[2019] 2 एस. सी. आर. 571

वजीर और ए. एन. आर.

वी.

हरियाणा राज्य

(सिविल अपील सं। 264-270 2019 का)

11 जनवरी, 2019 *

[उदय उमेश ललित और

डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894:

एस। 23 - क्षतिपूर्ति-दावा-बाजार मूल्य का निर्धारण

अधिग्रहित भूमि का-तथ्यों के अनुसार, वर्ष 2002 में, सार्वजनिक उद्देश्य के लिए विभिन्न गाँवों से अधिग्रहित लगभग 1500 एकड़ भूमि

औद्योगिक टाउनशिप, मानेसर, गुड़गांव का तीन अधिसूचनाओं द्वारा विकास-विभिन्न प्रकार की भूमि के लिए भूमि मालिकों को मुआवजे का पुरस्कार-गाँवों के दो समूहों को अलग व्यवहार दिया गया-भूमि मालिकों द्वारा प्राण सुख मामले में निर्णय पर भरोसा करते हुए संदर्भ न्यायालय द्वारा मुआवजे में वृद्धि को चुनौती-इसके बाद, लंबित आवेदनों में, संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे में वृद्धि की। 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से मुआवजा, आधार दर को रु। 20 1994 तक, प्राण सुख मामले के संदर्भ में-सभी प्रकार की भूमि के लिए समान दर पर मुआवजा-में

इस उदाहरण पर भरोसा करते हुए, उच्च न्यायालय ने प्रति एकड़ एक लाख रुपये की आधार दर पर 12 प्रतिशत और 15 प्रतिशत की संचयी वृद्धि करके और 10 प्रतिशत और 20 प्रतिशत की कटौती लागू करके आंकड़ों की गणना की। गाँवों में अधिग्रहित भूमि के संबंध में प्रति एकड़ ₹1 लाख-गाँव मानेसर में मुआवजे का आकलन 50 प्रतिशत की वृद्धि के बाद किया गया। 62.10 लाख प्रति एकड़-के द्वारा धारण की गई भूमि के संबंध में 30 प्रतिशत का अतिरिक्त घटक भी पृथक्करण शुल्क के कारण दिया जाता है।

रुपये की दर। 62.10 लाख प्रति एकड़-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाः अभिलेख पर दस्तावेजों के आधार पर, बिक्री विलेख, तीन तरीके-विधि सं। 1 , विधि नं. 2 और विधि सं। 3 , नाहरपुर कासन और कासन में भूमि का बाजार मूल्य रु। 39,54,666 / - बास कुसला, बास हरिया और धना गाँवों की भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़ रु। 29,77,333 / - प्रति एकड़ और गाँव के संबंध में

मानेसर, बाजार मूल्य रु। 59,31,999 / - प्रति एकड़-इसके अलावा सभी वैधानिक लाभ देय होंगे-हालाँकि, के किसी भी पृथक्करण शुल्क का हकदार नहीं होगा।

* सी. ए. संख्या में 2019 के एम. ए. संख्या 299 में पारित आदेश दिनांक 08.02.2019 के पैरा 9 में दिए गए संशोधनों के साथ। 264-270 2019 से।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 तत्काल मामले में, बिक्री विलेख बाहर निकल जाता है। पी1, पी2 और पी3 से संबंधित भूमिधारकों द्वारा निर्भर किया गया

प्राण सुख के मामले में अधिग्रहण शुरू होने के बाद के गाँव बस कुसला और धना वर्ष 1997 के थे। इन गाँवों में प्रति एकड़ अधिकतम मूल्य 8 लाख रुपये प्रति एकड़ था और वह भी छोटे भूखंडों के संबंध में। बिक्री विलेख बाहर निकलता है। पी4, पी6, पी8 और पीवाई हालांकि नाहरपुर कासन और कासन गाँवों से आने वाली भूमि से संबंधित थे। Ext.PY दिनांकित 28.04.2004

तत्काल मामले में अधिग्रहण शुरू होने के बहुत बाद था। दूसरा, जैसा कि उच्च न्यायालय ने पाया, वहाँ निर्माण था और सी. एल. यू. भी एक्सट में भूमि के संबंध में प्राप्त किया गया था। पी. वाई. इन कारणों से उच्च न्यायालय ने सही ही खारिज कर दिया था

लेन-देन। उसी समय Ext.P4 तत्काल मामले में अधिग्रहण शुरू होने के बाद भी था और भूमि के एक छोटे से भूखंड से संबंधित था। जहाँ तक तत्काल अधिग्रहण पर विचार किया जाता है, इन चार बिक्री विलेखों में से Ext.P8 समय की दृष्टि से पहले का है और इसलिए उच्च न्यायालय द्वारा सबसे उपयुक्त उदाहरण के रूप में उचित रूप से भरोसा किया गया था। यदि Ext.P8 में मान की तुलना Exts के तहत अधिकतम मूल्य से की जाती है। पी1, पी2 और पी3 में उल्लेखनीय अंतर है। यह अंतर फिर से उस मूल्यांकन के अनुरूप है जिसे उप-मंडल अधिकारी सह भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने स्वीकार किया था। चूंकि अधिग्रहण के तहत भूमि का दो तिहाई से अधिक हिस्सा बास कुसला, बास हरिया और धना गाँवों से है, इसलिए मुआवजे के सही मूल्य का आकलन करने का एक तरीका इन तीन गाँवों को एक तरफ और अन्य तीन गाँवों को दूसरी तरफ रखना है। हालाँकि, न केवल संदर्भ न्यायालय बल्कि उच्च न्यायालय ने तीन अलग-अलग अवसरों पर इन सभी गाँवों पर एक साथ विचार किया था और इसे लागू किया था मुआवजे की दर। प्राण सुख के मामले में उच्च न्यायालय के फैसले के संदर्भ में संदर्भ न्यायालय द्वारा आधार दर शुरू में Rs.15 लाख और बाद में इस न्यायालय के फैसले के अनुसार Rs.20 लाख मानी गई थी। तीनों अवसरों पर उच्च न्यायालय ने प्राण सुख के मामले में आधार दर को प्रारंभिक बिंदु मानते हुए अपने आकलन को आधार बनाया था। बिक्री विलेख बाहर निकलता है। पी1, पी2 और पी3 इंगित करते हैं कि प्राण सुख के मामले में अधिग्रहण की शुरुआत के बाद भी, जो 1994 में था, भूमि का मूल्यांकन अभी भी निचले स्तर पर था। दूसरी ओर, एक्स्ट के संबंध में मूल्यांकन। पी-8 में कुछ वृद्धि देखी गई है। [पैरा 21,22] [594-एफ-जी; 595-ए-डी, एफ] वजीर और एएनआर।

वी. हरियाणा राज्य

1.2 जहाँ तक नाहरपुर कासन और कासन की भूमि का संबंध है। पी. वाई. दिनांक 28.04.2004 को विचार से बाहर होने के कारण, बिक्री के 3 उदाहरण हैं जिनके नाम एक्स. एच. हैं। पी4, पी6 और पी8। एक्सएच। पी6 दिनांकित 16.09.1994 12 एकड़ की भूमि से संबंधित, एक निष्पक्ष

विशाल क्षेत्र, जहाँ मूल्य रु। 20.00 लाख प्रति एकड़। यह मूल्य उस मूल्य के बराबर है जो इस न्यायालय द्वारा 1994 के अधिग्रहण के लिए प्राण सुख के मामले में दिया गया था। अगला बिक्री विलेख Exh.P8 दिनांकित 29.09.1996 भूमि के बहुत छोटे टुकड़े से संबंधित था जो 1⁄2 एकड़ से कम था और इसका मूल्य 25.00 लाख प्रति एकड़ के क्षेत्र में था। प्लॉट के छोटे होने के कारण किसी भी कटौती को प्रभावित किए बिना और मूल्यों को ध्यान में रखते हुए, यह दो साल की अवधि में 25 प्रतिशत की वृद्धि दर्शाता है, यानी प्रति वर्ष @12.5%। यह 1994 के बाद मूल्य वृद्धि की प्रकृति का एक संकेत है। एक और बिक्री है उदाहरण के रूप में एक्सएच। पी4 दिनांक 18.08.2003 जो तत्काल मामले में धारा 4 के तहत जारी अधिसूचनाओं की तारीखों से डेढ़ साल बाद था। यदि वृद्धि की समान दर, हालांकि इस न्यायालय ने ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड के मामले में निर्णय में फैसला सुनाया था कि अधिग्रहण के बाद के मामले से कटौती करते हुए और पीछे की ओर काम करते हुए कटौती की दर अधिक होनी चाहिए, तो तत्काल मामले में अपनाई जाती है, 18.75% को उस कीमत से काटना होगा जो अगस्त 2003 में प्रचलित थी, जब वर्तमान अधिग्रहण शुरू किया गया था। Rs.48,66,666/- प्रति एकड़ की दर, जैसा कि Exh.P4 से उपलब्ध है, फिर से भूखंड के छोटे होने के लिए किसी भी कटौती को प्रभावित किए बिना, गणना के उद्देश्यों के लिए रु। 9. 12

लाख @18.75%। रु. का एक आंकड़ा। 39,54,666 / - प्रति एकड़ वर्ष 2002 में प्रचलित मूल्य के रूप में आया है। यह मूल्य सबसे पहले कटौती की दर पर विचार करके प्राप्त किया जाता है जिसका मूल्य

अगस्त 2003 के बिक्री उदाहरण का प्रतिनिधित्व करने वाले को नुकसान उठाना चाहिए और दूसरा, उचित कटौती करने के बाद,

वर्तमान प्रयोजनों के लिए उचित मूल्य। यह विधि संख्या है। 1 . [पैरा 23] [595-जी; 596-ए-डी] 1.3 प्राण सुख के मामले में अधिग्रहण वर्ष 1994 का था और उसमें दर का अधिनिर्णय दर के अनुरूप है।

Exh.P6 के माध्यम से रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। Exh.P8 और P4, मूल्यों में वृद्धि का संकेत दे सकते हैं। हालाँकि, दोनों ही मामलों में, भूमि बहुत छोटे भूखंड थे, यानी आधे एकड़ से भी कम क्षेत्र की।

कीमतों की तुलना वास्तविक रूप से की जानी चाहिए, दो बिक्री विलेखों Exh.P4 और P8 में दर्शाए गए मूल्यों को उचित कटौती करने के बाद फिर से काम करना चाहिए। आम तौर पर कटौती 20 प्रतिशत से ऊपर तक हो सकती है। सबसे कम भागफल अर्थात् 20 प्रतिशत लिया जाता है। उस आधार पर, दो साल की अवधि में यानी प्राण सुख के मामले और Exh.P8 के बीच कोई अंतर नहीं होगा और मूल्य समान दर दिखाएंगे। यदि Exh.P4 से उपलब्ध दर 20 प्रतिशत की कटौती के अधीन है, तो भूमि के एक बड़े हिस्से के लिए संबंधित मूल्य रु। 38.93 लाख प्रति एकड़। प्राण सुख के मामले में दिए गए इस मूल्य और आधार मूल्य के बीच का अंतर 7 साल की अवधि में वृद्धि को दर्शाएगा।

कासन और कासन। इन गणनाओं से पता चलता है कि वर्ष 2002 के लिए संबंधित मूल्य Rs.37,1,860/- प्रति एकड़ है। यह विधि संख्या है। 3 . यदि इन तीन तरीकों से प्राप्त आंकड़ों की तुलना की जाए, तो रुपये के मूल्य। 39,54,666 / - विधि सं. के तहत प्रति एकड़। 1 , रु. विधि संख्या के तहत 36.22 लाख। 2 और

रु. विधि संख्या के तहत 37.01 लाख। 3 काफी तुलनीय हैं। इन तीन आंकड़ों में से सबसे अधिक, नाहरपुर कासन और कासन में भूमि का उचित मूल्य रु। 39,54,666 / वर्ष 2002 में प्रति एकड़। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक लाभ देय होंगे। [पारस 25,26,30] [597-डी, जी; 598-ए-बी]

1.5 अन्य तीन गाँवों बस कुसला, बस हरिया और धना में मूल्यों में ऐसी कोई वृद्धि नहीं देखी गई है। इसके अलावा जहां तक वजीर और ए. एन. आर. का संबंध है, बिक्री विलेखों से कुछ भी अभिलेख पर नहीं रखा गया है।

वी. हरियाणा राज्य

गाँवों ने कहा कि वे चिंतित हैं। यहां तक कि इन गांवों के लिए भी आधार दर रु। वर्ष 1994 के लिए 20.00 लाख को अपनाया जा सकता है और फिर उचित वृद्धि पर विचार किया जा सकता है। चूंकि इन गाँवों से आने वाली भूमि के संबंध में बिक्री विलेखों में कोई वृद्धि नहीं हुई है, इसलिए मोटे और तैयार तरीके से आधी वृद्धि हुई है जैसा कि नीचे दिखाया गया है।

से रु. 9,77,333 / - रुपये के आधार आंकड़े से अधिक। 20.00 प्राण सुख के मामले में दिए गए लाख इस प्रकार, भूमि का बाजार मूल्य 2002 में गाँव बस कुसला, बस हरिया और धना की कीमत रु. होनी चाहिए। 29,77,333 / - प्रति एकड़। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक लाभ देय होंगे। [पैरा 27,30] [598-सी-डी; 599-एफ]

1.6 गांव मानेसर से आने वाली भूमि के संबंध में, उच्च न्यायालय ने बाजार के अलावा 50 प्रतिशत वृद्धि की अनुमति दी थी

नाहरपुर कासन और कासन गाँवों के संबंध में मूल्य। उस हद तक वृद्धि अच्छी तरह से उचित थी क्योंकि मानेसर गाँव की भूमि उत्कृष्ट वाणिज्यिक क्षमता के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 से जुड़ी हुई है। 50 प्रतिशत वृद्धि के अनुदान पर राज्य द्वारा गंभीरता से आपत्ति नहीं की गई है और इस तरह इसकी पुष्टि की गई है। इस प्रकार, नाहरपुर कासन और कासन गाँवों के लिए लागू आंकड़ों में 50 प्रतिशत की वृद्धि से गाँव मानेसर के बाजार मूल्य में वृद्धि होगी जो रु। 59,31,999 / - प्रति एकड़। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

[पारस 28,30] [598-ई-एफ; 599-एफ]

1.7 आम तौर पर अधिनियम की धारा 23 (1) (तीसरी) के संदर्भ में मुआवजे का अतिरिक्त घटक तब दिया जाता है जब किसी भूमि धारक को अधिग्रहण के परिणामस्वरूप इस हद तक नुकसान होता है कि उसके पास जो हिस्सेदारी बची है वह तुलनात्मक रूप से बनी रहती है।

गुणवत्ता और मूल्य के मामले में कमी। उदाहरण के लिए, यदि किसी व्यक्ति द्वारा धारण की गई कृषि भूमि के माध्यम से रेलवे ट्रैक का निर्माण किया जाना है, अपने साथ दो अलग-अलग हिस्सों को छोड़कर, उनके लिए इष्टतम स्तर पर कृषि कार्यों को जारी रखना असंभव होगा। इससे उसके पास बचे हुए आधे हिस्से के मूल्य में कमी आएगी। दूसरी ओर, ऐसे मामले में जहां स्वामित्व का हिस्सा अधिग्रहित किया जाता है, जिसके लिए उचित वाणिज्यिक मूल्य प्रदान किया जाता है, भूमि का शेष मूल्य [2019] 2 एस. सी. आर. के संदर्भ में कम नहीं होगा।

व्यावसायिक क्षमता। दूसरी ओर, शेष भूमि की क्षमता भी तेजी से बढ़ेगी क्योंकि

पड़ोस में विकास सही होगा, जिससे भूमि धारक को पर्याप्त लाभ होगा। उच्च न्यायालय ने मेसर्स को 30 प्रतिशत का और मुआवजा देना उचित नहीं माना। पृथक्करण शुल्क के कारण के प्राइवेट लिमिटेड। अतः मेसर्स को कोई पृथक्करण शुल्क देने की आवश्यकता नहीं है। के प्राइवेट लिमिटेड।

[पैरा 29] [599-ए-डी]

हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम बनाम।

प्राण सुख और ओआरएस। (2010) 11 एस. सी. सी 175; हरियाणा राज्य

औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड बनाम। यूडीएएल

और अन्य (2013) 14 एससीसी 506; सतीश कुमार गुप्ता

और अन्य वी। हरियाणा राज्य और अन्य (2017) 4 एससीसी

760 [2017] 1 एस. सी. आर. 767; महाप्रबंधक, तेल और

प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड। वी. रमेशभाई जीवनभाई पटेल और एक अन्य (2008) 14 एससीसी 745:

[2008] 11 एससीआर 927; लाल चंद बनाम। भारत संघ और

सुरेंद्र सिंह बनाम। हरियाणा राज्य और अन्य (2018) 3 एससीसी 278: [2018] 1 एस. सी. आर. 581-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

(2010) 11 एससीसी 175

संदर्भित किया गया है

पै

रा 7

(2013) 14 एस. सी. सी. 506

पै

रा 9

संदर्भित किया गया है

[2017] 1 एससीआर 767

संदर्भित किया गया है

पै

रा 10

[2008] 11 एससीआर 927

संदर्भित किया गया है

पै

रा 15

[2009] 13 एससीआर 622

संदर्भित किया गया है

पै

रा 16

[2018] 1 एससीआर 581

संदर्भित किया गया है

पै

रा 20

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं। 264

270 2019 से।

उच्च न्यायालय के 09.03.2018 दिनांकित निर्णय और आदेश से

आर. एफ. ए. सं. में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा का न्यायालय। 4158 , 4177 , 4674 , 4235 , 4236 , 4740 2010 का और 2011 का 6957।

के साथ

सिविल अपील सं। 338 , 333-335 , 336-337 , 272-332 , 339 , 271 ,

340-341 , 342 , 593-617 और 2019 का 343-592, एस. एल. पी. (सिविल) सं। 4354 4358 2019 से।

वजीर और ए. एन. आर. वी. हरियाणा राज्य

आलोक सांगवान, एएजी, अविनाश जैन, सहायक। ए. जी., ध्रुव मेहता, सुश्री किरण सूरी, आर. एस. सूरी, वरिष्ठ अधिवक्ता। , जसबीर सिंह मलिक, बी. पी. सिंह धाकरे, शक्ति ढाकरे, सुश्री उषा नंदिनी। वी, डॉ. मोनिका गुसैन, सनी कादियान, सिद्धार्थ बत्रा, रविंदर कुमार, विश्वजीत अरोड़ा,

सुश्री गरिमा सहगल, एस. के. सिन्हा, रतन लाल, सुश्री सीमा कश्यप एस. जे. अमित, डॉ. (श्रीमती) विपिन गुप्ता, सुश्री ऐश्वर्या कुमार, रोहित के.

अग्रवाल, आदित्य गिरि, अभिषेक सिंह, अनिल मित्तल, विभूति सुशांत गुप्ता,

सतीश के. गुप्ता, राम नरेश यादव, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

उदय उमेश ललित, जे. 1. छुट्टी दे दी गई।

2. जमींदारों और एच. एस. आई. आई. डी. सी. 1 ने ये परस्पर अपीलें दायर की हैं।

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा चंडीगढ़ में 2010 (O & M) के RFA No.2373 में मदन पाल (III) v शीर्षक से पारित अंतिम निर्णय और आदेश को चुनौती दी गई। हरियाणा राज्य और दूसरा और सभी संबंधित मामलों में। चूँकि ये सभी मामले एक ही अधिग्रहण कार्यवाही से उत्पन्न होते हैं, इसलिए उन्हें इस सामान्य निर्णय द्वारा एक साथ निपटाया जाता है।

3. औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, मानेसर, गुड़गांव फेज II, III और IV के विकास के सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 4 के तहत लगभग 1500 एकड़ भूमि को तीन अलग-अलग अधिसूचनाओं द्वारा अधिसूचित किया गया था। प्रस्तावित अधिग्रहण इस प्रकार थाः

(i) पुनः: दूसरा चरण
गाँव कासन, बस कुसला, नाहरपुर कासन और मानेसर, तहसील और जिला गुड़गांव के राजस्व संपदा में स्थित लगभग 177 एकड़ 5 कनाल 19 मरला को 06.03.2002 पर अधिसूचित किया गया था।

((ख) पुनः: चरण III

लगभग 657 एकड़ 4 कनाल 3 मरला गाँवों बस कुसला, बस हरिया, धना और कासन, तहसील और के राजस्व संपदा में स्थित है। जिला गुड़गांव को 26.02.2002 पर अधिसूचित किया गया था।

4. अधिनियम की धारा 6 के तहत उपयुक्त घोषणाएं जारी की गईं।

चरण II, III के तहत उक्त भूमि के संबंध में राज्य सरकार

IV क्रमशः 15.11.2002,25.11.2001 और 18.11.2002 पर। इसके बादः

(i) दूसरे चरण के लिए अधिग्रहित की जाने वाली भूमि के संबंध में, पुरस्कार 2003 का सं. 5 उप-मंडल अधिकारी (सी)-सह द्वारा पारित किया गया था।

भूमि अधिग्रहण कलेक्टर, गुड़गांव 22.07.2003 पर और विभिन्न प्रकार के लिए भूमि मालिकों को दिया गया मुआवजा

भूमि निम्नानुसार थीः

भूमि के प्रकार और प्रति एकड़ दरें

गाँव

चाइ।

गेयर मुम्किन

बंजार

5,25,000 /

कासन

5,00,000 /

7,50,000

3,60,000 /

1,75,000 /

बेस

2,25,000 /

कुस्ला

नाहरपुर 5,25,000 /

4,00,000 / - 7,20,000 /

कासन

7,00,000 / - 7,00,000 / - 10,00,000 /

मानेसर

उपरोक्त में विभिन्न श्रेणियों के तहत भूमि का विस्तार

जी. ई. एस. को पुरस्कार में निम्नानुसार निर्धारित किया गया थाः

भूमि के प्रकार

कुल

का नाम गाँव

चाही गैर मुमकीन। बंजर कनाल

मार्ला

19-07

210-08

15

कासन

752-18

बास कुस्ला

47-17

15

नाहरपुर

14

0

52

52-12

0-02

कासन

297

272-00

16-05

09-07

12

माने सर

16

09-07 1380

83-11

1287

भव्य।

कुल

18

(ii) चरण No.III में भूमि के संबंध में, 2003 का पुरस्कार संख्या 1 था

उप-मंडल अधिकारी (सी)-सह-भूमि अधिग्रहण द्वारा पारित

कलेक्टर, गुड़गांव 24.12.2003 पर और मुआवजा प्रदान किया गया विभिन्न प्रकार की भूमि के लिए भूमि मालिकों के लिए निम्नानुसार थाः

भूमि के प्रकार और दरें प्रति एकड़

गाँव

चाइ।

गेयर मुम्किन

7,50,000 /

5,25,000 /

कासन

बस कुस्ला 2,25,000 /

3,60,000 /

बास हरिया

3,60,000 /

2,25,000 /

2,25,000 /

3,60,000 /

उपरोक्त में विभिन्न श्रेणियों के तहत भूमि का विस्तार

जी. ई. एस. को पुरस्कार में निम्नानुसार निर्धारित किया गया थाः

भूमि के प्रकार

का नाम

कुल

गाँव

चाइ।

कनाल मार्ला

गेयर मुम्किन

एम.

के.

एम.

के.

8 ए φ

234

1602

कासन

19

987

बास कुस्ला

955

6

32

11

17

बास हरिया

163

166

2

15

2

7

धना

1740

4

14

58

ग्रैंड 4461

12

कुल

(iii) चरण No.IV में भूमि के संबंध में, 2004 का पुरस्कार संख्या 6 था

कलेक्टर, गुड़गांव 20.05.2004 पर और मुआवजा प्रदान किया गया विभिन्न प्रकार की भूमि के लिए भूमि मालिकों के लिए निम्नानुसार थाः

भूमि के प्रकार और दरें प्रति एकड़

गाँव

चाइ।

गेयर मुम्किन

2,25,000 /

3,60,000 /

बास कुस्ला

3,60,000 /

2,25,000 /

बास हरिया

धना

2,25,000 /

3,60,000 /

5,25,000 /

7,50,000 /

कासन

उपरोक्त में विभिन्न श्रेणियों के तहत भूमि का विस्तार

जी. ई. एस. को पुरस्कार में निम्नानुसार निर्धारित किया गया थाः

भूमि के प्रकार

का नाम

कुल

गाँव

चाइ।

मा

र्ला

गेयर मुम्किन

कनाल

के.

एम.

के.

एम.

बास कुस्ला

16

1695

9

874

बास हरिया

10

904

19

धना

13

1491

17

1167

13

18

1035

5 132

कासन

भव्य।

5260

3

12

कुल

5. पीड़ित और असंतुष्ट, भूमि मालिकों ने संदर्भ दायर किए

: अधिनियम की धारा 18। अधिग्रहित भूमि के संबंध में बताए गए संदर्भ

हैसेस II और III को निम्नानुसार निपटाया गया थाः

(i) एल. ए. सी. मामले में चरण No.III के लिए अधिग्रहित भूमि के संबंध में 2004 का No.513 और अन्य संबंधित मामले, संदर्भ न्यायालय

16.12.2009 पर मुआवजे को बढ़ाने का आदेश पारित किया

Rs.28,15,849/- प्रति एकड़ सोलेटियम और [2019] 2 एस. सी. आर. पर ब्याज के साथ।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

लागू दरों पर क्षतिपूर्ति राशि। संदर्भ न्यायालय ने प्राण सुख आदि मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया। हरियाणा राज्य जो इसी उद्देश्य के लिए अधिग्रहण से संबंधित है 15.11.1994 पर जारी अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के अनुसार एक औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, मानेसर की स्थापना, जहां उच्च न्यायालय ने मुआवजे का आकलन किया था

रु. 15 लाख प्रति एकड़। संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे की दर में प्रति वर्ष 12 प्रतिशत की वृद्धि की अनुमति दी।

प्राण सुख उच्च न्यायालय द्वारा और की दर पर पहुंचे Rs.28,15,356/- प्रति एकड़ जो सभी प्रकार के लिए एक सामान्य दर थी

भूमि।

(ii) दूसरे चरण के लिए अधिग्रहित भूमि के संबंध में, एल. ए. सी. मामले में No.164

2004 के और अन्य संबंधित मामलों में, संदर्भ न्यायालय 2 ने एक आदेश पारित किया जिसमें मुआवजे को बढ़ाकर 15,356/- प्रति एकड़ कर दिया गया।

लागू दरों पर मुआवजा। रिलायंस को संदर्भ न्यायालय के पहले के निर्णय दिनांक 16.12.2009 पर रखा गया था। द. सभी प्रकार की भूमि के लिए समान दर पर मुआवजा दिया गया था।

6. जबकि चरण IV के संबंध में संदर्भ आवेदन संदर्भ न्यायालय के समक्ष लंबित थे, प्राण सुख में उच्च न्यायालय के निर्णय से उत्पन्न अपील का निर्णय इस न्यायालय द्वारा 17.08.2010 पर किया गया था। इस न्यायालय 2 ने भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया, जहां 15.11.1994 पर धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी, जो Rs.20 लाख प्रति एकड़ थी। उक्त अधिसूचना के तहत मानेसर, नाहरपुर कासन, खोह और कासन गाँवों से 1490 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया था। इस न्यायालय ने पाया कि उच्च न्यायालय दिनांकित बिक्री विलेख (आई. डी. 1) (आई. डी. 2) पर भरोसा करने में सही था, लेकिन यह अभिनिर्धारित किया कि उच्च न्यायालय 20 प्रतिशत और 25 प्रतिशत की कटौती लागू करने में सही नहीं था। इसने अभिनिर्धारित किया कि सभी भूमि का आकलन Rs.20 लाख प्रति एकड़ की दर से किया जाएगा।

7. इसके बाद चौथे चरण के संबंध में संदर्भ आवेदनों पर विचार किया गया। प्राण सुख 3 में इस अदालत के फैसले पर भरोसा करते हुए संदर्भ अदालत ने 2008 के एल. ए. सी. मामले में अपने आदेश में मुआवजे को बढ़ाकर 40,230/- प्रति एकड़ कर दिया। इस प्रकार निर्णय देते समय, संदर्भ न्यायालय ने रुपये की दर से वृद्धि प्रदान की। 12 % प्रति वर्ष

2 अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुड़गांव 3 3 (2010) 11 एस. सी. सी. 175 (हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम बनाम। प्राण सुख और अन्य।)

प्राण सुख 3 में इस न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में आधार दर को Rs.20 लाख प्रति एकड़ लेते हुए। संदर्भ न्यायालय ने लागू होने पर मुआवजे की राशि और ब्याज पर भी फैसला सुनाया

दरें। इसने सभी प्रकार की भूमि के लिए समान दर पर मुआवजा प्रदान किया।

8. चरण II और III के लिए अधिग्रहण के संबंध में जहां

2010 के आर. एफ. ए. आर. एफ. ए. आर. एफ. ए.

यह था कि वर्ष 1994 में पहले अधिग्रहण के बाद 7-8 वर्षों के अंतराल के दौरान आसपास के क्षेत्र का विकास शुरू हो गया था। भूमि का मूल्य, जिसे कृषि के लिए रखा जा रहा था उपयोग और पहले से अधिग्रहित भूमि के आसपास था, उसी दर पर निर्धारित नहीं किया जा सकता है जिस पर भूखंड पहले से ही विकसित क्षेत्र में आवंटन या नीलामी के माध्यम से बेचे जा रहे थे, लेकिन वे कीमतें निश्चित रूप से उस दर के निर्धारण के लिए मार्गदर्शक कारक हैं जिस पर वृद्धि दी जानी चाहिए, जो मेरी राय में,

यह 12 प्रतिशत प्रति वर्ष होना चाहिए। इसी बात को ध्यान में रखते हुए और दो अधिग्रहणों में 7 साल और 3 महीने के समय अंतराल को देखते हुए, भूमि का मूल्य Rs.37,40,000/प्रति एकड़ निर्धारित किया जाता है। भूमि मालिक भी अधिनियम के तहत उनके लिए उपलब्ध वैधानिक लाभों के हकदार होंगे।

हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम में अपने निर्णय में सीमित वी। यू. डी. ए. एल. और अन्य, इस न्यायालय ने पैरा 22 में एच. एस. आई. आई. डी. सी. के तर्क को नोट किया और फिर पैरा 29 और 30 में निष्कर्ष निकालाः -

" 22. यद्यपि एच. एस. आई. आई. डी. सी. द्वारा दायर विशेष अनुमति याचिकाओं में विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले को चुनौती देने के लिए कई आधार लिए गए हैं, लेकिन उसकी ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री पराग पी. त्रिपाठी द्वारा आग्रह किया गया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा प्राण सुख मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि में 12 प्रतिशत की वृद्धि अत्यधिक है और यह इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुरूप नहीं है। उन्होंने ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया। रमेशभाई जीवनभाई पटेल (2008) 14 एस. सी. सी. 745 और तर्क दिया

कि भूमि के एक बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का आकलन करते समय, न्यायालय भूमि के समान भागों के संबंध में निर्धारित बाजार मूल्य में 7.5 प्रतिशत से अधिक वृद्धि का निर्णय नहीं दे सकता है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस बात पर जोर दिया कि एच. एस. आई. आई. डी. सी. को काफी खर्च करना पड़ा

4 (2013) 14 एस. सी. सी. 506 वजीर और ए. एन. आर.

विकास करने पर राशि और तर्क दिया कि इस कारक को विद्वान एकल द्वारा ध्यान में रखा जाना चाहिए था

अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य तय करते समय निर्णय लें। श्री त्रिपाठी ने इस विवादित फैसले की भी आलोचना की क्योंकि यह मैसर्स कोहली होल्डिंग्स (पी) लिमिटेड के मामले में 960 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजे के पुरस्कार से संबंधित है।

राष्ट्रीय राजमार्ग 8, भूमि मालिकों को अधिक मुआवजा नहीं दिया जा सकता था। 29. विवादित फैसले की सावधानीपूर्वक जांच से पता चलता है कि मैसर्स कोहली होल्डिंग्स (पी) लिमिटेड के अलावा अन्य भूमि मालिकों को देय मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय, विद्वान एकल न्यायाधीश ने अतिरिक्त का संदर्भ दिया था। पी-38 (पैरा 30) लेकिन उस पर निर्भर नहीं था

उसी राशि के निर्धारण के उद्देश्य के लिए

क्षतिपूर्ति। एक समग्र दृष्टिकोण अपनाने के बजाय और

संदर्भ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजों की जांच करते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने केवल प्राण सुख मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख किया, जिसके लिए 12 प्रतिशत की एक सपाट वृद्धि दी गई।

दोनों के बीच लगभग 7 साल और 3 महीने का समय अंतराल अधिग्रहण अर्थात 1994 और 2002 और निर्धारित बाजार मूल्य

(रुपये 1,02,55,960 प्रति एकड़)। हालांकि, विभिन्न दरों पर वार्षिक वृद्धि का लाभ देने के लिए कोई स्पष्ट कारण नहीं दिया गया है। एक ओर मेसर्स कोहली होल्डिंग्स (पी) लिमिटेड और दूसरी ओर शेष भूमि मालिकों को दरें। इसलिए, हम शेष भूमि मालिकों के लिए विद्वान वकील के तर्क में योग्यता पाते हैं कि उनके मुवक्किलों के साथ इस मामले में भेदभाव किया गया है

वार्षिक वृद्धि का अनुदान। 30. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा की गई दूसरी त्रुटि यह है कि उन्होंने 12-15 प्रतिशत की सपाट दर से वार्षिक वृद्धि की अनुमति दी।

इसलिए इस न्यायालय ने अपीलों को स्वीकार कर लिया और मामलों को नए सिरे से निपटाने के लिए उच्च न्यायालय को भेज दिया। इसके अलावा, सुजुकी इंडिया लिमिटेड को स्वतंत्रता दी गई, जो [2019] 2 एस. सी. आर. के लाभार्थियों में से एक है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित अपीलों में अभियोग लगाने के लिए आवेदन दायर करने के लिए अधिग्रहण।

10. रिमांड के बाद, उच्च न्यायालय ने अपने फैसले और दिनांकित आदेश द्वारा

06.10.2015 2010 के आर. एफ. ए. No.2373 में मदन पाल (द्वितीय) बनाम शीर्षक से उत्तीर्ण। हरियाणा राज्य और सभी संबंधित मामलों में, मामलों को नए सिरे से निपटाने के लिए संदर्भ न्यायालय को वापस भेज दिया गया। यह पाया गया कि अधिग्रहण प्राधिकारी ने मामलों का ठीक से बचाव नहीं किया था और अधिग्रहण के लाभार्थी को अदालत के समक्ष सामग्री रखने का मौका दिया जाना चाहिए। इसलिए इसने मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को संदर्भ न्यायालय में साक्ष्य देने की अनुमति दी। सभी पक्षों को अपनी दलीलों के समर्थन में प्रासंगिक साक्ष्य प्रस्तुत करने की स्वतंत्रता भी दी गई थी। उच्च न्यायालय के इस फैसले को सिविल अपील संख्या में इस न्यायालय के समक्ष फिर से चुनौती दी गई थी। 1587-1636 2017 और सभी संबंधित मामलों में। सतीश कुमार गुप्ता और अन्य के मामले में अपने निर्णय में v. हरियाणा राज्य

और अन्य और सभी संबंधित मामलों में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अधिग्रहण के बाद आवंटनकर्ता, अर्थात् मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड को मामलों का निर्धारण करते समय एक आवश्यक या उचित पक्ष के रूप में नहीं माना जा सकता है।

मुआवजे के बारे में। इसलिए इसने उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 1 के निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया और मामलों को नए सिरे से तय करने के लिए मामलों को उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया।

11. इसके बाद इन मामलों पर नए सिरे से विचार किया गया

उच्च न्यायालय द्वारा। मुआवजे में वृद्धि के लिए याचिका के समर्थन में, भूमि धारकों द्वारा निम्नलिखित उदाहरणों पर निर्भरता रखी गई:

प्रति मूल्य

बिक्री

तिथि

क्षेत्र /

प्रदर्शनी

गाँव

विचार करें।

एक एकड़ में रु।

रु. में।

8 लाखों

2,00,000 /

Ex.P1

12.06.1997 2 कनाल /

बास कुस्ला

23.06.1997 1 कनाल 10 मार्लास

4,50,000 /

Ex.P2

8 लाखों

/ बास कुस्ला

6,35,000 /

14,28,750 /

Ex.P3

18.09.1997 18 कान अलस/डी हाना

48,66,666 /

4 7,30,000 /

Ex.P4

18.08.2003 1

कनाल

मार्लास/कासन

13 2.42 करोड़

Ex.P6

16.09.1994 96 कनाल

20 लाखों

मार्लास

(12.081

एकड़)/नाहरपुर

कासन

20.09.1996 | 1 कनाल 1 1⁄2 3,53,000 /

Ex.P8

25 लाखों

मार्ला/नाहरपुर

कासन

28.04.2004 96 कनाल 13 13.62 करोड़

Ex.PY

1.13 करोड़

मार्लास/नाहरपुर

कासन

5 (2017) 4 एस. सी. सी. 760 वजीर और ए. एन. आर.

उपरोक्त उदाहरणों के अलावा, कुछ आवंटन

ओरिएंट क्राफ्ट लिमिटेड के पक्ष में Ext.P4 नामक भूमि के विकसित टुकड़े। कृष्णा मारुति लिमिटेड के पक्ष में दिनांकित 02.02.2002, Ext.P11 दिनांकित 30.09.1999, मेसर्स रॉयल टूल के पक्ष में दिनांकित Ext.P14, आदि थे।

उस पर भी भरोसा किया। यह भी प्रस्तुत किया गया कि प्राण सुख 3 में इस न्यायालय द्वारा 1994 में प्रचलित दर के रूप में अभिनिर्धारित प्रति एकड़ 1 लाख रुपये की दर को लेते हुए, वर्ष 2002 के लिए उचित दर पर पहुंचने के लिए 15 प्रतिशत की वृद्धि पर भी विचार किया जा सकता है।

दूसरी ओर एच. एस. आई. आई. डी. सी. की ओर से प्रार्थना की गई और

राज्य उन्हें इस याचिका के समर्थन में अतिरिक्त साक्ष्य के माध्यम से 1994 और 2002 के कुछ बिक्री विलेखों को रिकॉर्ड पर रखने की अनुमति देगा कि संदर्भ न्यायालय द्वारा दिया गया मुआवजा उच्च पक्ष पर था। हालांकि उच्च न्यायालय ने अतिरिक्त साक्ष्य देने की प्रार्थना को खारिज कर दिया था।

12. उच्च न्यायालय ने कहा कि आवंटन पत्रों पर निर्भरता

विभिन्न औद्योगिक भूखंडों या नीलामी बिक्री के उदाहरण बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए एक सुरक्षित मापदंड नहीं होंगे। उच्च न्यायालय ने तब मूल्य में संचयी वृद्धि पर विचार किया क्योंकि इस न्यायालय द्वारा प्राण सुख 3 में दी गई Rs.20 लाख की दर को आधार दर माना गया था। अभिलेख पर बिक्री विलेखों में से, इसने टाइम्स मास्टर्स इंडिया प्राइवेट के पक्ष में Ext.P8 दिनांकित 20.09.1996 माना। लिमिटेड सबसे उपयुक्त होना उदाहरण के लिए, और साथ ही इसने प्राण सुख 3 (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा दिए गए Rs.20 लाख प्रति एकड़ की आधार दर पर 12 प्रतिशत और 15 प्रतिशत की दर से संचयी वृद्धि देकर आंकड़ों की गणना भी की। इसके बाद 10 प्रतिशत और 20 प्रतिशत की कटौती भी लागू की गई। फैसले के पैराग्राफ 95,96,97,98 थेः

" 95. इस प्रकार, यदि संचयी लाभ 12 प्रतिशत के रूप में होता है

1994 से Rs.20 लाख के आधार मूल्य में वृद्धि की जानी है।

2001 तक की वृद्धि निम्नानुसार होगीः

प्रधानाचार्य

कु

ल राशि

संवर्धित।

वर्ष

राशि (रु.) एक माउंट (आर एस।) (रु.)

1994

2
0,00, 000.00

20,00, 000.00

20,00, 000.00 2,40, 000.00

2
2,40, 000.00

1995
1996

22,40, 000.00 2,68, 800.00

2
5,08, 800.00
28,09, 856.00

1997

25,0 8, 800.00 3,01, 056.00

28,09, 856.00

3
1,47, 038.72

1998

3,37, 182.72

31,4 7, 038.72

3
5,24, 683.37

1999

3,77, 644.65

3
9,47, 645.37

2000

35,2 4, 683.37

4,22, 962.00

39,47, 645.37 4,73, 717.44 44,21, 362.81

39,79,226 / Rs.44 की राशि में कटौती करें, 21,362 @20 प्रतिशत (रु. 8,84,272/-):

35,37,090 /

96. इसी तरह, यदि वृद्धि Rs.20 पर 15 प्रतिशत की दर से दी जानी है।

1994 से 2001 तक, यह निम्नानुसार हैः

वर्ष	प्रधानाचार्य संवर्धित। राशि (रु.)	राशि (रु.)	कुल राशि (रु.)
1994	20,00, 000.00		20,00, 000.00
1995	20,00, 000.00	3,00,000 /	23,00, 000.00
1996	23,00, 000.00	3,45,000 / -	26,45, 000.00
1997			30,41, 750.00

26,45, 000.00

3,96, 750.00

30,41, 750.00 4,56, 262.50 34,98, 012.50

1998

1999

5,24, 701.87

40,22, 714.37

34,41, 750.00

40,22, 714.37 5,70, 328.12 46,26, 121.52

2000

46,26, 121.52 | 6,93, 918.23 53,20, 039.76

2001

Rs.53 की राशि में कटौती करें, 20,039 @10 प्रतिशत (रु. 5,32,003/-):

47,88,036 /

Rs.53 की राशि में कटौती करें, 20,039 @20 प्रतिशत (Rs.10,64,007/-):

42,56,032 /

97. इसी तरह, यदि 12 प्रतिशत संचयी वृद्धि का लाभ होना है

1996 से बिक्री विलेख के बाद Rs.25 लाख की राशि पर दिया गया

(Ex.P8) 2001 तक टाइम्स मास्टर इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में वृद्धि निम्नानुसार होगीः

प्रधानाचार्य

संवर्धित।

वर्ष

कुल राशि

राशि (रु.)

राशि (रु.)

(रु.)

25,00, 000.00

1996

25,00, 000.00

1997

25,00, 000.00 3,00, 000.00 3,00, 000.00 28,00, 000.00

1998

28,00, 000.00 3,36, 000.00 31,36, 000.00 31,36, 000.00 3,76, 320.00

35,12, 320.00

1999

39,33, 798.40

35,12, 320.00 | 4,21, 478.40

2000

39,3 3, 798.40 4,72, 055.81

44,05, 854.21

2001

Rs.44,05,854 @10 की राशि में कटौती करें (रु. 4,40,585/-): 39,65,269 / Rs.44,05,854 @20 प्रतिशत की राशि में कटौती करें (रु. 8,81,1702/-):

98. 1996 से 2001 तक आई. डी. 1 लाख पर 15 प्रतिशत की दर से वृद्धि के लिए, राशि निम्नानुसार निकलती है:

प्रधानाचार्य

संवर्धित।

वर्ष

कुल राशि (रु.) राशि (रु.) (रु.) 25,00,000.00

1996

25,00, 000.00

| 28,75, 000.00

| 3,75, 000.00

25,00, 000.00

1997

28,75, 000.00

| 4,31, 250.00

33,06, 250.00

1998

1999

33,06, 250.00 | 4,95, 937.50

38,02, 187.50

38,02, 187.50 5,70, 328.12 43,72, 515.62

2000

Rs.50 की राशि में कटौती करें, 28,392 @20 प्रतिशत (Rs.10,05,678/-): 40,22,714 / - " .

13. उपरोक्त आंकड़ों के आधार पर, दोनों का औसत लेते हुए

15 प्रतिशत वृद्धि देने के बाद लेकिन 20 प्रतिशत कटौती करने के बाद,

Rs.41,39,373/- का मूल्य जो रु। 41.40 लाख

विचाराधीन भूमि के लिए बाजार मूल्य के रूप में एकेन निम्नानुसार हैः

" 103. इस प्रकार, जब हम वृद्धि की तुलना सबसे पहले करते हैं

शीर्ष द्वारा निर्धारित मूल्य पर संचयी वृद्धि का सिद्धांत

2001 , यह Rs.53,20,039/- तक काम करता है। इसी तरह, यदि वृद्धि 15 प्रतिशत की राशि बिक्री विलेख Ex.P8 के आधार पर दी जाती है।

उक्त राशि, राशि Rs.42,56,032/- में गणना की गई मामला और Rs.44,22,714/- अन्य मामले में।

104. परिणामस्वरूप, यदि दोनों सूत्रों का औसत भी काम करता है

20 प्रतिशत देने के बाद उक्त सूत्रों के औसत में कटौती करें। बाजार मूल्य को Rs.41,39,373/- तक ले जाएगा और तदनुसार,

इसे समाप्त करने के बाद, इस न्यायालय की राय है कि रु। 41.40 लाख में भूमि का उचित बाजार मूल्य होगा।

सवाल "।

14. उच्च न्यायालय, इस प्रकार, अपने निर्णय और दिनांकित आदेश द्वारा

3.2018 2010 के आर. एफ. ए. No.2373 में मदन पाल (III) v.

हरियाणा सरकार और सभी संबंधित मामलों में मुआवजे का आकलन किया गया

.41.40 वैधानिक लाभों के साथ प्रति एकड़ लाखों

नाहरपुर कासन, कासन, बस हरिया, बस कुसला [2019] 2 एस. सी. आर. गाँवों में अधिग्रहित।

और धन (चरण II और III द्वारा कवर)। गाँव में मुआवजा

मनेश्वर (चरण-IV द्वारा कवर किया गया) का आकलन 50 प्रतिशत वृद्धि देने के बाद किया गया था। वैधानिक लाभों के साथ प्रति एकड़ 62.10 लाख। मेसर्स कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड के संबंध में। लिमिटेड, 30 प्रतिशत का अतिरिक्त घटक भी पृथक्करण शुल्क के कारण दिया गया था, जो रुपये की दर से अधिक था। 62.10 लाख प्रति एकड़।

15. उच्च न्यायालय के उपरोक्त दृष्टिकोण को अब चुनौती दी जा रही है

इन क्रॉस अपीलों में। श्री ध्रुव मेहता और सुश्री किरण सूरी, जमींदारों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं ने भूमि की उच्च क्षमता के संकेतक के रूप में विकसित भूखंडों के आवंटन पर भरोसा किया। यह प्रस्तुत किया गया था कि भले ही प्राण सुख 3 में दी गई दर को आधार दर के रूप में लिया जाना था, लेकिन इसमें कोई कटौती नहीं की जानी चाहिए थी और दूसरा, मुआवजे पर 2002 तक पहुंचना चाहिए था न कि 2001 तक जैसा कि उच्च न्यायालय ने किया था। श्री आर. एस. सूरी, मैसर्स की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता। कोहली होल्डिंग्स प्रा. लिमिटेड ने वर्तमान में दिए गए मूल्य में विसंगति पर जोर दिया, जबकि उस पर दिया गया था

इससे पहले का अवसर। उन्होंने प्रस्तुत किया कि उनके मुवक्किल की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर थी और उन्हें सभी लाभ दिए गए थे और इस तरह पहले के अवसर पर दी गई कीमत सही थी। एच. एस. आई. आई. डी. सी. की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री आलोक सांगवान ने तर्क दिया कि 1994 और 2002 के बिक्री विलेखों को रिकॉर्ड में रखने की अनुमति दी जानी चाहिए थी। अपने प्रस्तुतिकरण में उच्च द्वारा प्रदान किया गया मुआवजा

कोर्ट ऊपरी तरफ था। किसी भी मामले में, भूमि के विशाल विस्तार को देखते हुए वृद्धि इस न्यायालय द्वारा महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड में निर्धारित कानून के संदर्भ में होनी चाहिए थी। वी. रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य

मामले। 16. हमें पहले विकसित भूखंडों के आवंटन और नीलामी खरीद के उदाहरणों के आधार पर प्रस्तुतियों पर विचार करना चाहिए।

स्वयं विकास प्राधिकरण। इन दलीलों को उच्च न्यायालय ने सही ही खारिज कर दिया था। इस मुद्दे पर कानून अच्छी तरह से तय किया गया है जैसा कि लाल चंद बनाम भारत संघ और दूसरे में कहा गया है। इसलिए हम इन दलीलों को खारिज करते हैं। 17. इससे पहले कि हम अन्य प्रस्तुतियों पर विचार करें, यह उल्लेख किया जाना चाहिए कि उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में किया गया मूल्यांकन दिनांकित है।

11.02.2011 इस न्यायालय द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया था जैसा कि इससे स्पष्ट है

6 (2008) 14 एससीसी 745 7 (2009) 15 एस. सी. सी. 769 वजीर और ए. एन. आर.

वी. हरियाणा राज्य [उदय उमेश ललित, जे.]

निर्णय। इस न्यायालय ने एच. एस. आई. आई. डी. सी. की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा की गई इस दलील को दर्ज किया कि प्राण सुख 3 में दर पर 12 प्रतिशत संचयी वृद्धि अपने आप में अत्यधिक थी और इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुरूप नहीं थी और यह भी पाया कि भूमि धारक संदर्भ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार नहीं करने के साथ-साथ मेसर्स के बीच अंतर-भेदभाव से व्यथित थे। कोहली होल्डिंग्स प्रा. लिमिटेड और अन्य भूमिधारक। इसलिए हमें इस मामले पर दो दृष्टिकोणों से विचार करना चाहिए, अर्थात् अभिलेख पर दस्तावेजों के बल पर और उचित बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए प्राण सुख 3 में पाई गई दर के आधार पर।

18. शुरुआत में, हमें शासी कानूनी सिद्धांतों पर भी ध्यान देना चाहिए।

आधार दर पर वार्षिक वृद्धि के संबंध में। ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा उस ओर से कानून को संक्षिप्त रूप से पैरा में कहा गया है।

10 "प्रति वर्ष वृद्धि क्या होनी चाहिए" शीर्षक के तहत 17 तकः

" 10. अपीलार्थी का तर्क है कि भले ही अतिरिक्त। 15 1987 और 1992 के बीच कीमतों में वृद्धि के संबंध में किसी विशिष्ट साक्ष्य के अभाव में, वार्षिक वृद्धि का आधार होना चाहिए। इसे प्रति वर्ष 10 प्रतिशत नहीं माना जा सकता था।

11. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी के लिए विद्वान वकील

दावेदारों ने कहा कि संबंधित समय पर बाजार मूल्य में वृद्धि की दर 10 प्रतिशत से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की सीमा में थी। उन्होंने रणजीत सिंह बनाम में इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा किया। संघ

चंडीगढ़ क्षेत्र (1992) 4 एस. सी. सी. 659 और भूमि

अधिग्रहण अधिकारी और राजस्व मंडल अधिकारी v.

रामंजुलु (2005) 9 एस. सी. सी. 594 जिसमें इस न्यायालय ने प्रति वर्ष दस प्रतिशत की वृद्धि को स्वीकार किया था, और कृषि उत्पादन मंडी समिति बनाम. बिपिन कुमार (2004) 2 एस. सी. सी. 283 जहाँ इस न्यायालय ने प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की वृद्धि को स्वीकार किया था। इसलिए, उन्होंने प्रस्तुत किया कि 10 प्रतिशत की दर से वृद्धि को संदर्भ न्यायालय द्वारा अपनाया गया और उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया गया

12. हमने उत्तरदाताओं द्वारा किए गए तीन निर्णयों के तथ्यों की जांच की है। वे सभी शहरी या अर्ध-शहरी क्षेत्रों में भूमि अधिग्रहण से संबंधित थे। रणजीत सिंह (1992) 4 एस. सी. सी. 659 चंडीगढ़ के सेक्टर 41 के विकास के लिए अधिग्रहण।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

रामंजुलु (2005) 9 एस. सी. सी. 594 एक शहरी क्षेत्र में मौजूदा और स्थापित औद्योगिक संपदा के तीसरे चरण के अधिग्रहण से संबंधित है।

क्षेत्र। बिपिन कुमार (2004) 2 एस. सी. सी. 283 एक अर्ध-शहरी क्षेत्र में बदायूं-दिल्ली राजमार्ग से सटे भूमि के अधिग्रहण से संबंधित है जहां अधिग्रहित भूमि के चारों ओर भवन निर्माण गतिविधि चल रही थी।

13. भूमि की कीमतों में वृद्धि मुख्य रूप से चार कारकों पर निर्भर करती हैः भूमि की स्थिति, आसपास के क्षेत्र में विकास की प्रकृति, क्षेत्र में विकास के लिए भूमि की उपलब्धता और क्षेत्र में भूमि की मांग। ग्रामीण क्षेत्रों में, जब तक आसपास के क्षेत्र में विकास की कोई संभावना नहीं है, कीमतों में वृद्धि धीमी, स्थिर और क्रमिक होगी, बिना किसी अचानक उछाल या उछाल के। दूसरी ओर, शहरी या अर्ध-शहरी क्षेत्रों में, जहां विकास है तेजी से, जहां भूमि की मांग अधिक है और जहां चारों ओर निर्माण गतिविधि है, बाजार मूल्य में वृद्धि है

ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में बहुत अधिक दर पर। बड़े शहरों के कुछ हिस्सों में, तेजी से विकास और भूमि की उच्च मांग के कारण, नब्बे के दशक के दौरान कीमतों में वृद्धि प्रति वर्ष 30 प्रतिशत से 50 प्रतिशत या उससे अधिक तक पहुंच गई है।

शहरी/अर्ध-शहरी क्षेत्रों में बाजार मूल्य में वृद्धि लगभग 10 प्रतिशत से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष है, ग्रामीण क्षेत्रों में संबंधित वृद्धि इसका केवल आधा ही होगी, यानी लगभग 5 प्रतिशत से 7.5 प्रतिशत प्रति वर्ष। अंगूठे का यह नियम नब्बे के दशक में सामान्य प्रवृत्ति को संदर्भित करता है, जिसे कीमतों में वृद्धि से संबंधित स्पष्ट और विशिष्ट साक्ष्य के अभाव में अपनाया जाना है। जहां वृद्धि की उच्च दर को लागू करने के लिए विशेष कारण हैं, या कीमतों में वास्तविक वृद्धि से संबंधित कोई विशिष्ट साक्ष्य है, तो लागू की जाने वाली वृद्धि उसी पर निर्भर करेगी। 15. आम तौर पर, पिछले वर्षों में आस-पास की भूमि के सिद्ध बाजार मूल्य पर उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य निर्धारित करने के तरीके का सहारा लिया जाता है (जैसा कि वजीर और ए. एन. आर. द्वारा प्रमाणित किया गया है।

वी. हरियाणा राज्य [उदय उमेश ललित, जे.]

बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण), जहां किसी भी समकालीन बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण का कोई सबूत नहीं है

जहां बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण पर भरोसा किया जाता है, वे विषय अधिग्रहण से केवल कुछ साल पहले यानी चार से पांच साल तक सुरक्षित रहते हैं। इसके अलावा यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही यह पड़ोसी भूमि से संबंधित हो। एक विश्वसनीय मानक क्या हो सकता है यदि अंतर केवल कुछ वर्षों का है, तो असुरक्षित और अविश्वसनीय मानक बन सकता है। जहाँ अंतर अधिक है। उदाहरण के लिए, 1992 में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए, 1970 या 1980 में बिक्री या अधिग्रहण के संदर्भ में वार्षिक वृद्धि विधि को अपनाना।

कई नुकसान हो सकते हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि, वर्षों के दौरान, वार्षिक वृद्धि की "दर" में भारी परिवर्तन हो सकता है, इसके अलावा कीमतों में ठहराव की अलग-अलग अवधि या कीमतों में अचानक उछाल की संभावना हो सकती है जो वृद्धि के मानक को प्रभावित कर सकती है। 16. भविष्य में बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण के संदर्भ में अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने की हालिया प्रवृत्ति बहुत अधिक असुरक्षित है। उदाहरण के लिए, क्या 1992 में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना है और क्या 1991 या 1992 (प्रारंभिक तिथि से पहले) का कोई बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण नहीं है।

अधिसूचना), भविष्य में बिक्री/अधिग्रहण से संबंधित आंकड़े, जैसे कि वर्ष 1994-1995 या 1995-1996 को आधार के रूप में लिया जाता है।

1992 में मूल्य और बाजार मूल्य को 10 प्रतिशत से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से कटौती करके वापस लिया जाता है। यह कितना सुरक्षित है? मूल्यांकन के मूलभूत सिद्धांतों में से एक यह है कि अधिग्रहण के बाद के लेन-देन को अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए नजरअंदाज कर दिया जाना चाहिए, क्योंकि अधिग्रहण और परिणामी विकास आसपास के क्षेत्रों के समग्र विकास में तेजी लाएगा जिसके परिणामस्वरूप कीमतों में अचानक या तीव्र वृद्धि होगी। आइए हम समझाते हैं। मान लीजिए कि किसी विशेष क्षेत्र में कोई विकास गतिविधि नहीं थी। द.

ऐसे क्षेत्र में बाजार मूल्य में वृद्धि धीमी होगी और

न्यूनतम। लेकिन अगर उस क्षेत्र में कुछ भूमि आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक लेआउट के लिए अधिग्रहित की जाती है, तो अगले एक या दो वर्षों में बुनियादी ढांचे/सुविधाओं/सुविधाओं में चौतरफा विकास और सुधार होगा, जिसके परिणामस्वरूप आसपास की भूमि [2019] 2 एस. सी. आर.

अधिक मूल्यवान हो जाएगा। भले ही बुनियादी ढांचे में कोई वास्तविक सुधार न हो, प्रस्तावित आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक लेआउट के कारण सुधार की संभावना और संभावना के परिणामस्वरूप कीमतों में वृद्धि की दर अधिक होगी। नतीजतन, यदि अधिग्रहण से पहले बाजार मूल्य में वार्षिक वृद्धि लगभग 10 प्रतिशत प्रति वर्ष थी, तो अधिग्रहित भूमि के आसपास के क्षेत्रों में भूमि के बाजार मूल्य में वार्षिक वृद्धि, विकास/प्रस्तावित विकास के कारण 20 प्रतिशत से 30 प्रतिशत या उससे भी अधिक हो जाएगी। इसलिए, यदि पिछले अधिग्रहण/बिक्री लेनदेन के संदर्भ में जोड़ा जाने वाला प्रतिशत प्रति वर्ष 10 प्रतिशत है, तो बाजार में आने के लिए कटौती की जाने वाली प्रतिशत भविष्य के अधिग्रहण/बिक्री लेनदेन के संदर्भ में मूल्य 10 प्रतिशत प्रति वर्ष नहीं होना चाहिए, लेकिन बहुत अधिक होना चाहिए। मानक वृद्धि का प्रतिशत अविश्वसनीय हो जाता है। इसलिए अदालतों को इससे बचना चाहिए।

भविष्य में लेन-देन के लिए प्राप्त कीमतों को लागू करने में सावधानी बरतें। जो भी हो सकता है। 17. इस मामले में, अधिग्रहण एक ग्रामीण क्षेत्र में था। क्षेत्र में किसी भी सामान्य विकास या कीमतों में वृद्धि का कोई सबूत नहीं था। हमारा विचार है कि अतिरिक्त के तहत 1987 की कीमत की तुलना में 7.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि प्रदान करना। 15 , होगा।

अर्जित राशि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए पर्याप्त और उपयुक्त

भूमि "।

1500 एकड़ और 6 गाँवों यानी बास कुसला, बास हरिया, धना, मानेसर, नाहरपुर कासन और कासन से। उप-मंडल अधिकारी सह भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा स्वीकार की गई गणना पर विचार किया जाए तो मानेसर, नाहरपुर कासन और कासन जैसे गाँवों की भूमि मूल्यों की तुलना में बस कुसला, बस हरिया और धना गाँवों में भूमि मूल्य निश्चित रूप से कम थे। पुरस्कारों में मानेसर की भूमि का अधिकतम मूल्य 1 लाख रुपये प्रति एकड़ था, जबकि नाहरपुर कासन और कासन की भूमि का अधिकतम मूल्य 1 लाख रुपये प्रति एकड़ था। रु. 7,20,000/- और रु. 7,50,000 / -क्रमशः प्रति एकड़। इन गाँवों की तुलना में बस कुसला, बस हरिया और धना में भूमि का मूल्य लगभग 50 प्रतिशत से कम था। यदि भूमि का विस्तार जो वजीर और ए. एन. आर. था।

अधिग्रहण के विषय पर फिर से विचार किया जाता है, दो तिहाई से अधिक भूमि बास कुसला, बास हरिया और धना गाँवों से है। 1994 का पिछला अधिग्रहण, जिसे प्राण सुख 3 में निपटाया गया था, मानेसर, नाहरपुर कासन और कासन सहित चार गांवों के संबंध में था। इन गाँवों में बास कुसला, बास हरिया और धना गाँवों की तुलना में मूल्यांकन दोगुने से अधिक पाया गया। फिर सवाल यह उठता है कि क्या इन दो समूहों के गांवों के साथ अलग-अलग व्यवहार किया जाना चाहिए या उन्हें एक ही स्तर पर रखा जाना चाहिए।

20. हाल ही में, सुरेंद्र सिंह बनाम के मामले में। हरियाणा राज्य और अन्य लोगों ने अधिग्रहण के लिए 11.01.2005 पर अधिग्रहण शुरू किया था हरियाणा राज्य के 15 गाँवों से 520 एकड़ भूमि का विस्तार। उक्त 15 गाँवों में से दो गाँव, कासन और धना भी वर्तमान अधिग्रहण का हिस्सा हैं। प्राण सुख 3 के फैसले पर निर्भर

जहाँ क्षतिपूर्ति प्रति एकड़ 1 लाख रुपये की दर से दी गई थी और 1994 की दरों की तुलना में 8 प्रतिशत संचयी वृद्धि देने के बाद, उच्च न्यायालय 520 एकड़ की पूरी सीमा के लिए मुआवजे की दर पर आया था। मामले को नए सिरे से विचार के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेजते समय इस न्यायालय ने पैरा 26 से 29 में निम्नलिखित टिप्पणी कीः

" 26. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने प्राण सुख 3 में शामिल तथ्यों से 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 राज्य को देय मुआवजे का निर्धारण किया।

27. उच्च न्यायालय ने महसूस किया कि अधिग्रहित भूमि की दर निर्धारित करने के लिए प्रति एकड़ रुपये 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 भी कासन गाँव की भूमि की दर को आधार के रूप में लेना आदर्श है। उच्च न्यायालय ने तदनुसार 8 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि करके 2 रुपये प्रति एकड़ कर दी और एक समान दर लागू करके विचाराधीन पूरी अधिग्रहित भूमि के लिए 1 रुपये प्रति एकड़ की दर निर्धारित की। 28. हमारी सुविचारित राय में, इन मामलों के तथ्यों में उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण सही नहीं लगता है क्योंकि उच्च न्यायालय कई सामग्रियों पर विचार करने में विफल रहा है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ऐसे मुद्दे जो इन मामलों में उत्पन्न हुए और जिन पर असर पड़ा विचाराधीन भूमि की उचित बाजार दर का निर्धारण

अधिनियम की धारा 23:

28.1 . सबसे पहले, अधिग्रहित भूमि, इन मामलों में, लगभग 520 एकड़, 2 कनाल और 13.5 मरला भूमि का एक बड़ा हिस्सा था। 28.2 . दूसरा, पूरी अधिग्रहित भूमि गाँव कासन में स्थित नहीं थी, बल्कि ऊपर बताए अनुसार यह 15 गाँवों में फैली हुई थी।

28.3 . तीसरा, उच्च न्यायालय के किसी भी निष्कर्ष को बहुत कम दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि 15 गाँवों के बीच एक दूसरे के खिलाफ वास्तविक दूरी क्या थी, प्रत्येक का स्थान, स्थिति/क्षेत्र गाँव, चाहे कोई विकास हुआ हो और, यदि ऐसा है, तो उसका प्रकार, प्रकृति और जब वह इनमें से किसी भी गाँव में हुआ हो, प्रत्येक गाँव में स्थित अधिग्रहित भूमि की क्षमता और गुणवत्ता, उसकी प्रकृति और आधार, अधिग्रहण की तारीख से पहले या उसके निकटता में स्थित प्रत्येक गाँव में स्थित भूमि का बाजार मूल्य, चाहे भूमि का छोटा टुकड़ा हो या अधिमानतः भूमि का बड़ा हिस्सा, प्रत्येक गाँव की वास्तविक दूरी या आसपास के किसी अन्य बड़े विकसित गाँव की वास्तविक दूरी

शहर, कस्बा या स्थान, चाहे कोई गतिविधि चल रही हो

आस-पास के क्षेत्र, उनका विवरण। 28.4 . चौथा, गाँव कासन में प्राण सुख 3 में अधिग्रहित भूमि और विचाराधीन अधिग्रहित भूमि प्रकृति में समान हैं या अलग-अलग हैं और यदि हैं, तो कैसे और किस आधार पर, उनकी कुल दूरी,

आदि।

29. हमारे विचार में ये वे मुद्दे थे जिनका अधिग्रहण की गई भूमि की दर निर्धारित करते समय भौतिक प्रभाव पड़ा।

21. तत्काल मामले में, बिक्री विलेख बाहर निकल जाता है। पी1, पी2 और पी3 गाँवों बास कुसला और पी3 से संबंधित भूमि धारकों द्वारा निर्भर थे।

धन और वे वर्ष 1997 के थे जो प्राण सुख 3 में अधिग्रहण शुरू होने के बाद के हैं। इन गाँवों में प्रति एकड़ अधिकतम मूल्य 8 लाख रुपये प्रति एकड़ था और वह भी छोटे भूखंडों के संबंध में। बिक्री विलेख बाहर निकलता है। पी4, पी6, पी8 और पीवाई हालांकि नाहरपुर कासन और कासन गाँवों से आने वाली भूमि से संबंधित थे। Ext.PY दिनांकित 28.04.2004 वर्तमान मामले में अधिग्रहण शुरू होने के बहुत बाद था। दूसरा, जैसा कि उच्च न्यायालय ने अपने फैसले के पैरा 74 में पाया, निर्माण किया गया था और भूमि के संबंध में सी. एल. यू. भी प्राप्त किया गया था। पी. वाई. इन कारणों से उच्च न्यायालय ने उक्त लेनदेन को सही ढंग से खारिज कर दिया था। साथ ही वजीर और ए. एन. आर.।

Ext.P4 वर्तमान मामले में अधिग्रहण शुरू होने के बाद भी था।

22. हालाँकि, न केवल संदर्भ न्यायालय बल्कि उच्च न्यायालय ने तीन अलग-अलग अवसरों पर इन सभी गाँवों पर एक साथ विचार किया था और मुआवजे की समान दर लागू की। आधार दर शुरू में संदर्भ न्यायालय द्वारा रुपये ली गई थी। 15 प्राण सुख में उच्च न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में लाख और बाद में इस न्यायालय के निर्णय के अनुसार Rs.20 लाख। उच्च न्यायालय ने तीनों अवसरों पर इसका आधार बनाया था

प्राण सुख 3 में आधार दर लेना प्रारंभिक बिंदु होगा। हमें यह भी ध्यान रखना चाहिए कि प्राण सुख 3 में, इस न्यायालय ने चार अलग-अलग गाँवों से आने वाली 1490 एकड़ भूमि की संपूर्णता के लिए एक समान दर भी लागू की थी। इसलिए इस स्तर पर इन उद्देश्यों के लिए गांवों के इन दो समूहों के बीच अंतर करना अनुचित होगा।

आधार दर। लेकिन जब हम वृद्धि के अनुपात पर विचार करेंगे तो यह बिंदु निश्चित रूप से प्रासंगिक होगा। बिक्री विलेख बाहर निकलता है। पी1, पी2 और पी3 इंगित करते हैं कि प्राण सुख 3 मामले में अधिग्रहण की शुरुआत के बाद भी, जो 1994 में था, भूमि का मूल्यांकन अभी भी निचले स्तर पर था। दूसरी ओर, अतिरिक्त के संबंध में मूल्यांकन। पी-8 में कुछ वृद्धि देखी गई है।

23. जहाँ तक नाहरपुर कासन और कासन की भूमि का संबंध है। पी. वाई. दिनांकित 28.04.2004 को विचार से बाहर कर दिया गया है, अब हम हैं

3 बिक्री उदाहरणों के साथ छोड़ दिया गया है अर्थात् एक्सएच। पी4, पी6 और पी8। हम पहले अधिग्रहण से पहले के उदाहरणों पर विचार कर सकते हैं, अर्थात् एक्सएच। पी6 और पी8। एक्सएच। पी6 दिनांक 16.09.1994 12 एकड़ की भूमि से संबंधित है, जो काफी बड़ी है। क्षेत्र, जहाँ मूल्य रु। 20.00 लाख प्रति एकड़। यह मूल्य उस मूल्य के बराबर है जो इस न्यायालय द्वारा प्राण सुख 3 के मामले में 1994 के अधिग्रहण के लिए दिया गया था। अगला बिक्री विलेख नाम से Exh.P8 दिनांकित 29.09.1996 भूमि के बहुत छोटे टुकड़े से संबंधित था जो [2019] 2 एस. सी. आर. से कम था।

1/2 एकर और मूल्य 25.00 लाख प्रति एकड़ के क्षेत्र में था। प्लॉट के छोटे होने के कारण किसी भी कटौती को प्रभावित किए बिना और मूल्यों को ध्यान में रखते हुए, यह दो साल की अवधि में 25 प्रतिशत की वृद्धि दर्शाता है, यानी प्रति वर्ष @12.5%। यह एक संकेत है कि

1994 के बाद मूल्य में वृद्धि की प्रकृति। हमारे पास एक और बिक्री उदाहरण है जिसका नाम एक्सएच है। पी4 दिनांक 18.08.2003 जो अधिसूचना जारी होने की तारीख से डेढ़ साल बाद था।

वर्तमान मामले में धारा 4 के तहत। यदि वृद्धि की समान दर, हालांकि इस न्यायालय ने ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड (ऊपर) में निर्णय में फैसला सुनाया था कि अधिग्रहण के बाद के उदाहरण से कटौती करते हुए और पीछे की ओर काम करते हुए कटौती की दर अधिक होनी चाहिए, तो वर्तमान मामले में अपनाई जाती है।

18.75 % वर्तमान अधिग्रहण शुरू होने की अवधि के लिए संबंधित मूल्य पर पहुंचने के लिए अगस्त 2003 में प्रचलित मूल्य से कटौती करनी होगी। Rs.48,66,666/- प्रति एकड़ की दर, जैसा कि Exh.P4 से उपलब्ध है, फिर से भूखंड के छोटे होने के लिए किसी भी कटौती को प्रभावित किए बिना, गणना के उद्देश्यों के लिए रु। 9. 12 लाख @18.75%। इस प्रकार हम वर्ष 2002 में प्रचलित मूल्य के रूप में Rs.39,54,666/- प्रति एकड़ 1 0 10 के आंकड़े पर पहुंचते हैं। यह मूल्य का निर्धारण सबसे पहले कटौती की दर पर विचार करके किया जाता है जो अगस्त 2003 के बिक्री उदाहरण का प्रतिनिधित्व करने वाले मूल्य को प्रभावित करना चाहिए और दूसरा, उचित कटौती करने के बाद, वर्तमान उद्देश्यों के लिए उचित मूल्य पर पहुंच जाता है। हम इस विधि को नंबर कह सकते हैं। 1 .

कटौती। आम तौर पर कटौती 20 प्रतिशत से ऊपर तक हो सकती है। हालाँकि हम सबसे कम भागफल 20 प्रतिशत ले सकते हैं। उस पर ' 9 इस आंकड़े को एम. ए. संख्या 299/2019 में दिनांकित आदेश 08.02.2019 के संदर्भ में सही किया गया था। इस आंकड़े को एम. ए. सं. 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में सही किया गया था।

आधार पर, दो साल की अवधि यानी प्राण सुख 3 और Exh.P8 के बीच

इसमें कोई अंतर नहीं होगा और मूल्य समान दर दिखाएंगे। यदि Exh.P4 से उपलब्ध दर 20 प्रतिशत की कटौती के अधीन है, तो भूमि के एक बड़े हिस्से के लिए संबंधित मूल्य रु। 38.93 लाख प्रति एकड़। प्राण सुख 3 (ऊपर) में दिए गए इस मूल्य और आधार मूल्य के बीच का अंतर 7 वर्षों की अवधि में वृद्धि को दर्शाएगा। दूसरे शब्दों में, रुपये की कीमत। 20.00 लाख रुपये बढ़ गए। सात वर्षों में 18.93 लाख यानि कि यह 94.65% बढ़ा है जो हमें 13.52% का वार्षिक औसत देता है। यह दर गैर-संचयी पर शुद्ध वृद्धि दर्शाती है।

आधार। यदि हम दर को अपनाते हैं, तो प्राण सुख 3 में दिए गए आधार मूल्य रुपये के स्तर तक बढ़ जाते। 36.22 लाख प्रति एकड़। हम फोन कर सकते हैं

यह विधि सं। 2 .

25. Exh का प्रतिनिधित्व करने वाले उदाहरण। पी1, पी2 और पी3 के साथ-साथ पी6,

वास्तव में प्राण सुख 3 में दी गई आधार दर की तुलना में कोई वृद्धि बिल्कुल नहीं दिखाती है और Exh.P4 और P8 में वृद्धि भी पर्याप्त नहीं है। ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड (उपरोक्त) पर इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुसार, हमारे सुविचारित विचार में, प्राण सुख 3 में उपलब्ध आधार दर की तुलना में 8 प्रतिशत की संचयी वृद्धि से हमें नाहरपुर कासन और कासन गांवों वाले क्षेत्र में मूल्यों में वृद्धि के बारे में सही तस्वीर मिलेगी। इस संबंध में सारणीबद्ध चार्ट निम्नानुसार होगाः

कुल राशि

(रु.)

संवर्धित।

प्रधानाचार्य

वर्ष

राशि (रु.)

राशि (रु.)

20,00,000 /

20,0

0,000 /

1994

21,6

0,000 /

1,60,000 /

20,00,000 /

1995

21,60,000 /

1,72,800 /

23,3

2,800 /

1996

1,86,624 /

23,32,800 /

25,1

9,424 /

1997

25,19,424 /

2,01,554 /

27,2

0,978 /

1998

2,17,678 /

29,3

8,656 /

27,20,978 /

1999

29,38,656 /

2,35,092 /

31,7

3,748 /

2000

31,73,748 /

2,53,900 /

34,2
7,648 /

2001 2002

2,74,212 /

37,0
1,860 /

34,27,648 /

ये गणनाएँ इसके लिए संबंधित मूल्य दिखाएँगी

वर्ष 2002 में Rs.37,1,860/- प्रति एकड़ पर। हम इसे विधि संख्या कह सकते हैं। 3 .

9] 2 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

26. यदि इन तीन विधियों के माध्यम से प्राप्त आंकड़ों की तुलना की जाती है, तो विधि संख्या 1 के तहत Rs.39,54,666/- प्रति एकड़ के मान। 1 , रु. विधि संख्या के तहत 36.22 लाख। 2 और रु. विधि के तहत 37.01 लाख

नहीं। 3 काफी तुलनीय हैं। यदि इन तीन आंकड़ों में से उच्चतम को लिया जाए, तो वर्ष 2002 में नाहरपुर कासन और कासन में भूमि का उचित मूल्य Rs.39,54,666/- प्रति एकड़ 12 होगा।

27. अन्य तीन गाँवों बस कुसला, बस हरिया और धना में मूल्यों में ऐसी कोई वृद्धि नहीं देखी गई है। जहाँ तक उक्त गाँवों का संबंध है, <ID1, P2 और P3 के अलावा कुछ भी रिकॉर्ड पर नहीं रखा गया है। जैसा कि ऊपर बताया गया है, इन गाँवों के लिए भी हम रुपये की आधार दर अपना सकते हैं। वर्ष 1994 के लिए 20.00 लाख और फिर उचित वृद्धि पर विचार करें। जैसा कि बिक्री विलेख ने एक्श को दिनांकित किया था। इन गाँवों से आने वाली भूमि के संबंध में पी1, पी2 और पी3 ने कोई वृद्धि नहीं दिखाई है, मोटे और तैयार तरीके से हम आधी वृद्धि को अपना सकते हैं जैसा कि गाँव नाहरपुर कासन और कासन से आने वाली भूमि में दिखाया गया है। रुपये के बीच का आधा अंतर। आधार दर के रूप में 20.00 लाख और नाहरपुर कासन, कासन और मानेवसर गांवों के लिए अपनाए गए Rs.39 54,666/- प्रति एकड़ का मतलब होगा रु. 9,77,333/- 1,4 का अंतर।

रुपये का आधार आंकड़ा। 20.00 लाख, जैसा कि प्राण सुख 3 में दिया गया है। . इस प्रकार, हमारे विचार में, 2002 में बास कुसला, बास हरिया और धना गाँवों की भूमि का बाजार मूल्य Rs.29,77,333/- प्रति एकड़ 1.5 होना चाहिए। 28. गाँव मानेसर से आने वाली भूमि के संबंध में, उच्च न्यायालय ने गाँव नाहरपुर कासन और कासन के संबंध में बाजार मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक वृद्धि की अनुमति दी थी। उस हद तक वृद्धि अच्छी तरह से उचित थी क्योंकि मानेसर गाँव की भूमि उत्कृष्ट वाणिज्यिक क्षमता के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 से जुड़ी हुई है। 50 प्रतिशत वृद्धि के अनुदान पर राज्य द्वारा गंभीरता से आपत्ति नहीं की गई है और हम इसकी पुष्टि करते हैं। इस प्रकार नाहरपुर कासन और कासन गाँवों के लिए लागू आंकड़ों में 50 प्रतिशत की वृद्धि हमें गाँव मानेसर के संबंध में बाजार मूल्य की ओर ले जाएगी जो Rs.59,31,999/- प्रति एकड़ 1.6 होगा।

29. हालाँकि, हमें मेसर्स को पृथक्करण शुल्क के रूप में और 30 प्रतिशत का अनुदान स्वीकार करना मुश्किल लगता है। कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड। आम तौर पर

1 1 इस आंकड़े को एम. ए. संख्या 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में सही किया गया था। 12 इस आंकड़े को एम. ए. संख्या 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में सही किया गया था। 13 इस आंकड़े को एम. ए. संख्या 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में सही किया गया था। 14 इस आंकड़े को एम. ए. संख्या 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में सही किया गया था। 15 इस आंकड़े को एम. ए. संख्या 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में सही किया गया था। 16 एम. ए. सं. 299/2019 में दिनांकित 08.02.2019 आदेश के संदर्भ में आंकड़े को सही किया गया था।

अधिनियम की धारा 23 (1) (तीसरी) के संदर्भ में मुआवजे का अतिरिक्त घटक तब दिया जाता है जब किसी भूमि धारक को अधिग्रहण के परिणामस्वरूप इस हद तक नुकसान होता है कि उसके पास जो हिस्सेदारी बची है वह गुणवत्ता और मूल्य के मामले में तुलनात्मक रूप से कम हो जाती है। के लिए

उदाहरण के लिए, यदि किसी व्यक्ति द्वारा धारित कृषि भूमि के माध्यम से एक रेलवे ट्रैक का निर्माण किया जाना है, तो उसके पास दो अलग-अलग हिस्सों को छोड़ दिया जाता है, तो उसके लिए इष्टतम स्तर पर कृषि कार्यों को जारी रखना असंभव होगा। इससे उसके पास बचे हुए आधे हिस्से के मूल्य में कमी आएगी। दूसरी ओर, ऐसे मामले में जहां स्वामित्व का हिस्सा अधिग्रहित किया जाता है जिसके लिए उचित वाणिज्यिक मूल्य प्रदान किया जाता है, भूमि का शेष मूल्य वाणिज्यिक क्षमता के मामले में कम नहीं होगा। दूसरी ओर, शेष भूमि की क्षमता में भी भारी वृद्धि होगी क्योंकि पड़ोस में विकास सही होगा, इस प्रकार भूमि धारक को पर्याप्त लाभ होगा। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने मेसर्स को 30 प्रतिशत का और मुआवजा देना उचित नहीं माना। कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड अलगाव शुल्क के कारण। हम,

इसलिए, उस हिस्से को अलग रखें और मान लें कि मेसर्स को कोई पृथक्करण शुल्क देने की आवश्यकता नहीं है। कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड।

1730. इन परिस्थितियों में, हम निर्देश देते हैं:

क) नाहरपुर कासन और कासन गाँवों से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में, बाजार मूल्य Rs.39,54,666/प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

ख) ग्राम आधार से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में

कुस्ला, बस हरिया और धना, बाजार मूल्य Rs.29,77,333/- प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ

देय होगा।

ग) गांव मानेसर की भूमि के संबंध में बाजार मूल्य Rs.59,31,999/- प्रति एकड़ होगा। इसके अलावा, सभी वैधानिक

लाभ देय होंगे।

(घ) एम/एस। कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड का अधिकार नहीं होगा

कोई भी पृथक्करण शुल्क।

ई) यदि इस निर्णय में पाई गई राशि से अधिक कोई राशि किसी भी भूमि मालिक की किसी भी भूमि मालिक से हकदारी है।

अधिग्रहण के तहत गाँव उन्हें सौंप दिए गए थे, जिन्हें भूमि मालिक द्वारा 30 जून, 2019 तक राज्य को वापस कर दिया जाएगा। यदि अतिरिक्त राशि 30 जून, 2019 तक वापस कर दी जाती है, तो

17 इस आंकड़े को एम. ए. सं. 299/2019 में दिनांकित आदेश 08.02.2019 के संदर्भ में सही किया गया था।

उक्त राशि पर ब्याज एल. ए. द्वारा देय होगा, हालांकि, यदि राशि उक्त तिथि तक वापस नहीं की जाती है, तो उस राशि पर 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा।

वह एच. एस. आई. आई. डी. सी. और राज्य द्वारा पसंद की जाने वाली अपील करता है उपरोक्त सीमा तक। अपीलों को प्राथमिकता दी गई

एम/एस सहित। कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमी

कोई लागत नहीं। 11 जनवरी, 2019 1 8.

अपीलें

सी. ए. सं. में 2019 के 08.02.2019 पाससेक दिनांकित आदेश के पैरा 9 में निर्धारित कैशन। 264-270 2019 से।