ए.

साजन

बनाम

महाराष्ट्र राज्य और अन्य (2020 की सिविल अपील संख्या 2170-2171) 17 मार्च, 2020

बी.

[आर**.** भानुमति और ए**.** एस**.** बोपन्ना**,** जे**.** जे**.]**

भूमि अधिग्रहणः

भूमि अधिग्रहण-चीनी मिल चलाने के लिए उपयोग की जाने वाली कृषि योग्य और गैर-कृषि भूमि का समावेश-मुआवजे का निर्धारण-संदर्भ न्यायालय ने पूरी भूमि को गैर-कृषि उपयोग के लिए भूमि मानते हुए और विकास लागत के लिए 10 प्रतिशत की कटौती करते हुए मुआवजे की राशि बढ़ा दी-उच्च न्यायालय ने अपील में विकास लागत के लिए 40 प्रतिशत की कटौती करते हुए मुआवजे की राशि को कम कर दिया-सर्वोच्च न्यायालय में अपील-कहा गयाःसंदर्भ न्यायालय द्वारा प्राप्त मूल्य उचित और उचित है-विकास के लिए एक तिहाई कटौती का नियम सामान्य नियम है-लेकिन अधिग्रहण आदि के उद्देश्य के आधार पर विकास के लिए कटौती 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत तक भिन्न हो सकती है-वर्तमान मामले में, अधिग्रहण के उद्देश्य को देखते हुए, विकास लागत के लिए 20 प्रतिशत कटौती उचित होगी-सिविल कार्य और नींव के नुकसान का मूल्यांकन जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा मूल्यांकन किया गया है-संदर्भ न्यायालय द्वारा विद्युत स्थापना के मूल्यह्रास बाजार मूल्य के लिए राशि का पुरस्कार की पुष्टि की गई है-उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए मशीनरी और यांत्रिक स्थापना के मूल्यह्रास बाजार मूल्य के लिए राशि का पुरस्कार की पुष्टि की गई है-व्यवसाय के नुकसान के लिए मुआवजा देने के लिए समवर्ती निष्कर्ष की भी पुष्टि की गई है-क्षतिपूर्ति राशि तदनुसार संशोधित की गई है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

आंशिक रूप से अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.1** उच्च न्यायालय ने एक्सएच लिया है। **23** दिनांकित **03.06.1976** उदाहरण के रूप में जो **30x32** फीट मापने वाला बिक्री विलेख या भूखंड है।**(960 sq.ft.)** रु**. 3, 000/-** यानी रु**. 3. 12** प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट। अपीलार्थियों ने **03.02.1982 Exh** दिनांकित बिक्री विलेख पर भी अधिक निर्भरता रखी है। **35** जिसमें**, 5023** वर्ग मीटर का भूखंड है।फीट।रुपये में बेचा गया। **35, 000/-** अर्थात रु। **6. 90** प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।उच्च न्यायालय ने एक्सएच लिया है। **23** बिक्री विलेख दिनांकित

जी.

एच.

930 ए.

931

साजन बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य ए

03.06.1976 और प्रत्येक वर्ष के लिए **10** प्रतिशत की वृद्धि की थी और मूल्य **6** रुपये प्रति वर्ग मीटर पर पहुंच गया था।फीट।यहाँ तक कि एक्सएच से भी जाना। **35** बिक्री विलेख **(03.02.1982)** जिसके तहत **Rs.5023** वर्ग कि**.** मी**.**फीट।रुपये में बेचा गया। **35, 000/-** अर्थात रु। **6. 90** प्रति वर्ग किलोमीटर।एफ**.** टी**.,** एक्स**. 35** बिक्री विलेख **(03.02.1982)** राज्य सरकार द्वारा भूमि पर कब्जा करने के बाद **(21.11.1981)** और धारा **4** अधिसूचना दिनांक **10.02.1982** है।एक्सएच के बाद से। **35** दिनांकित बिक्री विलेख दो तिथियों के बीच है**-**भूमि पर कब्जा करने की तारीख और धारा **4** अधिसूचना की तारीख**,** एक उचित मूल्यांकन अपनाना आवश्यक है।एक्सएच को ध्यान में रखते हुए। **23** और एक्सएच। **35,** संदर्भ न्यायालय द्वारा अपनाया गया मूल्य रु। **6. 90** प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।**,** रुपये में मूल्यांकन का निर्धारण। **6. 90** प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।**,** अपनाया गया मूल्य उचित और उचित है और इसकी पुष्टि की जाती है।**[**पैरा **14] [938-** सी**.** एफ**.]** विकास के लिए एक तिहाई कटौती का नियम सामान्य नियम है।लेकिन अधिग्रहण के उद्देश्य और सुनियोजित लेआउट**,** यदि कोई हो**,** पर ध्यान देने के आधार पर**,** विकास लागत के लिए कटौती **20** प्रतिशत से **75** प्रतिशत तक भिन्न हो सकती है।वर्तमान मामले में**,** चूंकि बांध परियोजना के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था**,** इसलिए आवास कॉलोनी के लिए एक लेआउट के मामले में अधिकांश विकास की आवश्यकता नहीं है।**40%** उच्च न्यायालय द्वारा की गई कटौती उच्च पक्ष में प्रतीत होती है।अधिग्रहण के उद्देश्य और मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए**,** विकास लागत के लिए **20** प्रतिशत कटौती उचित होगी।पूरी भूमि **2,61,300** वर्ग लेते हुए।फीट।गैर**-**कृषि के रूप में और विकास लागत

के लिए **20** प्रतिशत कटौती करते हुए**,** भूमि के मूल्य की गणना **Rs.12,54,530/- [**पैरा **16** और **17] [939-D; 940-A-B]** पर की जाती है।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

लाल चंद बनाम भारत संघ और एक अन्य **(2009) 15**

एससीसी **769:[2009] 13** एस**.** सी**.** आर**. 622-**पर निर्भर।

मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य बनाम संघ

भारत और दूसरा (2015) 2 एस. सी. सी. 262:[2014] 10 एस. सी. आर. 1153-संदर्भित।

जी.

2. सिविल कार्य के मूल्यांकन**,** पीडब्लू**-2** के साक्ष्य और राज्य**-**उप**-**मंडल अभियंता के लिए गवाह संख्या **3** का उल्लेख करने के बाद**,** उच्च न्यायालय ने अच्छी सामग्री के परिवहन लागत के लिए सिविल कार्य और नींव को नष्ट करने की लागत और नुकसान के मूल्यांकन का आकलन किया है।

एच.

रु**. 4,26,890-**।एक अलग दृष्टिकोण लेने का कोई कारण नहीं है और रुपये की राशि। **4,26,890-**सिविल कार्य के नुकसान और अच्छी सामग्री की नींव और परिवहन की पुष्टि की जाती है।**[**पैरा **18] [940-**एच**; 941-**ए**-**बी**]**

3. रुपये की राशि के मुकाबले। **3,86,867-**संदर्भ न्यायालय द्वारा प्रदत्त**,** उच्च न्यायालय ने बिजली की स्थापना के मूल्यह्रास बाजार मूल्य के लिए रु**. 2,39,000** का आदेश दिया है। शुरू में वर्ष **1976** के लिए तैयार की गई परियोजना रिपोर्ट के अनुसार**,** कारखाने की स्थापना की लागत रु। **6,93,677-**और पुरस्कार के अनुसार**,** इसे रु। **5,78,100-**। **Exh.21** रिपोर्ट और पीडब्लू**-2** के साक्ष्य का उल्लेख करते हुए**,** संदर्भ न्यायालय ने एक करोड़ रुपये का फैसला सुनाया है। **3,86,867-**विद्युत**,** यांत्रिक और पुनः स्थापना के संबंध

में शुल्क को हटाने की दिशा में।विघटन और पुनः स्थापना के दौरान, विद्युत स्थापना के क्षतिग्रस्त होने की पूरी संभावना है।संदर्भ न्यायालय के निष्कर्षों पर विचार करते हुए, उच्च न्यायालय रुपये की राशि को कम करने में उचित नहीं था। **3,86,867-**से रु। **2,39,000-**विद्युत स्थापना के मूल्यह्रास बाजार मूल्य के आधार पर।इसलिए, संदर्भ न्यायालय द्वारा जमा की गई रुपये की राशि की पुष्टि की जाती है।**[**पैरा **19] [941-**सी**-**ई**]**

बी.

सी.

डी.

4. रिपोर्ट **Exh.21** और पीडब्लू**-2** के साक्ष्य के आधार पर, उच्च न्यायालय ने मशीनरी और मैकेनिकल इंस्टॉलेशन के बाजार मूल्य में गिरावट का फैसला किया है। **6,62,000-** और उसी की पुष्टि की जाती है।**[**पैरा **20] [941-**एफ**]**

ई.

5. अपीलार्थियों की ओर से जांचे गए पीडब्लू**-2** के साक्ष्य के अवलोकन से पता चलता है कि वर्ष **1978-79** में, जब गवाह ने अपीलार्थियों के कारखाने का दौरा किया, तो उसने देखा कि चीनी का उत्पादन बंद हो गया था।जैसा कि संदर्भ न्यायालय के साथ**-**साथ उच्च न्यायालय द्वारा बताया गया है, आय के संबंध में, आय का कोई विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया था। **1981** से **1986** की अवधि के दौरान चीनी मिल निष्क्रिय थी।**Exh.33** के अनुसार वर्ष **1975-76** के लिए बैलेंस शीट से पता चलता है कि वर्ष **1975-76** के दौरान कारखाना शुरू में घाटे में चल रहा था।हालाँकि अपीलार्थियों ने दावा किया है कि वे एक करोड़ रुपये का लाभ कमा रहे हैं। **2,00,000-**प्रति वर्ष, यह दिखाने के लिए कोई बयान दायर नहीं किया गया था कि चीनी कारखाना रु। **2,00,000-**।नीचे दी अवर न्यायालयों ने एक करोड़ रुपये का मुआवजा देने के लिए समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए हैं। **5,00,000-**वर्ष ए से व्यवसाय के नुकसान के लिए

एफ.

जी.

एच.

1981, संपत्ति का कब्जा लेने का समय और वर्ष **1986** में भुगतान किया गया मुआवजा। व्यवसाय के नुकसान के लिए भुगतान की गई रुपये **5,00,000** की क्षतिपूर्ति राशि की भी पुष्टि की जाती है।**[**पैरा **21] [941-**जी**-**एच**; 942-**ए**-**सी**]**

6. मुआवजे की संशोधित राशि के अनुसार शेष राशि का भुगतान अपीलार्थियों/दावेदारों को संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए सभी वैधानिक लाभों के साथ किया जाना चाहिए।**[**पैरा **23] [943-**सी**]**

बी.

संदर्भित निर्णय

[2014] 10 एससीआर **1153**

संदर्भित किया गया है

पैरा **15**

सी.

[2009] 13 एससीआर **622**

संदर्भित किया गया है

पैरा **15**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2020 की सिविल अपील संख्या 2170-2171

बॉम्बे में उच्च न्यायालय के दिनांक 1 के निर्णय और आदेश से, 1997 की पहली अपील संख्या 601 और क्रॉस ऑब्जेक्शन एसटी में औरंगाबाद की पीठ। 1997 का सं. 22145

डी.

के साथ

2020 की सिविल अपील संख्या 2172-2173।

ई.

शिरीष के. देशपांडे, सुश्री रुचा प्रवीण मंडलिक, मोहित गौतम, सागर एन. पहुने पाटिल, गोपाल बलवंत साठे, राहुल चिटनिस, आदित्य ए. पांडे, सचिन पाटिल, अधिवक्तागण उपस्थित दलों के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

आर**.** भानुमति**,** जे**.**

एफ.

1. छुट्टी दे दी गई।

2. ये अपीलें अपीलार्थियों द्वारा दायर की गई हैं, जिसमें औरंगाबाद में बॉम्बे बेंच में 1997 की पहली अपील में उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 1 और 1997 की पहली अपील में क्रॉस ऑब्जेक्शन सेंट 2 के साथ दायर की गई हैं, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने आंशिक रूप से अपील की अनुमति दी और विकास लागत के लिए 40 प्रतिशत कटौती देकर भूमि के मुआवजे को कम कर दिया।

जी.

3. इन अपीलों को जन्म देने वाले तथ्य यह हैं कि औरंगाबाद जिले की सोयगांव तहसील के म्हासेकोटा गांव में गट No.85 में भूमि है।

एच.

कार्यकारी अभियंता, जलगांव मध्यम परियोजना प्रभाग के कार्यालय द्वारा हिवरा बांध परियोजना के निर्माण के उद्देश्य से अधिग्रहण के लिए अपीलार्थी और उत्तरदाता संख्या 2 और 3 की साझेदारी फर्म के स्वामित्व वाली 6 एकड़ (2.4 हेक्टेयर) भूमि का प्रस्ताव किया गया था। तदनुसार, विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1984 की धारा 4 (संक्षेप में, "भूमि अधिग्रहण अधिनियम") के तहत अधिसूचना जारी की और धारा 6 के तहत अधिसूचना प्रकाशित की गई।इस अधिग्रहित भूमि में से 0.80 हेक्टेयर भूमि गैर-कृषि भूमि थी जिसका उपयोग साझेदारी फर्म द्वारा चीनी मिल चलाने के लिए किया जाता था और शेष कृषि योग्य भूमि थी।

बी.

4. विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, औरंगाबाद ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 11 के तहत 712/- (0.80 हेक्टेयर गैर-कृषि भूमि के लिए प्रति हेक्टेयर, 1.44 हेक्टेयर कृषि योग्य भूमि के संबंध में प्रति हेक्टेयर और 0.16 हेक्टेयर पोटखाराबा भूमि के संबंध में प्रति हेक्टेयर) के मूल्यांकन पर विचार करते हुए मुआवजा देने के लिए एक पुरस्कार पारित किया।भूमि की लागत के अलावा, S.L.A.O ने तीन शीर्षों के तहत संरचना का मूल्यांकन भी तय किया है अर्थात (i) सिविल भाग/भवन का मूल्यांकन रु. 3,67,100 - (ii) बिजली की स्थापना (अब ध्वस्त की जानी है) रु. 1,06,000 - और (iii) यांत्रिक मशीनरी (विघटन और परिवहन) रु. 1,05,000-, कुल रु. 5,78,100-।इस मुआवजे की राशि में, धारा 4 के तहत डब्ल्यू. ई. एफ. अधिसूचना के तहत 30 प्रतिशत मुआवजे की वैधानिक पात्रता और मुआवजे के मूल्य में

12 प्रतिशत की वृद्धि को जोड़ा गया।देय शुद्ध राशि की गणना Rs.36,00,385.50-पर की गई थी।

सी.

डी.

ई.

5. पीड़ित, अपीलार्थी और उत्तरदाता संख्या 2 और 3 ने भी भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 18 के तहत इस आधार पर संदर्भ आवेदन (भूमि अधिग्रहण संदर्भ No.299/94) दायर किया कि बाजार मूल्य ठीक से निर्धारित नहीं किया गया है।अपीलार्थी और उत्तरदाता संख्या 2 और 3 ने आगे 1981 से 1986 तक प्रति वर्ष Rs.30,00,000/- के नुकसान और व्यवसाय के नुकसान का दावा किया।अपीलार्थियों ने बाजार मूल्य @Rs.10 प्रति वर्ग कि. मी. का दावा किया।और अन्य वैधानिक लाभों के साथ कुल मुआवजे का दावा किया।

एफ.

जी.

6. रेफरेन्स कोर्ट-सिविल जज, सीनियर डिवीजन, औरंगाबाद ने निर्णय और दिनांक 24.04.1996 के फैसले के माध्यम से 6/- रुपये प्रति वर्ग कि. मी. की बढ़ी हुई दर पर मुआवजा दिया।पूरी अधिग्रहित भूमि के लिए पूरी भूमि को गैर-कृषि उपयोग के लिए भूमि के रूप में मानते हुए और विकास लागत के लिए 10 प्रतिशत की कटौती, बिजली के शुल्क को ध्वस्त करने के लिए रु.

एच.

मैकेनिकल और मशीनरी इंस्टॉलेशन, 1981 से 1986 की अवधि के लिए कमाई के नुकसान के लिए रु. 5,00,000, नुकसान और विघटन शुल्क के लिए रु. Rs.91,000/- और वैधानिक लाभों के साथ परिवहन, लोडिंग और अनलोडिंग के लिए रु. Rs.15,000/- दिए गए थे।इस प्रकार, Rs.23,73,011/- की सीमा तक अपीलार्थी के कुल अतिरिक्त दावे की अनुमति दी गई थी।

बी.

7. प्रत्यर्थी-राज्य ने उपरोक्त आदेश का आरोप लगाते हुए 1997 की पहली अपील No.601 दायर की और अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या 2 और 3 ने भी 1997 की धारा No.22145

वाली प्रति-आपत्ति दायर की। प्रारंभ में इस प्रति-आपत्ति को उच्च न्यायालय द्वारा आपत्तियों को न हटाने के लिए खारिज कर दिया गया था।पुनर्स्थापना आवेदन को भी अत्यधिक देरी के कारण खारिज कर दिया गया था और प्रतिवादियों द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी।इस बर्खास्तगी के खिलाफ, अपीलार्थी और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष 2005 की अपील दायर की, जिसे दिनांक 1 के फैसले के माध्यम से अनुमति दी गई थी और मामले को इस न्यायालय द्वारा हाल के फैसलों में निर्धारित कानून को ध्यान में रखते हुए नए सिरे से निपटारे के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया गया था।

सी.

डी.

8. इसके बाद, दिनांक 21.08.2017 के विवादित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने आंशिक रूप से अपील के साथ-साथ प्रति-आपत्तियों को भी स्वीकार कर लिया और निम्नलिखित पुरस्कार पारित कर दियाः-

आई. भूमि की लागत रु. 6/-।रु. 9,40,896-प्रति वर्ग कि. मी.।फीट।(10 प्रतिशत पर कटौती)

ई.

ii.तोड़ना और नुकसान।रु. 4,26,890-सिविल कार्य लागत

iii.विद्युत का प्रतिस्थापन।रुपये. 2,39,000-स्थापना

एफ.

iv.का मूल्यह्रास।रुपये. 6,62,000-मशीनरी

v. व्यवसाय का नुकसान

....रुपये. 5,00,000 -

जी.

कुल

....Rs.21,60,974/-

9. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री गोपाल बलवंत साठे ने विवादित फैसले पर यह तर्क देते हुए हमला किया कि उच्च न्यायालय पीडब्लू-2-मुकुंद धाराशिवकर-पैनल वाले सरकारी मूल्यांकनकर्ता द्वारा विधिवत साबित किए गए मूल्यांकन प्रमाण पत्र (Exh.-21) पर विचार करने में विफल रहा, जिसके साक्ष्य राज्य सरकार द्वारा अप्रमाणित रहे।इसके अलावा यह

एच.

प्रस्तुत किया कि Exh.-21 यह साबित करता है कि सिविल कार्य रु. 9,55,000-, विद्युत स्थापना रु. 3,21,000-और यांत्रिक स्थापना Rs.10,69,000/- जो पूरी तरह से Rs.23,45,000/- पर आता है और मूल्यह्रास मूल्य Rs.14,28,000/- पर आता है।कुल मिलाकर, सिविल, मैकेनिकल और इलेक्ट्रिकल संरचना का मूल्यांकन 80,000/- है और पीडब्लू-21-वेल्यूअर द्वारा किए गए मूल्यांकन पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया है। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने इस तथ्य को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया है कि उत्तरदाताओं ने यह दिखाने के लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया था कि पीडब्लू-2 द्वारा जारी मूल्यांकन प्रमाण पत्र (Exh.-21) उचित नहीं है और इसमें सटीकता का अभाव है।यह आगे प्रस्तुत किया गया कि प्रति वर्ष रुपये 1,00,000-के व्यवसाय के नुकसान की गणना पूरी तरह से गलत है।यह प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने इस बात को ध्यान में नहीं रखते हुए गलती की कि अपीलार्थी को चीनी कारखाने को बंद करना पड़ा और ऋण राशि की वसूली के लिए दीवानी न्यायालय के आदेश का सामना करना पड़ा क्योंकि अपीलार्थी ने बैंक से ऋण लिया था।यह आगे प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने 40 प्रतिशत की कटौती करने में गलती की, हालांकि भूमि का अधिग्रहण सिंचाई परियोजना के लिए किया गया था, जिसमें सड़क, पानी आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने जैसे विकास शुल्क की आवश्यकता नहीं होती है और संदर्भ न्यायालय ने 10 प्रतिशत की कटौती करना उचित ठहराया जो एक उचित कटौती है और उच्च न्यायालय ने मुआवजे की राशि को कम करने में गलती की।

बी.

सी.

डी.

10. दूसरी ओर, महाराष्ट्र राज्य की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री आदित्य ए. पांडे ने प्रस्तुत किया है कि संदर्भ न्यायालय ने पूरी तरह से विकसित भूखंड के बाजार मूल्य पर विचार करके और अविकसित भूमि के साथ इसकी तुलना करके एक त्रुटि की है।यह प्रस्तुत किया गया था कि म्हासेकोटा गाँव एक हजार की आबादी वाला एक बहुत छोटा गाँव है, जो किसी भी विकास क्षमता के बिना एक दूरदराज के क्षेत्र में स्थित है और अधिग्रहित भूमि का गैर-कृषि भूमि के रूप में कोई संभावित मूल्य नहीं है।यह भी तर्क दिया गया कि कोई भी खरीदार वर्ग फुट के आधार पर 1.44 हेक्टेयर भूमि के बड़े क्षेत्र को खरीदने के लिए आगे नहीं आएगा और इस पहलू पर विचार किए बिना, संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे की राशि में एक लाख रुपये की वृद्धि की थी। 6.

90 प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।उप-मंडल अधिकारी, राज्य के गवाह दिलीप गुडवे के साक्ष्य की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करते हुए, यह प्रस्तुत किया गया कि एसडीओ ने साइट और कारखाने के परिसर का दौरा किया था और एक रिपोर्ट प्रस्तुत की थी।54) यह उल्लेख करते हुए कि कारखाना चालू नहीं था और मशीनरी बेकार पड़ी थी और उसी पर विचार करते हुए, उच्च न्यायालय ने एक निष्कर्ष दर्ज किया है कि दावेदारों ने चीनी कारखाने को बंद कर दिया था। विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया कि उच्च न्यायालय ने उचित रूप से मुआवजे ए को कम कर दिया

ई.

एफ.

जी.

एच.

937

साजन बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य [आर. भानुमती, जे.] ए.

प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अधिनिर्णय दिया गया और विवादित निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।

11. हमने अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री शिरीष के. देशपांडे और श्री सागर एन. पहुने पाटिल और प्रतिवादी-राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री राहुल चिटनिस को सुना है।हमने दलीलों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है और विवादित निर्णय और अभिलेख पर सामग्री का अध्ययन किया है।

बी.

12. औरंगाबाद जिले की सोयगांव तहसील के म्हासेकोटा में स्थित 6 एकड़ भूमि, जिसका स्वामित्व अपीलकर्ता-दावेदारों के पास था, सरकार द्वारा हिवरा माध्यम परियोजना के निर्माण के लिए अधिग्रहित की गई थी।0. 16 हेक्टेयर पोटखाराबा भूमि सहित 2 हेक्टेयर 40 आर की भूमि का अधिग्रहण किया गया।इस क्षेत्र में से 0.80 हेक्टेयर भूमि को गैर-कृषि (एन. ए.) उद्देश्य के लिए खंडसारी कारखाने (चीनी कारखाना) की स्थापना के लिए परिवर्तित किया गया है।1. 44 हेक्टेयर के बाकी क्षेत्र में अपीलार्थियों का दावा है कि वे गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग कर रहे हैं।हालाँकि दावेदारों ने जी. ए. टी. No.85 भूमि में से 1.44 हेक्टेयर भूमि के लिए गैर-कृषि अनुमति मांगी थी, लेकिन संबंधित प्राधिकारी द्वारा यह अनुमति नहीं दी गई थी। 29.03.1982 पर S.L.A.O ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना प्रकाशित की है और 01.09.1986 पर 0.80 आर की अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का पुरस्कार दिया है, जिसे तब से गैर-कृषि भूमि में परिवर्तित किया गया है। 2.00 प्रति वर्ग कि.

मी.मीटर अर्थात Rs.20,000/- प्रति हेक्टेयर।<आई. डी. 2. ने Rs.9500-प्रति हेक्टेयर की दर से 1.44 आर. मापने वाली कृषि भूमि को मुआवजा दिया है।जहाँ तक पोटखाराबा भूमि का संबंध है, जो 0.16 हेक्टेयर है, S.L.A.O ने Rs.200-प्रति हेक्टेयर की दर से मुआवजा दिया है।S.L.A.O. ने भूमि की लागत के रूप में कुल मुआवजा Rs.29,712/- दिया है, जैसा कि ऊपर बताया गया है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

13. जहाँ तक गैर-कृषि उद्देश्य के लिए पूरी भूमि के उपयोग का संबंध है, उच्च न्यायालय ने पाया कि संदर्भ न्यायालय शेष क्षेत्र-1.44 हेक्टेयर के गैर-कृषि उद्देश्य के लिए क्षमता वाली पूरी भूमि को न्यायसंगत मानता है।लघु उद्योग, औरंगाबाद द्वारा अनुमोदित कारखाने की परियोजना रिपोर्ट-Exh.42-योजना का उल्लेख करते हुए, उच्च न्यायालय ने पाया कि चीनी कारखाने के लिए आवश्यक मुख्य कच्चा माल गन्ना है और कच्चे माल को रखने के लिए भवन के हिस्से का उपयोग किया जाता है।उच्च न्यायालय ने आगे पाया कि फ्लो शीट के अलावा, भूमि का कुछ हिस्सा होगा

जी.

एच.

कार्यालय भवन, कार्यशाला, कर्मचारी आवास आदि के लिए उपयोग किया जाता है और पार्किंग और विभिन्न अन्य उद्देश्यों के लिए भी उपयोग किया जाता है।उच्च न्यायालय ने यह भी बताया कि राज्य ने इस आशय का कोई सबूत नहीं दिया है कि अधिग्रहित भूमि में से 1 हेक्टेयर 44 आर भूमि का उपयोग मुख्य रूप से कृषि उद्देश्य के लिए किया गया था, न कि गैर-कृषि उद्देश्य के लिए।संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा समवर्ती निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए कि 0.80 हेक्टेयर के अलावा, 1 हेक्टेयर 44 आर मापने वाली भूमि को गैर-कृषि उद्देश्य के लिए संभावित माना जाए, हमें अलग दृष्टिकोण रखने का कोई कारण नहीं मिलता है।

बी.

बाजार मूल्य और विकास के लिए कटौती

14. उच्च न्यायालय ने Exh.23 दिनांकित 03.06.1976 को उदाहरण के रूप में लिया है जो 30x32 फुट के भूखंड के लिए बिक्री विलेख है। (960 sq.ft.) 3,000/- रुपये की दर से। 3. 12 प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।अपीलार्थियों ने दिनांकित 03.02.1982 Exh.35 के बिक्री विलेख पर भी अधिक निर्भरता रखी है, जिसमें 5023 वर्ग किलोमीटर के भूखंड को मापा गया है।फीट।इसे Rs.35,000/- यानी रु. 6. 90 प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।उच्च न्यायालय ने Exh.23 दिनांकित 03.06.1976 बिक्री विलेख लिया है और हर वर्ष के लिए 10 प्रतिशत की वृद्धि की है और इसका मूल्य 6 रुपये प्रति वर्ग किलोमीटर पर पहुंच गया है।फीट।यहाँ तक कि Exh.35 बिक्री विलेख (03.02.1982) के तहत भी जा रहा है जिसके तहत Rs.5023 वर्ग कि. मी. है।फीट।इसे Rs.35,000/- यानी रु. 6. 90 प्रति वर्ग किलोमीटर। फीट।, Exh.35 बिक्री विलेख (03.02.1982) राज्य सरकार द्वारा भूमि पर कब्जा करने के बाद (21.11.1981) और धारा 4 अधिसूचना दिनांक 10.02.1982 है।चूँकि 03.02.1982 दिनांकित Exh.35 बिक्री विलेख दो तिथियों-भूमि पर कब्जा करने की तारीख और धारा 4 अधिसूचना की तारीख के बीच है, इसलिए उचित मूल्यांकन अपनाना आवश्यक है। Exh.23 और Exh.35 को ध्यान में रखते हुए, संदर्भ न्यायालय द्वारा अपनाया गया मूल्य रु। 6. 90 प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।, हमारे विचार में, रुपये पर मूल्यांकन का निर्धारण। 6. 90 प्रति वर्ग किलोमीटर।फीट।, अपनाया गया मूल्य उचित और उचित है और इसकी पुष्टि की जाती है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

15. रुपये का मूल्य लेते हुए। 6. 90 प्रति वर्ग किलोमीटर।उच्च न्यायालय ने विकास लागत के लिए 40 प्रतिशत की कटौती की और भूमि के मूल्य की गणना रु. 2,61,300 वर्ग मीटर पर की।फीट।9, 40 रुपये, 896.00 पर।अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, आम तौर पर एक तिहाई कटौती यानी विकास शुल्क के लिए 33 1/3 प्रतिशत की अनुमति है।संख्या का उल्लेख करने के बाद

जी.

मेजर जनरल कपिल मेहरा और अन्य बनाम संघ में निर्णय।

भारत का और एक अन्य **(2015) 2** एस**.** सी**.** सी**. 262,** सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः**-**

“36. अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय**,** आम तौर पर एक तिहाई कटौती यानी विकास के लिए **33 1/3%**

एच.

939

साजन बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य [आर. भानुमती, जे.] ए.

शुल्क की अनुमति है।विकास के लिए एक तिहाई कटौती

तहसीलदार (एलए) बनाम ए. मंगला गौरी (1991) 4 में अनुमति दी गई थी

एससीसी 218, गुलजारा सिंह बनाम पंजाब राज्य (1993) 4 एससीसी 245, संतोष कुमारी बनाम हरियाणा राज्य (1996) 10 एससीसी 631,

राजस्व प्रभाग।अधिकारी और एल. ए. ओ. बनाम एस. के. आजम साहब (2009) 4 एस. सी. सी. 395, ए. पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी (2010)

बी.

12 एससीसी 707, अशरफी बनाम हरियाणा राज्य (2013) 5 एससीसी 527 और कश्मीर सिंह बनाम हरियाणा राज्य (2014) 2 एससीसी 165। 37.अधिग्रहित भूमि की प्रकृति और स्थान के आधार पर, अलग से निर्धारित की जाने वाली भूमि की सीमा और विकास के लिए शामिल खर्च, विकास के लिए 30 प्रतिशत से 50 प्रतिशत कटौती

सी.

हरियाणा राज्य कृषि बाजार बोर्ड बनाम कृष्ण कुमार (2011) 15 एस. सी. सी. 297, निदेशक, भूमि अधिग्रहण में अनुमति दी गई थी।

बनाम मल्ला अच्चिनाइड (2006) 12 एस. सी. सी. 87, मुम्मिदी अप्पाराव बनाम।

नागार्जुन फर्टिलाइजर्स एंड केमिकल्स लिमिटेड (2009) 4 एस. सी. सी. 402 और

लाल चंद बनाम भारत संघ (2009) 15 एससीसी 769।”

डी.

16. विकास के लिए एक तिहाई कटौती का नियम सामान्य नियम है।लेकिन अधिग्रहण के उद्देश्य और सुनियोजित लेआउट, यदि कोई हो, पर ध्यान देने के आधार पर, विकास लागत के लिए कटौती 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत तक भिन्न हो सकती है।यह देखते हुए कि विकास के लिए कटौती भूखंड की कीमत के 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत तक हो सकती है,

लाल चंद बनाम भारत संघ और दूसरा (2009) 15 एस. सी. सी. 769,

ई.

सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः- “19. यदि अधिग्रहित भूमि अर्ध-विकसित शहरी क्षेत्र में है, और अविकसित ग्रामीण क्षेत्र में नहीं है, तो विकास के लिए कटौती उतनी ही कम हो सकती है, यानी 25 प्रतिशत से 40 प्रतिशत तक कम हो सकती है, क्योंकि कुछ बुनियादी ढांचा पहले से ही उपलब्ध होगा।(नोटः ऊपर वर्णित प्रतिशत अस्थायी मानक हैं और इसके विपरीत प्रमाण के अधीन हैं।)

एफ.

.....

22. वैधानिक विकास प्राधिकरणों द्वारा बनाए गए कुछ लेआउटों में सड़कों, नालियों, उद्यानों, खेल के मैदानों और सामुदायिक/नागरिक सुविधाओं के लिए निर्धारित सामान्य क्षेत्रों के अलावा जल/सीवेज उपचार संयंत्रों, पानी की टंकियों, विद्युत उप-स्टेशनों आदि के लिए बड़े क्षेत्र निर्धारित किए जा सकते हैं।उपरोक्त उदाहरणों का उद्देश्य केवल यह दिखाना है कि "विकास के लिए कटौती" कारक एक परिवर्तनीय प्रतिशत है और प्रतिशत की सीमा स्वयं 20 प्रतिशत से 75 प्रतिशत तक बहुत व्यापक है।”

जी.

एच.

940

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2020] 4 एस सी आर।

17. वर्तमान मामले में, चूंकि हिवरा बांध परियोजना के निर्माण के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, इसलिए आवास कॉलोनी के लिए एक लेआउट के मामले में अधिकांश विकास की आवश्यकता नहीं है।हमारे विचार में, उच्च न्यायालय द्वारा की गई 40 प्रतिशत कटौती उच्च पक्ष में प्रतीत होती है।अधिग्रहण के उद्देश्य और मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विकास लागत के लिए 20 प्रतिशत कटौती उचित होगी।पूरी भूमि 2,61,300 वर्ग लेते हुए।फीट।गैर-कृषि के रूप में और विकास लागत के लिए 20 प्रतिशत कटौती करते हुए, भूमि के मूल्य की गणना Rs.12,54,530/- पर निम्नानुसार की जाती हैः-

बी.

भूमि का मूल्य

सी.

2,61,360 x 6.90.Rs.18,03,384.00 20 प्रतिशत कटौती।रु. 3,60,67.68 को गोल किया गया।रुपये. 3,60,677 -

कुल

....Rs.14,42,707/- निर्माण/सिविल कार्यों का मूल्यांकन

डी.

18. पीडब्लू-2-मुकुंद धाराशिवकर ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट Exh.21 में सिविल कार्य और फाउंडेशन के मूल्यांकन पर चार शीर्षों के तहत विचार किया हैः- (i) प्रजनन लागत; (ii) आज की स्थिति में बाजार मूल्य; (iii) लागत और नुकसान को समाप्त करना; और (iv) अच्छी सामग्री की परिवहन लागत।पुनरुत्पादन लागत रु. 9,55,020 के रूप में दिखाई गई है-जबकि, रिपोर्ट की तारीख तक बाजार मूल्य रु. 5,26,575-और रु. 4,09,565-को नष्ट करने की लागत और नुकसान के शीर्ष के तहत दिखाया गया है और आगे Rs.17,325/- को अच्छी सामग्री की परिवहन लागत के रूप में दिखाया गया है।पीडब्लू-2-मुकुंद धाराशिवकर ने अपदस्थ किया है कि सिविल कार्य का मूल्यांकन रु. 5,26,575 है-और इसमें पृथ्वी में अंतर्निहित नींव का मूल्यांकन शामिल है।जैसा कि उच्च न्यायालय ने पैरा (28) में अपने फैसले में उल्लेख किया है, पीडब्लू-2-मुकुंद धाराशिवकर ने आकार, विशिष्टताओं और वस्तुओं की संख्या के साथ बिजली घर, कार्यालय और कार्यशाला, कर्मचारी क्वार्टर, जल भंडारण टंकी और अन्य बुनियादी ढांचे/निर्माण के संबंध में सिविल कार्य और नींव पर विचार किया है।इसके विपरीत, राज्य के लिए गवाह संख्या 3, उप-मंडल अभियंता, श्री दिलीप गुडवे ने सिविल कार्य के मूल्यांकन का आकलन किया है।सिविल कार्य के मूल्यांकन के बारे में संदर्भ न्यायालय के निर्णय के प्रासंगिक भाग को निकालने के बाद, पीडब्लू-2 के साक्ष्य और राज्य-उप-मंडल अभियंता के लिए गवाह संख्या 3, उच्च न्यायालय ने ए के मूल्यांकन का आकलन किया है।

ई.

एफ.

जी.

एच.

941

साजन बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य [आर. भानुमती, जे.] ए.

अच्छी सामग्री के परिवहन लागत के लिए सिविल कार्य और नींव को नष्ट करने की लागत और नुकसान रु. 4,09,565-और Rs.17,325/- और कुल राशि रु. 4,26,890-आई।हम एक

अलग दृष्टिकोण लेने का कोई कारण नहीं पाते हैं और हम नागरिक कार्य और अच्छी सामग्री की नींव और परिवहन के नुकसान के लिए रुपये की राशि की पुष्टि करते हैं।

बी.

विद्युत स्थापना और पुनः स्थापना

19. संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए रुपये. 3,86,867 की राशि के मुकाबले, उच्च न्यायालय ने बिजली की स्थापना के मूल्यह्रास बाजार मूल्य के लिए रुपये. 2,39,000 का आदेश दिया है। शुरू में वर्ष 1976 के लिए तैयार की गई परियोजना रिपोर्ट के अनुसार, कारखाने की स्थापना की लागत रु. 6,93,677-और पुरस्कार के अनुसार, इसे रु. 5,78,100-दिया गया है। Exh.21 रिपोर्ट और पीडब्लू-2-मुकुंद धाराशिवकर के साक्ष्य का उल्लेख करते हुए, संदर्भ न्यायालय ने विद्युत, यांत्रिक और पुनः स्थापना के संबंध में शुल्क को हटाने के लिए रु. 3,86,867 का आदेश दिया है।विघटन और पुनः स्थापना के दौरान, विद्युत स्थापना के क्षतिग्रस्त होने की पूरी संभावना है।संदर्भ न्यायालय के निष्कर्षों पर विचार करते हुए, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने विद्युत स्थापना के मूल्यह्रास बाजार मूल्य के आधार पर रुपये की राशि को घटाकर रुपये कर दिया।इसलिए, संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए रु. 3,86,867 की राशि की पुष्टि की जाती है।विद्युत स्थापना को हटाने और उसे फिर से स्थापित करने के लिए, उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए रुपये की राशि को बढ़ाकर रुपये कर दिया गया है, जैसा कि संदर्भ न्यायालय द्वारा दिया गया है।

सी.

डी.

ई.

मशीनरी और यांत्रिक स्थापना की प्रतिस्थापन लागत

एफ.

20. रिपोर्ट Exh.21 और पीडब्लू-2 के साक्ष्य के आधार पर, उच्च न्यायालय ने मशीनरी और मैकेनिकल इंस्टॉलेशन के मूल्यह्रास बाजार मूल्य को रु. 6,62,000 घोषित किया है-और इसकी पुष्टि की जाती है।

कारोबार में नुकसान

जी.

21. अपीलार्थियों की ओर से जांच किए गए पीडब्लू-2-मुकुंद धाराशिवकर के साक्ष्य के अवलोकन से पता चलता है कि वर्ष 1978-79 में, जब गवाह अपीलार्थियों के कारखाने का दौरा करता है, तो उसने देखा कि चीनी का उत्पादन बंद कर दिया गया था।जैसा कि संदर्भ

न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा बताया गया है, आय के संबंध में, आय का कोई विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया था।1981 तक की अवधि के दौरान

एच.

942

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2020] 4 एस सी आर।

1986, चीनी मिल बेकार थी।Exh.33 के अनुसार वर्ष 1975-76 के लिए बैलेंस शीट से पता चलता है कि वर्ष 1975-76 के दौरान कारखाना शुरू में घाटे में चल रहा था।हालाँकि अपीलार्थियों ने दावा किया है कि वे प्रति वर्ष रु. 2,00,000 का लाभ कमा रहे थे, जैसा कि नीचे दी अवर न्यायालयों द्वारा बताया गया है, यह दिखाने के लिए कोई बयान दायर नहीं किया गया था कि चीनी कारखाना रु. 2,00,000-का लाभ कमा रहा था।नीचे दी अवर न्यायालयों ने वर्ष 1981 से व्यवसाय के नुकसान के लिए, संपत्ति पर कब्जा करने के समय और वर्ष 1986 में भुगतान किए गए मुआवजे के लिए रु. 5,00,000 का मुआवजा देने के लिए समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए हैं।व्यवसाय के नुकसान के लिए भुगतान की गई रुपये 5,00,000 की क्षतिपूर्ति राशि की भी पुष्टि की जाती है।

बी.

सी.

22. विभिन्न शीर्षों के तहत अपीलार्थियों को दिए गए मुआवजे को निम्नानुसार संशोधित किया गया है:-

श्री. नहीं।	वस्तुओं का विवरण	उच्च न्यायालय द्वारा	उच्चतम न्यायालय द्वारा
आई.	भूमि का मूल्य	रुपये. 9,40,896 -	Rs.14,42,707/ -
ii.	सिविल कार्य	रुपये. 4,26,890 -	पुष्टि की गई राशि
iii.	विद्युत स्थापना का प्रतिस्थापन	रुपये. 2,39,000 -	रुपये. 3,86,867- जैसा कि संदर्भ न्यायालय द्वारा दिया गया है

iv.	मशीनरी और यांत्रिक स्थापना का मूल्यह्रास	रुपये. 6,62,000 -	पुष्टि की गई राशि
बनाम	वर्ष 1981 से 1986 तक व्यवसाय का नुकसान	रुपये. 5,00,000 -	पुष्टि की गई राशि

डी.

ई.

एफ.

प्रतिवादी-राज्य द्वारा दायर जवाबी हलफनामे में, यह कहा गया है कि कार्यकारी अभियंता, जलगांव मध्यम परियोजना प्रभाग-1 के कार्यालय ने सिविल न्यायालय में जमा किए गए चेक के माध्यम से Rs.72,02,224/- की न्यायिक राशि जमा की है।इसके अलावा Rs.10,00,000/- की राशि का भुगतान अपीलार्थियों को 21.09.2018 पर रसीद No.0114362 के माध्यम से चेक के माध्यम से किया गया है और रु. 5,00,000 की राशि का भुगतान अपीलार्थियों को 02.11.2018 पर चेक वाले No.000094 (रसीद No.0114663) के माध्यम से किया गया है।यह कहा गया है कि अपीलार्थी ने उपरोक्त राशि ए की रसीद को भी निष्पादित कर दिया है।

जी.

एच.

943

साजन बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य [आर. भानुमती, जे.]

और इस आशय की स्वीकृति भी निष्पादित की है कि उसके पूरे दावे का निपटारा कर दिया गया है।मुआवजे की संशोधित राशि के अनुसार, अपीलार्थियों शेष राशि के हकदार हैं।

23. परिणामस्वरूप, औरंगाबाद में बॉम्बे बेंच में 1997 की पहली अपील में उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और अंतिम आदेश को पहली अपील में 1997 की क्रॉस ऑब्जेक्शन सेंट के साथ संशोधित किया गया है, जैसा कि पैरा (22) में ऊपर कहा गया है और इन अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी गई है।मुआवजे की संशोधित राशि के अनुसार शेष राशि का भुगतान अपीलार्थियों/दावेदारों को संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए सभी वैधानिक लाभों के साथ किया जाना चाहिए।

बी.

सी.

कल्पना के. त्रिपाठी

अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी गई।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.