[২০২১] ৩ এস. সি. আর. ৩৭৪

এম//এস অ্যাকুয়েন্টেড রিয়েল্টার্স এলএলপি ইত্যাদি ইত্যাদি

বনাম

হরিয়ানা রাজ্য ও অন্যান্যরা

(২০২১ সালের দেওয়ানি আপিল নম্বর ১৩৩০-১৩৩২)

এপ্রিল ০৮, ২০২১

[উদয় উমেশ ললিত ও ভিনীত সারণ, বিচারপতিদ্বয়]

২০০২ সালে, গুরগাঁওয়ের মানেসরের শিল্প মডেল টাউনশিপের দ্বিতীয়, তৃতীয় এবং চতুর্থ পর্যায়ের ক্ষেত্রে, আইনের ৪ ধারার অধীনে নাহারপুর কাসান, কাসান, বাস কুসলা, বাস হারিয়া, ধানা এবং মানেসর গ্রামে অবস্থিত জমি অধিগ্রহণের প্রক্রিয়া শুরু হয়েছিল - হাইকোর্ট ০৯.০৩.২০১৮ তারিখের মদন পাল ।।। বনাম হরিয়ানা রাজ্য মামলায় তার রায়ের মাধ্যমে নাহারপুর কাসান, কাসান, বাস কুসলা, বাস হারিয়া এবং ধানা (দ্বিতীয় এবং তৃতীয় পর্যায়ের আওতাভুক্ত) গ্রামের জমির বাজার মূল্য প্রতি একর ৪১.৪০ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করেছে; যদিও মানেসর গ্রামের (চতুর্থ ধাপের আওতাধীন) জমির ক্ষতিপূরণ প্রতি একর ৬২.১০ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল - এই আদালত কর্তৃক ১১.০১.২০১৯ তারিখের রায়ের মাধ্যমে আপিলের সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল, যা ০৮.০২.২০১৯ তারিখের আদেশ দ্বারা সংশোধিত হয়েছিল, অর্থাৎ, হাইকোর্টের সিদ্ধান্তের পরে যা বর্তমানে আপিলের অধীনে রয়েছে - এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্য মামলায় হাইকোর্টের সিদ্ধান্ত, যা বর্তমান বিষয়গুলিতে সিদ্ধান্তের ভিত্তি ছিল, পরিবর্তে মদন পাল ।।। মামলায় হাইকোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত মূল্যায়নের উপর নির্ভর করেছিল - যেহেতু মদন পাল ।।। মামলায় এই আদালত কর্তৃক ওয়াজির এবং অন্য বনাম হরিয়ানা রাজ্য মামলায় মূল্যায়ন কমিয়ে দেওয়া হয়েছিল, তাত্ত্বিকভাবে, রোশন লাল মামলায় হাইকোর্ট কর্তৃক নির্ধারিত বাজার মূল্য উচ্চতর হবে - রোশন লাল মামলায় অধিগ্রহণ বর্তমান অধিগ্রহণের এক বছর আগে ছিল - যদি উভয় ক্ষেত্রেই জমিগুলি বস্তুগত দিক থেকে একই রকম হত, তবে বছরের মধ্যে পূর্ববর্তী মামলার সাথে সম্পর্কিত মূল্যায়ন পাওয়া যায়। ২০০৪ সালে, ২০০৫ সালের জন্য জমির পরবর্তী সেটের মূল্যায়ন বিবেচনা করার সময় অবশ্যই কিছু ঊর্ধ্বমুখী পরিবর্তনের মধ্য দিয়ে গেছে - যদিও, রোশন লাল মামলার সিদ্ধান্তকে রাষ্ট্র কর্তৃক বিরোধিতা করা হয়নি, তবুও সত্য যে সেই সিদ্ধান্তে মূল্যায়ন করা মূল্য তাত্ত্বিকভাবে উচ্চতর স্কেলে ছিল এবং সেই স্কোরে, জমির মালিকরা একটি সুবিধা পেয়েছেন - সামগ্রিক পরিস্থিতিতে, এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্য মামলায় মূল্যায়ন করা বাজার মূল্যের তুলনায় জমির মালিকদের ৮% ফ্ল্যাট বৃদ্ধির অধিকারী হতে হবে, যেগুলি তুলনামূলক বলে প্রমাণিত হয়েছে

তাই জমির মালিকদের প্রতি একরে ৪৩.৬১ লক্ষ টাকার বেশি ৮% বৃদ্ধি পেতে হবে - তারা সমস্ত আইনগত সুবিধাও পাওয়ার অধিকারী হবেন।

আপিলের অনুমতি দিয়ে আদালত

স্থির করেঃ ১. ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য বার্ষিক বৃদ্ধির মূল্যকে বিকল্পগুলির মধ্যে একটি হিসাবে বিবেচনা করেছিল। দ্বিতীয়ত, সেই ক্ষেত্রে গৃহীত হার ছিল মাত্র ৮ শতাংশ। ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্যে মূল্যায়ন, তাই নথিতে বিক্রয় দলিলের ভিত্তিতে সম্ভবত কী সিদ্ধান্ত নেওয়া যেতে পারে তার অগ্রাধিকারের ভিত্তি হিসাবে নেওয়া যায় না। তাই জমা দেওয়া গ্রহণযোগ্যতার যোগ্য নয়। তবে, বিষয়টির দুটি দিক বেশ আকর্ষণীয় এবং তাৎক্ষণিক অধিগ্রহণকে এইচ. এস. এইচ. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর বিবেচনাধীন থেকে আলাদা করে। ক) কোন্ডলি মানেসার পালওয়াল এক্সপ্রেসওয়ের জন্য জমি অধিগ্রহণের বিজ্ঞপ্তি নির্দিষ্ট সময়ের আগে জারি করা হয়েছিল। এটি সত্য যে নথি অনুসারে, কিছু প্রস্থান ব্যতীত, এক্সপ্রেসওয়েটি অন্যথায় দুর্গম হবে যেমন সহকারী ব্যবস্থাপক, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বলেছেন। তবে, তাত্ক্ষণিক মামলাটিকে আলাদা করার একটি মাত্রা অবশ্যই যোগ করা হয়েছিল যে, এক্সপ্রেসওয়ে থেকে অধিগ্রহণ করা জমিগুলিতে সরাসরি যোগাযোগ না থাকলেও, সম্ভাবনার দিক থেকে, তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে জমি অবশ্যই উন্নয়নের কাছাকাছি চলে এসেছিল। খ) দ্বিতীয়ত, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর ক্ষেত্রে অধিগ্রহণ বর্তমান অধিগ্রহণের এক বছর আগে ছিল। যদি উভয় ক্ষেত্রেই জমিগুলি বস্তুগত দিক থেকে অভিন্ন হয়, তবে ২০০৪ সালে পূর্বের তুলনায় পাওয়া মূল্যায়নে অবশ্যই কিছু ঊর্ধ্বমুখী পরিবর্তন হয়েছে যখন ২০০৫ সালের জন্য পরবর্তী জমির মূল্যায়নের বিষয়টি বিবেচনা করা হবে। [অনুচ্ছেদ ১১, ১২, ১৩] [৩৮৮-এফ-এইচ; ৩৮৯-এ-ডি]

ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য (২০১৯) ১৩ এস. সি. সি ১০১: [২০১৯] ২ এস. সি. আর ৫৭১-উল্লেখ করা হয়েছে।

২. তাৎক্ষণিক ক্ষেত্রে জমিগুলি ছিল কৃষি প্রকৃতির এবং মহাসড়ক থেকে দূরে। একই সাথে, এটাও উপেক্ষা করা যায় না যে এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর (ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্যের পরবর্তী সিদ্ধান্তের আলোকে) যে মূল্যবোধগুলি উপনীত হয়েছিল তা নিজেরাই উচ্চতর দিকে ছিল।

যদিও এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্য মামলার সিদ্ধান্ত রাজ্য দ্বারা বিরোধিতা করা হয়নি, তবুও বাস্তবতা হল যে মূল্যায়ন করা মূল্যগুলি হল যে সিদ্ধান্তটি তাত্ত্বিকভাবে উচ্চতর মাত্রায় ছিল এবং জমির মালিকরা, সেই স্কোরের উপর, একটি সুবিধা পেয়েছেন। সামগ্রিকভাবে, জমির মালিকদের অবশ্যই এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যদের মধ্যে মূল্যায়ন করা বাজার মূল্যের তুলনায় ৮ শতাংশ সমতল বৃদ্ধির অধিকারী হতে হবে। গ্রাম থেকে জমির ক্ষেত্রে যা তুলনীয় বলে প্রমাণিত হয়েছিল। তাই জমির মালিকদের প্রতি একর জমির ৪৩,৬১,৪০০ টাকার চেয়ে ৮% বেশি বর্ধিত অর্থ পেতে হবে। তারা সমস্ত বিধিবদ্ধ সুবিধার অধিকারী হবে। [অনুচ্ছেদ ১৪, ১৫] [৩৯০-সি-এফ]

জেনারেল ম্যানেজার, অয়েল অ্যান্ড ন্যাচারাল গ্যাস কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম রমেশভাই জীবনভাই প্যাটেল এবং আরেকজন (২০০৮) ১৪ এস. সি. সি ৭৪৫: [২০০৮] ১১ এস. সি. আর ৯২৭; মদন পাল ।।। বনাম হরিয়ানা রাজ্য (২০১৮) এসসিসি অনলাইন পি এবং এইচ ২৮৭১-উল্লেখ করা হয়েছে।

কেস ল রেফারেন্স		
[২০০৮] ১১ এসসিআর ৯২৭	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৩ (এফ)
[২০১৯] ২ এসসিআর ৫৭১	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৫ (ডি)

দেওয়ানি আপিল এক্তিয়ারঃ ২০২১ সালের ১৩৩০-১৩৩২ নং দেওয়ানি আপিল

চণ্ডীগড়ের পাঞ্জাব ও হরিয়ানা হাইকোর্টের ০১.০৬.২০১৮ তারিখের রায় এবং আদেশ থেকে, ২০১৪ সালের আরএফএ নং ২১১৯, ২৫৪২ এবং ২৫৪৩ (ওএবংএম)।

২০২১ সালের দেওয়ানি আপিল নম্বর ১৩৪৭-১৩৫৫, ২০২১ সালের ১৩৯৩-১৪০০, ২০২১ সালের ১৪০১, ২০২১ সালের ১৪০২, ২০২১ সালের ১৪০৩, ২০২১ সালের ১৪০৪, ২০২১ সালের ১৪০৫, ২০২১ সালের ১৪০৮, ২০২১ সালের ১৩৩৩-১৩৩৫, ২০২১ সালের ১৩৩৬-১৩৪১, ২০২১ সালের ১৩৪২-১৩৪৬, ২০২১ সালের ১৩৫৬-১৩৬২, ২০২১ সালের ১৩৬৩-১৩৬৪, ২০২১ সালের ১৩৬৫-১৩৬৬, ২০২১ সালের ১৩৬৭-১৩৭২, ২০২১ সালের ১৩৭৩-১৩৭৫, ২০২১ সালের ১৩৭৬-১৩৮৮, ২০২১ সালের ১৩৮৯-১৩৯২, ২০২১ সালের ১৪০৬, ২০২১ সালের ১৪০৭, ২০২১ সালের ১৪০৯-১৪৩৬, ২০২১ সালের ১৫০১-১৫০২, ২০২১ সালের ১৫০৩-১৫০৭ এবং ২০২১ সালের ১৪৩৭-১৫০০ সহ।

এম/এস অ্যাকুয়েন্টেড রিয়েল্টার্স এলএলপি ইত্যাদি ইত্যাদি বনাম হরিয়ানা রাজ্য ও অন্যান্যরা ৩৭৭

নরেন্দ্র হুডা, রামেশ্বর সিং মালিক, সুশীল ক্র. জৈন, প্রবীণ আইনজীবীরা, এস.পি. লালার, বি.কে. বাগরি, অভিষেক যাদব, দেবেশ কুমার ত্রিপাঠী, অভয় প্রতাপ, শ্রীমতি মঞ্জু জেটলি, সিদ্ধার্থ মিত্তল, রাজেন্দ্র বেনিওয়াল, প্রভাত কুমার, রণবীর সিং যাদব, পুরান মাল সাইনি, মিসেস আনজু কে. ভার্কে, এসপি গৌতম, অনিল মিত্তাল, জিতেশ রাম মালিক, বিবশতাভ রাম, বিবশতাভ ভার্মা, যাদব নরেন্দ্র সিং, পুনীত জৈন, শ্রীমতি আনিশা জৈন, আর.কে. ভার্মা, নিতিন জৈন, মিসেস সঙ্গীতা তাহবিলদার, ড. (মিসেস) বিপিন গুপ্ত, রাকেশ কুমার যাদব, রামেশ্বর প্রসাদ গয়াল, গগন গুপ্ত, জসবীর সিং মালিক (সুশ্রী ঊষা নন্দিনী ভি. এর জন্য), ড. শিব শর্মা, দয়া কৃষাণ শর্মা, বিকাশ ভার্মা, বিনোদ প্রসাদ শঙ্কর, শঙ্কর শঙ্কর, ড. চৌধুরী, শ্রীমতি শিল্পী শ্রীবাস্তব, শ্রীমতি বংশজা শুক্লা, পরমানন্দ যাদব, আহুজা পেথিয়া, সুরেশ কে. কৌশিক, দারামবীর শর্মা, রবি পানওয়ার, বি. রাজেশ, নরেন্দ্র কুমার ভার্মা, আইনজীবীরা উপস্থিত দলগুলোর জন্য।

আদালতের রায় প্রদান করেছেন

উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি

১. বিলম্ব মঞ্জুর করা হয়েছে। সকল বিষয়ে অনুমতি মঞ্জুর করা হয়েছে।

. ২. এই আপিলগুলি ০১.০৬.২০১৮ তারিখে হাইকোর্ট[১] কর্তৃক ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৩৮৪ (ওএবংএম) [তেজ সিং এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্যরা] মামলায় প্রদত্ত রায় এবং আদেশকে বিরোধিতা করে, যার ভিত্তিতে পৃথক আপিলগুলি নিষ্পত্তি করা হয়েছিল।

৩. তাৎক্ষণিক আপিলের দিকে পরিচালিত তথ্যগুলি সংক্ষেপে নিম্নরূপঃ

ক) শিল্প, বাণিজ্যিক, বিনোদনমূলক এবং অন্যান্য জনসাধারণের জন্য একটি সমন্বিত কমপ্লেক্স তৈরির জন্য গুরগাঁওয়ের মানেসরের ফেজ-VI-তে ইন্ডাস্ট্রিয়াল মডেল টাউনশিপ স্থাপনের উদ্দেশ্যে আইনের[২] ৪ ধারার অধীনে জারি করা ২৭.০৯.২০০৫ তারিখের বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে জমি অধিগ্রহণের প্রক্রিয়া শুরু করা হয়েছিল।

খ) উপরোক্ত বিজ্ঞপ্তির পরে আইনের ধারা ৬ এর অধীনে ০২.০৬.২০০৬ তারিখে জারি করা ঘোষণাপত্রটি অনুসরণ করা হয়েছিল। অধিগ্রহণের জন্য চাওয়া জমিগুলির পরিমাপ ৪৬৫ একর ৫ কানাল ৭ মারলা, যার বিবরণ হাইকোর্ট কর্তৃক সারণী অনুসারে ছিলঃ-

---

[১]চণ্ডীগড়ের পঞ্জাব ও হরিয়ানা হাইকোর্ট
[২]জমি অধিগ্রহণ আইন, ১৮৯৪

স্কিম	গ্রামসমূহ	এরিয়া	
		কানাল	মারলা
ট্রান্সপোর্ট হাব	বাস খুসলা	৪২৭	১৫
ট্রান্সপোর্ট হাব	বাস হুরিয়া	১৭৭	৮
ট্রান্সপোর্ট হাব	ধানা	৯৬১	১৩
ট্রান্সপোর্ট হাব	কাসান	৪৫৮	১০
ট্রান্সপোর্ট হাব	বাস লাম্বি	৮২৯	১৮
ট্রান্সপোর্ট হাব-II	ধানা	৫০৯	৭
ট্রান্সপোর্ট হাব-II	কাসান	৩৬০	১৬

(গ) ২৪.০১.২০০৭ তারিখের পুরষ্কার দ্বারা, জমি অধিগ্রহণ সংগ্রাহক একর প্রতি ১২.৫০ লক্ষ টাকা হারে জমির বাজার মূল্য মূল্যায়ন করেছিলেন।

(ঘ) জমির মালিকদের অনুরোধে শুরু করা রেফারেন্সগুলি নিম্নোক্ত বিরোধিতাের অধীনে হাইকোর্ট তার সিদ্ধান্তে আলোচনা করেছেঃ

"গুরুগ্রামের বিভিন্ন রেফারেন্স আদালত বিভিন্ন সময়ে বিষয়টি নিয়ে কাজ করে এবং প্রশ্নবিদ্ধ প্রথম রায়টি ছিল গ্রাম ধনা সম্পর্কিত ১৮.১২.২০১০, যেখানে জমির বাজার মূল্য হিসাবে একর প্রতি ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকা প্রদান করা হয়, এবং ২০১১ সালের আরএফএ নং ২৪৫৩-এর বিষয় এইচএসআইআইডিসি বনাম রাম নিবাস এবং অন্যান্য শীর্ষক দুটি প্রসঙ্গ আবেদনের সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়। একইভাবে, ০৪.০৯.২০১২-এ, উক্ত গ্রামের জন্য ২৬টি প্রসঙ্গ আবেদনের সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়, একই পরিমাণ ক্ষতিপূরণ প্রদান করে, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৩৮৪-এর বিষয়, যার শিরোনাম তেজ সিং বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্যরা। ০৪.১২.২০১২-এ, উক্ত গ্রামের জন্য আরেকটি পুরস্কার পাস করা হয়, যেখানে একই পরিমাণ ক্ষতিপূরণ দেওয়া হয়, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ২৮৭৪-এর বিষয়, যার শিরোনাম মারওয়ান এবং অন্যান্যরা বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্যরা এবং যার পরে ২২.০৩.২০১৩ তারিখের আরেকটি পুরস্কার দেওয়া হয়, যা ২০১৬ সালের আরএফএ নং ৪০২-এর বিষয়বস্তু - সুনীতা দেবী বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্য। ০৯.০৫.২০১৩ তারিখে, আরেকটি রায় পাস করা হয় যেখানে একই পরিমাণ ক্ষতিপূরণ মঞ্জুর করা হয়, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৬৩৬৯-এর বিষয়বস্তু - রণবীর সিং বনাম হরিয়ানা রাজ্য।

তবে, ০৭.১০.২০১৩ তারিখের রায় অনুসারে, রেফারেন্স আদালত ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকা জরিমানা মঞ্জুর করেছে, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৭৯১৩ এর বিষয়বস্তু – এম/এস অ্যাসাইলাম এস্টেট প্রাইভেট লিমিটেড বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্য – যেখানে ২৩.১১.২০১৩ তারিখের রায় অনুসারে, যা ২০১৪ সালের আরএফএ নং ২০৯১ এর বিষয়বস্তু – সিরি চাঁদ এবং অন্যান্য বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্য – ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকা জরিমানা বহাল রাখা হয়েছে, যা পূর্বে মঞ্জুর করা হয়েছিল।

এম/এস অ্যাকুয়েন্টেড রিয়েল্টার্স এলএলপি ইত্যাদি ইত্যাদি বনাম হরিয়ানা রাজ্য ও অন্যান্যরা [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি] ৩৭৯

আরেকটি পুরস্কার 'এ' দেওয়া হয়েছিল ১৭.০৩.২০১৫-এ, যা আর. এফ. এ নং ৩৭৪৩-এর বিষয়।২০১৫ সালের ঊদেয় সিং এবং অন্যান্যরা বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্যরা গ্রাম ধানা-এর জন্য যেখানে ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকা প্রদান করা হয়েছিল।

গ্রাম কাসানের জন্য, ০৩.১০.২০১২ তারিখের পুরস্কার, যা ২০১৩ সালের আর. এফ. এ নং ২০৮৬-এর বি বিষয়, যার শিরোনাম লাল সিং বনাম হরিয়ানা রাজ্য। ২৪টি রেফারেন্স আবেদনের সিদ্ধান্ত নেওয়ার সময় হরিয়ানা এবং অন্যান্য রাজ্যগুলিকে মোট ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকা প্রদান করা হয়।

বাস হুরিয়া গ্রামে অবস্থিত জমির জন্য, ০৯.১১.২০১১ তারিখের রায় অনুসারে, যা ২০১৪ সালের আরএফএ নং ৩৪২৬ এর সারূপ এবং অন্যটি বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্য বিষয়ের বিষয়, ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকা মঞ্জুর করা হয়েছে। রেফারেন্স আদালত ১০.১১.২০১২ তারিখের রায় অনুসারে, ২০১৩ সালের আরএফএ নং ১৯৭১ এর সোহান লাল এবং অন্যান্যরা বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্যরা বিষয়ের বিষয়, একই ক্ষতিপূরণ মঞ্জুর করেছে। ২৯.০৪.২০১৩ তারিখের আরেকটি রায় অনুসারে, বাস হুরিয়া গ্রামের জন্য, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৭১১৯ এর বিষয়, এইচএসআইআইডিসি এবং অন্যান্যরা বনাম চুন্নি লাল এবং অন্যান্যরা বিষয়ের বিষয়। এরপর, ০১.০৯.২০১৫ তারিখে প্রদত্ত রায় অনুসারে, রেফারেন্স আদালত, যা ২০১৬ সালের আরএফএ নং ১৬-তে জয় পাল সিং এবং অন্যান্য বনাম হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্য মামলার বিষয়বস্তু, একই পরিমাণে ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ করে।

১০.১১.২০১২ তারিখে আরেকটি রেফারেন্স আদালত, বাস লাম্বি গ্রামের জন্য ৩২টি প্রসঙ্গ আবেদনের নিষ্পত্তি করার সময়, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৯৫৮ "বলবীর বনাম হরিয়ানা রাজ্য" এবং অন্যান্য শিরোনামের বিষয়বস্তু, ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকার ক্ষতিপূরণ মঞ্জুর করে যার মাধ্যমে ৮২৯ কানাল, ১৮ মারলা জমি অধিগ্রহণ করা হয়েছিল।

বাস খুসলা গ্রামের জন্য, ২৮.০৯.২০১৩ তারিখে ৫৪টি রেফারেন্স আবেদনের নিষ্পত্তি করার সময়, ক্রমবর্ধমান পদ্ধতি প্রয়োগ করে ৬৮,৩২,৮৯৩/- টাকা মঞ্জুর করা হয়েছিল, যা ২০১৪ সালের আরএফএ নং ৪০০৪ শিরোনামে এইচএসআইআইডিসি বনাম অমর পাল এবং অন্যান্য বিষয়ের বিষয়। একইভাবে, ২০১৫ সালের আরএফএ নং ৪৪২৪ শিরোনামে ঈশ্বর ওরফে হরিয়ানা রাজ্য এবং অন্যান্যরা, ০১.১০.২০১৪ তারিখের পুরষ্কারের সাথে সম্পর্কিত যেখানে, ৬৮,৩২,৮৯৩/- টাকা মঞ্জুর করা হয়েছিল।

১৮.১২.২০১১০ তারিখের রায় অনুসারে, বাজার মূল্য মূল্যায়ন করার সময়, প্রথমবারের মতো, রেফারেন্স আদালত এইচএসআইআইডিসি বনাম প্রাণ সুখ (২০১০) ১১ এসসিসি ১৭৫ মামলায় প্রদত্ত ক্ষতিপূরণের কথা মনে রাখে, যেখানে ১৫.১১.১৯৯৪ তারিখের বিজ্ঞপ্তির জন্য, মানেসরের ফেজ-I-এ শিল্প মডেল টাউনশিপ স্থাপনের জন্য ২০ লক্ষ টাকা ক্ষতিপূরণ প্রদান করা হয়েছে।

আরও লক্ষ্য করা গেছে যে, ০৭.০৩.২০০২ তারিখের বিজ্ঞপ্তিতে, কাসান, বাস কুসলা, বাস হুরিয়া গ্রামের জমি ছাড়াও, যা তৃতীয় পর্যায়ের উন্নয়নের জন্য ছিল, একটি রেফারেন্স আদালত ১৫ লক্ষ টাকার উপর ১২% বৃদ্ধি দিয়ে ২৮,১৫,৮৪৯/- টাকা প্রদান করেছিল, যা এই আদালত কর্তৃক নির্ধারিত ছিল। যেহেতু সর্বোচ্চ আদালত প্রাণ সুখের মামলায় (উপরে উল্লিখিত) ২০ লক্ষ টাকার মূল্য বৃদ্ধি করেছিল, তাই ১৫.১১.১৯৯৪ তারিখের দুটি বিজ্ঞপ্তি এবং ২৭.০৯.২০০৫ তারিখের প্রশ্নবিদ্ধ বিজ্ঞপ্তির মধ্যে ১০ বছর, ১০ মাস এবং ১২ দিনের সময়সীমার জন্য ১২% বৃদ্ধি মঞ্জুর করে একই পরিমাণ বৃদ্ধি মঞ্জুর করা হয়েছিল, যাতে ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকার বাজার মূল্য নির্ধারণ করা হয়। দাবি করা জমি বন্টনের সিদ্ধান্তও দাবিদারদের পক্ষেই দেওয়া হয়েছিল এবং গ্রাম পঞ্চায়েতের দাবি প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল।

তবে, একই গ্রামের ধানার জন্য, ০৭.১০.২০১৩ তারিখের রোয়াড অনুসারে, আরেকটি রেফারেন্স আদালত ০৩.১০.২০১২ তারিখের রোয়াডের উপর নির্ভর করে কাসান গ্রামের জন্য, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ২০৮৬ এর বিষয়বস্তু, ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকার বেশি ক্ষতিপূরণ মঞ্জুর করে, কারণ এটি একই বিজ্ঞপ্তির সাথে সম্পর্কিত ছিল এবং জনসাধারণের উদ্দেশ্য একই ছিল, অর্থাৎ, অবকাঠামোগত সুবিধা এবং অন্যান্য জনসাধারণের সুবিধা যেমন রাস্তা, জল সরবরাহ, পয়ঃনিষ্কাশন, বিদ্যুতায়ন ইত্যাদি সম্পন্ন করার জন্য।

সুতরাং, এটা স্পষ্ট যে একই অধিগ্রহণের জন্য, ৪৬,০৭,৮৯০/- টাকা এবং ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকা গ্রাম ধনার জন্য এবং একইভাবে গ্রাম কাসানের জন্যও, ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকা পুরষ্কার দেওয়া হয়েছে। যাইহোক, গ্রাম বাস খুসলা, ৬৮,৩২,৮৯৩/- টাকা পুরষ্কার দেওয়া হয়েছিল, রেফারেন্স আদালত কোনওভাবেই নথিভুক্ত না করে যে, সেই গ্রামগুলিতে অবস্থিত জমিগুলি উচ্চতর বা আরও ভাল অবস্থানে ছিল এবং প্রশ্নযুক্ত স্থান-পরিকল্পনার কোনও উল্লেখ না করেই।

সুতরাং, এটা স্পষ্ট যে একই অধিগ্রহণের জন্য, ধানা গ্রামের জন্য ৪৬,০৭,৮৯০/- এবং ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকা এবং একইভাবে, কাসান গ্রামের জন্যও ৫০,৭০,৩৫৯/- টাকা প্রদান করা হয়েছে। যাইহোক, বাস খুসলা গ্রামের জন্য ৬৮,৩২,৮৯৩/- টাকা প্রদান করা হয়েছিল, রেফারেন্স আদালত কোনওভাবেই এই সিদ্ধান্ত লিপিবদ্ধ করেনি যে, সেই গ্রামগুলিতে অবস্থিত জমিগুলি উন্নত ছিল বা উন্নত অবস্থানে ছিল এবং প্রশ্নবিদ্ধ স্থান-পরিকল্পনার কোনও উল্লেখ না করেই।

ঙ) সুবিধার জন্য, প্রসঙ্গগুলিতে আদেশের সংক্ষিপ্ত বিবরণ এবং ক্ষতিপূরণ হিসাবে প্রদত্ত অর্থের পরিমাণগুলি সারণীবদ্ধ করা হয়েছেঃ -

এম/এস অ্যাকুয়েন্টেড রিয়েল্টার্স এলএলপি ইত্যাদি ইত্যাদি বনাম হরিয়ানা রাজ্য ও অন্যান্যরা [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি] ৩৮১

ক্রমিক নং	তারিখ	একর প্রতি ক্ষতিপূরণের পরিমাণ (লক্ষ টাকায়)
বিষয়: গ্রাম ধানা		
১	১৮.১২.২০১০	৪৬.০৭
২	০৪.০৯.২০১২	৪৬.০৭
৩	০৪.১২.২০১২	৪৬.০৭
৪	২২.০৩.২০১৩	৪৬.০৭
৫	০৯.০৫.২০১৩	৪৬.০৭
৬	০৭.১০.২০১৩	৫০.৭০
৭	২৩.১১.২০১৩	৪৬.০৭
৮	১৭.০৩.২০১৫	৪৬.০৭
বিষয়: গ্রাম কাসান		
৯	০৩.১০.২০১২	৫০.৭০
বিষয়: গ্রাম বাস হুরিয়া		
১০	০৯.১১.২০১১	
১১	১০.১১.২০১২	
১২	২৯.০৪.২০১৩	
১৩	০১.০৯.২০১৫	
বিষয়: গ্রাম বাস লাম্বি		
১৪	১০.১১.২০১২	
বিষয়: গ্রাম বাস কুসলা		
১৫	২৮.০৯.২০১৩	
১৬	০১.১০.২০১৪	

সুতরাং, ক্রমিক নং ৬, ৯, ১৫ এবং ১৬-এর ক্ষেত্রে ব্যতীত, বাজার মূল্য ধারাবাহিকভাবে একর প্রতি ৪৬.০৭ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল।

চ) অধিগ্রহণকারী সংস্থা, যথা, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি. এবং জমির মালিকরা ১১৪টি আপিল এবং ১৯টি আপত্তি দায়ের করে হাইকোর্টের দ্বারস্থ হন। হাইকোর্ট বিবেচনার জন্য নিম্নলিখিত প্রশ্নগুলি তৈরি করেছেঃ

> "(i) ২৭.০৯.২০০৫ তারিখের অধিগ্রহণের জন্য ১৫.১১.১৯৯৪ তারিখের বিজ্ঞপ্তির ভিত্তিতে ক্রমবর্ধমান বৃদ্ধি মঞ্জুর করা হবে কিনা যেখানে দুটি বিজ্ঞপ্তির মধ্যে ১০ বছর ১০ মাসের ব্যবধান ছিল এবং সেই কারণে পুরস্কারগুলি টেকসই কিনা;
>
> (i) এম/এস কনওয়ে ডেভেলপারস লিমিটেডের পক্ষে ১৬.০৮.২০০৪ তারিখের বিক্রয় দলিল, যা ২০১৩ সালের আরএফএ নং ৩৩৮১, যার ২৫.০৫.২০১৮ তারিখে রায় দেওয়া হয়েছিল, আপিলের একটি গুচ্ছ মামলায় বিবেচনার বিষয় ছিল, তা কি নওরঙ্গপুর গ্রামের সাথে সম্পর্কিত বিবেচনা করা যেতে পারে, যা আইএমটি মানেসরের ফেজ-V এর জন্য ছিল, যেখানে বর্তমান অধিগ্রহণটি পরিবহন হাবের জন্য, যা আইএমটি মানেসরের ফেজ--IV।

[৩]হরিয়ানা রাজ্য শিল্প ও পরিকাঠামো উন্নয়ন নিগম

(ii) ২৭.০৯.২০০৫ তারিখের ধারা ৪ বিজ্ঞপ্তির তারিখ অনুসারে ধানা, কাসান, বাস হুরিয়া, বাস খুলসা এবং বাস লাম্বি গ্রামে অবস্থিত জমির প্রাসঙ্গিক বাজার মূল্য কত।''

তেল ও প্রাকৃতিক গ্যাস কর্পোরেশন লিমিটেডের জেনারেল ম্যানেজার বনাম রমেশভাই জীবনভাই প্যাটেল এবং আরেকজন[৪] একটি মামলার সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে হাইকোর্ট জমিদারদের বিরুদ্ধে প্রথম প্রশ্নের উত্তর দেয়। নথিতে থাকা প্রমাণ বিবেচনা করার সময় হাইকোর্ট ২৫.০৫.২০১৮ তারিখে এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা মামলায় প্রদত্ত তার সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে। সেই মামলায় দেখা গেছে যে ১৭.০৮.২০০৩ তারিখের বিক্রয় দলিল [প্রদর্শন পি-১৩] ছিল সবচেয়ে উপযুক্ত বিক্রয় উদাহরণ, যার ভিত্তিতে জাতীয় মহাসড়কের নওরঙ্গপুর এবং লক্ষনৌলা গ্রামের জমির জন্য প্রতি একর ৪৮,৪৬,০০০/- টাকা মূল্যায়ন করা হয়েছিল, যেখানে মহাসড়কের ভিতরে এবং বাইরের জমির জন্য ১০% কর্তন করা হয়েছিল এবং শিকোহপুর, নওদা ফতেহপুর এবং নাহারপুর কাসান গ্রামের জমির বাজার মূল্য প্রতি একর ৪৩,৬১,৪০০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল।

তাত্ক্ষণিক মামলার জমিগুলি শিকোহপুর, নওয়াদা ফতেহপুর এবং নাহারপুর কাসান গ্রামের জমির সাথে তুলনীয় বলে বিবেচনা করে, হাইকোর্ট জমি অধিগ্রহণ সম্পর্কিত বাজারের মূল্য ৪৩,৬১,৪০০/- টাকা নির্ধারণ করে। প্রাসঙ্গিক আলোচনাটি ছিল যথোপযুক্ত।

"৫০. প্রবীণ অ্যাটর্নি শৈলেন্দ্র জৈন যে যুক্তি তুলে ধরেছেন যে, নওরংপুর গ্রামে অবস্থিত মেসার্স কনওয়ে ডেভেলপারস প্রাইভেট লিমিটেডের পক্ষে ১৬.০৮.২০০৪-এর তারিখের বিক্রয় দলিল, যেখানে জমি ৫৭,৬০,০০০/- টাকা বিক্রি করা হয়েছিল, সেটি প্রাসঙ্গিক বিক্রির উদাহরণ হওয়া উচিত এবং বর্তমান ৫টি গ্রামের বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য বিবেচনা করা উচিত, যদিও প্রথম দৃষ্টিতে আকর্ষণীয়, কিন্তু তা গ্রহণযোগ্য নয়। শিল্প মডেল টাউনশিপের দ্বিতীয় ধাপের জন্য শিল্প, বাণিজ্যিক, বিনোদনমূলক এবং অন্যান্য জনসাধারণের জন্য জমি অধিগ্রহণ করা হয়েছিল, এমন পার্শ্ববর্তী গ্রাম, অর্থাৎ নওরঙ্গপুর, শিকোহপুর, নওদা ফতেহপুর, নাহারপুর কাসান এবং লখনৌলার মামলার সিদ্ধান্ত নেওয়ার সময়, ২০১৩ সালের ১৭.০৯.২০০৪ তারিখের আরএফএ নং ৩৩৮১ - এইচএসআইডিসি এখন এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যদের, ২৫.০৫.২০১৮ তারিখে সিদ্ধান্ত নেওয়া বিজ্ঞপ্তির জন্য উক্ত বিক্রয় দলিলটি বিবেচনা করা হয়েছিল।

---

[৪] (২০০৮) ১৪ এস সি সি ৭৪৫

১৭.০৯.২০০৪ তারিখের বিজ্ঞপ্তি অনুসারে, লখনৌলা এবং নওরঙ্গপুর দুটি গ্রামের বাজার মূল্য ৪৮,৪৬,০০০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছে। মহাসড়কের অভ্যন্তরে এবং দূরে, নাহারপুর কাসান, নওদা ফতেহপুর এবং শিকোহপুর গ্রামে অবস্থিত জমিকে প্রতি একর ৪৩,৬১,৪০০/- টাকা দেওয়া হয়েছে। এমনকি, উল্লেখিত ক্ষেত্রেও, এটি লক্ষ্য করা গেছে যে উক্ত বিক্রয় দলিলের অবস্থান সাইট প্ল্যানে রেকর্ড করা হয়নি এবং প্রমাণ থেকে, এটি স্পষ্ট যে এটি ৮ নং জাতীয় মহাসড়কের প্রধান রাস্তার উপর পড়েছিল এবং এটি একটি ডেভেলপারের অনুকূলে ছিল। সেই অনুযায়ী, প্রশ্নবিদ্ধ সাইট-প্ল্যান অনুসারে, উক্ত গ্রামগুলির, বিশেষ করে নওরঙ্গপুর এবং লখনৌলা, বাজার মূল্য মূল্যায়নের জন্য বিক্রয় দলিলটি বিবেচনা করা হয়েছিল, যা মূল মহাসড়কের সাথেও সংযুক্ত ছিল। বাজার মূল্য, যেমনটি পাওয়া গেছে, প্রায় ৫৭ লক্ষ টাকার কাছাকাছি। তবে ১৭.০৮.২০০৩ তারিখের (প্রদর্শন পি ১৩) খাজনা দলিলের ভিত্তিতে, উল্লিখিত মামলাগুলির সেটে, যেখানে ৮ কানাল ৮ মারলা জমি মেসার্স রিলায়েন্স ইন্ডাস্ট্রিজ লিমিটেডের পক্ষে লক্ষনৌলা গ্রামে ৮ নং জাতীয় মহাসড়কের দক্ষিণ দিকে ৭৫.৮ মিটার সম্মুখভাগের জমি বিক্রি করা হয়েছিল, সাইট প্ল্যানে প্রদত্ত বর্ণনা অনুসারে, মূল্য নির্ধারণ করা হয়েছিল, তাই, উক্ত এলাকায় যে উন্নয়ন চলছে তা বিবেচনা করে ১২% বৃদ্ধি করে ৬,১০,৮২৮/- টাকা মঞ্জুর করে প্রতি একর ৫০,৯০,২৩৮/- টাকা। এভাবে প্রতি একরের মূল্য ৫৭,০১,০৬৬ টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল এবং এরপর, নওরঙ্গপুর এবং লক্ষনৌলা গ্রামের জন্য মহাসড়কের পাশের জমির জন্য ১৫% কর্তন করে বাজার মূল্য ৪৮,৪৫,৯০৭ টাকা (মোটামুটি ৪৮,৪৬,০০০ টাকা) নির্ধারণ করা হয়েছিল। মহাসড়কের ভেতরে এবং বাইরের জমিগুলি আরও ১০% কর্তন করে মূল্যায়ন করা হয়েছিল এবং তদনুসারে, শিকোহপুর, নওয়াদা ফতেহপুর এবং নাহারপুর কাসান গ্রামের জমির জন্য, পরিমাণ আরও কমিয়ে ৪৩,৬১,৪০০ টাকা করা হয়েছিল।

৫১. উপরোক্ত অনুচ্ছেদে ইতিমধ্যেই আবেদনপত্র এবং প্রমাণাদি বিস্তারিতভাবে আলোচনা করা হয়েছে এবং এটি সম্পূর্ণ স্পষ্ট যে প্রশ্নবিদ্ধ জমিটি জাতীয় মহাসড়ক নং ৮ থেকে ৭ থেকে ১০ কিলোমিটার দূরে অবস্থিত এবং তাই, মহাসড়কের পাশে অবস্থিত এবং গুরগাঁওয়ের মূল শহরের সাথে সংযোগকারী জমির সুবিধা প্রদান করা যাবে না কারণ নৌরঙ্গপুর মানেসরের সামনে গুরগাঁওয়ের দিকে অবস্থিত।

এই যুক্তি যে, বাজার মূল্য নির্ধারণের সময় পার্শ্ববর্তী গ্রামগুলির জমির বাজার মূল্যও বিবেচনায় নেওয়া যেতে পারে, বর্তমান ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না, কারণ সাইট পরিকল্পনাগুলি পর্যালোচনায় দেখা যাবে যে, তাঁর ৫টি গ্রাম এবং নওরংপুর গ্রামের মধ্যে অধিগ্রহণ করা জমির মধ্যে বেশ কয়েকটি রাজস্ব এস্টেট রয়েছে। সাইট পরিকল্পনা (২০১৩ সালের আর. এফ. এ নং ৩৮৪-তে-তেজ সিংয়ের ক্ষেত্রে) দেখাবে যে জমিটি জাতীয় মহাসড়কের উপর এবং মহাসড়ক থেকে দূরে যে উন্নয়ন হচ্ছে তার শেষের দিকে রয়েছে। গ্রাম নাহারপুর কাসান, লখনৌলা এবং মানেশ্বরের রাজস্ব এস্টেটগুলি অধিগ্রহিত গ্রামবাসীদের জমির মধ্যে আসে। যদিও বেশ কয়েকটি ক্ষেত্রে দাবি করা হয়েছিল যে এটি জাতীয় মহাসড়ক নং ৮-এর কাছাকাছি ছিল, তবে আবেদনকারী-কর্পোরেশন বারবার স্পষ্ট করে দিয়েছে যে এটি জাতীয় মহাসড়ক থেকে ৭-১০ কিলোমিটারের মধ্যে রয়েছে। এই পরিস্থিতিতে মিস কনওয়ে ডেভেলপারস প্রাইভেট লিমিটেডের পক্ষে বিক্রয় দলিলটি বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য নিরাপদ উদাহরণ হতে পারে না এবং তাই উক্ত রায়টি প্রত্যাখ্যান করা হয়।

৫২. অতএব, বাজার মূল্য নির্ধারণের বিষয়টি অবশ্যই সংশ্লিষ্ট গ্রামগুলির বা পার্শ্ববর্তী গ্রামগুলির নিকটবর্তী বিক্রয় দলিলের ভিত্তিতে হতে হবে। যেমনটি আগে লক্ষ্য করা গেছে, ২০১৩ সালের আর. এফ. এ নং ৩৩৮১-তে এইচ. এস. আই. ডি. সি. এখন এইচ. এস. এইচ. ডি. সি. বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর নামে, এম/এস রিলায়েন্স ইন্ডাস্ট্রিজের পক্ষে বিক্রয় দলিলটি লক্ষনৌলা গ্রামের রাজস্ব সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য মনে রাখা হয়েছিল। নাহারপুর কাসান গ্রামে অধিগ্রহণ করা জমির বাজার মূল্য, সেই অনুযায়ী, প্রয়োজনীয় কাট দেওয়ার পরে, ৪৩,৬১,৪০০ টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল। তিনি যে জমি অধিগ্রহণ করেছেন তার বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য উক্ত পুরস্কারটিকে প্রাসঙ্গিক প্রমাণ হিসাবে বিবেচনা করা যেতে পারে, যেহেতু নাহারপুর কাসান পার্শ্ববর্তী গ্রাম। প্রশ্নযুক্ত দুটি বিজ্ঞপ্তির মধ্যে পার্থক্য এক বছরের জন্য ছিল কারণ পূর্ববর্তী প্রজ্ঞাপনটি ছিল ১৭.০৯.২০০৪ এবং বর্তমান প্রজ্ঞাপনটি ২৭.০৯.২০০৫। এর আগে মাগদান পাল-II (উপরে উল্লিখিত)-এর একটি অনুষ্ঠানে ইতিমধ্যে লক্ষ্য করা গিয়েছিল যে এই অঞ্চলে শিল্পের আকারে বড় উন্নয়ন ঘটছে এবং মারুতি সুজুকি লিমিটেডের মতো বড় নাম ইতিমধ্যে এসেছে। এইভাবে, ১০ শতাংশ বৃদ্ধি নিরাপদে মঞ্জুর করা যেতে পারে যা বাজার মূল্যকে একর প্রতি ৪৭,৯৬,৫৪০/- টাকা উন্নীত করবে। যাইহোক, উক্ত সুবিধাটিও মঞ্জুর করার যোগ্য নয়, কারণ জমির অবস্থান বিবেচনা করে যা ভিতরের গভীরে অবস্থিত এবং পরবর্তী ধারা ৪ বিজ্ঞপ্তি জারি করার এক বছর সময় অতিবাহিত হলেও একই মূল্য পাবে না।

তদনুসারে, এই আদালতের অভিমত যে ৫টি গ্রামের জমির বাজার মূল্য, যথা, ধনা, কাসান, বাস হুরিয়া, বাস লাম্বি এবং বাস খুসলা, নাহারপুর কাসান, ওরফে ৪৩,৬১,৪০০/- টাকা পরিস্থিতিগত সুবিধা সহ একর প্রতি যে পরিমাণ জমি দেওয়া হয়েছিল তার সমান মূল্যায়নের দায়বদ্ধ।''

অবস্থান দেখে হাইকোর্ট জানতে পারে যে, তাৎক্ষণিক অধিগ্রহণের সঙ্গে জড়িত জমিগুলি শিকোহপুর, নওয়াদা ফতেহাবাদ এবং নাহারপুর কাসান গ্রামের জমির সঙ্গে অভিন্ন। এটি সাইট প্ল্যানের উপর নির্ভর করে। এটি দুটি বিজ্ঞপ্তির মধ্যে প্রায় এক বছরের পার্থক্যও বিবেচনা করে, অর্থাৎ পূর্ববর্তী মামলায় আইনের ৪ ধারার অধীনে ১৭.০৯.২০০৪ তারিখের বিজ্ঞপ্তি এবং বর্তমান মামলায় ২৭.০৯.২০০৫ তারিখের বিজ্ঞপ্তি। এটি পর্যবেক্ষণ করা হয়েছিল যে যৌক্তিকভাবে ১০ শতাংশ বৃদ্ধি নিরাপদে মঞ্জুর করা যেতে পারে। যাইহোক, জমির অবস্থান বিবেচনা করে এবং এক বছর অতিবাহিত হওয়া সত্ত্বেও মূল্যে কোনও পার্থক্য হবে না বলে সন্তুষ্ট হয়ে, এটি প্রতি একর জমির বাজার মূল্য ৪৩,৬১,৪০০/- টাকা নির্ধারণ করে।

এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি-র৩ পছন্দের আপিলগুলি এইভাবে অনুমোদিত হয়েছিল এবং জমির মালিকদের দ্বারা উত্থাপিত বিরোধিতাটি প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল।

৪. ক্ষতিগ্রস্ত হওয়ায়, এই আপিলগুলি জমির মালিকদের দ্বারা পছন্দ করা হয়েছে। রাজ্য বা অধিগ্রহণকারী সংস্থা দ্বারা কোনও আপিল করা হয়নি এবং তাই, তাত্ক্ষণিক আপিলের সুযোগটি জমির মালিকরা ক্ষতিপূরণের কোনও বৃদ্ধির অধিকারী কিনা তা বিবেচনা করার জন্য সীমাবদ্ধ।

৫. জমির মালিকদের পক্ষ থেকে এটি জমা দেওয়া হয়েছিলঃ -

(ক) তাৎক্ষণিক আপিলের জমিগুলি কুণ্ডলী-মানেসার-পালওয়াল এক্সপ্রেসওয়ে সংলগ্ন ছিল, যার বিষয়ে আইনের ৪ ধারার অধীনে বিজ্ঞপ্তি জারি করা হয়েছিল ১১.০১.২০০৫ অর্থাৎ তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে অধিগ্রহণ শুরু হওয়ার আগেই। অতএব, তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে জমির বিশাল সম্ভাবনা ছিল;

(খ) ২৮.০৪.২০০৪ (তাৎক্ষণিক মামলায় প্রদর্শন পি২৭) তারিখের বিক্রয় দলিল হাইকোর্ট ভুলভাবে প্রত্যাখ্যান করেছে। এই বিক্রয় দলিলটি ১২ একর জমির পরিমাণের সাথে সম্পর্কিত ছিল যা একর প্রতি ১.১৩ কোটি টাকা হারে বিক্রি করা হয়েছিল।

(গ) এমনকি অধিগ্রহণ-পরবর্তী বিক্রয় দলিল, যথা, পি১৪-কে প্রদর্শন পি১১ এবং পি৩০-কে পি২৮ হাইকোর্ট ভুলভাবে প্রত্যাখ্যান করেছিল এবং অধিগ্রহণ-পরবর্তী বিক্রয় দলিলগুলিতে উত্তেজনা হ্রাস প্রয়োগের মাধ্যমে তাৎক্ষণিক ক্ষেত্রে জমির ক্ষতিপূরণ সহজেই পাওয়া যেত; এবং

(ঘ) এই আদালত কর্তৃক ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্যের ক্ষেত্রে প্রাপ্ত মূল্যায়নের ভিত্তিতে, বার্ষিক ১২ শতাংশ হারে সঞ্চিত বার্ষিক বৃদ্ধি যথাযথভাবে মঞ্জুর করা যেতে পারে।

৬. রাজ্যের পক্ষ থেকে আরও বলা হয় যে, শিকোহপুর, নওয়াদা ফতেহপুর এবং নাহারপুর কাসান গ্রামের মূল্যায়নে পৌঁছনোর জন্য এবং তারপর তৎক্ষণাৎ মামলার সঙ্গে জড়িত জমির জন্য একই মূল্যায়নে পৌঁছনোর জন্য ১৭.০৮.২০০৩ তারিখের বিক্রয় দলিলের উপর নির্ভর করার ক্ষেত্রে হাইকোর্ট সঠিক ছিল।

৭. এখানে শুরুতেই উল্লেখ করতে হবে যে, মানেসড়, গুরগাঁও-এর টাউনশিপের ইন্ডাস্ট্রিয়াল মোডের প্রথম, চতুর্থ পর্যায়ের জমি অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে, আইনের ৪ নম্বর ধারার অধীনে নাহারপুর কাসান, কাসান, বাস কুসলা, বাস হারিয়া, ধনা এবং মানেসর গ্রামে জমি অধিগ্রহণের প্রক্রিয়া শুরু করা হয়েছিল। হাইকোর্ট মদন পাল বনাম মদন পাল-এর ৪ নম্বর ধারার অধীনে ০৬.০৩.২০০২, ০৭.০৩.২০০২ এবং ২৬.০২.২০০২ তারিখের বিজ্ঞপ্তি জারি করে।
হাইকোর্ট ০৯.০৩.২০১৮ তারিখের মদন পাল ।।। বনাম হরিয়ানা[৬] রাজ্য মামলায় তার রায়ের মাধ্যমে নাহারপুর কাসান, কাসান, বাস কুসলা, বাস হারিয়া এবং ধানা (দ্বিতীয় এবং তৃতীয় পর্যায় দ্বারা আওতাধীন) গ্রামের জমির বাজার মূল্য প্রতি একর ৪১.৪০ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করেছে; অন্যদিকে মানেসার (দ্বিতীয় পর্যায় দ্বারা আওতাধীন) গ্রামের জমির জন্য ক্ষতিপূরণ প্রতি একর ৬২.১০ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করেছে। এই আদালত কর্তৃক উত্থাপিত আপিলগুলি ১১.০১.২০১৯[৭] তারিখের রায়ের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করা হয়েছে, যা ২০১৯ সালে দেওয়ানি দেওয়ানি আপিল নং ২৬৪-২৭০ এবং অন্যান্য সম্পর্কিত বিষয়গুলিতে (ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য) ০৮.০২.২০১৯[৮] তারিখের আদেশ দ্বারা সংশোধিত হয়েছে, অর্থাৎ, হাইকোর্টের সিদ্ধান্তের পরে যা বর্তমানে আপিলের অধীনে রয়েছে। এই আদালত কর্তৃক জারি করা প্রাসঙ্গিক কার্যকরী নির্দেশাবলী ছিলঃ-

''৩২. এই পরিস্থিতিতে, আমরা নির্দেশ দিচ্ছিঃ
৩২. ১ নাহারপুর কাসান ও কাসান গ্রামের কাছ থেকে অধিগ্রহণ করা জমির বাজার মূল্য হবে একর প্রতি ৩৯,৫৪,৬৬৬ টাকা। উপরন্তু, সমস্ত বিধিবদ্ধ সুবিধা প্রদেয় হবে।

---

৫ (২০১৯) ১৩ এস সি সি ১০১
৬ ২০১৮ এস সি সি অনলাইন পি এবং এইছ ২৮৭১
৭ (২০১৯) ১৩ এস সি সি ১০১
৮ (২০১৯) ১৩ এস সি সি ১২৩

৩২. ২ বাস কুসলা, বাস হারিয়া ও ধনা গ্রামের কাছ থেকে অধিগ্রহণ করা জমির বাজার মূল্য হবে একর প্রতি ২৯,৭৭,৩৩৩ টাকা। উপরন্তু, সমস্ত বিধিবদ্ধ সুবিধা প্রদেয় হবে।

৩২. ৩ মানেসর গ্রামের জমির বাজার মূল্য হবে একর প্রতি ৫৯,৩১,৯৯৯ লক্ষ টাকা। উপরন্তু, সমস্ত বিধিবদ্ধ সুবিধা প্রদেয় হবে।''

উল্লেখযোগ্যভাবে, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা মামলায় হাইকোর্টের সিদ্ধান্ত, যা বর্তমান বিষয়ে সিদ্ধান্তের ভিত্তি ছিল, মদন পাল আই. আই. টি বনাম হরিয়ানা রাজ্য মামলায় হাইকোর্টের পূর্ববর্তী সিদ্ধান্তে করা মূল্যায়নের উপর নির্ভর করেছিল। যেহেতু মদন পাল ।।। বনাম হরিয়ানা রাজ্য[৬]-এর মূল্যায়ন ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য[৬]-এর ক্ষেত্রে এই আদালত দ্বারা স্কেল করা হয়েছিল, তাত্ত্বিকভাবে, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা মামলায় হাইকোর্টের বাজার মূল্য উচ্চতর দিকে থাকবে।

৮. যাইহোক, জমির মালিকরা তাদের যুক্তিতে সঠিক কিনা এবং বর্ধিত ক্ষতিপূরণ পাওয়ার অধিকারী কিনা তা দেখার জন্য আমরা নথিতে থাকা উপাদানগুলি বিবেচনা করতে থাকি।

৯. ২৮.০৪.২০০৪ তারিখের বিক্রয় দলিল (তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে প্রদর্শন পি-২৭ করুন) হাইকোর্ট দ্বারা বিবেচনা করা হয়েছিল এবং তা নিম্নরূপঃ-

''এম/এস জিলেট ইন্ডিয়ার ২৮.০৪.২০০৪ তারিখের বিক্রয় দলিল যার মাধ্যমে গ্রামের উন্নত অংশ নাহারপুর কাসানে ১২.০৮১২৫ একর জমি বিক্রি করা হয়েছিল, যার উপর একটি শিল্প ইউনিট চলছে, যা তফসিল-।। থেকে স্পষ্ট হবে এবং তাই, লোটো অর্থ ও বিনিয়োগের পক্ষে উক্ত বিক্রয় দলিলের মূল্য ১৩.৬২ কোটি টাকার জন্য সঠিক উদাহরণ হবে না, যা বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য বিবেচনায় নেওয়া যেতে পারে।

বিক্রয় দলিলের তফসিল ।।-এ দেখা যায় যে, প্রথম তফসিলে বর্ণিত জমি ছাড়াও নির্মিত এলাকা, ক্যান্টিন, রান্নাঘর, অফিস, ৭টি এয়ার হ্যান্ডলিং ইউনিট, এয়ার কলিং ইউনিট, ৪০০ টনের কেন্দ্রত্যাগী চিলার, বিস্তৃত ক্যাবলিং সহ ল্যান নেটওয়ার্কিং, অগ্নিনির্বাপণ সরঞ্জাম সহ যন্ত্রপাতিও দামের অংশ ছিল।

তাই এই নথিটি যথাযথভাবে বাতিল করা হয়েছিল।

১০. অধিগ্রহণ-পরবর্তী বিক্রয় দলিলগুলির উপর কখনও কখনও আদালত নির্ভর করে থাকে। কিন্তু যে ক্ষেত্রে পূর্ব-অধিগ্রহণ বিক্রয়ের উদাহরণগুলি অন্যথায় পর্যাপ্ত এবং উপযুক্ত বলে প্রমাণিত হয়, অধিগ্রহণ-পরবর্তী উদাহরণগুলি, নিজেরাই, এই ধরণের পূর্ব-অধিগ্রহণ বিক্রয়ের উদাহরণগুলিকে ছাড়িয়ে যেতে এবং বাতিল করতে পারে না।

রিলায়েন্স ইন্ডাস্ট্রিজ লিমিটেডের পক্ষে ১৭.০৮.২০০৩ তারিখের বিক্রয় দলিল আকারে প্রাক-অধিগ্রহণ নির্দেশকটি যথাযথভাবে উপযুক্ত বলে প্রমাণিত হয়েছিল। এই ধরনের অনুশীলনে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাওয়া যায় না।

১১. জমির মালিকদের বিরুদ্ধে ১ নং প্রশ্নের উত্তর দেওয়ার সময়, হাইকোর্ট ওএনজিসি লিমিটেডের[৪] সিদ্ধান্তে নিম্নলিখিত পর্যবেক্ষণের উপর নির্ভর করেছিল।

> ''১৫. সাধারণত, পূর্ববর্তী বছরগুলিতে নিকটবর্তী জমির প্রমাণিত বাজার মূল্যের তুলনায় যথাযথ বৃদ্ধি প্রদান করে (বিক্রয় লেনদেন বা অধিগ্রহণের মাধ্যমে প্রমাণিত) বাজার মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতিতে অবলম্বন করা হয়, যেখানে কোনও সমসাময়িক বিক্রয় লেনদেন বা আশেপাশের তুলনীয় জমি অধিগ্রহণের কোনও প্রমাণ নেই। উল্লিখিত পদ্ধতিটি যুক্তিসঙ্গতভাবে নিরাপদ যেখানে নির্ভরযোগ্য বিক্রয় লেনদেন/অধিগ্রহণ বিষয় অধিগ্রহণের মাত্র কয়েক বছর আগে, অর্থাৎ চার থেকে পাঁচ বছর পর্যন্ত হয়। এর বাইরে এটি অনিরাপদ হতে পারে, এমনকি যদি এটি প্রতিবেশী জমির সাথে সম্পর্কিত হয়। যদি ব্যবধানটি মাত্র কয়েক বছরের হয় তবে নির্ভরযোগ্য মান কী হতে পারে তা অনিরাপদ এবং অবিশ্বস্ত মান হয়ে উঠতে পারে যেখানে ব্যবধানটি বেশি হয়। উদাহরণস্বরূপ, ১৯৯২ সালে অধিগ্রহণ করা জমির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য, ১৯৭০ বা ১৯৮০ সালে বিক্রয় বা অধিগ্রহণের পরিপ্রেক্ষিতে বার্ষিক বৃদ্ধি পদ্ধতি গ্রহণ করার অনেক সমস্যা থাকতে পারে। এর কারণ হল, বছরের পর বছর ধরে, বার্ষিক বৃদ্ধির "হার" নিজেই দামের স্থবিরতার বিভিন্ন সময়কাল বা হঠাৎ দাম বৃদ্ধির মানকে প্রভাবিত করার সম্ভাবনা ছাড়াও তীব্র পরিবর্তনের মধ্য দিয়ে যেতে পারে।

ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য[৫] বার্ষিক বৃদ্ধির দ্বারা মূল্যকে একটি বিকল্প হিসাবে বিবেচনা করেছিল। দ্বিতীয়ত, সেই ক্ষেত্রে গৃহীত হার ছিল মাত্র ৮ শতাংশ। ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্যে[৫] মূল্যায়ন, তাই রেকর্ডের বিক্রয় দলিলের ভিত্তিতে সম্ভবত কী সিদ্ধান্ত নেওয়া যেতে পারে তার অগ্রাধিকারের ভিত্তি হিসাবে নেওয়া যায় না। তাই জমা দেওয়া গ্রহণযোগ্যতার যোগ্য নয়।

১২. যাইহোক, বিষয়টির দুটি দিক বেশ আকর্ষণীয় এবং তাৎক্ষণিক অধিগ্রহণকে এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা -এর বিবেচনাধীন অধিগ্রহণ থেকে আলাদা করে।

ক) কোন্ডলি মানেসার এ পালওয়াল এক্সপ্রেসওয়ের জন্য জমি অধিগ্রহণের বিজ্ঞপ্তি আগে জারি করা হয়েছিল। এটা সত্য যে, নথি অনুযায়ী, নির্দিষ্ট কিছু প্রস্থান ব্যতীত, এক্সপ্রেসওয়েটি অন্যথায় দুর্গম হবে যেমন পিডব্লিউ ৩ রণবীর সিং যাদব, সহকারী ব্যবস্থাপক, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বলেছেন। যাইহোক, তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে পার্থক্য করার একটি মাত্রা অবশ্যই এতে যোগ করা হয়েছিল, যদিও এক্সপ্রেসওয়ে থেকে অধিগ্রহণ করা জমিগুলিতে সরাসরি যোগাযোগ না থাকলেও, সম্ভাবনার দিক থেকে, স্থবির ক্ষেত্রে জমিগুলি অবশ্যই উন্নয়নের কাছাকাছি চলে এসেছিল।

খ) দ্বিতীয়ত, এইচ. এস. আই. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর ক্ষেত্রে অধিগ্রহণ বর্তমান অধিগ্রহণের এক বছর আগে করা হয়েছিল। যদি উভয় ক্ষেত্রেই জমি বস্তুগত দিক থেকে অভিন্ন হয়, তবে ২০০৪ সালে পূর্বের তুলনায় পাওয়া মূল্যায়নে অবশ্যই কিছু ঊর্ধ্বমুখী পরিবর্তন হয়েছে যখন ২০০৫ সালের জন্য পরবর্তী জমির মূল্যায়নের বিষয়টি বিবেচনা করা হবে।

১৩. হাইকোর্টের বক্তব্য কিছুটা হলেও ঠিক ছিল যে, এই ধরনের ঊর্ধ্বমুখী অগ্রগতির ইঙ্গিত দেওয়ার মতো কোনও নথি নেই। এই পর্যায়ে, আমরা ওএনজিসি লিমিটেডের[৪] ক্ষেত্রে এই আদালত কর্তৃক নির্ধারিত নীতিগুলি উল্লেখ করতে পারি।

''১৩. জমির মূল্য বৃদ্ধি মূলত চারটি বিষয়ের উপর নির্ভর করেঃ জমির অবস্থা, আশেপাশের এলাকার উন্নয়নের প্রকৃতি, এলাকার উন্নয়নের জন্য জমির প্রাপ্যতা এবং চাহিদা। এলাকার জমির জন্য। গ্রামাঞ্চলে, যদি আশেপাশে উন্নয়নের কোনও সম্ভাবনা না থাকে, তবে দাম বৃদ্ধি ধীর, স্থিতিশীল এবং ক্রমান্বয়ে হবে, কোনও আকস্মিক গতি বা লাফ ছাড়াই। অন্যদিকে, শহুরে বা আধা-শহুরে অঞ্চলে, যেখানে উন্নয়ন দ্রুত, যেখানে জমির চাহিদা বেশি এবং যেখানে চারপাশে নির্মাণ কার্যক্রম রয়েছে, সেখানে গ্রামীণ অঞ্চলের তুলনায় বাজারের মূল্য বৃদ্ধি অনেক বেশি। নব্বইয়ের দশকে, দ্রুত উন্নয়ন এবং জমির উচ্চ চাহিদার কারণে, বড় শহরগুলির কিছু অংশে দামের বৃদ্ধি প্রতি বছর ৩০% থেকে ৫০% বা তারও বেশি ছুঁয়েছে।

১৪. অপরদিকে, প্রত্যন্ত গ্রামাঞ্চলে যেখানে উন্নয়নের কোনও সম্ভাবনা ছিল না এবং খুব কমই কোনও ক্রেতা ছিল, সেখানে বছরের পর বছর ধরে দাম স্থবির ছিল বা বার্ষিক ১ শতাংশ বা ২ শতাংশ নামমাত্র হারে সামান্য বৃদ্ধি পেয়েছিল, তাই শহরাঞ্চলে/আধা-শহরাঞ্চলে জমির বাজার মূল্য বৃদ্ধি এবং গ্রামাঞ্চলে জমির বাজার মূল্য বৃদ্ধিতে উল্লেখযোগ্য পার্থক্য রয়েছে। অতএব, যদি শহর/আধা-নগর এলাকায় বাজার মূল্যের বৃদ্ধি বার্ষিক প্রায় ১০% থেকে ১৫% হয়, তাহলে গ্রামীণ এলাকায় সংশ্লিষ্ট বৃদ্ধি সর্বোচ্চ তার অর্ধেকের কাছাকাছি হবে, অর্থাৎ বার্ষিক প্রায় ৫% থেকে ৭.৫%।

এই নিয়মটি নব্বইয়ের দশকের সাধারণ প্রবণতাকে বোঝায়, যা মূল্য বৃদ্ধি সম্পর্কিত স্পষ্ট এবং নির্দিষ্ট প্রমাণের অভাবে গৃহীত হবে। যেখানে বৃদ্ধির উচ্চ হার প্রয়োগ করার বিশেষ কারণ রয়েছে, বা দামের প্রকৃত বৃদ্ধি সম্পর্কিত কোনও নির্দিষ্ট প্রমাণ রয়েছে, তখন প্রয়োগ করা বৃদ্ধি তার উপর নির্ভর করবে।''

১৪. উক্ত সিদ্ধান্তে বর্ণিত থাম্ব অফ রুল দ্বারা পরিচালিত, এবং এমনকি তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে জমিগুলি কৃষি প্রকৃতির এবং মহাসড়ক থেকে দূরে ছিল বলে বিবেচনা করার সময়ও, আমাদের বিবেচিত দৃষ্টিভঙ্গিতে, উপরে বর্ণিত দুটি দিক অবশ্যই জমির মালিকদের পক্ষে বিবেচনা করে। একই সাথে, এটি উপেক্ষা করা যায় না যে এইচ. এস. এইচ. আই. ডি. সি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর (ওয়াজির এবং আরেকজন বনাম হরিয়ানা রাজ্য[৫]-এর পরবর্তী সিদ্ধান্তের আলোকে) মূল্যবোধগুলি উচ্চতর দিকে ছিল। যদিও, এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর মামলার সিদ্ধান্তকে রাজ্য সরকার চ্যালেঞ্জ করেনি, তবুও বাস্তবতা হল যে মূল্যায়ন করা মূল্যগুলি হল যে সিদ্ধান্তটি তাত্ত্বিকভাবে উচ্চতর স্কেলে ছিল এবং সেই দিক থেকে জমির মালিকরা একটি সুবিধা পেয়েছেন।

১৫. সামগ্রিক পরিস্থিতিতে, আমাদের দৃষ্টিতে, এইচএসআইআইডিসি বনাম রোশন লাল এবং অন্যান্যরা-এর মামলায় মূল্যায়নকৃত বাজার মূল্যের উপর জমির মালিকদের ৮% ফ্ল্যাট বৃদ্ধির অধিকারী হতে হবে। গ্রামগুলির জমির ক্ষেত্রে, যেগুলি তুলনামূলক বলে প্রমাণিত হয়েছে। অতএব, জমির মালিকদের প্রতি একরে ৪৩,৬১,৪০০ টাকার উপরে ৮% বৃদ্ধি পেতে হবে, অর্থাৎ প্রতি একরে ৪৭,১০,৩১২ টাকা (প্রতি একরে ৪৭,১০,৫০০ টাকা)। বলা বাহুল্য, তারা সমস্ত আইনগত সুবিধাও পাওয়ার অধিকারী হবে।

১৬. খরচ সংক্রান্ত কোনও আদেশ ছাড়াই উপরে উল্লিখিত পরিমাণ পর্যন্ত এই আপিলগুলি অনুমোদিত।

দেবিকা গুজরাল আপিল অনুমোদিত।

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃভাষায় বোঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Sk. Naved Shahariar