(2021)3 एस.सी.आर 374

मेसर्स एक्टिवंटेड रियल्टर्स एलएलपी ईटीसी। ईटीसी।

वी.

हरियाणा राज्य और अन्य

(सिविल अपील सं0 1330-1332 2021 का)

अप्रैल 08,2021

(उदय उमेष ललित और वाइन सरन, जे.जे.)

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894ः क्षतिपूर्ति भूमि

प्रकृति में कृषि और राजमार्ग से दूर-वर्ष 2002 में, औद्योगिक मॉडल टाउनषीप, मानेसर, गुड़गांव के चरण I, II और IV के संबंध में (अधिनियम की धारा-4) के तहत अधिग्रहण कार्यवाही। नाहरपुर, कासन, कासन, बास कुसला, बास हरिया, ढाणा और मानेसर गांवों में आने वाली भूमि के संबंध में शुरूआत की गई थी। उच्च न्यायालय ने मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य में अपने निर्णय दिनांक 09.03.2018 के माध्यम से गांव नाहरपुर, कासन, कासन, बस कुसला, बस हरिया और ढाणा (चरण II और III द्वारा कवर) की भूमि के संबंध में बाजार मूल्य का आकलन रू0 41.40 लाख प्रति एकड़ जबकि गांव मानेसर (चरण IV द्वारा कवर की गई) की भूमि का मुआवजा रू0 62.10 लाख प्रति एकड़ आंका गया था।

इससे उत्पन्न होने वाली अपीलों का निर्णय इस न्यायालय द्वारा अपने दिनांक 11.01.2019 के फैसले के तहत किया गया था, जैसा कि वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में दिनांक 08.02.2019 के आदेष द्वारा संषोधित किया गया था, अर्थात, उच्च न्यायालय के निर्णय के बाद, जो वर्तमान में अपील के अधीन है- का निर्णय एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य में उच्च न्यायालय, जो वर्तमान मामलों में निर्णय का आधार था, ने बदले में मदन पाल III में अपने पहले के फैसले में उच्च न्यायालय द्वारा किए गए मूल्यांकन पर भरोसा किया था - चूंकि मदन पाल III में मूल्यांकन इस न्यायालय द्वारा वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में कम कर दिया गया था, सैद्धांतिक रूप से, रोषन लाल मामले में उच्च न्यायालय द्वारा निकाला गया बाजार मूल्य उच्च स्तर पर होगा - रोषन लाल में अधिग्रहण मामला वर्तमान अधिग्रहण से एक वर्ष पहले का था - यदि दोनों मामलों में भूमि अन्यथा भौतिक दृष्टि से समान थी, तो वर्ष 2004 में पूर्व के संबंध में पाया गया मूल्यांकन, भूमि के बाद के सेट के मूल्यांकन के समय कुछ ऊपर की ओर परिवर्तन हुआ होगा। वर्ष 2005 के लिए विचार किया जाना है- हालांकि, रोषन लाल के फैसले को राज्य द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी, तथ्य यह है कि उस निर्णय में मूल्यांकन किए गए मूल्य सैद्धांतिक रूप से उच्च पैमाने पर थे और भूमिधारकों को, उस स्कोर पर, प्राप्त हुआ है लाभ- परिस्थितियों की समग्रता में, भूमिधारकों को अवष्य

ही कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए एच.एस.आई.आई.डी.सी. बनाम रोषन लाल और अन्य में मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य पर 8 प्रतिषत की सपाट वृद्धि का हकदार माना जाना चाहिए जो कि तुलनीय पाए गए इसलिए भूमिधारकों को 43.61 लाख प्रति एकड़ से 8 प्रतिषत की वृद्धि मिलनी चाहिए। वे सभी वैधानिक लाभों के भी हकदार होंगे।

अभिनिर्धारित कियाः 1 वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य ने वार्षिक वृद्धि द्वारा मूल्य को विकल्पों में से एक माना था। दूसरे, उस मामले में अपनाई गई दर केवल 8 प्रतिषत थी। इसलिए, वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में मूल्यांकन को, रिकॉर्ड पर बिक्री कार्यों के आधार पर संभवतः जो निष्कर्ष निकाला जा सकता है, उसे प्राथमिकता के आधार के रूप में नहीं लिया जा सकता है। अतः प्रस्तुतीकरण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। हालांकि, मामले के दो पहलू काफी चैंकाने वाले है। और तत्काल अधिग्रहण को एच.एस.आई.आई.डी.सी. बनाम रोषन लाल और अन्य मामले में विचाराधीन अधिग्रहण से अलग करते हैं। ए) कोंडली मानेसर पलवल एक्सप्रेसवे के लिए भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना समय से पहले जारी की गई थी। यह सच है कि अभिलेख के अनुसार, कुछ निकासों को छोड़कर, एक्सप्रेसवे अन्यथा पहुंच योग्य नहीं होगा, जैसा कि सहायक प्रबंधक, एच.एस.आई.आई.डी.सी. ने कहा है। हालांकि, तत्काल मामले को अलग करने वाला एक आयाम निष्चित रूप से इसमें जुड़ गया, भले ही एक्सप्रेसवे से अधिग्रहीत भूमि तक कोई सीधा रास्ता न हो, क्षमता के संदर्भ में, तत्काल मामले में भूमि निष्चित रूप से विकास के करीब पहुंच गई। बी) दूसरे, एच.एस.आई.आई.डी.सी. बनाम रोषन लाल और अन्य के मामले में अधिग्रहण वर्तमान अधिग्रहण से एक साल पहले हुआ था। यदि दोनों मामलों में भूमि अन्यथा भौतिक दृष्टि से समान थी, तो वर्ष 2004 में पूर्व के संबंध में पाया गया मूल्यांकन, कुछ ऊपर की ओर परिवर्तन हुआ होगा जब वर्ष 2005 के लिए भूमि के बाद के सेट के मूल्यांकन पर विचार किया जाएगा। (पैरा 11, 12, 13) (388-एफ-एचः 389-ई.)

वजीर और एक अन्य वी। हरियाणा राज्य (2019) 13 एससीसी 101 (2019) 2 एस. सी. आर. 571 संदर्भित है।

2. वर्तमान मामले में भूमि कृषि प्रकृति की थी और राजमार्ग से दूर थी। साथ ही, इस बात को भी नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि एच.एस.आई.आई.डी.सी. बनाम रोषन लाल और अन्य (वजीर और अन्य बनाम

हरियाणा राज्य मामले में बाद के फैसले के आलोक में) में जो मान आए थे, वे स्वयं ऊंचे स्तर पर थे।

हालांकि, एच.एस.आई.आई.डी.सी. बनाम रोषन लाल और अन्य के फैसले को राज्य द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी, तथ्य है कि मूल्यांकन किए गए मूल्य यह है कि निर्णय सैद्धांतिक रूप से उच्च पैमाने पर था और भूमिधारकों को उस आधार पर लाभ मिला है। समग्र परिस्थितियों में, भूमिधारकों को एच.एस.आई.आई.डी.सी. बनाम रोषन लाल और अन्य मामले में मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य पर 8 प्रतिषत फ्लैट वृद्धि का हकदार माना जाना चाहिए। गांवों की भूमि के संबंध में जो तुलनीय पाई गई। इसलिए भूमिधारकों को प्रति एकड़ 43,61,400 रू. से अधिक 8 प्रतिषत की वृद्धि मिलनी चाहिए। वे सभी वैधानिक लाभों के भी हकदार होंगे। (पैरा 14,15) (390-सी-एफ)

महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम
सीमित वी। रमेषभाई जीवनभाई पटेल और एक अन्य
(2008) 14 एससीसी 745ः (2008) 11 एस. सी. आर. 927 मदन पाल
प्प्प् बनाम हरियाणा राज्य (2018) एससीसी आॅनलाइन पी एंड एच 2871
संदर्भित किया गया।
मामला कानून संदर्भ

(2008) 11 एससीआर 927	संदर्भित किया गया है पैरा 3 (एफ)
(2019) 2 एससीआर 571	संदर्भित किया गया है पैरा 5 (डी)

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं। 1330-1332 2021 से।
उच्च न्यायालय के 01.06.2018 दिनांकित निर्णय और आदेष से। 2119, 2542 और 2014 का 2543 (ओ एंड एम)। के साथ।

सिविल अपील सं। 1347-1355 2021 का 1393-1400, 2021 का 1401 2021, 1402 2021 का, 2021 का 1403, 2021 का 1404, 2021 का 1405, 2021 का 1408, 2021 का 1333-1335, 2021 का 1336-1341, 2021 का 1342-1346, 2021 का 1356-1362, 2021 का 1363-1364, 2021 का 1365-1366, 2021 का 1367-1372, 2021 का 1373-1375, 2021 का 1376-1388, 2021 का 1389-1392, 2021 का 1406, 2021 का 1407, 2021 का 1409-1436, 2021 का 1501-1502, 2021 का 1503-1507 और 2021 का 1437-1500

नरेंद्र हुड्डा, रामेष्वर सिंह मलिक, सुषील कुमार। जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता।, एस.पी. लालेर, बी. के. बागड़ी, अभिषेक यादव, देवेष कुमार त्रिपाठी, अभय प्रताप, सुश्री मंजू जेटली, सिद्धार्थ मितल, राजंेद्र बेनीवाल, प्रभात कुमार, रणवीर सिंह यादव, पूरन मल सैनी, सुश्री अंजू के. वर्की, एस.पी. गौतम, अनिल मितल, जितेष मलिक, विभूति सुषांत गुप्ता, राम नरेष यादव, विकास वर्मा, यादव नरेंद्र सिंह, पुनीत जैन, सुश्री अनिषा जैन, आर. के. वर्मा, नितिन जैन, सुश्री संगीता तहसीलदार, डॉ. (श्रीमती) विपिन गुप्ता, राकेष कुमार यादव, रामेष्वर प्रसाद गोयल, गगन गुप्ता, जसबिर सिंह मलिक (सुश्री उषा नंदिनी वी. के लिए), डॉ. षिवा शर्मा , दया कृष्ण शर्मा, विकास वर्मा विनोद गोयल, श्वेताक शांतनु, प्रताप शंकर, संजीव कुमार। चैधरी, सुश्री षिल्पी श्रीवास्तव, सुश्री वंषजा शुक्ला, परमानन्द यादव, आहूजा पेठिया, सुरेष के. कौषिक, दारामवीर शर्मा, रवि पंवार, बी. राजेष, नरेंद्र कुमार शर्मा, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।
उदय उमेष ललित, जे।
1. देरी को माफ कर दिया गया। सभी मामलों में अनुमति दी जाती है।
2. ये अपीलें 2013 के आरएफए नंबर 384 (ओ एंड एम) (तेज सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य) में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेष दिनांक 01.06.2018 को चुनौती देती है, जिसके आधार पर व्यक्तिगत अपीलों का निपटारा किया गया था।
3. तत्काल अपीलों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैंः-
ए) औद्योगिक के लिए एक एकीकृत परिसर, वाणिज्यिक, मनोरंजक और अन्य सार्वजनिक उपयोगिताएं के विकास के लिए औद्योगिक मॉडल टाउनषिप, चरण- टप्, मानेसर, गुड़गांव की स्थापना के उद्देष्य से अधिनियम 2 की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 27.09.2005 के माध्यम से भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी।

बी) उपरोक्त अधिसूचना के बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत दिनांक 02.06.2006 को घोषणा जारी की गई। अधिग्रहण की जाने वाली भूमि की माप 465 एकड़ 5 कनाल 7 मरला है, जिसका विवरण उच्च न्यायालय द्वारा सारणीबद्ध किया गया हैः

योजना	गांव	क्षेत्र कनाल	मार्ला
परिवहन केन्द्र	बास खुसला	427	15
	बास हुरिया	177	8
	धना	961	13
	कासन	458	10
	बास लांबी	829	18
परिवहन केन्द्र	धना	509	7
	कासन	360	16

सी) दिनांक 24.01.2007 के पुरस्कारों द्वारा, भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने 12.50 लाख रूपये प्रति एकड़ की दर से भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया।

डी) भूमि-धारकों के अनुरोध पर शुरू किए गए संदर्भों पर उच्च न्यायालय द्वारा चुनौती के तहत अपने फैसले में इस प्रकार चर्चा की गईः

गुरूग्राम में अलग-अलग संदर्भ अदालतों ने अलग-अलग समय पर मामले को निपटाया और विचाराधीन पहला पुरस्कार दिनांक 18.12.2010 को दिया गया था, जो गांव ढाना से संबंधित था, जिसमें बाजार मूल्य के रूप में प्रति एकड़ 46,07,890/- रूपये की राषि प्रदान की गई थी। 2 संदर्भ याचिकाओं पर निर्णय लेते समय भूमि का, जो कि 2011 के आरएफए नंबर 2453 का विषय है जिसका शीर्षक एचएसआईआईडीसी बनाम राम निवास और अन्य है। इसी प्रकार, 04.09.2012 को, उक्त गांव के लिए 26 संदर्भ याचिकाओं पर निर्णय लिया गया, जिसमें मुआवजे की समान राषि प्रदान की गई, जो 2013 के आरएफए नंबर 384 का विषय है, जिसका शीर्षक तेज सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है। 04.12.2012 को, उक्त गांव के लिए एक और पुरस्कार पारित किया गया था, जिसमें मुआवजे की समान राषि भी दी गई थी, जो 2013 के आरएफए संख्या 2874 का विषय है, जिसका शीर्षक मारवान और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है और जिसका पालन 22.03.2013 के एक अन्य पुरस्कार द्वारा किया गया था, जो 2016 के आरएफए संख्या 402 में सुनीता देवी बनाम हरियाणा राज्य और अन्य शीर्षक का विषय है। 09.05.2013 को, एक और पुरस्कार पारित किया गया जिसमें भी, मुआवजे की समान राषि दी गई, जो 2013 के आरएफए संख्या 6369 का विषय है जिसका शीर्षक रणबीर सिंह बनाम हरियाणा राज्य है।

हालांकि, दिनांक 07.10.2013 के फैसले के तहत, संदर्भ न्यायालय ने 50,70,359/- रूपये की राषि प्रदान की, जो 2013 के आरएफए नंबर 7913 का विषय है, जिसका शीर्षक मेसर्स एसाइलम एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है, जबकि दिनांक 23.11.2013 के फैसले के तहत, जो 2014 के आरएफए संख्या 2091 का विषय है, जिसका शीर्षक सिरी चंद और अन्य बनाम हरियाणा राजय और अन्य है, कुल 46,07,890/- रूपये

जो पूर्व में प्रदान किया गया था, उसे कायम रखा गया। एक और पुरस्कार 17.03.2015 को पारित किया गया था, जो 2015 के आरएफए नंबर 3743 का विषय है, जिसका शीर्षक उदय सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और गांव ढाना के लिए अन्य है, जिसमें 46,07,890/- रूपये का पुरस्कार भी दिया गया था।

ग्राम कासन के लिए, दिनांक 03.10.2012 के फैसले के तहत, जो 2013 के आरएफए नंबर 2086 का विषय है, जिसका शीर्षक लाल सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है, 24 संदर्भ याचिकाओं का निर्णय करते हुए 50,70,359/- रूपये की राषि प्रदान की गई थी।

ग्राम बास हुरिया में पड़ने वाली भूमि के लिए, दिनांक 09.11.2011 के फैसले के तहत, जो 2014 के आरएफए नंबर 3426 का विषय है, जिसका शीर्षक सरूप और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है, 46,07,890/- रूपये की राषि प्रदान की गई थी। सोहन लाल और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य शीर्षक वाले 2013 के आरएफए संख्या 1971 में संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 10.11.2012 के फैसले के तहत भी समान मुआवजा दिया है। ग्राम बास हुरिया के लिए दिनांक 29.04.2013 के एक अन्य पुरस्कार के तहत, जो कि 2013 के आरएफए नंबर 7119 का विषय है, जिसका शीर्षक एचएसआईआईडीसी और अन्य बनाम चुन्नी लाल और अन्य है, मुआवजे की समान राषि का आकलन किया गया था। इसके बाद, 01.09.2015 को पारित फैसले के तहत, संदर्भ न्यायालय, जो 2016 के आरएफए नंबर 16 में जय पाल सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य का विषय है, ने उसी राषि पर मुआवजा तय किया।

एक अन्य संदर्भ न्यायालय ने 10.11.2012 को ग्राम बास लांबी के लिए 32 संदर्भ याचिकाओं पर निर्णय लेते हुए, जो 2013 के आरएफए नंबर 958 का विषय है, जिसका शीर्षक बलबीर बनाम हरियाणा राज्य और अन्य है, 46,07,890/- रूपये का मुआवजा दिया। जिससे 829 कनाल, 18 मरले भूमि का अधिग्रहण किया गया।

ग्राम बास खुसला के लिए, 28.09.2013 को 54 संदर्भ याचिकाओं का निर्णय करते समय, संचयी पद्धति को लागू करके 68,32,893/- रूपये की राषि प्रदान की गई, जो कि 2014 के आरएफए नंबर 4004 का विषय है जिसका शीर्षक एचएसआईआईडीसी बनाम अमर पाल अन्य है। इसी प्रकार, 2015 का आरएफए नंबर 4424 जिसका शीर्षक ईष्वर उर्फ हरियाणा राज्य और अन्य है, दिनांक 01.10.2014 के पुरस्कार से संबंधित है, जिसमें भी 68,32,893/- रूपये प्रदान किए गए थे।

बाजार मूल्य का आकलन करते समय, गांव ढाणा के लिए दिनांक 18.12.2010 के फैसले के तहत, पहली बार, संदर्भ न्यायालय ने एचएसआईआईडीसी बनाम प्राण

सुख (2010) 11 एससीसी 175 में दिए गए मुआवजे को ध्यान में रखा, जिसके तहत, औद्योगिक मॉडल टाउनषिप, चरण-प् , मानेसर की स्थापना के लिए दिनांक 15.11.1994 की अधिसूचना के मुआवजे के रूप में 20 लाख रूपये की राषि प्रदान की गई थी।

आगे यह देखा गया कि ग्राम ढाना की अधिसूचना दिनांक 07.03.2002 के लिए, ग्राम कसान, बास कुसला, बास हुरिया की भूमि के अलावा, जो कि चरण- प्प्प् के विकास के लिए भी थी, एक संदर्भ न्यायालय ने 28,15,849/- रूपये की राषि 15 लाख पर 12 प्रतिषत की वृद्धि देकर प्रदान की थी, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा मूल्यांकन किया गया था। चूंकि सर्वोच्च न्यायालय ने प्राण सुख के मामले (सुप्रा) पर भरोसा किया गया था और मूल्य में 20 लाख रूपये की बढ़ोतरी की थी और दिनांकित 2 अधिसूचनाओं 15.11.1994 और दिनांक 27.09.2005 के बीच 10 साल, 10 महीने और 12 दिनों के समय-अंतराल के लिए 12 प्रतिषत की वृद्धि देकर बाजार मूल्य 46,07,890/- रूपये आंका गया। इस प्रकार दावा दावेदारों के पक्ष में तय किया गया और ग्राम पंचायत के दावे को अस्वीकार कर दिया गया।

हालांकि, उसी गांव ढाना के लिए, दिनांक 07.10.2013 के फैसले के तहत, एक अन्य संदर्भ न्यायालय ने गांव कसान के लिए दिनांक 03.10.2012 के फैसले पर 50,70,359/- रूपये का उच्च मुआवजा प्रदान करने के लिए भरोसा किया, जो कि 2013 के आरएफए संख्या 2086 का विषय है, इस आधार पर कि यह उसी अधिसूचना से संबंधित था और सार्वजनिक उद्देष्य एक ही था, अर्थात, बुनियादी सुविधाओं और अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं जैसे सड़क, जल आपूर्ति, सीवरेज, विद्युतीकरण आदि को पूरा करना।

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि समान अधिग्रहण के लिए, ग्राम ढाना के लिए 46,07,890/- रूपये और 50,70,359/- रूपये का पुरस्कार दिया गया है और इसी तरह, ग्राम कासन के लिए भी 50,70,359/- रूपये का पुरस्कार दिया गया है। हालांकि ग्राम बास खुसला को रू. 68,32,893/- का पुरस्कार दिया गया, संदर्भ न्यायालय द्वारा किसी भी तरीके से यह निष्कर्ष और बिना कोई निर्णय लिए विचाराधीन साइट-योजनाओं का संदर्भ दर्ज किए बिना कि उन गांवों में स्थित भूमि श्रेष्ठ थी या बेहतर स्थिति में थी।

ई) सुविधा के लिए, संदर्भ मंे आदेषों का संक्षिप्त विवरण और मुआवजे के रूप मंे दी गई राषि सारणीबद्ध हैः-

क्रम सं0	तिथि	प्रति एकड़ मुआवजे के रूप (लाख में)
	रीः गांव धना	46.07
1.	18.12.2010	46.07
2.	04.09.2012	46.07
3.	04.12.2012	46.07
4.	22.03.2013	46.07
5.	09.05.2013	46.07
6.	07.10.2013	50.70
7.	23.11.2013	46.07
8.	17.03.2015	46.07
	रीः गांव कासन	
9.	03.10.2012	50.70
	रीः गांव बास हुरिया	
10.	09.11.2011	46.07
11.	10.11.2012	46.07
12.	29.04.2013	46.07
13.	01.09.2015	46.07
	रीः गांव बास लांबी	
14	10.11.2012	46.07
	रीः गांव बास कुसला	
15	28.09.2013	68.32
16	01.10.2014	68.32

इस प्रकार, क्रम संख्या 6,9,15 और 16 के मामलों को छोड़कर, बाजार मूल्य लगातार 46.07 लाख रूपये प्रति एकड़ तय किया गया था।
एफ) अधिग्रहण करने वाली संस्था अर्थात एचएसआईआईडीसी के साथ-साथ भूमि-धारकों ने 114 अपील और 19 क्रॉस आपत्तियां दायर करके उच्च न्यायालय में याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने विचार के लिए निम्नलिखित प्रष्न तैयार कियेः

(1) क्या 27.09.2005 के अधिग्रहण के लिए अधिसूचना दिनांक 15.11.1994 के लिए एक पुरस्कार के आधार पर संचयी वृद्धि प्रदान की जानी थी, जहां दो अधिसूचनाओं के बीच 10 साल और 10 महीने का अंतर था और क्या पुरस्कार दिए गए थे उस खाते पर टिकाउ हैः
(1) क्या विक्रय विलेख दिनांक 16.08.2004 जो मेसर्स कॉनवे डेवलपर्स लिमिटेड के पक्ष में था, जो अपील के एक समूह में विचार का विषय था, जिसमें 2013 का आरएफए संख्या 3381 एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल था और 25.05.2018 को लिए गए अन्य निर्णय गांव नौरंगपुर से संबंधित है, जो आईएमटी मानेसर के चरण-5 के लिए था।

जबकि वर्तमान अधिग्रहण ट्रांसपोर्ट हब के लिए है, जो आईएमटी मानेसर के चरण- 4 के लिए है।

(2) धारा 4 अधिसूचना दिनांक 27.09.2005 की तारीख के अनुसार गांव ढाणा, कसान, बास हुरिया, बास खुलसा और बास लांबी में स्थित भूमि का प्रासंगिक बाजार मूल्य क्या है।

महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेषभाई जीवनभाई पटेल और अन्य 4 में निर्णय पर भरोसा करते हुए, उच्च न्यायालय ने भूमि धारकों के खिलाफ पहले प्रष्न उत्तर दिया। रिकॉर्ड पर सबूतों से निपटते समय उच्च न्यायालय ने एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य में 25.05.2018 को दिये गए अपने फैसले पर भरोसा किया। उस मामले में यह पाया गया कि बिक्री विलेख दिनांक 17.08.2003 (एक्जिविट पी.-13) सबसे उपयुक्त बिक्री उदाहरण था, जिसके आधार पर ग्राम नौरंगपुर की भूमि के लिए 48,46,000/- रूपये प्रति एकड़ का मूल्यांकन किया गया था। राष्ट्रीय राजमार्ग पर पड़ने वाले लखनौला जबकि राजमार्ग के अंदर और दूर पड़ने वाली जमीनों पर 10 प्रतिषत की कटौती की गई और गांव षिकोहपुर, नवादा फतेहपुर और नाहरपुर कसान में पड़ने वाली जमीनों का बाजार मूल्य 43,61,400- प्रति एकड़ रूपये पर पहुंच गया।

यह पाते हुए कि मौजूदा मामले की जमीनें षिकोहपुर, नवादा फतेहपुर और नाहरपुर कासन गांवों की जमीनों के तुलनीय हैं, उच्च न्यायालय ने वर्तमान अधिग्रहण से संबंधित जमीनों के सबंध में बाजार मूल्य 43,61,400/- रूपये तय किया। प्रासंगिक चर्चा इस प्रकार थीः-

50. श्री शैलेंद्र जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि बिक्री विलेख दिनांक 16.08.2004 मेसर्स कॉनवे डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में था। जो गांव नौरंगपुर में पड़ता है, जिसमें जमीन 57,60,000/- रूपये प्रति एकड़ के हिसाब से बेची गई थी, प्रासंगिक बिक्री उदाहरण होना चाहिए और वर्तमान 5 गांवों के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए इसे ध्यान में रखा जाना चाहिए, हालांकि पहले आकर्षक, लेकिन स्वीकार किए जाने के लिए उत्तरदायी नहीं है। निकटवर्ती गांवों, यानी नौरंगपुर, षिकोहपुर, नवादा फतेहपुर, नाहरपुर कसान और लखनौला के मामलों का निर्णय करते समय, जहां औद्योगिक, वाणिज्यिक, मनोरंजन और अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए औद्योगिक मॉडल टाउनषिप के चरण-प्प् के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, उक्त बिक्री 2013 के आरएफए संख्या 3381 में दिनांक 17.09.2004 की अधिसूचना के लिए विलेख पर विचार किया गया था- एचएसआईडीसी अब एचएसआईआईडीसी

बनाम रोषन लाल और अन्य, 25.05.2018 को निर्णय लिया गया। दिनांक 17.09.2004 की अधिसूचना के अनुसार 2 गांवांे, अर्थात, लखनौला और नौरंगपुर का बाजार मूल्य 48,46,000/- रूपये आंका गया है क्योंकि वे राजमार्ग पर पड़ रहे थे। गांव नाहरपुर कासन, नवादा फतेहपुर और षिकोहपुर में हाईवे के अंदरूनी और दूर पड़ने वाली जमीन के लिए 43,61,400/-रूपये प्रति एकड़ दिये गए। उक्त मामले में भी, यह देखा गया कि उक्त विक्रय विलेख का स्थान साइटप्लान पर रिकॉर्ड में नहीं लाया गया था और साक्ष्य से, यह स्पष्ट होगा कि यह राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर मुख्य सड़क पर पड़ रहा था और उसी से जुदा था, जो डेवलपर के पक्ष में था। तदनुसार, उक्त गांवों, विषेष रूप से नौरंगपुर और लखनौला के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए बिक्री पत्र पर विचार किया गया था, जो प्रष्न में साइट-योजना के अनुसार मुख्य राजमार्ग से भी सटे हुए थे। बाजार में इसकी कीमत करीब 57 लाख रूपये के आसपास पाई गई। हालांकि बिक्री विलेख दिनांक 17.08.2003 (एक्जिविट-13) के आधार पर मामलों के उक्त सेट में, जिसके तहत 8 कनाल 8 मरला भूमि को मेसर्स रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड के पक्ष मंे ग्राम लखनौला में फं्रटेज के साथ बेचा गया था। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर इसके दक्षिणी किनारे पर 75.8 मीटर, साइट योजना में दिए गए विवरण के अनुसार, 12 प्रतिषत की वृद्धि के साथ 6,10,828/- रूपये की मंजूरी देकर उक्त क्षेत्र में हो रहे विकास को ध्यान में रखते हुए मूल्य 50,90,238/- रूपये प्रति एकड़ निर्धारित किया गया था। इस प्रकार ग्राम नौरंगपुर एवं लखनौला के लिए हाईवे पर पड़ने वाली भूमि हेतु प्रति एकड़ मूल्य 57,01,066/- रूपये निर्धारित किया गया और उसके बाद, बाजार मूल्य 48,45,907/-रूपये (लगभग 48,46,000/- रूपये) का आकलन करने के लिए 15 प्रतिषत की कटौती लागू की गई। राजमार्ग के अंदर और दूर पड़ने वाली भूमि का मूल्यांकन 10 प्रतिषत की अतिरिक्त कटौती करके किया गया और तदनुसार, ग्राम षिकोहपुर, नवादा फतेहपुर ओर नाहरपुर कासन में पड़ने वाली भूमि के लिए, राषि को और घटाकर 43,61,400/- रूपये कर दिया गया।

51. उपरोक्त पैरा में दलीलों और सबूतों पर पहले ही विस्तार से चर्चा की जा चुकी है और यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि विचाराधीन भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग नंबर 8 से 7 से 10 किलोमीटर की काफी दूरी पर स्थित है और इसलिए, इसे उस भूमि के लाभ की मंजूरी नहीं दी जा सकती है जो राजमार्ग से सटी हुई है और गुड़गांव के मुख्य षहर पास में है, क्योंकि नौरंगपुर

मानेसर से आगे गुड़गांव की ओर स्थित है।

यह तर्क की बाजार मूल्य का आकलन करते समय आसपास के गांवों की भूमि के बाजार मूल्य को भी ध्यान में रखा जा सकता है, वर्तमान मामले में लागू नहीं होगा, क्योंकि साइट योजनाओं के अवलोकन से पता चलता है कि 5 गांवों और नौरंगपुर की अधिग्रहित की गई भूमि के बीच कई राजस्व संपदाएं हैं। स्थल योजना (विस्तार। पी 222 और एक्जिविट आर. 1, 2013 के आर. एफ. ए. नंबर 384 मंे तेज सिंह के मामले में) साइट योजना (एक्सट.पी.222 और एक्सट. आर 1, 2013 के आरएफए संख्या 384 में - तेज सिंह का मामला) से पता चलेगा कि भूमि विकास के अंतिम छोर पर है जो राजमार्ग पर और राष्ट्रीय राजमार्ग से दूरी पर है अधिग्रहीत ग्रामों की भूमि के बीच में ग्राम नाहरपुर कसान, लखनौला एवं मनेष्वर की राजस्व सम्पदाएं आयंेगी। हालांकि कई मामलों में यह दलील दी गई कि यह दूरी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के करीब है, अपीलकर्ता-निगम द्वारा बार-बार स्पष्ट किया गया है कि यह राष्ट्रीय राजमार्ग से 7-10 किलोमीटर के बीच है। ऐसी परिस्थितियों में बिक्री विलेख मेसर्स कॉनवे डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष मंे होगा और बाजार मूल्य तय करने के लिए सुरक्षित उदाहरण नहीं हो सकता है और इसलिए, उक्त निर्णय खारिज किया जाता है।

52. इस प्रकार, बाजार मूल्य का आकलन करने का मुद्दा आवष्यक रूप से संबंधित गांवों या आसपास के गांवों के करीबी बिक्री कार्यों के आधार पर होना चाहिए। जैसा कि पहले देखा गया था, 2013 के आरएफए नंबर 3381 में एचएसआईडीसी अब एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य शीर्षक से, मेसर्स रिलायंस इंडस्ट्रीज के पक्ष में बिक्री विलेख को बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए ध्यान में रखा गया था जो गांव की राजस्व संपत्ति लखनौला में था। ग्राम नाहरपुर कासन में अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य तद्नुसार आवष्यक कटौती के बाद 43,61,400/- रूपये निर्धारित किया गया। इस प्रकार, उक्त पुरस्कार को उसकी अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए प्रासंगिक साक्ष्य के रूप में माना जा सकता है, क्योंकि नाहरपुर कसान निकटवर्ती गांव है।

प्रष्नगत दोनों अधिसूचनाओं के बीच अंतर एक वर्ष की अवधि के लिए था क्यांेकि पिछली अधिसूचना दिनांक 17.09.2004 थी जबकि वर्तमान अधिसूचना दिनांक 27.09.2005 है। मदन पाल-प्प्प् (सुप्रा) में पहले ही एक अवसर पर यह देखा जा चुका है कि उद्योग को प्रोत्साहित करने के रूप में क्षेत्र में बड़े विकास हो रहे थे और मारूति सुजुकी लिमिटेड जैसे बड़े नाम पहले ही आ चुके थे। 10 प्रतिषत की वृद्धि इस प्रकार, सुरक्षित रूप से प्रदान किया जा सकता है जिससे बाजार मूल्य रू. 47,96,540/- प्रति एकड़ तक बढ़ जाएगा।

हालांकि, उक्त लाभ, इस तरह से, जमीन के स्थान को ध्यान में रखते हुए दिया जाने योग्य नहीं है, जो कि अंदर गहराई में है और समान मूल्य प्राप्त नहीं करेगा, भले ही एक वर्ष की अवधि बीत गई हो, जिसके बाद की धारा 4 अधिसूचना जारी की गई थी, तदनुसार, इस न्यायालय की राय है कि विचाराधीन 5 गांवों, ढाना, कसान, बास हुरिया, बास लांबी और बास खुसला की भूमि का बाजार मूल्य उसी राषि पर निर्धारित किया जाना चाहिए, जो कि नाहरपुर कासन, स्थितिगत लाभ के साथ रू. 43,61,400/- प्रति एकड़ दी गई थी।

स्थान के आधार पर उच्च न्यायालय ने पाया कि तत्काल अधिग्रहण में शामिल भूमि षिकोहपुर, नवादा फतेहाबाद और नाहरपुर कासन गांवों की भूमि के समान थी। यह स्थल योजना एक्जिविट पी22 पर निर्भर था। इसने दो अधिसूचनाओं के बीच लगभग एक वर्ष के अंतर पर भी विचार किया, अर्थात पहले मामले में अधिनियम की धारा 4 के तहत दिनांक 17.09.2004 की अधिसूचना और वर्तमान मामले में दिनांक 27.09.2005 की अधिसूचना। यह देखा गया कि तार्किक रूप से 10 प्रतिषत की वृद्धि सुरक्षित रूप से दी जा सकती है। हालांकि, भूमि के स्थान को ध्यान में रखते हुए और इस बात से संतुष्ट होने पर कि एक वर्ष बीत जाने के बावजूद मूल्य में कोई अंतर नहीं होगा, इसने संबंधित भूमि का बाजार मूल्य 43,61,400/- रूपये प्रति एकड़ आंका।

इस प्रकार एचएसआईआईडीसी द्वारा की कई अपील को स्वीकार कर लिया गया जबकि भूमिधारकों द्वारा उठाई गई चुनौती को खारिज कर दिया गया।

4. व्यथित होकर भूस्वामियों द्वारा ये अपीलें प्रस्तुत की गई हैं। राज्य या अधिग्रहण निकाय द्वारा कोई अपील नहीं की गई है और इस प्रकार, तत्काल अपील का दायरा इस बात पर विचार करने के लिए सीमित है कि भूमिधारक मुआवजे में किसी भी वृद्धि के हकदार हैं या नहीं।

5. भूमिधारकों की ओर से प्रस्तुत किया गयाः- (ए) तत्काल अपील में भूमि कंुडली -मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे से सटी हुई है, जिसके संबंध में अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 11.01.2005 को जारी की गई थी, यानी तत्काल मामले में अधिग्रहण शुरू होने से पहले भी। इसलिए, मौजूदा मामले में भूमि में भारी संभावनाएं थींः

(बी) विक्रय विलेख दिनांक 28.04.2004 (तत्काल मामले में एक्जिविट पी27) को उच्च न्यायालय द्वारा गलत तरीके से खारिज कर दिया गया था। यह विक्रय विलेख 12 एकड़ भूमि से संबंधित था जिसे 1.13 करोड़ रूपये प्रति एकड़ की दर से बेचा गया थाः

(सी) यहां तक कि अधिग्रहण के बाद के बिक्री विलेखः अर्थात एक्जिविट पी11 से पी 14 और पी 28 से पी 30 को भी उच्च न्यायालय द्वारा गलती से खारिज कर दिया गया था और तत्काल मामले में भूमि का मुआवजा आसानी से डी-एस्केलेषन लागू करके प्राप्त किया जा सकता था और

(डी) वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य 5 में इस न्यायालय द्वारा निकाले गए मूल्यांकन के अनुसार, प्रति वर्ष 12 प्रतिषत की संचयी वार्षिक वृद्धि उचित रूप से दी जा सकती थी।

6. अन्य बातों के साथ-साथ राज्य की ओर से यह प्रस्तुत किया गया कि तत्काल मामले में शामिल भूमि षिकोहपुर, नवादा फतेहपुर और नाहरपुर कसान गांवों के संबंध में मूल्यांकन तक पहुंचने के लिए 17.08.2003 के बिक्री विलेख पर भरोसा करने और उसके बाद उसी मूल्यांकन को अपनाने में उच्च न्यायालय सही था।

7. यहां शुरूआत में यह बताया जाना चाहिए कि औद्योगिक मॉडल टाउनषिप, मानेसर, गुड़गांव के चरण प्प्, प्प्प् और प्ट के संबंध में, नाहरपुर, कासन, बास कुसला, बास हरिया गांवों में पड़ने वाली भूमि के संबंध में, ढाना और मानेसर को अधिनियम की धारा 4 के तहत दिनांक 06.03.2002, 07.03.2002 और 26.02.2002 को अधिसूचना जारी करके अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी। उच्च न्यायालय ने मदन पाल प्प्प् बनाम हरियाणा राज्य में अपने दिनांक 09.03.2018 के निर्णय के तहत नाहरपुर कासन, कासन, बास कुसला, बास हरिया और ढाना गांवों (चरण प्प् और प्प्प् द्वारा कवर) की भूमि के संबंध मंे बाजार मूल्य का आकलन 41.40 लाख रूपये प्रति एकड़ पर कियाः जबकि गांव मानेसर (चरण प्ट द्वारा कवर) की भूमि का मुआवजा 62.10 लाख रूपये प्रति एकड़ आका गया था। इससे उत्पन्न होने वाली अपीलों का निर्णय इस न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 11.01.2019 7 के तहत किया था, जैसा कि 2019 की सिविल अपील संख्या 264-270 और अन्य संबंधित मामलों (वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य 5) में आदेष दिनांक 08.02.2019 8 द्वारा संषोधित किया गया था) यानी, उच्च न्यायालय के निर्णय के बाद जो वर्तमान मंे अपील के अधीन है। इस न्यायालय द्वारा जारी प्रासंगिक निर्देष इस प्रकार थेः-

32. परिस्थितियों में, हम निर्देषित करते हैंः
32.1 ग्राम नाहरपुर से अधिग्रहणाधीन भूमियों के संबंध में कसान और कसान का बाजार मूल्य 39,54,666 रूपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

32.2 ग्राम बास कुसला, बास हरिया और ढाना से अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 29,77,333 रूपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।
32.3 ग्राम मानेसर की भूमि के संबंध में बाजार मूल्य 59,31,999 लाख रूपये प्रति एकड़ होगा। इसके अतिरिक्त, सभी वैधानिक लाभ देय होंगे।

प्रासंगिक रूप से एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य में उच्च न्यायालय का निर्णय, जो वर्तमान मामलों में निर्णय का आधार था, बदले में उच्च न्यायालय द्वारा अपने पहले के निर्णय मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य दिनांक 09.03.2018 में किए गए मूल्यांकन पर निर्भर था। चूंकि मदन पाल तृतीय बनाम हरियाणा राज्य में मूल्यांकन इस न्यायालय द्वारा वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में कम कर दिया गया था, सैद्धांतिक रूप से, एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य मंे उच्च न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य उच्चतर पक्ष निकाला जाएगा।
8. हालांकि हम यह देखने के लिए अभिलेख पर मौजूद सामग्री पर विचार करने के लिए आगे बढ़ रहे हैं कि क्या भूमिधारक अपने तर्कों में सही हैं और बढ़े हुए मुआवजे के हकदार हैं।
9. विक्रय विलेख दिनांक 28.04.2004 (तत्काल मामले में प्रदर्ष पी-27) पर उच्च न्यायालय द्वारा निम्नानुसार विचार किया गयाः-
मैसर्स जिलेट इंडिया द्वारा दिनांक 28.04.2004 को बिक्री विलेख जिसके तहत नाहरपुर कासन में 12.08125 एकड़ जमीन बेची गई थी, जो गांव का विकसित हिस्सा है और उस पर एक औद्योगिक इकाई चल रही है, जो अनुसूची- प्प् से स्पष्ट होगी और इसलिए लोट्टो फाइनेंस एंड इन्वेस्टमेंट के पक्ष में 13.62 करोड़ रूपए की उक्त बिक्री विलेख का मूल्य जिसे बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए ध्यान में रखा जा सकता है, सही उदाहरण नहीं होगा।
बिक्री विलेख की अनुसूची प्प् से पता चलता है कि अनुसूची प् में वर्णित भूमि के अलावा, निर्मित क्षेत्र, कैंटिन, रसोई, कार्यालय, एयर हैंडलिंग इकाइयां, एयर कॉलिंग इकाइयां, प्रत्येक 400 टन के केन्द्रापसारक चिलर, व्यापक केबलिंग के साथ लैन नेटवर्किंग, आग सहित मषीनरी लड़ाई के उपकरण भी कीमत का हिस्सा बने।
इसलिए इस दस्तावेज को उचित रूप से खारिज कर दिया गया।

10. अधिग्रहण के बाद की बिक्री विलेखों पर, कई बार, न्यायालयों द्वारा भरोसा किया गया है। लेकिन ऐसे मामले में जहां पूर्व- अधिग्रहण बिक्री के उदाहरण

अन्यथा पर्याप्त और उचित पाए जाते हैं, अधिग्रहण के बाद के उदाहरण, अपने आप में ऐसे पूर्व-अधिग्रहण बिक्री उदाहरणों से अधिक नहीं हो सकते हैं और उन्हें त्याग नहीं सकते हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग पर पर्याप्त फ्रंटेज के साथ रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड के पक्ष में दिनांक 17.08.2003 को बिक्री विलेख के रूप में पूर्व-अधिग्रहण सूचक सही पाया गया था। ऐसे व्यायाम में कोई दोष नहीं निकाला जा सकता।

11. भूमिधारकों के खिलाफ प्रष्न संख्या 1 का उत्तर देते समय, उच्च न्यायालय ने ओएनजीसी लिमिटेड के फैसले में निम्नलिखित टिप्पणियों पर भरोसा किया।

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 पड़ोस में तुलनीय भूमि की समसामयिक बिक्री लेनदेन या 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, यानी चार से पांच साल तक होता है। इससे परे यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही यह पड़ोसी भूमि से संबंधित हो। यदि अंतर केवल कुछ वर्षों का है तो जो विष्वसनीय मानक हो सकता है, वह अंतर बड़ा होने पर असुरक्षित और अविष्वसनीय मानक बन सकता है। उदाहरण के लिए, 1992 में अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, 1970 या 1980 में बिक्री या अधिग्रहण के संदर्भ में वार्षिक वृद्धि पद्धति अपनाने से कई नुकसान हो सकते हैं। ऐसा इसलिए है, क्योंकि वर्षों के दौरान, वार्षिक वृद्धि की दर में कीमतों में स्थिरता की अलग-अलग अवधि की घटना या कीमतों में अचानक उछाल की संभावना के अलावा वृद्धि के मानक को प्रभावित करने की संभावना के अलावा भारी बदलाव हो सकता है।

वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य 5 ने वार्षिक वृद्धि द्वारा मूल्य के विकल्पों में से एक माना था। दूसरे, उस मामले में अपनाई गई दर केवल 8 प्रतिषत थी। इसलिए, वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य में मूल्यांकन को, रिकॉर्ड पर बिक्री कार्यों के आधार पर संभवतः जो निष्कर्ष निकाला जा सकता है, उसे प्राथमिकता के आधार के रूप में नहीं लिया जा सकता है। अतः प्रस्तुतीकरण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

12. हालांकि, मामले के दो पहलू काफी चैंकाने वाले हैं और तत्काल अधिग्रहण को एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य

में विचाराधीन अधिग्रहण से अलग करते हैं। कोंडली मानेसर पलवल एक्सप्रेसवे के लिए भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना समय से पहले जारी की गई थी। यह सच है कि अभिलेख के अनुसार, कुछ निकासों को छोड़कर, एक्सप्रेसवे अन्यथा पहुंच योग्य नहीं होगा, जैसा कि एचएसआईआईडीसी के सहायक प्रबंधक पी. डबलू 3 रणबीर सिंह यादव ने कहा है। हालांकि, तत्काल मामले को अलग करने वाला एक आयाम निष्चित रूप से इसमें जुड़ गया, भले ही एक्सप्रेसवे से अधिग्रहीत भूमि तक कोई सीधा रास्ता न हो, क्षमता के संदर्भ में, तत्काल मामले में भूमि निष्चित रूप से विकास के करीब पहुंच गई।

बी) दूसरे, एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य के मामले में अधिग्रहण वर्तमान अधिग्रहण से एक साल पहले हुआ था। यदि दोनों मामलों में भूमि अन्यथा भौतिक दृष्टि से समान थी, तो वर्ष 2004 में पूर्व के संबंध में पाया गया मूल्यांकन, कुछ उपर की ओर परिवर्तन हुआ होगा जब वर्ष 2005 के लिए भूमि के बाद के सेट के मूल्यांकन पर विचार किया जाएगा।

13. उच्च न्यायालय कुछ हद तक सही था कि इस तरह के उपर की ओर बढ़ने का संकेत देने के लिए अभिलेख पर कुछ भी नहीं था। इस स्तर पर, हम ओएनजीसी लिमिटेड में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों का उल्लेख कर सकते हैंः-

13. मुख्य रूप से, भूमि की कीमतों में वृद्धि चार कारकों पर निर्भर करती हैः भूमि की स्थिति, आसपास के क्षेत्र में विकास की प्रकृति, क्षेत्र मंे विकास के लिए भूमि की उपलब्धता, और क्षेत्र में भूमि की मांग। ग्रामीण क्षेत्रों में, जब तक आसपास विकास की कोई संभावना न हो, कीमतों में वृद्धि धीमी, स्थिर और क्रमिक होगी, बिना किसी अचानक उछाल या छलांग के। दूसरी ओर, शहरी या अर्ध-षहरी क्षेत्रों मंे, जहां विकास तेज है, जहां भूमि की मांग अधिक है और जहां चारों ओर निर्माण गतिविधि है, बाजार मूल्य में वृद्धि ग्रामीण इलाकों की तुलना में बहुत अधिक दर पर है। बड़े शहरों के कुछ हिस्सों मंे, तेजी से विकास और भूमि की उच्च मांग के कारण, नब्बे के दषक के दौरान कीमतों में वृद्धि प्रति वर्ष 30 प्रतिषत से 50 प्रतिषत या उससे भी अधिक हो गई है।

14. दूसरी ओर, दूरदराज के ग्रामीण इलाकों में जहां किसी भी विकास की कोई संभावना नहीं थी और शायद ही कोई खरीदार था, कीमत वर्षों तक स्थिर रहीं या 1 प्रतिषत या 2 प्रतिषत प्रति वर्ष की मामूली दर से बढ़ीं। इस प्रकार शहरी/अर्ध शहरी क्षेत्रों में भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि और ग्रामीण क्षेत्रों में भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि में महत्वपूर्ण अंतर है।

इसलिए, यदि शहरी/अर्ध-शहरी क्षेत्रों में बाजार मूल्य में वृद्धि लगभग 10 प्रतिषत से 15 प्रतिषत प्रति वर्ष है, तो ग्रामीण क्षेत्रों में तदनुरूपी वृद्धि अधिकतम इसका लगभग आधा ही होगा, अर्थात लगभग 5 प्रतिषत से 7.5 प्रतिषत प्रतिवर्ष। सामान्य नियम नब्बे के दषक की सामान्य प्रवृति को संदर्भित करता है, जिसे कीमतों मंे वृद्धि से संबंधित स्पष्ट और विषिष्ट साक्ष्य के अभाव में अपनाया जाता है। जहां वृद्धि की उच्च दर लागू करने के विषेष कारण हैं, या कीमतों में वास्तविक वृद्धि से संबंधित कोई विषिष्ट सबूत है, तो लागू की जाने वाली वृद्धि उसी पर निर्भर करेगी।

14. उक्त निर्णय में बताए गए सामान्य नियम द्वारा निर्देषित, और यहां तक कि यह विचार करते हुए भी कि तत्काल मामले में भूमि कृषि प्रकृति की थी और राजमार्ग से दूर थी, हमारे विचार में, यहा उपर वर्णित दो पहलू निष्चित रूप से जमींदारों के पक्ष में हैं। साथ ही, इस बात को भी नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य (वजीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य मामले में बाद के फैसले के आलोक में) में जो मान आए थे, वे स्वयं उंचे स्तर पर थे। हालंाकि, एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य के फैसले को राज्य द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी, तथ्य यह है कि मूल्यांकन किए गए मूल्य यह है कि निर्णय सैद्धांतिक रूप से उच्च पैमाने पर था और भूमिधारकों को उस आधार पर लाभ मिला है।

15. समग्र परिस्थितियों में, हमारे विचार में, भूमिधारकों को एचएसआईआईडीसी बनाम रोषन लाल और अन्य मामले में मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य पर 8 प्रतिषत फ्लैट वृद्धि का हकदार माना जाना चाहिए। गांवों की भूमि के संबंध में जो तुलनीय पाई गई। इसलिए भूमिधारकों को प्रति एकड़ 43,61,400 रूपये से अधिक 8 प्रतिषत की वृद्धि मिलनी चाहिए, यानी 47,10,312 रूपये प्रति एकड़ (लगभग 47,10,500 रूपये प्रति एकड़)।
कहने की जरूरत नहीं है कि वे सभी वैधानिक लाभों के भी हकदार होंगे।

16. इन अपीलों को लागत के रूप मंे किसी भी आदेष के बिना ऊपर बताए गए हद तक अनुमति दी जाती है।

(वीणा मिश्रा)