6. शुरुआत में, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रहा कि अधिग्रहित भूमि बहुत अधिक थी आवासीय के साथ-साथ वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में विकसित होने की भविष्य की क्षमता, इसलिए, मुआवजा उसी के अनुसार दिया जाना चाहिए था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि मुआवजे का आकलन निम्नलिखित कारकों पर विचार करते हुए नहीं किया गया है जैसे कि संभावित मूल्य, भूमि का स्थान, भविष्य की संभावनाएं, विचाराधीन भूमि का विकास और अपीलार्थियों द्वारा अपनी भविष्य की आय के नुकसान के लिए संभावित नुकसान आदि। यह भी तर्क दिया गया कि उच्च न्यायालय ने इन तथ्यों पर विचार नहीं किया है कि अधिग्रहित भूमि में अपार क्षमता है जो नूंह शहर से आधे किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, और साइबर शहर से 30 किलोमीटर के भीतर भी स्थित है और इंदिरा गांधी अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डे, नई दिल्ली से सीधे संपर्क किया जा सकता है।

7. इसके अलावा, संदर्भ न्यायालय ने अवसंरचनात्मक गतिविधियों और अन्य सुविधाओं को बढ़ाने के लिए विकास के कारण 55 प्रतिशत की कटौती की अनुमति दी।

और प्रतीक्षा अवधि के कारण 5 प्रतिशत की कटौती जो उच्च न्यायालय द्वारा घटाकर 10 प्रतिशत कर दी गई थी जो इस तथ्य के साथ भी कानून के अनुसार नहीं है कि अधिग्रहित भूमि में अधिसूचना की तारीख को सभी बुनियादी सुविधाएं हैं।

8. इसके विपरीत, प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील-राज्य ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने उचित रूप से मुआवजे का निर्धारण किया है

क्षेत्र की क्षमता को कम करते हुए और आसपास के क्षेत्रों के बिक्री विलेखों को ध्यान में रखते हुए और अधिग्रहित भूमि के मूल्यांकन मूल्य में 10 प्रतिशत की कटौती कानून के अनुसार लागू की गई है क्योंकि अधिग्रहित भूमि में अधिसूचना की तारीख को सभी बुनियादी सुविधाएं हैं।

9. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा कि दिया गया मुआवजा धारा के तहत शामिल सिद्धांतों के संदर्भ में पर्याप्त है।

23 एल. ए. अधिनियम की, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा भी कई मामलों में व्याख्या की गई है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने अंततः तर्क दिया कि राशि

भूमि के संभावित मूल्य स्थान, भविष्य की संभावनाओं, भूमि के विकास जैसे कारकों को ध्यान में रखते हुए मुआवजा दिया गया है। प्रश्न और अपीलार्थियों को होने वाली संभावित चोट, यदि कोई हो, और इस न्यायालय द्वारा मामले में कोई हस्तक्षेप नहीं करने की मांग की जाती है।

चर्चाः

10. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अधिनियमन के पीछे का इरादा कल्याणकारी उद्देश्यों के लिए भूमि अधिग्रहण करना और क्षतिपूर्ति करना था

मालिकों को पर्याप्त रूप से। यह सर्वविदित तथ्य है कि संपत्ति का अधिकार एक संवैधानिक अधिकार है (पहले यह 1978 तक एक मौलिक अधिकार था) जैसा कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 300 ए के तहत प्रदान किया गया था। "क्षतिपूर्ति" शब्द की व्याख्या इस न्यायालय द्वारा कई मामलों में की गई थी जो

यह उस चीज़ के बराबर होना चाहिए जिससे मालिक को वंचित किया गया है। ” इसलिए, अधिग्रहण को मुआवजे की परीक्षा में उत्तीर्ण होना चाहिए। उचित, न्यायसंगत और निष्पक्ष। प्रस्तावना में निहित न्याय शब्द में आर्थिक संदर्भ में न्याय शामिल है और आर्थिक न्याय शब्द के लिए अनिवार्य रूप से पर्याप्त मुआवजे की आवश्यकता होती है।

अदालतों ने इस छोटे लेकिन महत्वपूर्ण प्रश्न का सामना किया कि अधिग्रहित भूमि के लिए आदर्श बाजार मूल्य क्या होना चाहिए। यह अदालत, मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य में। बनाम भारत संघ और एएनआर। (2015) 2 एस. सी. सी. 262 मामले पर विचार करते हुए निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गयाः " 10. बाजार मूल्यः पहला सवाल जो उभरता है वह यह है कि अधिग्रहित भूमि का उचित बाजार मूल्य क्या होगा।

लाते हैं। अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, भूमि अधिग्रहण अधिकारी को निम्नलिखित कारकों को ध्यान में रखना आवश्यक हैः -(i) भूमि की मौजूदा भौगोलिक स्थिति; (ii) भूमि का मौजूदा उपयोग; (iii) पहले से ही उपलब्ध लाभ, जैसे राष्ट्रीय या राज्य [2018] 3 एस. सी. आर.

राजमार्ग या सड़क और/या विकसित क्षेत्र और (iv) उसी इलाके/गांव/क्षेत्र में या उससे सटे या उसके बहुत पास स्थित अन्य भूमि का बाजार मूल्य। अधिग्रहित भूमि।

12. अधिग्रहण के मामले में भूमि के मुआवजे का निर्णय लेने के उद्देश्य से, एल. ए. अधिनियम की धारा 23 मौलिक धारा है जो

कहते हैं कि मुआवजे का निर्धारण करते समय कुछ महत्वपूर्ण कारकों पर विचार किया जाना चाहिए। इस समय उक्त खंड को नीचे फिर से प्रस्तुत करना उचित हैः

23. क्षतिपूर्ति निर्धारित करने 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, यह न्यायालय विचार करेगा।

सबसे पहले, के प्रकाशन की तारीख पर भूमि का बाजार मूल्य

धारा 4, उप-धारा (1) के तहत अधिसूचना;

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, इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो)

ऐसी भूमि को उसकी दूसरी भूमि से अलग करने का कारण; 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 पहुँचाने के कारण;

पाँचवाँ, यदि, द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप कलेक्टर, इच्छुक व्यक्ति अपना निवास या व्यवसाय का स्थान, उचित खर्च (यदि कोई हो) बदलने के लिए मजबूर है।

इस तरह के परिवर्तन के लिए आकस्मिक; और

छठा, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और कलेक्टर के लेने के समय के बीच भूमि के लाभ में कमी के परिणामस्वरूप होने वाली हानि (यदि कोई हो)

भूमि का अधिकार।

13. एल. ए. अधिनियम की धारा 23 के एक सादे पठन पर, यह स्पष्ट है कि मुआवजे की गणना के मूल्य के अनुसार की जानी चाहिए

मालिक को भूमि और विचार करने योग्य प्रश्न यह है कि क्या जिस व्यक्ति से भूमि ली गई थी, उसे उससे भूमि लेने से नुकसान होगा।

मोहम्मद यूसुफ बनाम। हरियाणा राज्य [आर. के. अग्रवाल, जे.]

मुआवजे की गणना के लिए भूमि का संभावित उपयोग अनिवार्य रूप से एक तत्व था जिसे ध्यान में रखा जाना चाहिए। अधिग्रहित भूमि। भूमि मालिकों को एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के समय भूमि के मूल्य की वास्तविक स्थिति के आधार पर मुआवजा मिलता है।

14. तत्काल मामले में, अपीलकर्ताओं ने संतुष्ट होकर इस तथ्य की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया कि अधिग्रहित भूमि का मूल्यांकन किया जाना चाहिए

शहरी भूमि मानदंडों पर मूल्यांकन किया गया क्योंकि भूमि में पानी, सीवर, बिजली और टेलीफोन लाइन जैसी सभी बुनियादी सुविधाएं एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख पर पहले से ही मौजूद थीं। हालाँकि शहरी क्षेत्र होने के लिए कुछ अन्य सुविधाएं होनी चाहिए जैसे वाणिज्यिक गतिविधियाँ, जनसंख्या वृद्धि, शिक्षा गतिविधियाँ, लोगों की भुगतान क्षमता, स्वस्थ सार्वजनिक परिवहन, बुनियादी ढांचा आदि। यह भी एक कुआँ है

स्थापित नियम है कि मुआवजे की गणना के मामलों में, एक सीधा सूत्र नहीं हो सकता है, इसलिए, प्रत्येक मामले को प्रत्येक मामले की परिस्थितियों के आलोक में निपटाया जाना चाहिए। सामान्य ज्ञान सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय मार्गदर्शक है।

15. यह एक अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि जब कई उदाहरण हैं

समान भूमि के संदर्भ में, आमतौर पर उच्चतम उदाहरण जो एक वास्तविक लेन-देन है, पर विचार किया जाएगा। वर्तमान मामले में, संदर्भ न्यायालय ने पैरा 20 में निम्नलिखित निर्णय दियाः

..... यहाँ इस मामले में, इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर उक्त अधिकार को लागू करते हुए, मेरी यह सुविचारित राय है कि उदाहरण बिक्री विलेख प्रदर्शनी पी1 अन्य बिक्री विलेखों की तुलना में क्षेत्रों को प्राथमिकता देता है। बिक्री विलेख पी2 को पी3 में प्रदर्शित करने का कारण यह है कि बिक्री विलेख पी1 सबसे अधिक भूमि 1 कनाल 6 मरला का है और सबसे अधिक राशि का है, जो अधिसूचना की तारीख के बहुत करीब है क्योंकि बिक्री विलेख पी1 दिनांक 5.10.2005,1 कनाल 6 मरला मापने वाली भूमि, जिसकी प्रकृति "नर्मत" थी, गांव फिरोजपुर नमक, तहसील नूंह में स्थित है, को रुपये की बिक्री पर बेचा गया था। 11,70,000 / - श्रीमती के पक्ष में इंशे खान के बेटे महमूद द्वारा। उसी गाँव के मोहम्मद इकबाल की पत्नी हनीशा खातून। उक्त बिक्री विलेख के अनुसार भूमि के प्रति एकड़ मूल्य की गणना रु। 72,00,000 / - प्रति एकड़। उक्त बिक्री विलेख 5.10.2005 पर निष्पादित किया गया था जबकि

अधिग्रहित भूमि के लिए अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 18.10.2005 पर प्रकाशित की गई थी और इस प्रकार, यह बिक्री विलेख प्रदर्शनी पी1 [2018] 3 एस. सी. आर. जारी करने की तारीख से समय के निकट है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना। इस बिक्री विलेख की सत्यता का खंडन करने के लिए उत्तरदाताओं द्वारा कोई साक्ष्य नहीं दिया जा सका। रिकॉर्ड पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि बिक्री विलेख बोनाफाइड और एक वास्तविक लेनदेन नहीं है। वास्तव में संख्या का लाभ उठाने के बावजूद

अवसर, उत्तरदाता खंडन करने के लिए किसी भी सबूत का नेतृत्व करने में विफल रहे

याचिकाकर्ताओं के नेतृत्व में साक्ष्य "।

एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख अर्थात 18.10.2005। वर्तमान मामले में, मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और स्थगन क्षेत्र के बिक्री विलेखों को देखने के बाद, हमारा विचार है कि मुआवजे को रुपये की दर से दिया गया है। 72 लाख प्रति एकड़ कानून के अनुसार है और इसमें अपीलार्थियों के साथ कोई अन्याय नहीं हुआ है। 17. अब विकास शुल्क के मुद्दे पर आते हैं जो उच्च न्यायालय द्वारा अधिग्रहित भूमि के निर्धारित मूल्य पर 10 प्रतिशत की दर से लागू किया गया था।

अपीलकर्ताओं ने यहां तर्क दिया कि उच्च न्यायालय द्वारा लागू कटौती की दर की आवश्यकता नहीं है क्योंकि अधिग्रहित भूमि पहले से ही विकसित क्षेत्र में स्थित है और इसमें विकास की सभी संभावनाएं हैं। यह रिकॉर्ड की बात है कि संदर्भ न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए कुल मिलाकर 60 प्रतिशत (विकास शुल्क के रूप में 55 प्रतिशत और प्रतीक्षा अवधि के लिए 5 प्रतिशत) निर्धारित किया, जिसे बाद में उच्च न्यायालय मोहम्मद यूसुफ बनाम द्वारा कम कर दिया गया।

10 प्रतिशत तक। कटौती कई कारणों से की जा सकती है, जो अलग-अलग मामलों में भिन्न हो सकती है। हालांकि, इस मुद्दे पर न्यायिक उदाहरणों की पृष्ठभूमि में, यह अच्छी तरह से तय स्थिति है कि सभी कटौती कुल मिलाकर 75 प्रतिशत के ऊपरी बेंचमार्क से अधिक नहीं होनी चाहिए और साथ ही, यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि विकास शुल्क के प्रतिशत की गणना करने के लिए कोई काल्पनिक दृष्टिकोण नहीं लिया जाएगा।

18. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया कि अधिग्रहित भूमि में पानी, बिजली, सीवर, टेलीफोन जैसी सभी बुनियादी सुविधाएं हैं आदि जो प्रत्यर्थी-राज्य ने विवादित नहीं किया है। हालाँकि, ये अधिग्रहण के उद्देश्य को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं हैं। ऐसी भूमि को अधिग्रहण उद्देश्य के लिए उपयुक्त बनाना अर्थात लघु सचिवालय के निर्माण के लिए

19. हाथ में मामले में, यहाँ ऊपर देखे गए तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, हम हैं माना जाता है कि 10 प्रतिशत की दर से कटौती अधिग्रहित भूमि के विकास के लिए बहुत उचित है क्योंकि आगे कुछ विकास होगा।

जाहिरा तौर पर इसे उस उद्देश्य के लिए उपयुक्त बनाना आवश्यक है जिसके लिए इसे प्राप्त किया गया था।

20. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय में हस्तक्षेप करने के इच्छुक नहीं हैं। तदनुसार, अपीलों को खारिज कर दिया जाता है और पक्षकारों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है।

या

चिकाएं खारिज कर दी गईं।

दिव्या पांडे