ए.

मणिमेगलाई

वी.

विशेष तहसीलदार (भूमि अधिग्रहण अधिकारी) आदि द्रविड़ कल्याण

(2011 की सिविल अपील संख्या 2294-2295)

बी.

अप्रैल 16,2018

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

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 -धारा 4 (1), 5 ए, 18-अपीलार्थी की अधिग्रहित भूमि का हिस्सा-भूमि अधिग्रहण अधिकारी को 5 लाख रुपये का मुआवजा दिया गया। 400/- भूमि का प्रतिशत अपीलार्थी को-संदर्भ यू/एस पर अधीनस्थ न्यायाधीश।18, रुपये का मुआवजा दिया गया। 2, 500/- प्रतिशत-उच्च न्यायालय ने मुआवजे को घटाकर रु। 2, 500/- से रु। 1, 670/- अपील पर अभिनिर्धारित किया गयाःतत्काल मामले में, विचाराधीन भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के बगल में स्थित है और विभिन्न सुविधाओं के साथ एक व्यस्त क्षेत्र के पास भी है-प्रत्यर्थी ने उस बिक्री विलेख के आधार पर विचाराधीन भूमि का मूल्य निर्धारित किया जो विचाराधीन भूमि के अधिग्रहण की तारीख से पांच महीने पहले हुआ था, जिसमें भूमि रुपये में बेची गई थी। 400/- प्रतिशत-अधीनस्थ न्यायाधीश ने इस तथ्य की सही सराहना की कि ऐसी भूमि के बीच एक रेलवे ट्रैक है जिसे डेटा लैंड और अधिग्रहित भूमि के रूप में लिया गया था और इस प्रकार, दोनों भूमि को समान नहीं माना जा सकता है-अधिग्रहित भूमि एक रेलवे ट्रैक के बीच में है और राष्ट्रीय राजमार्ग में उच्च क्षमता की क्षमता है-इसके अलावा, विचाराधीन भूमि से सटे भूमि जो रुपये में बेची गई थी। 4, 919/- और रु। 4, 893/- बहुत कम समय के भीतर निकटता में, आसपास की भूमि के संबंध में अपने मूल्य को पर्याप्त रूप से साबित करें-उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार कर दिया गया और संदर्भ न्यायालय के आदेश को बहाल कर दिया गया।भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-मुआवजा-उचित और उचित मुआवजा-जिसका अर्थ हैःउचित और उचित मुआवजे का अर्थ है एक इच्छुक खरीदार की कीमत जिसका भुगतान इच्छुक विक्रेता को किया जाना है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-अधिग्रहण का उद्देश्य-'सार्वजनिक उद्देश्य'-क्या है-आयोजितःसार्वजनिक उद्देश्य सटीक परिभाषा देने में सक्षम नहीं है-इसमें मोटे तौर पर वह उद्देश्य शामिल होगा जिसमें विशेष हित के विपरीत समाज का सामान्य हित हो।

एच.

1086 ए.

1087

मणिमेगलाई बनाम एस. पी. एल. ताहसिलदार (भूमि अधिग्रहण अधिकारी) आदि द्रविड़ वेलफ़ेयर ए

व्यक्ति प्रत्यक्ष रूप से और महत्वपूर्ण रूप से चिंतित है।भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-क्षतिपूर्ति-निर्धारण के लिए कारक-चर्चा की गई।

अपीलों का निपटारा करते हुए**,** न्यायालय ने

पकड़नाः**1.1** उचित और उचित मुआवजे का अर्थ है एक इच्छुक खरीदार की कीमत जिसका भुगतान इच्छुक विक्रेता को किया जाना है।यद्यपि अधिनियम **"**न्यायसंगत शर्तों**"** या **"**न्यायसंगत मुआवजे**"** का प्रावधान नहीं करता है**,** लेकिन बाजार मूल्य का आकलन इस बात को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए कि इसे किस उपयोग के लिए अधिग्रहण पर रखा जा रहा है और क्या भूमि में असामान्य या अद्वितीय विशेषताएं या संभावनाएं हैं।**[**पैरा **10] [1092-**बी**-**सी**]**

बी.

सी.

1.2 इसी तरह**,** सार्वजनिक उद्देश्य सटीक परिभाषा देने में सक्षम नहीं है।प्रत्येक मामले पर उस उद्देश्य के आलोक में विचार किया जाना चाहिए जिसके लिए अधिग्रहण की मांग की गई है।यह व्यक्ति के विशेष हित के विपरीत समुदाय के सामान्य हित की सेवा करने के लिए है। सार्वजनिक उद्देश्य में मोटे तौर पर वह उद्देश्य शामिल होगा जिसमें व्यक्ति के विशेष हित के

विपरीत समाज का सामान्य हित प्रत्यक्ष और महत्वपूर्ण रूप से संबंधित है।आम तौर पर कार्यपालिका यह निर्धारित करने के लिए सबसे अच्छा न्यायाधीश होगा कि विवादित उद्देश्य सार्वजनिक उद्देश्य है या नहीं।फिर भी यह न्यायिक जांच के दायरे से बाहर नहीं है।समाज के किसी वर्ग का हित सार्वजनिक उद्देश्य हो सकता है जब उसे अधिग्रहण से लाभ होता है। विचाराधीन अधिग्रहण से यह संकेत मिलना चाहिए कि यह लोगों के कल्याण के लिए था न कि किसी निजी व्यक्ति या सामूहिक रूप से शामिल व्यक्तियों के समूह को लाभान्वित करने के लिए।इसलिए, किसी भी ऐसी चीज के लिए अधिग्रहण जो सार्वजनिक उद्देश्य के लिए नहीं है, अनिवार्य रूप से नहीं किया जा सकता है।हाथ में मामले में, यह रिकॉर्ड की बात है कि उक्त भूमि आवास स्थलों के लिए उपयोग करने के लिए उपयुक्त है और राष्ट्रीय राजमार्ग के बगल में स्थित है और विभिन्न सुविधाओं के साथ व्यस्त क्षेत्र के पास भी है।**[**पारस **11,12] [1092-**डी**-**एफ**]**

डी.

ई.

एफ.

जी.

1.3 अधिग्रहित भूमि के लिए देय मुआवजे के आकलन में कई कारकों को ध्यान में रखा जाना चाहिए, जिनमें भूमि की प्रकृति, इसका वर्तमान उपयोग और उच्च क्षमता के लिए इसकी क्षमता, आस-पास की भूमि के संबंध में इसका सटीक स्थान, जिस उपयोग के लिए पड़ोसी भूमि का उपयोग किया गया है, अधिग्रहित भूमि पर इस तरह के उपयोग का प्रभाव आदि शामिल हैं।हाथ में मामले में,

एच.

प्रत्यर्थी ने दिनांकित **15.04.1993** के बिक्री विलेख के आधार पर वाद भूमि का मूल्य निर्धारित किया, जिसके तहत धारा संख्या में **26** सेंट। **294/**ए**/1-**बी**16** रुपये की दर से बेचा गया था। **400/-** प्रतिशत जो सूट भूमि के अधिग्रहण की तारीख से पाँच महीने पहले हुआ था और उस भूमि को डेटा भूमि के रूप में लिया गया था।अधीनस्थ न्यायाधीश ने इस तथ्य की बहुत सही सराहना की कि डेटा भूमि और अधिग्रहित भूमि के बीच एक रेलवे ट्रैक है और मामले के उस दृष्टिकोण में, दोनों भूमि को समान नहीं माना जा सकता है।यह भी स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि रेलवे पटरियों और उच्च क्षमता वाले राष्ट्रीय राजमार्ग के बीच में है।एस**.** एन**.** में भूमि का एक विस्तार। सूट की जमीन से सटे **323** रुपये की दर से बेचा गया था। **20.11.1992** पर **4,919/-** प्रतिशत।इसी तरह, दिनांकित **22.03.1993** बिक्री विलेख के तहत, **8** सेंट की सीमा रुपये की दर से बेची गई है। **4, 893/-** प्रतिशत।

इसमें कोई संदेह नहीं है कि मुख्य सड़क से सटे भूमि को सड़क से परे स्थित भूमि की तुलना में अच्छा बाजार मूल्य मिलेगा।इसके अलावा**,** बहुत कम समय के भीतर निकटता में किए गए कथित बिक्री विलेखों के आधार पर आस**-**पास की भूमि के संबंध में इसका मूल्य पर्याप्त रूप से साबित होता है।अधीनस्थ न्यायाधीश मुकदमा भूमि के संभावित मूल्य को धारण करने में सही था।उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया जाता है और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को बहाल कर दिया जाता है।**[**पारस **15,16] [1094-**डी**-**एच**; 1095-**ए**-**बी**]**

बी.

सी.

डी.

ई.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2011 की सिविल अपील सं. 2294-2295।

2001 के ए. एस. सं. 88 और 2007 के प्रति आक्षेप सं. 27 में मद्रास में उच्च न्यायालय के दिनांकित <आई. डी. 1 के निर्णय और आदेश से।

एफ.

वी. प्रभाकर, राम चंदर, सुश्री ज्योति पाराशर, आर. चंद्रचूड़, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

जी.

आर. के. अग्रवाल, जे. 1.उपर्युक्त अपीलें मद्रास में उच्च न्यायालय द्वारा 2001 के ए. एस. संख्या 88 और 601 और 2007 के प्रति-आपत्ति संख्या 27 में पारित दिनांक 1 के निर्णय और आदेश के खिलाफ दायर की गई हैं, जिसमें उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपीलार्थी द्वारा दायर प्रति-आपत्ति को खारिज करते हुए प्रत्यर्थी द्वारा दायर अपील को अनुमति दी थी।

एच.

1089

मणिमेगलाई बनाम एस. पी. एल. ताहसिलदार (भूमि अधिग्रहण अधिकारी) आदि द्रविड़ कल्याण [आर. के. अग्रवाल, जे.] ए.

ए.

2. संक्षिप्त तथ्यः

(a) 15.09.1993 पर, तमिलनाडु सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में 'एल. ए. अधिनियम') की धारा 4 (1) के तहत 250 भूमिहीन गरीब आदि द्रविड़ लोगों को आचारपक्कम गांव, मदुरंडगम तालुक, चेंगई, एम. जी. आर. जिला, मद्रास में आवास स्थल प्रदान करने के उद्देश्य से सूखी भूमि के अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की।0 हेक्टेयर या 10.62 एकड़।

बी.

(ख) सर्वेक्षण सं. 300/2 A2,300/3,302/1 A, 302/4,317/1 B2,302/2 B2B और 320/2 C2 में अपीलार्थी की भूमि उक्त अधिग्रहण का हिस्सा थी।भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने, एल. ए. अधिनियम के तहत भूमि अधिग्रहण के संबंध में आवश्यक औपचारिकताओं का पालन करने के बाद, एक करोड़ रुपये की राशि निर्धारित करते हुए दिनांक 22.03.1995 पर एक पुरस्कार पारित किया। इसमें अपीलार्थी को मुआवजे के रूप में 400/- प्रतिशत।(ग) कम मुआवजे से व्यथित होने के कारण, एल. ए. अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ मांगा गया था, जिसमें अधिग्रहित भूमि के लिए बाजार मूल्य की मांग की गई थी। 20, 000/- प्रतिशत अधीनस्थ न्यायालय, मदुरांतगम के समक्ष, जिसे 1998 की सं. 120 के रूप में दायर किया गया था।विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने 27.03.2000 दिनांकित निर्णय और आदेश के माध्यम से रुपये की दर से मुआवजा प्रदान किया। 2, 500/- प्रतिशत के साथ 30 प्रतिशत ऋण और 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि अधिसूचना जारी होने की तारीख से।

सी.

डी.

ई.

(घ) एतऽ प्रत्यर्थी, दिनांकित 27.03.2000 के निर्णय आ आदेश सँ व्यथित भऽ उच्च न्यायालयक समक्ष 2001 क ए. एस. सं. 88 दाखिल कयलक।उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 06.11.2009 के निर्णय और आदेश के माध्यम से विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि को रुपये से घटाकर प्रत्यर्थी द्वारा दायर अपील की अनुमति दी। 2, 500/- से रु। 1, 670/- सहायता और अन्य वैधानिक लाभों के साथ। (ई) दिनांकित 06.11.2009 के निर्णय और आदेश से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने इन अपीलों को इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से दायर किया है।

एफ.

3. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री वी. प्रभाकर को सुना।प्रत्यर्थी की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ और अभिलेखों का अवलोकन किया।

जी.

विचार करने के लिए बिंदुः-

4. क्या मामले के वर्तमान तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय का निर्णय मुआवजे को कम करने के लिए उचित और उचित है?

एच.

प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियाँः-

5. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अधिग्रहित भूमि के लिए दिया गया मुआवजा पूरी तरह से अपर्याप्त और असामान्य रूप से कम था और उक्त भूमि के सही बाजार मूल्य को नहीं दर्शाता है।उन्होंने आगे तर्क दिया कि संबंधित समय पर अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य रुपये से कम नहीं था। 20, 000/- प्रतिशत।अधिग्रहित भूमि के संभावित मूल्य और मूल्य में वृद्धि पर भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा विचार नहीं किया गया था।विद्वान अधिवक्ता ने अंत में तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने भी विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य की गणना करते समय कानून में गलती की और इस संबंध में इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की मांग की जाती है।

बी.

सी.

6. निचली अदालतों के समक्ष प्रत्यर्थी का यह रुख था कि दावेदार की पूरी भूमि का अधिग्रहण नहीं किया गया था, बल्कि केवल उसके एक हिस्से का अधिग्रहण किया गया था। शेष भाग का उपयोग दावेदार द्वारा किया जा सकता है।इसके अलावा, प्रत्यर्थी असंपादित भूमि के लिए मुआवजे का भुगतान करने का हकदार नहीं है।प्रत्यर्थी का यह भी रुख था कि दावेदार को दिया गया मुआवजा पहले से ही आसपास की भूमि को दिए गए मुआवजे की तुलना में अधिक है और इस संबंध में इस न्यायालय द्वारा कोई हस्तक्षेप नहीं मांगा गया है।

डी.

चर्चाः-

7. तमिलनाडु सरकार ने लोगों को आवास स्थल प्रदान करने के उद्देश्य से सूखी भूमि के अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की, जिसे पुंजा भूमि के रूप में भी जाना जाता है। सर्वेक्षण सं. 300/2 A2,300/3,302/1 A, 302/4,317/1B2,302/2 B2B और 320/2 C2 भी उक्त अधिग्रहण का हिस्सा थे।विशेष तहसीलदार के समक्ष कार्यवाही में, गाँव में 18.10.1993 पर आपत्तियाँ आमंत्रित करते हुए एक सूचना प्रकाशित की गई थी। तत्पश्चात, एल. ए. अधिनियम की धारा 5 ए के तहत जांच में, अपीलार्थी ने प्रस्तावित

अधिग्रहण पर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत कीं और अन्य बातों के साथ-साथ तर्क दिया कि उसकी कुल भूमि 6.11 एकड़ थी और उसमें से 4.63 एकड़ की सीमा का अधिग्रहण किया गया था, जिससे 1.48 एकड़ की शेष भूमि बची और वह बेकार हो जाएगी।इसलिए, उन्होंने प्रार्थना की कि उक्त सीमा भी प्राप्त की जाए।हालांकि, इसमें प्रत्यर्थी ने केवल 4.63 एकड़ भूमि के अधिग्रहण की पुष्टि की है।

ई.

एफ.

जी.

8 .प्रत्यर्थी द्वारा एक पुरस्कार जांच की गई थी जिसमें अपीलार्थी ने रुपये की दर से मुआवजे का दावा किया था। 20, 000/- प्रति ए

एच.

1091

मणिमेगलाई बनाम एस. पी. एल. ताहसिलदार (भूमि अधिग्रहण अधिकारी) आदि द्रविड़ कल्याण [आर. के. अग्रवाल, जे.] ए.

अधिग्रहित भूमि के लिए प्रतिशत।इसमें प्रत्यर्थी ने दिनांक 15.04.1993 के एक बिक्री विलेख के आधार पर, जिसमें सर्वेक्षण संख्या 294/ए/1-बी 16 में 0.26 एकड़ का विस्तार बेचा गया था, भूमि का मूल्य 2.00 करोड़ रुपये निर्धारित करने के लिए आगे बढ़े। 400/- प्रतिशत।उसी के अनुसरण में, 4.63 एकड़ भूमि को रु। 1,85,200-30 प्रतिशत सोलेशियम के साथ रु। 55, 560/- और 12 प्रतिशत अतिरिक्त बाजार मूल्य रु। 33, 540/- इस प्रकार कुल रु। 2,74,309-।हालांकि, यह माना गया कि कोई अलगाव मुआवजा देय नहीं होगा।

बी.

9. पुरस्कार से व्यथित, अपीलार्थी ने एल. ए. अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ की मांग की। अपीलार्थी ने इस प्रकार अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश, चेंगलपट्टू के न्यायालय को एक संदर्भ दिया जिसे 1995 का एल. ए. ओ. पी. सं. 54 के रूप में गिना गया था। अपीलार्थी ने 1995 के एल. ए. ओ. पी. सं. 54 की फाइल पर अपना दावा बयान प्रस्तुत करते हुए तर्क दिया कि प्रत्यर्थी द्वारा दिया गया मुआवजा पूरी तरह से अपर्याप्त और असामान्य रूप से कम था और यह भूमि के सही बाजार मूल्य को नहीं दर्शाता था और अधिग्रहित भूमि का सही बाजार मूल्य रुपये से कम नहीं था। अधिसूचना की तारीख को 20,000/- प्रतिशत और अधिग्रहित भूमि विकसित क्षेत्रों के बीच में स्थित थी और आसपास के प्रमुख बड़े क्षेत्रों को जोड़ रही है।1995 का एल. ए. ओ. पी. सं. 54, जो विद्वान अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश, चेंगलपट्टू की फाइल पर लंबित था, को विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश,

मदुरांतगम की फाइल में स्थानांतरित कर दिया गया और 1998 का एल. ए. ओ. पी. सं. 120 के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया।दिनांक 27.03.2000 के निर्णय और आदेश के माध्यम से, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने अपीलार्थी को रुपये की दर से मुआवजा प्रदान किया। 2, 500/- प्रतिशत के साथ 30 प्रतिशत अतिरिक्त राशि, अधिसूचना की तारीख से 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि जो घटाकर रु। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा निर्णय और दिनांक 06.11.2009 के आदेश के माध्यम से अपील में सहायता और अन्य वैधानिक लाभों के साथ 1,670/- प्रतिशत।

सी.

डी.

ई.

एफ.

10. चूंकि अधिग्रहित भूमि अलग-अलग सर्वेक्षण संख्या में स्थित है, इसलिए इस तरह से अधिग्रहित भूमि के लिए अलग-अलग मात्रा में मुआवजा दिया गया है।इन सभी मामलों में देय मुआवजे का आकलन करने में जिन सामान्य सिद्धांतों का पालन किया गया है, वे हैं अधिग्रहित की जाने वाली भूमि का स्थान, विकास के लिए उनकी क्षमता, पहले से विकसित क्षेत्रों से उनकी निकटता और वर्षों से भूमि के मूल्य में अत्यधिक वृद्धि।कुछ मामलों में, अधिकारियों ने अधिसूचना की तारीख के करीब अधिसूचनाओं के तहत क्षेत्र में समान भूमि के संबंध में किए गए बिक्री लेनदेन के संबंध में तुलना विधि का सहारा लिया है।

जी.

एच.

अपीलार्थी को अधिग्रहित कर लिया गया।अदालतों ने अधिग्रहित भूमि के संबंध में एक समान दर पर मुआवजे के उद्देश्य से भूमि के मूल्य का आकलन करने का भी सहारा लिया है, उन भूमि के संबंध में विशेष रियायत दी है जो सड़कों और राष्ट्रीय राजमार्गों के करीब हैं जहां एक निश्चित राशि का विकास पहले ही हो चुका है।इसलिए, जिस मूल्य का मूल्यांकन किया जाना है, वह उस मालिक के लिए मूल्य है जो अपनी संपत्ति के साथ भाग लेता है, न कि उस नए मालिक के लिए मूल्य जो इसे लेता है।उचित और उचित मुआवजे का अर्थ है एक इच्छुक खरीदार की कीमत जिसका भुगतान इच्छुक विक्रेता को किया जाना है।यद्यपि अधिनियम

"न्यायसंगत शर्तों" या "न्यायसंगत मुआवजे" का प्रावधान नहीं करता है, लेकिन बाजार मूल्य का आकलन इस बात को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए कि इसे किस उपयोग के लिए अधिग्रहण पर रखा जा रहा है और क्या भूमि में असामान्य या अद्वितीय विशेषताएं या संभावनाएं हैं।

बी.

सी.

11. इसी तरह, सार्वजनिक उद्देश्य सटीक परिभाषा देने में सक्षम नहीं है।प्रत्येक मामले पर उस उद्देश्य के आलोक में विचार किया जाना चाहिए जिसके लिए अधिग्रहण की मांग की गई है।यह व्यक्ति के विशेष हित के विपरीत समुदाय के सामान्य हित की सेवा करने के लिए है। व्यापक रूप से सार्वजनिक उद्देश्य में वह उद्देश्य शामिल होगा जिसमें व्यक्ति के विशेष हित के विपरीत समाज का सामान्य हित प्रत्यक्ष और महत्वपूर्ण रूप से संबंधित है।आम तौर पर कार्यपालिका यह निर्धारित करने के लिए सबसे अच्छा न्यायाधीश होगा कि विवादित उद्देश्य सार्वजनिक उद्देश्य है या नहीं।फिर भी यह न्यायिक जांच के दायरे से बाहर नहीं है।समाज के किसी वर्ग का हित सार्वजनिक उद्देश्य हो सकता है जब उसे अधिग्रहण से लाभ होता है। विचाराधीन अधिग्रहण से यह संकेत मिलना चाहिए कि यह लोगों के कल्याण के लिए था न कि किसी निजी व्यक्ति या सामूहिक रूप से शामिल व्यक्तियों के समूह को लाभान्वित करने के लिए।इसलिए, किसी भी ऐसी चीज के लिए अधिग्रहण जो सार्वजनिक उद्देश्य के लिए नहीं है, अनिवार्य रूप से नहीं किया जा सकता है।12. हाथ में मामले में, यह रिकॉर्ड की बात है कि उक्त भूमि आवास स्थलों के लिए उपयोग करने के लिए उपयुक्त है और राष्ट्रीय राजमार्ग के बगल में स्थित है और विभिन्न सुविधाओं के साथ व्यस्त क्षेत्र के पास भी है।कार्यवाही के दौरान, आसपास की भूमि के विभिन्न बिक्री विलेखों को हमारे संज्ञान में लाया गया था।यह भी निर्विवाद तथ्य है कि इसमें अपीलार्थी की पूरी भूमि का अधिग्रहण नहीं किया गया था, बल्कि अकेले इसके एक हिस्से का अधिग्रहण किया गया था।अपीलार्थी की यह शिकायत है कि कुल 6,11 एकड़ भूमि में से 4.63 एकड़ भूमि का अधिग्रहण, शेष भूमि को कृषि कार्यों को जारी रखने के उद्देश्य से एक गैर-आर्थिक स्वामित्व के रूप में प्रस्तुत करता है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि एल. ए. अधिनियम के तहत अधिग्रहण की गई भूमि पर भूमि मालिकों को नुकसान उठाना पड़ता है।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

मणिमेगलाई बनाम एस. पी. एल. ताहसिलदार (भूमि अधिग्रहण अधिकारी) आदि द्रविड़ कल्याण [आर. के. अग्रवाल, जे.] ए.

ए.

इसलिए, उचित न्याय करने के लिए उन्हें उनकी भूमि के बदले उचित रूप से मुआवजा दिया जाना चाहिए।

13. चूँकि इस न्यायालय के समक्ष विचार का बिंदु मुआवजे की राशि से संबंधित है, इसलिए हम खुद को केवल उस बिंदु तक सीमित रखते हैं।विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, निर्णय और दिनांकित आदेश 27.03.2000 के अनुसार निम्नानुसार उचित रूप से अभिनिर्धारित किए गए:-

बी.

"....डेटा लैंड और अधिग्रहित भूमि के बीच में एक रेलवे ट्रैक है।इसलिए, उक्त कोण पर विचार करते समय, अधिग्रहित भूमि और डेटा भूमि की प्रकृति समान नहीं है।दावेदार की ओर से और प्रत्यर्थी की ओर से चिह्नित योजना पर विचार करने पर। बी-2, यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग और रेलवे ट्रैक के बीच स्थित है।अधिग्रहित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के करीब है।प्रत्यर्थी ने प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि अधिग्रहित भूमि आवास के उद्देश्य से अधिग्रहित की गई है, क्योंकि यह आवास भूखंडों के रूप में उपयोग करने के लिए उपयुक्त है।चूंकि अधिग्रहित भूमि आवास उद्देश्य के लिए उपयुक्त है, इसलिए दावेदारों ने बिक्री लेनदेन पर भरोसा किया है जो अधिग्रहित भूमि के करीब बेचे जाते हैं, यानी एक्सएच। ए-1, एस. नं. 1 में भूमि से संबंधित दिनांकित एक बिक्री विलेख। 323, जिसके तहत 9374 वर्ग फुट भूमि रुपये में बेची गई है। 1,03,200-रुपये की दर से। 4, 919/- प्रतिशत।इसी तरह, दिनांकित 22.03.1993 बिक्री विलेख के तहत, 8 सेंट की सीमा रुपये में बेची गई है। 39, 150/- रुपये की दर से। 4, 893/- प्रतिशत।एक्सएच के तहत। बी-3 बिक्री विलेख दिनांक 09.07.1993 एस. नं. में साढ़े तीन सेंट की सीमा। 326/1 W2 और 325/1 A4A रुपये में बेचे गए हैं। 22, 900/- रुपये की दर से। 6, 545/- प्रतिशत।14. विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, आगे निम्नानुसार अभिनिर्धारित किए गए:-

सी.

डी.

ई.

एफ.

13) Exh.B-4 में, धारा संख्या 123 में 2 सेंट की भूमि रुपये में बेची गई है। 4, 752/-। उपरोक्त बिक्री लेनदेन धारा 4 (1) के तहत जारी अधिसूचना से पहले हुए थे, लेकिन उक्त लेनदेन पर प्रत्यर्थीगणओं द्वारा विचार किया गया है और उन्हें फिर से लागू किया गया है। एक्श को अस्वीकार करने का कारण। बी-3 यह है कि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के बगल में स्थित एक आवास स्थल है।अस्वीकार किए जाने का कारण स्वीकार्य है या नहीं, इस पर विचार करते हुए प्रत्यर्थीगणओं ने स्वयं स्वीकार किया है कि अधिग्रहित भूमि को आवास स्थल के रूप में परिवर्तित किया जा सकता है।चूँकि भूमि का अधिग्रहण आवास स्थलों के लिए है, इसलिए धारा संख्या में आवास स्थल के मूल्य की अस्वीकृति और कृषि भूमि के मूल्य की स्वीकृति। 224, नहीं है।

जी.

एच.

स्वीकार्य है।दावेदार की ओर से ए-4 को प्रस्तुत किए गए बिक्री विलेख धारा संख्या 1 में भूमि से संबंधित हैं। 323, 325 और 326, राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट स्थित हैं और उन भूमि का मूल्य रु। 4, 000/- प्रतिशत जिसे सरकार ने स्वयं दस्तावेज़ पंजीकृत करते समय बाजार मूल्य के रूप में स्वीकार किया है।जैसा कि सरकार ने रु। बाजार मूल्य के रूप में 4,000/- प्रतिशत, रुपये की दर से अधिग्रहित भूमि का मूल्यांकन। 400/- प्रतिशत बहुत कम है।अधिग्रहित भूमि एक्श में सर्वेक्षण संख्या से संबंधित भूमि से 2 या 3 सर्वेक्षण संख्या दूर स्थित हैं। ए-1 से ए-4।भले ही अधिग्रहित भूमि का मूल्यांकन तय नहीं किया जा सकता है जैसा कि उन बिक्री विलेखों में कहा गया है, लेकिन इसे रुपये की दर से अपनी क्षमता के अनुसार तय किया जा सकता है। दावेदारों को मुआवजे के रूप में 2,500/- प्रतिशत।”

बी.

सी.

15. अधिग्रहित भूमि के लिए देय मुआवजे के आकलन में कई कारकों को ध्यान में रखा जाना चाहिए, जिनमें भूमि की प्रकृति, इसका वर्तमान उपयोग और उच्च क्षमता के लिए इसकी क्षमता, आस-पास की भूमि के संबंध में इसका सटीक स्थान, जिस उपयोग के लिए पड़ोसी भूमि का उपयोग किया गया है, अधिग्रहित भूमि पर इस तरह के उपयोग का प्रभाव आदि शामिल हैं।हाथ में मामले में, प्रत्यर्थी ने दिनांकित 15.04.1993 के बिक्री विलेख के आधार पर वाद भूमि का मूल्य निर्धारित किया, जिसके तहत धारा संख्या में 26 सेंट। 294/ए/1-

बी16 रुपये की दर से बेचे गए थे। 400/- प्रतिशत जो सूट भूमि के अधिग्रहण की तारीख से पाँच महीने पहले हुआ है और उस भूमि को डेटा भूमि के रूप में लिया गया है।विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने इस तथ्य की बहुत सही सराहना की कि डेटा भूमि और अधिग्रहित भूमि के बीच एक रेलवे ट्रैक है और मामले के उस दृष्टिकोण में, दोनों भूमि को समान नहीं माना जा सकता है।यह भी स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि रेलवे पटरियों और उच्च क्षमता वाले राष्ट्रीय राजमार्ग के बीच में है।एस. एन. में भूमि का एक विस्तार। सूट की जमीन से सटे 323 रुपये की दर से बेचा गया था। 20.11.1992 पर 4,919/- प्रतिशत।इसी तरह, दिनांकित 22.03.1993 बिक्री विलेख के तहत, 8 सेंट की सीमा रुपये की दर से बेची गई है। 4, 893/- प्रतिशत।इसमें कोई संदेह नहीं है कि मुख्य सड़क से सटे भूमि को सड़क से परे स्थित भूमि की तुलना में अच्छा बाजार मूल्य मिलेगा।हालांकि उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश की राय थी कि रुपये देने का कोई आधार नहीं था। वाद भूमि के लिए 2,500/- प्रतिशत, हमारी सुविचारित राय है कि कथित बिक्री विलेखों के आधार पर जो बहुत कम समय के भीतर निकटता में किए गए थे, आस-पास की भूमि के संबंध में इसका मूल्य पर्याप्त रूप से साबित करते हैं।विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ए थे

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

1095

मणिमेगलाई बनाम एस. पी. एल. ताहसिलदार (भूमि अधिग्रहण अधिकारी) आदि द्रविड़ कल्याण [आर. के. अग्रवाल, जे.]

वाद भूमि के संभावित मूल्य को धारण करने का अधिकार।

निष्कर्षः-

16. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।हम उच्च न्यायालय द्वारा दिनांकित 06.11.2009 द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करते हैं और संदर्भ न्यायालय द्वारा दिनांकित 27.03.2000 द्वारा पारित आदेश को बहाल करते हैं।नतीजतन, उच्च न्यायालय के समक्ष 2001 की ए. एस. संख्या 88 से उत्पन्न 2011 की सिविल अपील संख्या 2294 को अनुमति दी जाती है और उच्च न्यायालय के समक्ष 2007 की क्रॉस ऑब्जेक्शन संख्या 27

से उत्पन्न 2011 की सिविल अपील संख्या 2295 को बिना किसी आदेश के खारिज कर दिया जाता है।

बी.

सी.

दिव्या पांडे

अपीलों का निपटारा किया गया।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.