1118

भारत संघ

बनाम

द्यागला देवम्मा और अन्य।

(2018 की सिविल अपील संख्या 6986-6987) 25 जुलाई, 2018

[अभय मनोहर सप्रे और

उदय उमेश ललित, जेजे।

भूमि अधिग्रहण

: विकासात्मक प्रभार के लिए कटौती – अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय – मुआवजा देने के उद्देश्य से – कटौती की दर क्या होनी चाहिए – माना जाता है: अविकसित अधिग्रहित भूमि के बड़े हिस्से के वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, अधिग्रहित भूमि के विकास के लिए खर्चों के लिए उचित कटौती करना उचित और उचित है – कटौती का प्रतिशत 10% से 86% तक भिन्न होता है – इस तरह की कटौती प्रकृति को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए। भूमि, अधिग्रहण के अधीन क्षेत्र, भूमि विकसित है या नहीं और यदि हां, तो किस सीमा तक, अधिग्रहण का उद्देश्य आदि- न्यायालय भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 के तहत निर्दिष्ट मापदंडों के संदर्भ में एक न्यायसंगत और उचित बाजार मूल्य तय करने के लिए इक्विटी को संतुलित करने के लिए उचित मात्रा में अनुमान लगा सकते हैं – वर्तमान मामले के तथ्यों में संदर्भ न्यायालय को विकास शुल्क के लिए 50% की कटौती करने में उचित ठहराया गया था – उच्च न्यायालय इस तरह की कटौती करने के लिए कोई अच्छा कारण नहीं बताया @ 25% – भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 – धारा 23।
अपीलों को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने कहा: 1. अधिग्रहित भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, विशेष रूप से जब अधिग्रहित भूमि अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा है, अधिग्रहित भूमि के विकास के लिए खर्चों के लिए उचित कटौती करना उचित और उचित है। कटौती कितने प्रतिशत पर की जानी चाहिए, यह 10% से 86% तक भिन्न होती है और इसलिए, कटौती भूमि की प्रकृति, अधिग्रहण के तहत क्षेत्र, भूमि विकसित है या नहीं और यदि हां, तो किस सीमा तक, अधिग्रहण का उद्देश्य आदि को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए। भूमि के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय,

कटौती करने के बाद भूमि पर विचार किया जा सकता है, खासकर जब भूमि के बड़े पार्सल के बिक्री विलेख उपलब्ध नहीं हैं। न्यायालय को अन्य प्रासंगिक विचारों के अलावा अधिग्रहित भूमि की क्षमता को भी ध्यान में रखना चाहिए। न्यायालय अधिनियम की धारा 23 के तहत निर्दिष्ट मापदंडों के संदर्भ में एक न्यायसंगत और उचित बाजार मूल्य तय करने के लिए इक्विटी को संतुलित करने के लिए हमेशा उचित मात्रा में अनुमान लगा सकते हैं।

(2011) 6 एससीसी 47: [2011] 8 एससीआर 520; विट्ठल राव और अनवर बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2017) 8 एससीसी 558: [2017] 6 एससीआर 335 पर भरोसा किया।

चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अर्जन अधिकारी, पूना और आणि। (1988) 3 एससीसी 751: [1988] 1 सपल एससीआर 531; भारत संघ बनाम राज कुमार बाघल सिंह (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों और अन्य के माध्यम से।

(2014) 10 एससीसी 422: [2014] 7 एससीआर 709 – संदर्भित।

2. वर्तमान मामले के तथ्यों से यह स्पष्ट है कि सबसे पहले, विचाराधीन भूमि का एक बड़ा हिस्सा (लगभग 101 एकड़) है; दूसरे, यह पूरी तरह से विकसित नहीं है; तीसरा, उत्तरदाताओं (भूस्वामियों) ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए एकड़ में बेची गई भूमि के बड़े टुकड़ों से संबंधित कोई आदर्श बिक्री विलेख दायर नहीं किया है; चौथा, उत्तरदाताओं द्वारा भरोसा किए गए उदाहरण, विशेष रूप से एक्स.पी.–18 भूमि के बहुत छोटे टुकड़ों (19 गुंटा) से संबंधित है; पांचवां, बिक्री विलेख में भूमि में देखी गई तीन विशिष्ट विशेषताएं (एक्स.पी.–18) अधिग्रहित भूमि में मौजूद नहीं हैं। यह उपर्युक्त कारणों से था कि संदर्भ न्यायालय को बाजार मूल्य से विकास ता्मक प्रभारों के लिए 50% की कटौती करने के लिए उचित ठहराया गया था। उच्च न्यायालय ने कोई अच्छा कारण नहीं बताया कि क्यों और किस आधार पर, उसने 50% के स्थान पर 25% की दर से विकास शुल्क के लिए कटौती करना उचित समझा। [पैरा 23, 24] [1126–डी–एफ] केस लॉ रेफरेंस [1988] 1 सपल एससीआर 531 __ पैरा 19[2014] को संदर्भित 7 एससीआर 709 पैरा 21[2011] 8 एससीआर 520 पैरा 22[2017] पर आधारित 6 एससीआर 335 पैरा 22 सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2018] 7 एससीआर पर आधारित है।सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2018 की सिविल अपील संख्या 6986–6987।

भूमि अधिग्रहण अपील वाद संख्या 762/2010 और 2011 की क्रॉस आपत्तियां (एसआर) संख्या 373 में हैदराबाद उच्च न्यायालय के दिनांक 08.08.2014 के निर्णय और आदेश से।

विक्रमजीत बनर्जी, एएसजी, बी आदिनारायण राव, वरिष्ठ एडवोकेट, अनीश कुमार गुप्ता, सुश्री भक्ति पसरीजा सेठी, सुश्री श्रुति अग्रवाल, अंशुल गुप्ता, एके गुप्ता, राज बहादुर, चंद्र शेखर सुमन (मुकेश कुमार मारोरिया,

एडवोकेट), पी वेंकट रेड्डी, विक्रम रेड्डी, प्रशांत त्यागी, अनिल कुमार टंडाले, एडवोकेट।

न्यायालय का निर्णय अभय मनोहर सप्रे, जे. 1 द्वारा दिया गया था। छुट्टी मंजूर कर ली गई।

2. ये अपीलें हैदराबाद उच्च न्यायालय द्वारा तेलंगाना और आंध्र प्रदेश राज्य के लिए 2010 के एलएएएस संख्या 762 और 2011 के सीओ (एसआर) संख्या 373 में पारित अंतिम निर्णय और आदेश के खिलाफ दायर की गई हैं, जिसमें उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया और आंशिक रूप से प्रतिवादियों द्वारा दायर की गई आपत्तियों को स्वीकार कर लिया और मुआवजे में विस्तार से वृद्धि की। अव।

3. हम इन अपीलों में शामिल मुद्दों की सराहना करने के लिए, संक्षेप में तथ्यों को निर्धारित करते हैं।

4. दिनांक 12.11.2003 को आंध्र प्रदेश राज्य ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 (जिसे बाद में "अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया) के तहत एक अधिसूचना जारी की और जगतियाल नगर पालिका, जिला करीमनगर (एपी) में स्थित लगभग 101–00 एकड़ (एसवाई संख्या 398/3 और अन्य संबंधित सर्वेक्षण संख्या) भूमि का अधिग्रहण किया। भूमि का अधिग्रहण सार्वजनिक उद्देश्य अर्थात् करीमनगर से जगितियाल चरण–II तक नई ब्रॉड गेज एकल रेलवे लाइन को अपीलकर्ता–रेलवे द्वारा शुरू करने के लिए किया गया था। इसके बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी की गई और फिर 02–12–2003 को कब्जा दिया गया।

5. भूमि अधिग्रहण अधिकारी (एलएओ) ने भूमि मालिकों को उनकी भूमि के लिए देय मुआवजे के निर्धारण के लिए अधिनियम की धारा 11 के तहत कार्यवाही शुरू की। दिनांक 14–07–2006 के अधिनिर्णय संख्या 26/2006 द्वारा एलएओ ने अधिगृहीत भूमि का बाजार मूल्य "गीली भूमि के लिए 1,30,000/– रुपये प्रति एकड़" और शुष्क भूमि के लिए 1,24,000/– रुपये प्रति एकड़ की दर से निर्धारित किया। एलएओ ने कुछ भूस्वामियों को संरचनाओं, कुओं आदि के लिए मुआवजा भी दिया। भारत संघ बनाम द्यागला देवम्मा और अन्य। [अभय मनोहर सप्रे, जे।

6. दावेदारों (भूस्वामियों) ने व्यथित महसूस किया और ओपी संख्या 27/2007 में सिविल कोर्ट में अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ की मांग की। दिनांक 23.07.2010 के अधिनिर्णय द्वारा सिविल न्यायालय (वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, जगितियाल) ने विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य को पुन निर्धारित किया। संदर्भ न्यायालय ने अधिगृहीत भूमि का बाजार मूल्य समान रूप से 21,29,600/– रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया। हालांकि, मामले के तथ्यों की समग्रता को ध्यान में रखते हुए, संदर्भ न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए 50% की कटौती करना उचित और उचित माना और तदनुसार भूमि का बाजार मूल्य "10,64,800 रुपये प्रति एकड़" तय किया, ताकि भूस्वामियों को भुगतान किया जा सके।

7. अपीलकर्ता–रेलवे ने व्यथित महसूस किया और आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की, जबकि भूस्वामियों ने भी व्यथित महसूस किया और संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य में वृद्धि का दावा करते हुए क्रॉस आपत्तियां दर्ज कीं।

8. आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता–रेलवे द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया और आंशिक रूप से भूस्वामियों द्वारा दायर क्रॉस आपत्तियों को स्वीकार कर लिया और मुआवजे को बढ़ाकर 15,97,200 रुपये प्रति एकड़ कर दिया। उच्च न्यायालय ने संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य अर्थात 21,29,600/– रुपये प्रति एकड़ को बरकरार रखा, लेकिन विकास शुल्क के लिए कटौती को 50% से घटाकर 25% कर दिया और तदनुसार "15,97,200/– रुपये प्रति एकड़ की दर से" मुआवजा तय किया। इस निर्णय के विरुद्ध अपीलकर्ता–रेलवे ने व्यथित महसूस किया और इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से वर्तमान अपील दायर की।

9. अपीलकर्ता–भारत संघ के लिए अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री विक्रमजीत बनर्जी और प्रतिवादियों के वरिष्ठ वकील श्री बी आदिनारायण राव को सुना।

10. अपीलकर्ता की ओर से पेश हुए अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री विक्रमजीत बनर्जी ने विवादित फैसले की वैधता और शुद्धता पर सवाल उठाते हुए अनिवार्य रूप से दो प्रस्तुतियां दीं।

11. सर्वप्रथम, एएसजी ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने मुआवजे को 15,97,200/– रुपये प्रति एकड़ पर और बढ़ाकर गलती की।

12. उनके अनुसार संदर्भ न्यायालय द्वारा 10,64,800/– रुपये प्रति एकड़ की दर से निर्धारित मुआवजा उचित, कानूनी और उचित था और इसलिए, इसमें और वृद्धि की आवश्यकता नहीं थी।

13. दूसरे स्थान पर, एएसजी ने आग्रह किया कि बाजार का निर्धारण करने के लिए आदर्श बिक्री विलेख (एक्स–पी –18) पर भरोसा किया जाए सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2018] 7 एससीआर।

मूल्य, संदर्भ न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए 50% की कटौती की, जबकि उच्च न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए 25% की कटौती करके गलती की।

14. एएसजी के अनुसार, उच्च न्यायालय को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि आदर्श बिक्री विलेख (एक्स.पी.–18) से तीन विशिष्ट कारक दिखाई दे रहे थे। इन तीन कारकों के कारण, बाजार मूल्य से विकास

ता्मक प्रभारों के लिए 50% की कटौती की मांग की गई थी। ये कारक हैं, सबसे पहले, बिक्री विलेख (एक्स.पी –18) भूमि के एक बहुत छोटे टुकड़े (19 गुंटा = 1/2 एकड़) के लिए था; दूसरा, वह भूमि जो एक्स–पी –18 की विषय वस्तु थी, उसमें एक अजीब साइट थी क्योंकि यह दो सड़कों के सामने स्थित थी – एक पूर्व की ओर और दूसरी उत्तर की ओर; और तीसरा, यह एक विकसित भूमि थी।

15. इसलिए, यह आग्रह किया गया था कि जहां तक विचाराधीन भूमि का संबंध है, उसमें ये कारक नहीं थे और इसलिए, संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य से विकास ता्मक प्रभारों के लिए 50% की कटौती करना उचित समझा, जिसे बिक्री विलेख (एक्स–पी –18) के आधार पर तैयार किया गया था। यह आग्रह किया गया था कि उच्च न्यायालय ने बिना कोई कारण बताए विकास शुल्क को बाजार मूल्य से 50% से 25% तक कम करने में बहुत कम ठोस कारण बताए बिना गलती की। इसलिए, एएसजी ने उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय के स्थान पर संदर्भ न्यायालय के फैसले को बहाल करने के लिए प्रार्थना की।

16. प्रतिवादियों (भूस्वामियों) के विद्वान वरिष्ठ वकील ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन किया और तर्क दिया कि यह किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है और इसलिए अपील खारिज किए जाने के लायक है।

17. इन अपीलों में विचार के लिए प्रश्न यह उठता है कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भ न्यायालय द्वारा की गई 50% कटौती के विरुद्ध विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य से विकास शुल्क के रूप में 25% की कटौती करना उचित था। दूसरे शब्दों में, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, क्या संदर्भ न्यायालय का भूमि के बाजार मूल्य से 50% की कटौती करना उचित था या क्या उच्च न्यायालय का 25% की कटौती करना उचित था।

18. इससे पहले कि हम इस मामले के तथ्यों की जांच करें, इस विषय पर कानून के सामान्य सिद्धांतों पर ध्यान देना आवश्यक है जो इस न्यायालय द्वारा कई मामलों में निर्धारित किए गए हैं और जिनमें से कुछ को पार्टियों के विद्वान वकील द्वारा बार में भी उद्धृत किया गया था। वास्तव में, यदि हम ऐसा कह सकते हैं, तो विद्वान वकील यूनियन ऑफ इंडिया बनाम द्यागला देवम्मा और अन्य द्वारा यहां दिए गए कई मुद्दों पर कानून बनाएं। [अभय मनोहर सप्रे, जे।पक्षकारों के लिए इस न्यायालय द्वारा पहले से ही तय किया गया है और इसके आवेदन में क्या भिन्नता है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है।

19. चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना और आणर (1988) 3 एससीसी 751, इस न्यायालय ने इस प्रश्न पर विचार किया कि न्यायालय को अधिग्रहण के अधीन भूमि के मूल्यांकन का निर्धारण कैसे करना चाहिए और अधिग्रहीत भूमि के उचित बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए अधिनियम के तहत भूमि के अधिग्रहण से संबंधित कानून के किस व्यापक सिद्धांत को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

20. निर्णय के पैरा 4 में, इस न्यायालय ने 17 सिद्धांत निर्धारित किए, जिन्हें अवलोकन के लिए नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है:

"(1) टीओ (4)...

भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की महत्वपूर्ण तारीख के अनुसार अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना है (धारा 6 और 9 के तहत अधिसूचनाओं की तारीखें अप्रासंगिक हैं)।

(6) मूल्यांकन की तारीख रेखा (धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख) पर खड़े होकर निर्धारण किया जाना चाहिए जैसे कि मूल्यांकनकर्ता एक काल्पनिक खरीदार है जो खुले बाजार से जमीन खरीदने के लिए तैयार है और उस दिन उचित मूल्य का भुगतान करने के लिए तैयार है। यह भी माना जाना चाहिए कि विक्रेता उचित मूल्य पर भूमि बेचने के लिए तैयार है।

(7) उदाहरण विधि द्वारा ऐसा करने में, अदालत को सबसे तुलनीय उदाहरण में परिलक्षित बाजार मूल्य को सहसंबंधित करना होगा जो बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करता है।

(8) केवल वास्तविक उदाहरणों को ध्यान में रखा जाना चाहिए। (कभी–कभी भूमि अधिग्रहण की प्रत्याशा में धांधली की जाती है।

(9) यहां तक कि अधिसूचना के बाद के उदाहरणों को भी ध्यान में रखा जा सकता है (1) यदि वे बहुत निकट हैं, (2) वास्तविक हैं और (3) अधिग्रहण ने खरीदार को विकास की संभावनाओं में परिणामी सुधार के कारण उच्च कीमत का भुगतान करने के लिए प्रेरित नहीं किया है।

(10) वास्तविक उदाहरणों में से सबसे तुलनीय उदाहरणों की पहचान निम्नलिखित विचारों के आधार पर की जानी है: सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2018] 7 एस.सी.आर.

(i) समय कोण से निकटता,

(ii) स्थिति कोण से निकटता।

(11) बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करने वाले उदाहरणों की पहचान करने के बाद, उसमें परिलक्षित मूल्य को मानदंड के रूप में लिया जा सकता है और अधिग्रहण के तहत भूमि के प्लस और माइनस कारकों के लिए उपयुक्त

समायोजन करके दोनों को एक साथ रखकर अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सकता है।

(12) इस प्रयोजन रा्थ प्लस और माइनस कारकों की तुलन–शीट तैयार की जाए और संबंधित कारकों का मूल्यांकन मूल्य भिन्नता के संदर्भ में किया जाए जैसा कि एक विवेकपूर्ण खरीदार करेगा।

(13) इसके बाद अधिग्रहणाधीन भूमि का बाजार मूल्य प्लस कारकों के लिए मानक के रूप में लिए गए उदाहरण में परिलक्षित मूल्य को लोड करके और इसे माइनस कारकों के लिए अनलोड करके लगाया जाना है।

(14) खंड (11) से (13) में उल्लिखित कार्य को सामान्य ज्ञान के तरीके से किया जाना चाहिए जैसा कि व्यवसाय की दुनिया का एक विवेकपूर्ण व्यक्ति करेगा। हम ऐसे ही कुछ उदाहरणात्मक (संपूर्ण नहीं) कारकों को स्पष्ट कर सकते हैं: प्लस कारक माइनस कारक 1. एसआई की लघुता 1. क्षेत्र की विशालता 2. सड़क से निकटता 2. सड़क से दूरी पर आंतरिक भाग में स्थिति 3. सड़क पर अग्रभाग 3. गहराई की तुलना में बहुत घोंघे के साथ भूमि की संकीर्ण पट्टी 4 विकसित क्षेत्र के निकट 4. निचले स्तर को भरने की आवश्यकता होती है 4 नियमित आकार 5. विकसित से दूरस्थता| 6 वर्ष से कम आयु की भूमि की तुलना में @–। कुछ विशेष हानिकारक कारक अधिग्रहण जो खरीदार को रोक ेंगे। निकटवर्ती संपत्ति के मालिक के लिए विशेष मूल्य, जिसे भारत संघ बनाम द्यागला देवम्मा और अन्य के लिए कुछ बहुत ही विशेष लाभ हो सकता है।

[अभय मनोहर सप्रे, जे।

(15) इन कारकों का मूल्यांकन निश्चित रूप से प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है। कोई कठोर और तेज या कठोर नियम नहीं हो सकता है। सामान्य ज्ञान सबसे अच्छा और सबसे विश्वसनीय गाइड है। उदाहरण के लिए, आकार के बारे में कारक लें। 500 से 1000 वर्ग मीटर भूमि का एक भवन भूखंड। इसकी तुलना 10,000 वर्ग फुट भूमि के बड़े हिस्से या ब्लॉक से नहीं की जा सकती है। या अधिक। सबसे पहले, जबकि एक छोटा भूखंड कई लोगों की पहुंच के भीतर है, भूमि के एक बड़े ब्लॉक को एक बिछा तैयार करके, सड़कों को तराशकर, खुली जगह छोड़कर, छोटे भूखंडों की योजना बनाकर, खरीदारों की प्रतीक्षा करके विकसित करना होगा (इस बीच निवेश किया गया पैसा अवरुद्ध हो जाएगा) और एक उद्यमी के खतरे। इस कारक को लगभग 20 प्रतिशत से 50 प्रतिशत के बीच उचित दर पर भत्ते के रूप में कटौती करके छूट दी जा सकती है, ताकि भूमि को तराशने और छोटे भूखंडों को प्लॉट करने के लिए अलग से निर्धारित की जा सके। छूट कुछ हद तक इस बात पर भी निर्भर करेगी कि यह ग्रामीण क्षेत्र है या शहरी क्षेत्र, क्या निर्माण गतिविधि में तेजी आ रही है, और क्या प्रतीक्षा अवधि जिसके दौरान उद्यमी की पूंजी बंद हो जाएगी, लंबी या कम होगी और परिचर खतरे होंगे।

(16) प्रत्येक मामले को भूमि के विवेकपूर्ण खरीदार के रूप में इन सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए अपने स्वयं

के तथ्य पैटर्न पर निपटाया जाना चाहिए, जिसमें न्यायाधीश को खुद को किस स्थिति में रखना चाहिए। (17) ये सामान्य दिशानिर्देश हैं जिन्हें सामान्य ज्ञान के साथ सूचित समझ के साथ लागू किया जाना है।

21. अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय न्यायालयों द्वारा इन सिद्धांतों को हमेशा ध्यान में रखा जाता है (कानूनी प्रतिनिधियों और अन्य के माध्यम से भारत संघ बनाम राज कुमार बाघल सिंह (मृत), (2014) 10 एससीसी 422 भी देखें)।

22. इन सिद्धांतों के अलावा, इस न्यायालय ने कई मामलों में यह निर्धारित किया है कि अधिग्रहित भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, विशेष रूप से जब अधिग्रहित भूमि अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा है, अधिग्रहित भूमि के विकास के लिए खर्चों के लिए उचित कटौती करना उचित और उचित है। यह भी लगातार माना गया है कि कटौती कितने प्रतिशत पर की जानी चाहिए, यह 10% से 86% तक भिन्न होती है और इसलिए, कटौती को सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2018] 7 एससीआर बनाया जाना चाहिए।

भूमि की प्रकृति, अधिग्रहण के अधीन क्षेत्र, भूमि विकसित है या नहीं और यदि हां, तो किस सीमा तक, अधिग्रहण का उद्देश्य आदि को ध्यान में रखते हुए। यह भी माना गया है कि भूमि के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, भूमि के मूल्य में उचित कटौती करने के बाद भूमि के छोटे टुकड़ों के मूल्य को ध्यान में रखा जा सकता है, खासकर जब भूमि के बड़े पार्सल के बिक्री विलेख उपलब्ध नहीं हैं। इस न्यायालय ने यह भी निर्धारित किया है कि न्यायालय को अन्य प्रासंगिक विचारों के अलावा अधिग्रहित भूमि की क्षमता को भी ध्यान में रखना चाहिए। इस न्यायालय ने यह भी माना है कि न्यायालय अधिनियम की धारा 23 के तहत निर्दिष्ट मापदंडों के संदर्भ में एक न्यायसंगत और निष्पक्ष बाजार मूल्य तय करने के लिए इक्विटी को संतुलित करने के लिए हमेशा उचित मात्रा में अनुमान लगा सकते हैं। (2017) 8 एससीसी 558)

23। उपर्युक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, जब हम मामले के तथ्यों पर ध्यान देते हैं, तो हम पाते हैं कि सबसे पहले, विचाराधीन भूमि का एक बड़ा हिस्सा (लगभग 101 एकड़) है; दूसरे, यह पूरी तरह से विकसित नहीं है; तीसरा, उत्तरदाताओं (भूस्वामियों) ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए एकड़ में बेची गई भूमि के बड़े टुकड़ों से संबंधित कोई आदर्श बिक्री विलेख दायर नहीं किया है; चौथा, उत्तरदाताओं द्वारा भरोसा किए गए उदाहरण, विशेष रूप से एक्स.पी.–18 भूमि के बहुत छोटे टुकड़ों (19 गुंटा) से संबंधित है; पांचवां, बिक्री विलेख में भूमि में देखी गई तीन विशिष्ट विशेषताएं (एक्स.पी.–18) अधिग्रहित भूमि में मौजूद नहीं हैं।

24. उपरोक्त कारणों से, हमारी राय में, संदर्भ न्यायालय को बाजार मूल्य से विकास ात्मक प्रभारों के लिए 50% की कटौती करने के लिए उचित ठहराया गया था। उच्च न्यायालय ने हमारी राय में कोई अच्छा कारण नहीं बताया कि क्यों और किस आधार पर उसने 50% के स्थान पर 25% की दर से विकास शुल्क के लिए कटौती करना उचित समझा।

25. इस न्यायालय ने त्रिशला जैन के मामले (सुप्रा) में कहा है कि यह प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है कि भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए निर्णय लिया जाए कि कटौती के लिए कितने प्रतिशत को अपनाया जाना चाहिए। हमारी राय में, ऊपर उल्लिखित कारणों को संदर्भ न्यायालय द्वारा 50% की कटौती का समर्थन करने के लिए सही आधार बनाया गया था।

26. जहां तक संदर्भ न्यायालय द्वारा किए गए बाजार मूल्य के निर्धारण अर्थात 21,29,600/– रुपये प्रति एकड़ का संबंध है, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा सही ठहराया गया है, हमें भारत संघ बनाम द्यागला देवम्मा और अन्य के लिए कोई औचित्य नहीं मिलता है। [अभय मनोहर सप्रे, जे। इस मुद्दे की फिर से जांच करें। यहां तक कि एएसजी ने भी इस निष्कर्ष को चुनौती नहीं दी और केवल कटौती के प्रतिशत के मुद्दे से संबंधित अपनी प्रस्तुतियों को सीमित कर दिया।

27. प्रतिवादियों के विद्वान वकील किसी भी तथ्य/साक्ष्य को इंगित करने में सक्षम नहीं थे जो हमें उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय में दिए गए तर्क और निष्कर्ष को बनाए रखने के लिए प्रेरित कर सके।

28. पूर्वगामी चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम उच्च न्यायालय के बजाय संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क और निष्कर्ष को बनाए रखने के इच्छुक हैं।

29. पूर्वगामी चर्चा के परिणामस्वरूप, अपील सफल होती है और तदनुसार अनुमति दी जाती है। आक्षेपित निर्णय को निरस्त किया जाता है और दिनांक 23–07–2010 के ओपी संख्या 27/2007 के संदर्भ न्यायालय (सिविल न्यायालय) के निर्णय को बहाल किया जाता है।

कल्पना के. त्रिपाठी की अपील की अनुमति।

Digitally signed by Sadhana Kumari Gupta
Date: 2023.10.28 16:41:10 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court