[2021] 3 एस.सी.आर 351

वेद और अन्य

बनाम

हरियाणा राज्य एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 1158/2021)

अप्रैल 08, 2021

[उदय उमेश ललित और विनीत सरन, न्यायमूर्ति]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: क्षतिपूर्ति में वृद्धि - औद्योगिक, वाणिज्यिक, मनोरंजन और अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए एकीकृत परिसर के विकास के लिए औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, चरण 5, मानेसर की स्थापना के लिए भूमि अधिग्रहण - मुआवजे का अधिनिर्णय – भूमि - मालिकों ने मुआवजे में वृद्धि की मांग की - उच्च न्यायालय ने गाँव लखनौला की सीमा में 8 कनाल और 8 मरला और दो विक्रय विलेख (एक्ज़िबिट पी-24 और पी-25) को मापने वाली भूमि की सीमा के संबंध में एक्ज़िबिट पी-13 पर विचार किया - इसने मदन पाल III बनाम हरियाणा राज्य में अपने निर्णय में चरण II, III और IV से संबंधित अधिग्रहण के संबंध में किए गए बाजार मूल्य के मूल्यांकन पर भी विचार किया और अंत में विचाराधीन गांवों के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचा - मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य में मूल्यांकन, जो तत्काल मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय का आधार था, को इस न्यायालय द्वारा वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में कम कर दिया गया था - इसलिए, सैद्धांतिक रूप से, उच्च न्यायालय द्वारा प्राप्त बाजार मूल्य उच्च पक्ष पर होगा - विक्रय विलेख अर्थात एक्ज़िबिट पी-13, पी-24 और पी-25, इसमें शामिल भूमि की सीमा, उनके स्थान और अन्य विशेषताओं पर उच्च न्यायालय द्वारा सही परिप्रेक्ष्य में विचार किया गया था - किसी तरह के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

न्यायालय ने अपील खारिज करते हुए

अभिनिर्धारित: 1. औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, मानेसर, गुड़गांव के चरण II, III और IV के संबंध में, अधिनियम की धारा 4 के तहत दिनांक 06.03.2002, 07.03.2002 और 26.02.2002 को अधिसूचना

जारी करके नाहरपुर कासन, कासन, बास कुसला, बास हरिया, धना और मानेसर गांवों में आने वाली भूमि के संबंध में अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी। उच्च न्यायालय ने मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य मामले में दिनांक 09.03.2018 को अपने निर्णय में नाहरपुर कासन, कासन, बस कुसला, बस हरिया और धाना (चरण II और III द्वारा कवर) गांवों की भूमि के संबंध में 41.40 लाख रुपये प्रति एकड़ के बाजार मूल्य का आकलन किया; जबकि गांव मानेसर (चरण IV द्वारा कवर) की भूमि का मूल्य 62.10 लाख रुपये प्रति एकड़ आंका गया था। इससे उत्पन्न होने वाली अपीलों का निर्णय इस न्यायालय द्वारा दिनांक 11.01.2019 के अपने निर्णय के माध्यम से दिनांक 08.02.2019 के आदेश द्वारा संशोधित किया गया था, जैसा कि 2019 की सिविल अपील संख्या 264-270 और अन्य संबंधित मामलों (वज़ीर और एक अन्य बनाम हरियाणा राज्य) अर्थात, उच्च न्यायालय के निर्णय के बाद, जो वर्तमान में अपील के अधीन है। इस न्यायालय द्वारा जारी किए गए प्रासंगिक परिचालन निर्देश थेः- नाहरपुर कासन और कासन गांवों से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 39,54,666 रुपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे। गांव बस कुसला, बस हरिया और धना से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 29,77,333 रुपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे। गांव मानेसर से भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 59,31,999 लाख रुपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे। [अनुच्छेद 4]

2. वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने ग्राम लखनौला की सीमा में 8 कनाल और 8 मरला की भूमि की सीमा और मेसर्स कॉनवे डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के संबंध में दो विक्रय विलेखके संबंध में एक्ज़िबिट पी13 पर विचार किया। (एक्ज़िबिट पी24 और पी25). इसने मदन पाल III बनाम हरियाणा राज्य में अपने निर्णय में चरण II, III और IV से संबंधित अधिग्रहण के संबंध में उसके द्वारा किए गए बाजार मूल्य के मूल्यांकन पर भी विचार किया और अंत में विचाराधीन गांवों के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचा। वास्तव में, मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य में मूल्यांकन, जो वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय का आधार था, को इस न्यायालय द्वारा वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में कम कर दिया गया था। इसलिए, सैद्धांतिक रूप से, उच्च न्यायालय द्वारा प्राप्त बाजार मूल्य उच्च पक्ष पर होगा। [अनुच्छेद 7,8]

***मदन पाल III बनाम हरियाणा राज्य*(2018) एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 2871 - संदर्भित।**

3. पी-20 का प्रदर्शन करें विक्रय विलेख को संदर्भ न्यायालय द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया था और उस ओर से तर्क काफी सही है। अन्य विक्रय विलेख अर्थात एक्ज़िबिट पी-13, पी-24 और पी-25, इसमें शामिल भूमि की सीमा, उनके स्थान और अन्य विशेषताओं पर उच्च न्यायालय द्वारा सही परिप्रेक्ष्य में विचार किया गया था और मामले में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए। [अनुच्छेद 9]

महाप्रबंधक, तेल एवं प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य ***(2008) 14 एससीसी 745 : [2008] 11 एससीआर 92;*** *वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य* ***(2019) 13 एससीसी 101: [2019] 2 एससीआर 571 – संदर्भित किया गया।***

<u>निर्णय विधि संदर्भ</u>

[2019] 2 एससीआर 571	**करने के लिए भेजा**	**अनुच्छेद 4**
[2008] 11 एससीआर 92	**करने के लिए भेजा**	**अनुच्छेद 10**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं 1158/2021।

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के निर्णय और आदेश दिनांक 25.05.2018 से नियमित प्रथम अपील संख्या 1804/2014 में।

सिविल अपील संख्या 1159/2021 , 1160-1197/2021, 1198-1210/2021, 1211-1218/2021, 1219-1227 /2021, 1228 /2021, 1229/2021, 1230/2021, 1231/202 1, 1232-1233 2021 का, 1234-1240/2021, 1241-1242/2021, 2021 का 1243-1248 , 1249-1250/2021, 1251/2021, 1252-1253/2021, 1254/2021, 1255-1272/2 021 , 1273-1278 /2021 , 1279-1280/2021, 1281/2021, 1282/2021, 1283-1287/2021, 1288-1302/2021, 1303/2021, 1304 /2021 , 1305/2021, 1306/2021, 1 307/2021 , 1308 /2021 , 1309-1310/2021,1311/2021, 1312/2021, 1313-1316 /2021 और 1317 /2021 के साथ ।

नरेंद्र हुडा, रामेश्वर सिंह मलिक, सुशील क्र. जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता, एस.पी. लालेर, बी.के. बागरी, अभिषेक यादव, देवेश कुमार त्रिपाठी, अभय प्रताप, सुश्री मंजू जेटली, सिद्धार्थ मित्तल, राजेंद्र बेनीवाल, प्रभात कुमार, रणबीर सिंह यादव, पूरण मल सैनी, सुश्री अंजू के. वर्की, एस.पी. गौतम, अनिल मित्तल, जितेश मलिक, विभूति सुशांत गुप्ता, रामनरेश यादव, विकास वर्मा, यादव नरेन्द्र सिंह, पुनीत जैन, सुश्री

अनीशा जैन, आर.के. वर्मा, नितिन जैन, सुश्री संगीता तहसीलदार, डॉ. (श्रीमती) विपीन गुप्ता, राकेश कुमार यादव, रामेश्वर प्रसाद गोयल, गगन गुप्ता, जसबीर सिंह मलिक (सुश्री उषा नंदिनी वी. के लिए), डॉ. शिवा शर्मा, दया कृष्ण शर्मा, विकास वर्मा, विनोद गोयल, श्वेतांक शांतनु, प्रताप शंकर, संजीव क्र. चौधरी, सुश्री शिल्पी श्रीवास्तव, सुश्री वंशजा शुक्ला, परमानंद यादव, आहूजा पेठिया, सुरेश क्र. कौशिक, दरमवीर शर्मा, रवि पंवार, बी. राजेश, नरेंद्र कुमार वर्मा, विभूति सुशांत गुप्ता, अधिवक्ता उपस्थित पक्षों के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

उमेश ललित, न्यायमूर्ति

1. देरी को माफ कर दिया। विशेष अवकाश दाखिल करने की अनुमति याचिकाएं मंजूर की गईं। सभी मामलों में अपील करने की अनुमति दी गई है। ये अपीलें उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश दिनांक 25.05.2018 को चुनौती देती हैं[1]; जिसके आधार पर व्यक्तिगत अपीलों का निपटारा किया गया था।

2. वर्तमान अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य, संक्षेप में, इस प्रकार हैंः –

क) भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई औद्योगिक, वाणिज्यिक, मनोरंजन और अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए एक एकीकृत परिसर के विकास के लिए औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, चरण-v, मानेसर, गुड़गांव की स्थापना के उद्देश्य से अधिनियम 2 की धारा 17 (2) (ग) के साथ धारा 4 के तहत अधिसूचना दिनांक 17.09.2004 जारी की गई।

ख) उपर्युक्त अधिसूचना के पश्चात अधिनियम की धारा 6 के अधीन दिनांक 27.10.2004 की घोषणा जारी की गई। घोषणा द्वारा परिमाप की गई भूमि 956 एकड़ 5 कनाल 18 मरला थी, जिसका विवरण उच्च न्यायालय द्वारा सारणीबद्ध किया गया थाः-

ग) दिनांक 09.03.2006 के अधिनिर्णय द्वारा, भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने 12.50 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया।

“क्रम संख्या	गाँव	क्षेत्र	
		कनाल	मरला
1.	नवादा फ़तेहपुर	65	8
2.	नौरंगपुर	68	15
3.	मानेसर	114	14
4.	लाखनौला	3515	01
5.	नाहरपुर कासन	3672	15
6.	शिकोहपुर (43ख -9ख -0ख)	217	5
	कुल 7653 18 या 956 एकड़ 5 कनाल 18 मरला”		

घ) भूमि धारकों द्वारा दिए गए संदर्भों पर विचार करते हुए, संदर्भ न्यायालय ने गांव मानेसर के अलावा अन्य गांवों के संबंध में 50,43,315 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजे का आकलन किया। पी-20 का प्रदर्शन करें बिक्री भूमिधारकों द्वारा भरोसा किए गए विलेख पर संदर्भ न्यायालय द्वारा निम्नलिखित रूप में विचार किया गया थाः-

"... विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी 20 गाँव नाहरपुर कासन से संबंधित है और विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी24 गाँव नौरंगपुर से संबंधित है। मैं विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी 20 के माध्यम से चला गया है। इस न्यायालय की सुविचारित राय में विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी 20 भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को दर्शाता नहीं है। 96 कनाल 13 मरला भूमि 28.04.2004 को 13,62,00,000/- रुपये की कुल बिक्री पर बेची गई। इसकी कीमत प्रति एकड़ 1.07 करोड़ रुपये है। विक्रय विलेख की बारीकी से जांच से पता चलता है कि विक्रय विलेख केवल भूमि के संबंध में नहीं था। विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी 20 में एक दावा है कि पहले पक्ष के पास औद्योगिक भूमि और औद्योगिक भवन के लिए अच्छा और विपणन योग्य शीर्षक था जिसमें बेसमेंट, भूतल, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल शामिल थी और वह अपने अधिकारों, शीर्षक, ब्याज और ग्रहणाधिकार को बेचने का इच्छुक था। विक्रय विलेख के साथ दो अनुसूचियाँ भी संलग्न की गई थीं। अनुसूची-। भूमि का क्षेत्रफल बताती है और अनुसूची-।। निर्मित क्षेत्र, मशीनरी आदि बताती है जिसमें कैंटीन, रसोईघर, कार्यालय, 7 एयर हैंडलिंग इकाइयाँ, एयर कूलिंग इकाइयाँ, 400 टन के केंद्रापसारक

चिलर, व्यापक केबलिंग के साथ लैन नेटवर्किंग, अग्निशमन संरचना आदि शामिल हैं। इसलिए कीमत पूरे संयंत्र के लिए थी, न कि केवल जमीन के लिए।

ङ) अधिग्रहण निकाय, अर्थात् हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम[3] (जिसे अब हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं बुनियादी ढांचा विकास निगम.[4] के रूप में जाना जाता है) के साथ-साथ कुछ भूमिधारकों ने पीड़ित होने के कारण उच्च न्यायालय में अपील दायर की।

च) उच्च न्यायालय ने गाँव नौरंगपुर और लखनौला में आने वाली भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 48,46,000/- प्रति एकड़ आंका और गाँव नवादा फतेहपुर, नाहरपुर कासन और शिकोहपुर में आने वाली भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 43,61,400/- प्रति एकड़ आंका गया। यह विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी-13 पर निर्भर था, जहां राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर भूमि का अग्रभाग था और 12% वृद्धि देने के बाद यह Rs.57,01,066/- के आंकड़े पर पहुंच गया, जिसके बाद राजमार्ग पर पड़ने वाले गांवों नौरंगपुर और लखनौला की भूमि के लिए रु48,45,907 (रु. 48,46,000/-) पर बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए 15% कटौती लागू की गई थी। चूंकि शिकोहपुर, नवादा फतेहपुर और नाहरपुर गांवों की भूमि राजमार्ग से दूर थी, इसलिए उन तीन गांवों के लिए 43,61,400 रुपये प्रति एकड़ के आंकड़े तक पहुंचने के लिए 10% की और कटौती की गई। उच्च न्यायालय ने **मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य**[5] में अपने द्वारा किए गए मूल्यांकन पर भरोसा किया।

प्रासंगिक चर्चा इस प्रकार थीः-

"71. अन्य उदाहरण है जो ध्यान में रखा जा सकता एक्ज़िबिट पी 13 दिनांक 27.08.2003 के लिए 8 कनाल 8 मरले (थोड़ा अधिक एक एकड़) जो एम/एस रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड लखनौला की सीमा में गिरने के पक्ष में निष्पादित किया गया था। भूखंड के विवरण के अनुसार सामने की ओर दक्षिण की ओर ही राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर था और विचाराधीन बिक्री विलेख समय से एक साल पहले का है। विकास कारक और विचाराधीन भूमि की संभावना को ध्यान में रखते हुए, जिस पर उपरोक्त साक्ष्य में चर्चा की गई है कि आईएमटी मानेसर को वर्ष 1994 से आसपास के क्षेत्र में विकसित किया जा रहा था और बाजार मूल्य का आकलन पहले ही 20 लाख रुपये प्रति एकड़ के हिसाब से किया जा चुका था और वर्ष 2002 के लिए आसपास के गांव नाहरपुर कासन के लिए बाजार मूल्य का आकलन 41.40 लाख रुपये प्रति एकड़ के हिसाब से किया गया था, निर्माण गतिविधि का दबाव बहुत अधिक था और प्रगति की गति तेज थी। उद्योगों का निर्माण किया गया

था और अधिग्रहण से छूट दी गई थी जिसे स्थल योजनाओं में नीले रंग में दिखाया गया है। मानेसर से दूरी केवल 2 किमी दूर थी, जहाँ मुख्य गतिविधियाँ हो रही थीं। गुड़गांव शहर दूसरी तरफ केवल 11 किलोमीटर की दूरी पर स्थित था और समग्र रूप से जो तस्वीर खींची जा सकती है, वह यह थी कि दोनों तरफ से विचाराधीन भूमि की ओर विकास की निश्चित प्रवृत्ति थी। स्थल योजना से पता चला कि भूमि अधिक लाभप्रद स्थान पर स्थित थी और इसकी संभावना बहुत अधिक थी।

72. इन परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विक्रय विलेख एक्ज़िबिट पी 13 पर 12% की वृद्धि की आवश्यकता होगी, जिसके लिए भूमि का मूल्य 50,90,238 /- रुपये था। 12% लाभ '6,10,828/- है और प्रति एकड़ मूल्य 57,01,066/- रुपये प्रति एकड़ है। जैसा कि एक्ज़िबिट पी 13 देखा गया है कि एक एकड़ भूमि का है और इसलिए, भूखंड का छोटापन तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं होता है, क्योंकि राजमार्ग पर पड़ने वाली एक एकड़ भूमि को भूमि का एक छोटा हिस्सा नहीं कहा जा सकता है। विवरण से यह भी पता चलता है कि दिए गए आयामों के अनुसार राजमार्ग पर इसका 75.8 मीटर का अग्रभाग था और तदनुसार, इस न्यायालय की राय है कि विकास के लिए 15% की कटौती तथ्यों और परिस्थितियों में उचित होगी, जो बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए उत्तरदायी है, जो कि 8,15,159/- रुपये आता है। इस प्रकार, इसे 57,01,066/- से घटाकर, गाँव नौरंगपुर और गाँव लखनौला में आने वाली भूमि के लिए बाजार मूल्य 48,45,907/- प्रति एकड़ (48,46,000/- रुपये) हो जाता है, जो राजमार्ग से सटे हैं। बिक्री का उदाहरण उच्च मूल्य का है, इस प्रकार, एक्ज़िबिट पी 7 पर पसंद किया जा रहा है, जो राजमार्ग पर भी नहीं पड़ रहा है।

73. इसी तरह की परिस्थितियों में **'चकस बनाम पंजाब राज्य और अन्य' 2011 (10) एससीआर 618**, जब उद्योग और बुनियादी ढांचे की स्थापना के लिए भूमि का अधिग्रहण किया जा रहा था, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि विकास शुल्क के लिए मूल्य के 50% की कटौती संदर्भ न्यायालय द्वारा उचित नहीं थी। यह देखा गया कि भूमि का उपयोग उस औद्योगिक इकाई के लिए किया जाना था जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया जा रहा था और इसलिए, 10% की कमी को बरकरार रखा गया था।

74. यहां यह भी ध्यान देना उचित है कि अधिग्रहण मिश्रित उद्देश्य के लिए था और निगम अंतिम आवंटनकर्ताओं से लागत की वसूली करने जा रहा है और इसलिए, तथ्यों और परिस्थितियों में 15% की कमी उचित होगी।

75**. 'कस्तूरी बनाम हरियाणा राज्य' 2003 (1) एससीसी 354** में, 20% कटौती तब लागू की गई थी जब भिवानी में आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास के लिए 84.23 एकड़ का अधिग्रहण किया गया था। यह तर्क कि कोई कटौती नहीं होनी चाहिए, इस बात को ध्यान में रखते हुए खारिज कर दिया गया कि बिक्री उदाहरण मुख्य सड़क पर ही स्थित 3 कनाल भूमि का था और इसके परिणामस्वरूप 20% कटौती एकल न्यायाधीश द्वारा लागू की गई थी और जिसे खण्ड पीठ द्वारा बरकरार रखा गया था।

76. जैसा कि देखा गया है कि वर्ष 2002 में अधिग्रहित की गई भूमि मानेसर के निकट और गुड़गांव से दूर है, जिसका बाजार मूल्य 09.03.2018 को **मदन पाल (III)[5] (पूर्वोक्त)** में कॉम्पैक्ट ब्लॉक के गांव नाहरपुर कासन और अन्य गांवों के लिए 41.40 रुपये प्रति एकड़ आंका गया है। पहले विकास गांव मानेसर में और उसके आसपास हुआ था, यह विकास का केंद्र था और वर्ष 1994 में पहली बार आईएमटी मानेसर इसके आसपास आया था, गांव मानेसर और इसके आसपास की भूमि का मूल्य एक प्रासंगिक कारक था , जिससे पहले के अवसर पर संबंधित उद्योग, अर्थात् मेसर्स कोहली होल्डिंग प्राइवेट। लिमिटेड को ऊंची दर दी गई है। इसलिए, भले ही वर्तमान भूमि गुड़गांव के करीब आ रही हो, लेकिन मानेसर में हो रहे विकास के केंद्र से दूर होने की तुलना उसी मुआवजे से नहीं की जा सकती, जो मेसर्स कोहली होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड और गांव मानेसर के भूमि मालिकों को दिया गया है। यह अधिग्रहण ढाई वर्ष के बाद किया गया है और इसलिए उक्त कारकों को ध्यान में रखते हुए गुड़गांव शहर के निकट आने वाली भूमि के लिए मुआवजा दिया जाएगा, जो कि आगे की भूमि के लिए पहले के अधिग्रहण में दिया गया था और इसलिए, जो आकलन 48,45,907/- प्रति एकड़ (इसे 48,46,000 रुपये प्रति एकड़ तक पूरा करना) किया गया है, वह बहुत उपयुक्त बाजार मूल्य होगा।

77. अन्य गांवों की भूमि के लिए अर्थात. नवादा फतेहपुर, नाहरपुर कासन, शिकोहपुर और अन्य 10% को उक्त मुआवजे का आकलन करने पर कम किया जाना चाहिए और इसलिए, बाजार मूल्य

43,61,317/- प्रति एकड़ (इसे 43,61,400/- प्रति एकड़ तक पूरा करना) का आकलन किया जाता है। ऊपर चर्चा किए गए गवाहों के साक्ष्य से यह स्पष्ट होगा कि गाँव नवादा फ़तेहपुर और शिकोहपुर राजमार्ग से कुछ दूरी पर हैं। नवादा फतेहपुर 4-5 किलोमीटर की दूरी पर है और शिकोहपुर स्थित है जहां केंद्रीय रिजर्व पुलिस बल के लिए जमीन का अधिग्रहण किया गया था और नौरंगपुर के पीछे भी स्थित है और राष्ट्रीय राजमार्ग से नहीं जुड़ा है।

78. जो साक्ष्य अभिलेख पर है जिस पर कोई सुरक्षित रूप से वापस आ सकता है, वर्तमान मामलों के सेट में मैसर्स कॉनवे डेवलपर्स लिमिटेड (एक्सटीएस) में 2 विक्रय विलेखों के रूप में है। पी 24 और पी 25) मामलों के एक सेट में, जो दर्शाता है कि गांव नौरंगपुर में बाजार मूल्य 57,60,000 रुपये प्रति एकड़ था। लेकिन जैसा कि ऊपर देखा गया है, स्थान को विशेष रूप से इस न्यायालय के ध्यान में नहीं लाया गया है, हालांकि अतिरिक्त साक्ष्य के लिए एक आवेदन दायर किया गया है, जिससे स्थल-योजनाओं को रिकॉर्ड में लाया गया है। एक गवाह अभियोजन पक्ष का गवाह ने गवाही दी है कि यह मुख्य राजमार्ग से जुड़ा हुआ है और इस प्रकार, उसी पर उचित कट लगाया जाना है और विशेष रूप से क्योंकि भूमि गुड़गांव की ओर थी, जैसा कि देखा गया और राजमार्ग से जुड़ा हुआ है। इस प्रकार, यदि उसी पर 15% कटौती दी जाती है, तो स्थानीय लाभ के कारण, यह रुपये 8,64,000/- का काम करेगा और बाजार दर 48,96,000/- रुपये प्रति एकड़ होगी जो लगभग उसी कीमत के आसपास है जो 48,46,000/- रुपये प्रति एकड़ तय की जा रही है।

G) उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों का परिचालन भाग थाः-

“79. नतीजतन, हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं बुनियादी ढांचा विकास निगम की अपीलों को अनुमति दी जाती है, जबकि भूमि मालिकों की आगे की वृद्धि के लिए अपील और वृद्धि के लिए क्रॉस-ऑब्जेक्शन जो दायर किए जाते हैं, उन्हें खारिज कर दिया जाता है और संदर्भ न्यायालयों द्वारा पारित अधिनिर्णय को तदनुसार संशोधित किया जाता है।

(i) नौरंगपुर और लखनौला नामक दो गांवों में आने वाली भूमि का बाजार मूल्य 17.09.2004 को सभी वैधानिक लाभों के साथ 48,46,000 रुपये प्रति एकड़ आंका गया है।

(ii) नवादा फतेहपुर, नाहरपुर कासन और शिकोहपुर गांवों में आने वाली भूमि का बाजार मूल्य 17.09.2004 को सभी वैधानिक लाभों के साथ 43,61,400/- रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया गया है।

(iii) **प्राण सुख[6] (पूर्वोक्त)** के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशों का भी मुआवजे की शेष राशि का वितरण करते समय पालन किया जाएगा।

(iv) जहां भूमि मालिकों द्वारा अपील दायर की गई है जो सीमा की अवधि से परे थी और विलंब को इस शर्त के साथ माफ करने के लिए आवेदन दायर किए गए हैं कि भूमि मालिक उक्त अवधि के दौरान ब्याज के हकदार नहीं होंगे, तो कार्यकारी न्यायालय यह सुनिश्चित करेगा कि प्रत्येक व्यक्तिगत भूमि मालिक के मामले में पारित की गई उक्त शर्त को ध्यान में रखते हुए राशियों की गणना और वितरण किया जाए।

3. पीड़ित होने के कारण, इन अपीलों को भूस्वामियों द्वारा प्राथमिकता दी गई है। राज्य या अधिग्रहण निकाय द्वारा कोई अपील नहीं की गई है और इस प्रकार, तत्काल अपील का दायरा इस बात पर विचार करने तक सीमित है कि क्या भूमिधारक मुआवजे में किसी भी वृद्धि के हकदार हैं।

4. शुरुआत में यह उल्लेख किया जाना चाहिए कि औद्योगिक मॉडल टाउनशिप, मानेसर, गुड़गांव के चरण II, III और IV के संबंध में, अधिनियम की धारा 4 के तहत दिनांक 06.03.2002, 07.03.2002 और 26.02.2002 को अधिसूचना जारी करके नाहरपुर कासन, कासन, बास कुसला, बास हरिया, धना और मानेसर गांवों में आने वाली भूमि के संबंध में अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी। उच्च न्यायालय ने **मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य[5]** मामले में दिनांक 09.03.2018 को अपने निर्णय में गाँव नाहरपुर कासन, कासन, बस कुसला, बस हरिया और धाना (चरण II और III द्वारा कवर) की भूमि के संबंध में बाजार मूल्य का आकलन 41.40 लाख रुपये प्रति एकड़ पर किया; जबकि गाँव मानेसर (चरण IV द्वारा कवर) की भूमि का मूल्य Rs. 62.10 लाख प्रति एकड़ आंका गया था। इससे उत्पन्न होने वाली अपीलों का निर्णय इस न्यायालय द्वारा दिनांक 11.01.2019[7] के अपने निर्णय के माध्यम से दिनांक 08.02.2019[8] के आदेश द्वारा संशोधित सिविल अपील संख्या 264-270 2019 और अन्य संबंधित मामलों **(वज़ीर और एक अन्य बनाम हरियाणा राज्य[7])** अर्थात ,उच्च न्यायालय के निर्णय के बाद किया गया था, जो वर्तमान में अपील के तहत है।

इस न्यायालय द्वारा जारी किए गए प्रासंगिक परिचालन निर्देश थेः-

"32. इन परिस्थितियों में, हम निर्देश देते हैं :

32.1. नाहरपुर कासन और कासन गांवों से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 39,54,666 रुपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

32.2 गांव बस कुसला, बस हरिया और ढाणा से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में बाजार मूल्य Rs.29,77,333 प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

32.3 गांव मानेसर से भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 59,31,999 लाख रुपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

5. इन अपीलों में, भूमिधारकों की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था किः-

क) दिल्ली की ओर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 से सटे नौरंगपुर, लखनौला और शिकोहपुर गांवों की भूमि मानेसर जैसे गांवों की भूमि की तुलना में गुड़गांव के करीब होने के कारण इन गांवों की भूमि बेहतर स्थिति में थी।

ख) कई प्रतिष्ठित औद्योगिक इकाइयों, रिसॉर्ट्स, होटलों और फार्म हाउसों से घिरी भूमि में आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए अपार संभावनाएं थीं।

ग) 28.04.2004 को निष्पादित एक्ज़िबिट पी-20 सहित कुछ बिक्री विलेखों ने उच्च न्यायालय द्वारा मूल्यांकन किए गए मूल्य से अधिक मूल्य दिखाया।

घ) यहां तक कि अगर, **वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य**[7] में निर्धारित मूल्यांकन को आधार के रूप में लिया जाए, तो ढाई साल की अवधि के लिए संचयी वृद्धि प्रदान करने के बाद, गाँव नाहरपुर कासन से भूमि के लिए उचित मूल्यांकन इस प्रकार होगाः-

"अधिसूचना दिनांक 06.03.2002 वजीर के मामले में नाहरपुर को दी गई"	2 वर्ष 6 महीने 11 दिनों की अवधि के लिए वार्षिक वृद्धि/संचयी ब्याज।		
	8%	10%	12%
39,54,666 रुपये प्रति एकड़	रु. 48,08,795	रु. 50,39,544	रु. 52,787,392"

6. दूसरी ओर, राज्य द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि मूल्यांकन आ गया है और इस मुद्दे पर उच्च न्यायालय द्वारा चर्चा में किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

7. वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने ग्राम लखनौला की सीमा में 8 कनाल और 8 मरला की भूमि की सीमा और मेसर्स कॉनवे डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के संबंध में दो विक्रय विलेख के संबंध में एक्ज़िबिट पी13 पर विचार किया। (एक्ज़िबिट पी24 और पी25) । इसने **मदन पाल III बनाम हरियाणा राज्य**[5] में अपने निर्णय में चरण II, III और IV से संबंधित अधिग्रहण के संबंध में किए गए बाजार मूल्य के मूल्यांकन पर भी विचार किया और अंत में विचाराधीन गांवों के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचा।

8. वास्तव में**, मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य**[5] में, जो वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय का आधार था, मूल्यांकन को इस न्यायालय द्वारा **वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य**[7] में कम कर दिया गया था। इसलिए, सैद्धांतिक रूप से, उच्च न्यायालय द्वारा प्राप्त बाजार मूल्य उच्च पक्ष पर होगा।

9. फिर भी हम यह देखने के लिए अभिलेख पर रखे गए साक्ष्य पर विचार करने के लिए आगे बढ़ते हैं कि क्या भूमिधारक वृद्धि की मांग करने में सही हैं।

पी-20 का प्रदर्शन करें विक्रय विलेख को संदर्भ न्यायालय द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया था और इस संबंध में तर्क, जैसा कि ऊपर उद्धृत किया गया है, काफी सही है। अन्य विक्रय विलेख i.e. एक्ज़िबिट पी-13, पी-24 और पी-25, उसमें शामिल भूमि की सीमा, उनके स्थान और अन्य विशेषताओं पर उच्च न्यायालय द्वारा सही परिप्रेक्ष्य में विचार किया गया था और मामले में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

यह हमें इस बात पर विचार करने के लिए छोड़ देता है कि क्या चरण II, III और IV के लिए अधिग्रहण के संबंध में निर्धारित मूल्यों पर वार्षिक वृद्धि की विधि को अपनाकर अभी भी भूमिधारकों को कोई लाभ प्रदान किया जा सकता है।

10. **महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्य**[9] में, इस न्यायालय ने वार्षिक वृद्धि के अनुदान के मुद्दे पर विचार किया और निम्नलिखित शब्दों में सावधानी व्यक्त की।:-

> "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 बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण से पता चलता है) जहां किसी भी समकालीन बिक्री लेनदेन या पड़ोस में तुलनीय भूमि के अधिग्रहण का कोई सबूत नहीं है। उक्त विधि यथोचित रूप से सुरक्षित है जहां भरोसेमंद बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण विषय अधिग्रहण से केवल कुछ साल पहले होते हैं, यानी चार से पांच साल तक। 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 जहां 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 अपनाने से कई नुकसान हो सकते हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि, वर्षों के दौरान, कीमतों में ठहराव की अलग-अलग अवधि की घटना या वृद्धि के मानक को प्रभावित करने वाली कीमतों में अचानक उछाल की संभावना के अलावा वार्षिक वृद्धि की "दर" में भारी परिवर्तन हो सकता है।

11. यह सच है कि वार्षिक वृद्धि द्वारा मूल्य निर्धारित करने की प्रक्रिया को **वजीर और एक अन्य बनाम हरियाणा राज्य**[7] में विकल्पों में से एक माना जाता था। लेकिन उस मामले में, संचयी वार्षिक वृद्धि से संबंधित एक सहित तीन तरीकों पर विचार किया गया और वह तरीका अपनाया गया जिससे उच्चतम मूल्यांकन हुआ। लेकिन **ओएनजीसी लिमिटेड**[9] में निर्धारित कानून काफी स्पष्ट है।

यदि हम संचयी वार्षिक वृद्धि की पद्धति को अपनाते हैं तो इसका मतलब यह होगा कि वज़ीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में मूल्यांकन पर संचयी वृद्धि को बिक्री विलेख के आधार पर मूल्यांकन को विस्थापित करना होगा, जो आम तौर पर सबसे सुरक्षित तरीका है।

12. इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय का निर्णय, जो वर्तमान में अपील के अधीन है, किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है और इन अपीलों को लागत के रूप में किसी भी आदेश के बिना खारिज कर दिया जाता है।

देविका गुजराल अपील खारिज।

1. 2013 के नियमित प्रथम अपील नंबर 3381 (हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं बुनियादी ढांचा विकास निगम) में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय अब हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं बुनियादी ढांचा विकास निगम बनाम रोशन लाल और अन्य) और अन्य संबंधित अपीलें।
2. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894
3. हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड
4. हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं बुनियादी ढांचा विकास निगम लिमिटेड
5. (2018) एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 2871
6. (2010) 11 एससीसी 175
7. (2019) 13 एससीसी 101
8. (2019) 13 एससीसी 123
9. (2008) 14 एससीसी 745

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।