[ 2021 ] 3 एस. सी. आर 751

यू. पी. अवाम विकास परिषद

वी.

आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. और ओ. आर. एस.

( 2021 की सिविल अपील संख्या 337)

23 मार्च, 2021

[ हेमंत गुप्ता और एस. रवींद्र भाट, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहणः तुलनात्मक बिक्री-एस के तहत अधिग्रहित भूमि। 28 उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद प्रशासन, 1965-बाजार मूल्य बिक्री के उदाहरणों पर आधारित होना चाहिए, जो एस के तहत अधिसूचना की दोनों तारीखों के निकटवर्ती हैं। 28 अधिनियम और अधिग्रहित की जाने वाली भूमि के लिए-एस के प्रकाशन से चार साल बाद बिक्री के उदाहरण। 28 - एस के संदर्भ में ध्यान में नहीं रखा जा सकता है। 24 भूमि अधिग्रहण अधिनियम-उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद प्रशासन, 1965 - धारा 28-भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - एस. 24.

भूमि अधिग्रहणः भूमि का बाजार मूल्य-निर्धारित किया गयाः अधिग्रहित भूमि की क्षमता भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए ध्यान में रखे जाने वाले प्राथमिक कारकों में से एक है-यह सवाल कि क्या भूमि का संभावित मूल्य है या नहीं, मुख्य रूप से इसकी स्थिति, स्थिति, उपयोग जिस पर इसे रखा जाता है या उस पर निर्भर करता है।

रखे जाने की उचित क्षमता और आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्रों/संस्थानों से इसकी निकटता-पानी, बिजली जैसी मौजूदा सुविधाओं के साथ-साथ उनके आगे विस्तार की संभावना, उदाहरण के लिए चाहे शहर के आसपास हो।

विकास या विकास की संभावनाओं को ध्यान में रखना होगा।

विचार-यह क्षेत्र के संपर्क और समग्र विकास पर भी निर्भर करता है-उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद प्रशासन, 1965 - एस. 28.

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1. वर्तमान अपीलों की विषय वस्तु बनाने वाली भूमि का अधिग्रहण 26.6.1982 पर प्रकाशित अधिनियम की धारा 28 के तहत अधिसूचना के अनुसरण में किया गया था। इसलिए, सबसे पहले, बाजार मूल्य निर्धारित करने का प्रयास बिक्री के उदाहरणों पर आधारित होना चाहिए, जो अधिनियम की धारा 28 के तहत अधिसूचना की तारीख और मांगी गई भूमि दोनों के निकट हैं।

खरीदा जा सकता है। भूमि मालिकों ने सात बिक्री पर भरोसा किया है

गाँवों के संबंध में उदाहरण जिनमें से भूमि का अधिग्रहण किया गया था। ऐसे सात बिक्री उदाहरणों में से दो अधिनियम की धारा 28 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन से लगभग चार साल बाद हैं, और इस प्रकार एल. ए. अधिनियम की धारा 24 के संदर्भ में विचार में नहीं लिया जा सकता है। [ पैरा 28] [768-जी; 769-ए-बी] 2. अधिग्रहित भूमि की क्षमता बाजार निर्धारित करने के लिए ध्यान में रखे जाने वाले प्राथमिक कारकों में से एक है।

भूमि का मूल्य। क्षमता क्षमता या संभावना को संदर्भित करती है।

वास्तविकता की स्थिति में बदलने या विकसित करने के लिए। किसी संपत्ति का बाजार मूल्य सभी मौजूदा लाभों और इसकी संभावित संभावनाओं के साथ इसकी मौजूदा स्थितियों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए जब इसे सबसे अधिक लाभप्रद तरीके से निकाला जाए। यह सवाल कि किसी भूमि का संभावित मूल्य है या नहीं, मुख्य रूप से उसकी स्थिति, स्थिति, उपयोग पर निर्भर करता है।

या रखने की इसकी उचित क्षमता और आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्रों/संस्थानों से इसकी निकटता। पानी, बिजली जैसी मौजूदा सुविधाओं के साथ-साथ उनके आगे विस्तार की संभावना, उदाहरण के लिए क्या शहर के आसपास विकास हो रहा है या विकास की संभावनाएं हैं, इस पर विचार किया जाना चाहिए। यह संपर्क पर भी निर्भर करता है और

क्षेत्र का समग्र विकास। वर्तमान मामले में रिकॉर्ड से यह नहीं पता चलता है कि बड़े पैमाने पर विकास हुआ था

गतिविधियाँ। सबूत छोटे क्षेत्रों की बिक्री का है। औद्योगिक इकाइयाँ कब स्थापित की गईं और भूमि की कीमत क्या थी, इसके बारे में कुछ भी रिकॉर्ड में नहीं है। इसके अलावा, अधिसूचना की तारीख से पहले गाँव माकनपुर में स्थित भूमि की बिक्री के कोई उदाहरण नहीं हैं। भूमि मालिकों द्वारा उत्पादित बिक्री के उदाहरण गाँव साहिबाबाद और झंडापुर से संबंधित हैं जो दिल्ली सीमा से लगभग साढ़े तीन किलोमीटर की दूरी पर हैं। [ पारस 29,30] [769-सी-एफ]

3. छोटे क्षेत्र की बिक्री के उदाहरणों पर इस सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए विचार किया जाना चाहिए कि जहां एक बड़ा क्षेत्र अधिग्रहण का विषय है, वहां उपयुक्त कटौती की आवश्यकता है क्योंकि कोई भी विवेकपूर्ण खरीदार खुले बाजार में थोड़ी सी बिक्री के आधार पर बड़ी मात्रा में भूमि नहीं खरीदेगा। इस प्रकार न्यायालय को इस बात पर विचार करना होगा कि क्या इच्छुक विक्रेता उस दर की पेशकश करेगा जिस पर निचली अदालत ने यू. पी. आवास एवं विकास परिषद को प्रस्ताव दिया है।

वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. और ओ. आर. एस.

मुआवजे का निर्धारण करें। इस न्यायालय ने बिक्री विलेख में उल्लिखित मूल्य पर विकास शुल्क के लिए 50 प्रतिशत कटौती का भी प्रावधान किया है। [ पैरा 31] [770-बी-सी]

जगदीश चंद्र और अन्य। वी. न्यू ओखला इंडस्ट्रियल विकास प्राधिकरण, नोएडा और अन्र। पहली अपील सं।

744 2001 का निर्णय 14.12.2007-संदर्भित।

4. प्रदीप कुमार में, रिमांड के बाद, उच्च न्यायालय ने प्रति वर्ग गज मुआवजे के रूप में Rs.297/- का आदेश दिया

नोएडा के लाभ के लिए माकनपुर (उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या 2)। नरेंद्र में इस न्यायालय ने एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के अनुसरण में गाँव माकनपुर में अधिग्रहित भूमि के लिए Rs.297/- प्रति वर्ग गज का मुआवजा दिया। 12.9.1986 ( उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या 2)। ऐसी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिणी हिस्से में नोएडा के क्षेत्र में है।

[ पैरा 38] [773-जी-एच]

5. अन्य गाँव, अधिग्रहण का विषय अर्थात अर्थला, झंडापुर, प्रहलादगढी, महिउद्दीन-रे-कनवानी और

साहिबाबाद राष्ट्रीय राजमार्ग से मकानपुर गाँव में स्थित भूमि से अधिक दूर है। चूंकि विशेष भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के साथ-साथ संदर्भ न्यायालय ने अधिग्रहित पूरी भूमि के लिए समान मुआवजा निर्धारित किया है, इसलिए 4-5 साल बाद अधिसूचना के आधार पर गाँव माकनपुर में स्थित भूमि का मुआवजा अन्य गाँवों में 1100 एकड़ से अधिक भूमि के मुआवजे का निर्धारण करने के लिए एक उचित पैमाना नहीं है। अन्य पाँच गाँवों में स्थित भूमि के संबंध में कोई न्यायिक उदाहरण नहीं है जो अपीलों के वर्तमान समूह में अधिग्रहण का विषय हैं। इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश या तो विचाराधीन अधिसूचना के बाद और/या नोएडा के नियोजित विकास के उद्देश्य से अधिग्रहण के लिए हैं। [ पैरा 39] [774-ए-सी]

6. रुपये का मुआवजा। 297 / - जी. डी. ए. के उद्देश्य से अधिग्रहित भूमि के लिए प्रति वर्ग गज का पुरस्कार दिया गया था। 28.2.1987 और 16.8.1988 (उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या 4 और 5)। उक्त अधिग्रहण विचाराधीन अधिग्रहण के पाँच साल बाद किया गया था। विकास गतिविधि दिनांकित अधिसूचना [2021] 3 एस. सी. आर. के माध्यम से शुरू की गई।

26.6.1982 बाद की अधिसूचना के आधार पर अधिग्रहण के कारण बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक होगा, लेकिन पांच साल से अधिक के समय अंतराल में पांच साल पहले अधिग्रहित भूमि के संबंध में मुआवजे की समान राशि नहीं होगी। [ पैरा 40] [774-डी-ई]

7. राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तरी हिस्से में स्थित भूमि के संबंध में, दिनांक 28.2.1987 की अधिसूचनाओं के माध्यम से भूमि का अधिग्रहण किया गया था।

और नरेंद्र और काशी के मामले में 12.9.1986 और जय प्रकाश के मामले में 16.8.1988 पर। जबकि, नोएडा के लाभ के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिणी हिस्से में, गाँव माकनपुर की भूमि प्रदीप कुमार के मामले में अधिसूचना दिनांक 10.3.1988 और चरण कौर के मामले में 15.3.1988 के माध्यम से अधिग्रहण का विषय बन गई। [ पैरा 42] [774-जी-एच]

8. परिषद के लाभ के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तरी हिस्से में स्थित भूमि के लिए अधिग्रहण किया गया है 2016 की एस. एल. पी. (सिविल) संख्या 4636 को 28.3.2016 पर खारिज कर दिया गया। दूसरे में मूल्यांकन किया गया मुआवजा

उपरोक्त मामले अधिसूचना की तारीख के बाद के हैं, इसलिए कोई भी आदेश मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं करता है। अतः, द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य

उच्च न्यायालय को बिक्री विलेखों के आधार पर या न्यायिक आदेशों के बल पर कायम नहीं रखा जा सकता है। संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे में वृद्धि का कोई औचित्य नहीं है अर्थात Rs.120/- प्रति वर्ग गज। [ पैरा 43]

[ 775 - ए-बी]

यू. पी. आवास एवं विकास परिषद बनाम जवाहर लाल और अन्य। 2005 की पहली अपील संख्या 56 ने 21.7.2015 पर निर्णय लिया; आशा राम और अन्र। वी. यू. पी. आवास एवं विकास 2000 की पहली अपील संख्या 827 ने 28.10.2015 पर निर्णय लिया; आशा राम और अन्र। वी. यू. पी. आवास एवं विकास परिषद और अन्र. 2001 की पहली अपील संख्या 552 ने 16.12.2015 पर निर्णय लिया; आशा राम और अन्र। वी. यू. पी. आवास एवं विकास परिषद और अन्र। 2001 की पहली अपील संख्या 412 ने 1.3.2016 पर निर्णय लिया; नरेंद्र और ओआरएस। वी. उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य। सिविल

अपील सं। 10429-10430 2017 का निर्णय लिया गया कि

11.09.2017 ; प्रदीप कुमार बनाम। उत्तर प्रदेश राज्य (2016) 6 एस. सी. सी. 308; श्रीमती. त्रिबेनी देवी और अन्य। वी. रांची के कलेक्टर और वाइस वर्सा (1972) 1 एस. सी. सी. 480: [ 1972 ] 3 एससीआर 208; गुजरात औद्योगिक विकास निगम। वी.

यू. पी. अवाम विकास परिषद थे। वी. आशा राम (डी टी. एच. आर.) एल. आर. एस. और ओ. आर. एस.

नरोत्तमभाई मोरारभाई और अन्र। , ( 1996 ) 11 एससीसी 159:

[ 1996 ] 5 पूरक। एस. सी. आर. 199; भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम

बी. विजेंदर रेड्डी और अन्य। , ( 2001 ) 10 एस. सी. सी. 669; विल्बेन

एल. आर. द्वारा झलेजर ठेकेदार (मृत)। वी. गुजरात राज्य,

( 2005 ) 4 एससीसी 789 [2005] 3 एससीआर 542; सामान्य

प्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम।

रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्र। ( 2008 ) 14 एस. सी. सी. 745

: [ 2008 ] 11 एस. सी. आर. 927; एल. आर. के माध्यम से आत्मा सिंह (मृत)

& ओआरएस। वी. हरियाणा राज्य और अन्र। , ( 2008 ) 2 एससीसी 568: [ 2007 ] 12 एस. सी. आर. 1120; राजस्व प्रभागीय अधिकारी-सह

भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम। शेख आज़म साहब और अन्य। ,

( 2009 ) 4 एससीसी 395: [ 2009 ] 1 एससीआर 289; मोहम्मद

रावफुद्दीन बनाम। भूमि अधिग्रहण अधिकारी (2009) 14 एस. सी. सी. 367 : [ 2009 ] 5 एससीआर 8641; हिम्मत सिंह और अन्य। वी. राज्य

मध्य प्रदेश और अन्र. ( 2013 ) 16 एससीसी 392 - संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

( 2016 ) 6 एस. सी. सी. 308

संदर्भित किया गया है

पै

रा 15

[ 1972 ] 3 एससीआर 208

संदर्भित किया गया है

पै

रा 21

[ 1996 ] 5 पूरक। एससीआर 199

पै

रा 21

संदर्भित किया गया है

( 2001 ) 10 एस. सी. सी. 669

पै

रा 23

संदर्भित किया गया है

[ 2005 ] 3 एससीआर 542

संदर्भित किया गया है

पै

रा 24

[ 2008 ] 11 एससीआर 927

संदर्भित किया गया है

पै

रा 25

[ 2007 ] 12 एससीआर 1120

पै

रा 26

संदर्भित किया गया है

[ 2009 ] 1 एससीआर 289

पै

रा 27

संदर्भित किया गया है

[ 2009 ] 5 एससीआर 864

संदर्भित किया गया है

पै

रा 30

( 2013 ) 16 एस. सी. सी. 392

संदर्भित किया गया है

पै

रा 31

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं।

2021 से।

उच्च न्यायालय के 19.07.2019 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2000 की प्रथम अपील सं. 827 में इलाहाबाद में न्यायिक कार्य।

के साथ सिविल अपील सं।
360 , 340 , 338 , 361 , 362 , 348 , 343 , 382 , 363 ,

339 , 349 , 383 , 350 , 351 , 352 , 384 , 341 , 364 , 353 , 354 , 385 , 357 , 365 , [ 2021 ] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

366 , 347 , 342 , 367 , 358 , 368 , 356 , 369 , 344 , 370 , 371 , 372 , 373 , 374 , 345 , 386 , 346 , 375 , 376 , 377 , 387 , 359 , 378 , 379 और 2021 का 380।

वाई. डी. शर्मा, पी. एन. मिश्रा, Ms.Meenakshi अरोड़ा, प्रदीप कांत,

सुकुमार पटजोशी, Sr.Advs।, आर. के. बाली, सुश्री मेघा बाली, अमित कोरपाल, अतुल दीवान, Ms.Deepkaran दलाल, मोहम्मद। परवेज डबास, सैयद मेहदी इमाम, उज़मी जमील हुसैन, सैयद मंसूर अली रिज़वी, रजनीश कुमार झा, सुश्री पुष्प कुमारी मिश्रा, सुश्री दीपिका शर्मा, कुमार गौरव, सुश्री मेहरुन्निसा, मोहम्मद। अशराफ, उदय गुप्ता, सुश्री शिवानी एम. लाल, कृपा शंकर, एम. के. त्रिपाठी, चांद कुरैशी, राम दत्त शर्मा, राजीव कुमार गुप्ता, हीरेन दासन, विश्वजीत सिंह, पंकज सिंह, सुश्री रिधिमा सिंह, सुश्री विजया सिंह, सुष्मित चौहान, सुश्री आकांक्षा सिंह, प्रणव राज सिंह, अनीश मित्तल, चौधरी, दिव्यांशु सहाय, सुनील कुमार जैन, अनिल कौशिक, श्रीमती शशि शर्मा, सुश्री अरुणिमा द्विवेदी, के. एस. राणा, अहलेश कालरा, दिव्यांशु सहाय, रोहित कुमार सिंह, आर. वेंकट रमन, सुश्री अश्वथी एम. के., रवींद्र कुमार। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

हेमंत गुप्ता, जे।

1. वर्तमान अपीलें इलाहाबाद में उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा 19.07.2019 पर पारित एक आदेश से उत्पन्न होती हैं।

जिसके तहत मुआवजे के रूप में रु। 297 / - वैधानिक लाभों के अलावा छह गाँवों में अधिग्रहित भूमि के लिए प्रति वर्ग गज दिया गया था। 51 अपीलों के वर्तमान समूह में, 38 अपीलें गाँव प्रह्लाद गढ़ी में स्थित भूमि से संबंधित हैं; 2 अपीलें गाँव झंडापुर में स्थित भूमि से संबंधित हैं; 3 अपीलें गाँव साहिबाबाद में स्थित भूमि से संबंधित हैं; 2 अपीलें गाँव झंडापुर/साहिबाबाद में स्थित भूमि से संबंधित हैं; 1 अपील गाँव अर्थला में स्थित भूमि से संबंधित है और 5 अपीलें गाँव मकनपुर में स्थित भूमि से संबंधित हैं।

2. अपीलार्थी-यू. पी. आवास एवं विकास परिषद 1

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद प्रशासन, 1965 के तहत गठित। परिषद द्वारा अधिनियम की धारा 28 के तहत 26.06.1982 पर एक अधिसूचना प्रकाशित की गई थी जिसका उद्देश्य 1229.914 एकड़ का अधिग्रहण करना था।

भूमि से। इसके बाद, अधिनियम की धारा 32 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई।

1 संक्षेप में, 'परिषद'

2 संक्षेप में 'एक्ट' यू. पी. अवाम विकास परिषद था। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

28.02.1987 पर प्रकाशित। अधिनियम की धारा 28 और 32 भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 और 6 के समतुल्य हैं।

3. विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने एक पुरस्कार की घोषणा की

27.02.1989 रुपये का मुआवजा प्रदान करना। 50 / - सभी छह गाँवों की भूमि के संबंध में प्रति वर्ग गज और रु। 35 / - 8 एकड़ से अधिक भूमि के मालिकों के संबंध में प्रति वर्ग गज का पुरस्कार दिया गया था। छह गाँवों में जिस भूमि के लिए मुआवजा दिया गया था, उसका क्षेत्रफल इस प्रकार है:

श्री. नहीं। गाँव का नाम

क्षेत्रफल (एकड़ में)

358.95

अरहतला

1

36.947

2

झंडापुर

प्रह्लादगढी

437.379

3

76.6156

4

माकनपुर

महिउद्दीन-रे-कनवानी

141.0734

5

साहिबाबाद

6

107.05

1157.895

कुल

72.019 एकड़ को मापने वाला शेष क्षेत्र की भूमि थी

ग्राम पंचायत या राज्य सरकार, जिसके लिए विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा कोई मुआवजा नहीं दिया गया था।

4. दिए गए मुआवजे से भूमि मालिक व्यथित हैं

विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक संदर्भ मांगा। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश

संदर्भ का निर्णय करते समय रु। 120 / - प्रति वर्ग गज मुआवजे के रूप में वैधानिक लाभों के अलावा दिनांकित पुरस्कार के अनुसार 23.05.2000 .

5. भूमि मालिकों के साथ-साथ परिषद ने भी इसके खिलाफ अपील दायर की

संदर्भ न्यायालय का निर्णय। इस तरह की अपीलों का फैसला किया गया था

अवस इवम विकास परिषद बनाम। द्वारा दायर जवाहर लाल और Ors.4 प्रहलादगढी गाँव में स्थित भूमि के संबंध में परिषद को 21.07.2015 पर बर्खास्त कर दिया गया था। भूमि मालिकों ने निम्नलिखित तीन पर भरोसा किया है:

उच्च मुआवजे का दावा करने के लिए उच्च न्यायालय के समक्ष अपील में बिक्री विलेख:

3 3 संक्षेप में, 'एल. ए. अधिनियम' 4 2005 की पहली अपील संख्या 56 ने 21.7.2015 [2021] 3 एस. सी. आर. पर निर्णय लिया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

बिक्री विलेख की तिथि

क्षेत्र/गाँव

दर प्रति

वर्ग गज

श्री. नहीं।

26.12.80

रु. 180 /

1

130 स्क्वायर। एमटीआर। /गाँव

साहिबाबाद

125 स्क्वायर। एमटीआर। / गाँव रु। 150 /

12.5.80

2

साहिबाबाद

242 स्क्वायर। एमटीआर। / गाँव रु। 150 /

19.6.82

3

साहिबाबाद

6. उच्च न्यायालय ने तीन बिक्री विलेखों पर विचार करते हुए कहा:

" 28. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों पर भी विचार करना

तथ्य यह है कि नीचे दिया गया न्यायालय पहले ही कटौती लागू कर चुका है

25 % , हम संदर्भ न्यायालय की ओर से कोई गलती नहीं पाते हैं रुपये में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना। 120 / - प्रति वर्ग मीटर।

यार्ड। इसे न तो अत्यधिक या अनुचित कहा जा सकता है और न ही यह कहा जा सकता है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने में उपयुक्त सिद्धांत

नीचे की अदालत द्वारा विचार नहीं किया गया है। दोनों निर्णय

अपीलार्थी द्वारा उद्धृत सिद्धांत किसी भी तरह से इसकी सहायता नहीं करते हैं क्योंकि

इसमें निर्धारित किया गया है जो नीचे दिए गए न्यायालय द्वारा पहले ही देखा जा चुका है। में। इन तथ्यों और परिस्थितियों के लिए, हमारे विचार में, उपरोक्त बिंदु

प्रत्यर्थी और अपीलार्थी के विरुद्ध। "

7. मुआवजे का भुगतान @Rs.120/- प्रति वर्ग गज वीडियो

2016 की विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 4636 (यू. पी. आवास एवं विकास परिषद बनाम. जवाहर लाल (डी) एल. आर. और अन्य के माध्यम से) परिषद द्वारा दायर याचिका को 28.03.2016 पर खारिज कर दिया गया था।

8. एक और अपील आशा राम और अन्र। वी. यू. पी. आवास एवं विकास

परिषद और Anr.5 संदर्भ न्यायालय के फैसले के खिलाफ उत्पन्न गाँव झंडापुर में स्थित भूमि के संबंध में भूमि मालिकों द्वारा दायर दिनांक 23.5.2000 को शुरू में उच्च न्यायालय द्वारा 16.12.2015 पर खारिज कर दिया गया था। अपील में भूमि मालिकों ने बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अपने तर्क के समर्थन में निम्नलिखित बिक्री विलेखों पर भरोसा किया:

दर (रुपये में)

एस. एल. नहीं।

तिथि

की प्रकृति

क्षेत्र

दस्तावेज़

150 / -

प्रति वर्ग मीटर। यार्ड

125 स्क्वायर। यार्ड

बिक्री विलेख

05/05/82

1

200 / -

प्रति वर्ग मीटर। यार्ड

50 स्क्वायर। यार्ड

08/06/82

बिक्री विलेख

2

200 / -

प्रति वर्ग मीटर। यार्ड

15/01/86

बिक्री विलेख

60 स्क्वायर। यार्ड

3

107 स्क्वायर। यार्ड

200 / -

प्रति वर्ग मीटर। यार्ड

बिक्री विलेख

13/01/86

4

5 2000 की पहली अपील संख्या 827 ने 28.10.2015 यू. पी. आवास एवं विकास परिषद पर निर्णय लिया।

वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

9. 13.1.1986 और 15.1.1986 दिनांकित बिक्री विलेखों पर उच्च न्यायालय द्वारा इस कारण से भरोसा नहीं किया गया था कि इस तरह की बिक्री के उदाहरण थे भूमि अधिग्रहण करने का इरादा रखने वाली अधिसूचना के प्रकाशन के साढ़े तीन साल से अधिक समय बाद। उच्च न्यायालय ने पाया कि यदि मुआवजा दिनांक 5.5.1982 और 8.6.1982 के बिक्री विलेखों के आधार पर दिया जाना है, तो मुआवजा

यह संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय से कम होगा। न्यायालय ने अपने दिनांक 28.10.2015 के आदेश में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

" 13. हम पाते हैं कि अपीलकर्ताओं द्वारा उपरोक्त बिक्री विलेखों पर निर्भरता से दावेदारों को किसी भी तरह से मदद नहीं मिलेगी। हमारे विचार में नीचे की अदालत पहले से ही काफी विचारशील रही है।

रुपये में बाजार मूल्य निर्धारित करना। 120 / - प्रति वर्ग गज अन्यथा उपरोक्त दो बिक्री विलेख, यदि भरोसा किया जाता है, तो बाजार मूल्य कम होता है। अपने उपरोक्त अवलोकन को विस्तार से बताने से पहले हम इस सवाल पर पिछले कई दशकों में निर्धारित सिद्धांतों के साथ खुद को याद दिलाना उचित पाते हैं कि अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत जबरन अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य कैसे निर्धारित किया जाना चाहिए।

10. आशा राम और अन्र में। वी. यू. पी. आवास एवं विकास परिषद और उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश को आधार के रूप में लिया गया था

पहले के दो आदेश। 11. उपरोक्त आदेश दिनांक 28.10.2015; 16.12.2015 और 1.3.2016 को इस न्यायालय द्वारा 9.11.2017 पर दरकिनार कर दिया गया था और निम्नलिखित आदेश के माध्यम से मामलों को उच्च न्यायालय में भेज दिया गया था।

" छुट्टी दे दी गई।

पक्षों के विद्वान वकीलों ने विशेष अनुमति याचिकाओं के साथ कुछ दस्तावेज दायर किए हैं। उक्त दस्तावेजों को रिकॉर्ड में लिया जाता है, विशेष रूप से एसएलपी (सी) संख्या में इस न्यायालय का निर्णय। 1506-1517 / 2016 , जिसका शीर्षक प्रदीप कपूर बनाम है। यू. पी. दस्तावेजों की स्थिति उच्च न्यायालय के समक्ष रिकॉर्ड में नहीं थी। इन्हें रिकॉर्ड में लिया जाता है। इन अपीलों को नए सिरे से निर्णय लेने के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेजा जाता है। उपरोक्त दस्तावेजों पर विचार करने के लिए प्रार्थना की जाती है। यह पार्टियों के लिए खुला है यदि वे चाहें तो

6 2001 की पहली अपील संख्या 552 ने 16.12.2015 7 पर निर्णय लिया 2001 की पहली अपील संख्या 412 ने 1.3.2016 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट पर निर्णय लिया

21 ] 3 एस सी आर।

अतिरिक्त साक्षय प्रस्तुत करने के लिए, उस स्थिति में, उच्च न्यायालय

संदर्भ न्यायालय से अतिरिक्त साक्षय दर्ज करने और निष्कर्ष दर्ज करने के लिए कहें और फिर उच्च न्यायालय अपीलों पर नए सिरे से निर्णय ले सकता है।

उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और अपीलों को कानून के अनुसार नए सिरे से निर्णय लेने के लिए उच्च न्यायालय को भेजा जाता है। अपीलों का निपटान तदनुसार किया जाता है।

12. उपरोक्त आदेश में उल्लिखित अतिरिक्त दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए आई. ए. को लिखित प्रस्तुतियों के साथ रखा गया है।

इस न्यायालय के समक्ष भूमि मालिक। विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पुरस्कार और संदर्भ न्यायालय के आदेश के अलावा, विभिन्न अधिग्रहणों से संबंधित विभिन्न अन्य निर्णय प्रस्तुत किए गए।

13. इसके बाद उच्च न्यायालय ने 53 अपीलों पर फैसला सुनाया।

19.07.2019 , रुपये की राशि प्रदान की। 297 / - अधिसूचना में उल्लिखित छह गाँवों की भूमि के अधिग्रहण के लिए मुआवजे के रूप में प्रति वर्ग गज। 51 परिषद द्वारा भूमि अधिग्रहण के संबंध में अपीलों को प्राथमिकता दी गई थी और अन्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण के संबंध में हैं। उच्च न्यायालय ने आगे बढ़ते हुए कहा जैसे कि अधिसूचना

परिषद और जी. डी. ए. के लिए अधिग्रहण समान और उसी के लिए है।

अधिग्रहण की कार्यवाही। परिषद द्वारा अधिग्रहित भूमि दिनांकित अधिसूचना 26.06.1982 वर्तमान अपीलों का विषय है। यह ध्यान देने योग्य है कि उक्त भूमि जीडीए के लाभ के लिए नहीं है। उच्च न्यायालय ने अपने विवादित फैसले में कहा:

" तदनुसार, हम पाते हैं कि पहली अपील के दोनों सेटों में सभी अपीलार्थी रुपये की दर से मुआवजे के हकदार हैं। 297 / प्रति वर्ग गज। हमने दूसरे के बारे में विस्तार से उल्लेख किया है।

समान मामले जहां मुआवजे की दर तय की गई है

से रु. 297 / - प्रति वर्ग गज भले ही अलग-अलग अधिसूचनाओं के बीच अंतराल थे, लेकिन गाँव समान हैं। जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, नरेंद्र (उपरोक्त) उचित मुआवजे और समान रूप से स्थित भूमि के संबंध में मुआवजे की समानता पर जोर देते हैं। ए. उक्त निर्णय के सावधानीपूर्वक विश्लेषण से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि अधिसूचनाओं में कुछ वर्षों के

अंतराल को सर्वोच्च न्यायालय और इस न्यायालय द्वारा प्रथम अपील में बाद के फैसले में भी नजरअंदाज कर दिया गया है

2009 का सं. 522, प्रदीप कुमार बनाम। उत्तर प्रदेश राज्य, जिसकी उच्चतम न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है। हम कोई कारण नहीं पाते हैं

8 संक्षेप में, 'जी. डी. ए.' यू. पी. अवाम विकास परिषद था। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

समान दर पर मुआवजा नहीं देने के लिए। तदनुसार, संदर्भ न्यायालय के 13 अप्रैल, 1998,18 फरवरी, 2000,23 मई, 2000,29 मार्च, 2001 और 02 अप्रैल, 2002 के आदेश, जिन्हें संबंधित अपीलों में चुनौती दी गई है, उन्हें खारिज कर दिया जाता है। द.

अपीलार्थी रुपये की दर से भूमि के मुआवजे के हकदार हैं। 297 / - कानून के तहत अन्य वैधानिक लाभों के साथ प्रति वर्ग गज जिसकी गणना की जाएगी और उन्हें शीघ्रता से भुगतान किया जाएगा।

आज से छह महीने के भीतर। "

14. उच्च न्यायालय ने इस न्यायालय के फैसले को संदर्भित किया

नरेंद्र और ओआरएस। वी. उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य। ' जिसमें रुपये का मुआवजा दिया जाता है। 297 / - राज्य द्वारा अधिग्रहण के संबंध में प्रति वर्ग गज भूमि के लिए अधिसूचना दिनांक 12.9.1986 के माध्यम से प्रदान किया गया था।

वैशाली के नियोजित विकास के लिए मकानपुर गाँव में स्थित है। उच्च न्यायालय ने अपील के तहत एक फैसले में मुआवजे की राशि को उस राशि तक सीमित कर दिया था जिस पर अदालत की फीस लगाई गई थी। यह

न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

" 16 ) केवल इसलिए कि अपीलकर्ताओं ने Rs.115/- वर्ग गज की दर से दावे पर अदालत शुल्क का भुगतान किया था, उच्च दर पर मुआवजे से इनकार करने का कारण नहीं हो सकता है। अपीलार्थियों को अदालती शुल्क में अंतर का भुगतान करने का निर्देश देकर इसका ध्यान रखा जा सकता है। Rs.297/- प्रति वर्ग गज की दर से
गणना करने के बाद।

15. उच्च न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट एक अन्य मामले में, प्रदीप कुमार बनाम. U.P.¹0 की स्थिति में, इस न्यायालय ने अपीलों को उच्च न्यायालय को भेज दिया था

16.2.2016 पर न्यायालय ने Rs.135/- प्रति वर्ग गज के रूप में घोषित किया

क्षतिपूर्ति दिनांक 15.4.2015 के अपने आदेश के माध्यम से। "उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976" के तहत गठित न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण 1 में नियोजित औद्योगिक विकास के लिए गाँव माकनपुर में भूमि अधिग्रहण के लिए 15.03.1988 पर प्रकाशित एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना के तहत अपीलें उत्पन्न हुईं। इस अदालत द्वारा रिमांड के बाद, उच्च न्यायालय ने 21.04.2016 पर रु। 297 / - अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के रूप में प्रति वर्ग गज।

16. परिषद की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री मिश्रा ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अधिसूचना की तारीख को नजरअंदाज कर दिया है।

26.6.1982 जिसके द्वारा वर्तमान मामले में भूमि का अधिग्रहण किया गया था। प्रदीप कुमार के मामले में अधिसूचना दिनांकित 15.03.1988 in थी। 9 सिविल अपील सं। 10429-10430 2017 का निर्णय 11.09.2017 1 0 (2016) 6 SCC 308 पर लिया गया

1 1 11 संक्षेप में, 'नोएडा' [2021] 3 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

नोएडा के मकानपुर गाँव में स्थित भूमि का सम्मान। हालांकि, इसमें

वर्तमान में, पाँच अन्य गाँवों में स्थित 1000 एकड़ से अधिक भूमि का अधिग्रहण किया जाना है। परिषद द्वारा अधिग्रहित की जाने वाली गाजियाबाद जिले की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग-24 के उत्तरी हिस्से में है जो मकानपुर गांव से होकर गुजरती है, जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिणी हिस्से की भूमि नोएडा, जिला गौतम बुद्ध नगर का हिस्सा है। राष्ट्रीय राजमार्ग के दूसरी ओर स्थित गाजियाबाद के विकासशील शहर की तुलना में नोएडा एक सुविकसित शहर है।

17. दूसरी ओर श्री गुप्ता ने भूमि मालिकों की ओर से जोरदार तर्क दिया कि मकानपुर गाँव में स्थित भूमि विषय है।

परिषद के अलावा नोएडा के साथ-साथ जीडीए के लिए अधिग्रहण का मामला। यह तर्क दिया गया कि जिस उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया है या जिस प्राधिकरण ने भूमि का अधिग्रहण किया है, वह महत्वहीन है क्योंकि भूमि मालिक ऐसे किसी भी कारक के बावजूद मुआवजे के हकदार हैं। में इंद्रराज सिंह (पीडब्लू-1) के बयान का लिखित संदर्भ दिया गया है कि अधिग्रहण के समय वैशाली और कौशांबी की औद्योगिक इकाइयों के साथ-साथ आवासीय कॉलोनियां भी थीं। रिलायंस को संदर्भ न्यायालय के निष्कर्ष पर रखा गया था जो निम्नलिखित प्रभाव से है:

" 10. उपरोक्त कथनों से यह साबित होता है कि विवादित अधिग्रहित भूमि की स्थिति और स्थिति उच्च गुणवत्ता की है और ये भूमि उत्पादकता और अन्य उपयोगों की दृष्टि से अच्छी क्षमता की हैं और आवासीय और वाणिज्यिक क्षमता के लिए उपयुक्त हैं।

18. भूमि मालिकों की ओर से दायर लिखित प्रस्तुतियों में,

कहा जाता है कि यह क्षेत्र अब नोएडा के अधिकार क्षेत्र में आता है, अर्थात चलेरा बांगर, भांगेल बेगमपुर, नागला चरणदास, तिलपताबाद, काकराना खवासपुर के संबंध में। लिखित प्रस्तुतियों के साथ प्रस्तुत किया गया ऐसा नक्शा सुपाठ्य नहीं है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि गाँव माकनपुर उपरोक्त गाँवों की तुलना में दिल्ली के करीब है जो अब हैं। नोएडा के कुछ हिस्से। यह कहा गया है कि Rs.297/- प्रति वर्ग गज का मुआवजा दिनांकित 19.12.1980 अधिसूचना के तहत दिया गया है।

गाँव माकनपुर में स्थित भूमि के लिए, इसलिए, वर्तमान भूमि मालिक भी मुआवजे की उतनी ही राशि के हकदार हैं। तर्क के अनुसार

श्री गुप्ता ने कहा कि अधिग्रहित भूमि उस भूमि की तुलना में बेहतर स्थिति में है जो नोएडा के लिए अधिग्रहण का विषय है। वर्तमान में नोएडा और गाजियाबाद के अधिकार क्षेत्र में आने वाले गाँवों की सीमाएँ यू. पी. अवास एवं विकास परिषद से हैं।

वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

दिल्ली के मामले भी हमारे सामने प्रस्तुत किए गए हैं। हालाँकि, ऐसी दूरी संदर्भ न्यायालय या उच्च न्यायालय के समक्ष अभिवचन या साक्षय का हिस्सा नहीं हैं, फिर भी उक्त तालिका को यहाँ पुनः प्रस्तुत किया गया है:

" इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि एन. एच.-24 के पार गाँव के जमींदार,

जिनके उदाहरण इस न्यायालय के समक्ष पाठ्यक्रम के दौरान उद्धृत किए गए थे

सुनवाई के सभी लोगों को मुआवजा @Rs.297/- प्रति दिया गया है।

वर्ग यार्ड। गाँवों से दिल्ली की अनुमानित दूरी वर्तमान मामले में शामिल और एन. एच.-24 के पार के मामले इस प्रकार हैं:

गाजियाबाद के अंतर्गत गाँव लगभग

एस.

गाँव

अनुमानित से कम

प्रासंगिक दूरी पर अधिकार क्षेत्र

जेड नं. गाजियाबाद का अधिकार क्षेत्र

दूरी

समय

( किमी में)

[ किमी में]

[ वर्तमान में नोएडा के अधीन]

चलेरा बैंगर

1 आर्थला

6

6.5

2 | झंडापुर

भंगेल

3.5

12

3 प्रह्लादगढी

3.5

बेगमपुर

8

नगला चरणदास

4 माकनपुर

13

3

5 मोहिउद्दीनपुर

6

तिलपताबाद

14

कनवानी

6 साहिबाबाद

छल्लेरा खादर

3.5

5

7

काकराना

13

खवासपुर

उपरोक्त तालिका से पता चलेगा कि उन गाँवों के लिए जो एक पर हैं दिल्ली से 13-14 कि. मी. की दूरी तय की गई है

क्षतिपूर्ति @Rs.297/- प्रति वर्ग गज और इसलिए वर्तमान मामले में उत्तरदाता कम से कम मुआवजे के हकदार हैं @

Rs.297/- प्रति वर्ग गज, यदि अधिक नहीं "।

19. श्री रोहित की ओर से प्रस्तुत लिखित निवेदनों में

भूमि मालिकों के वकील कुमार सिंह ने कहा कि राज्य सरकार ने निर्णय लिया है कि 1982 में अधिग्रहित कुल भूमि से 731 एकड़ भूमि को अलग करके जीडीए को सौंप दिया जाएगा। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि 731 एकड़ भूमि के संबंध में 28.2.1987 पर एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। अपीलों के वर्तमान समूह में, हम दिनांकित एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित की जाने वाली भूमि के अधिग्रहण पर विचार नहीं कर रहे हैं। 28.2.1987 . श्री सिंह ने लिखित प्रस्तुतियों में कहा है कि कब्जा जी. डी. ए. द्वारा 14.6.1988 और 29.6.1988 पर लिया गया था।

जो 1982 के बाद से हुए विकास कार्यों पर आधारित था। हम ऐसे तथ्यों को विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय के आदेश द्वारा पारित आदेशों से उत्पन्न नहीं पाते हैं। जी. डी. ए. द्वारा अधिग्रहित भूमि इसका हिस्सा नहीं है

अपीलों के वर्तमान समूह में मुआवजे का निर्धारण।

20. बाजार मूल्य निर्धारित करने के सिद्धांतों को चित्रित किया गया है।

एल. ए. अधिनियम की धारा 23 और 24 के तहत और उक्त विषय वस्तु पर बहुत सारे निर्णयों द्वारा अच्छी तरह से तय किए गए हैं। एल. ए. अधिनियम के प्रावधानों और कुछ निर्णयों का उल्लेख इसके बाद किया गया है।

" 23. क्षतिपूर्ति निर्धारित करने में विचार किए जाने वाले मामले। - ( 1 )

इस अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि पर न्यायालय विचार करेगा। सबसे पहले, के प्रकाशन की तारीख पर भूमि का बाजार मूल्य

धारा 4, उप-धारा (1) के तहत अधिसूचना;

XX

XX

XX

24. क्षतिपूर्ति निर्धारित करने में उपेक्षा किए जाने वाले मामले। –

XX

XX

XX

पाँचवाँ, अधिग्रहित भूमि के मूल्य में किसी भी वृद्धि की संभावना

उस उपयोग से जमा होता है जिसमें इसे प्राप्त करने पर रखा जाएगा;

छठा, व्यक्ति की दूसरी भूमि के मूल्य में कोई वृद्धि

जिस उपयोग के लिए भूमि अधिग्रहित की गई है, उससे अर्जित होने की संभावना रखा जाएगा; "

21. इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने 1 2 के तरीकों का संकेत दिया

धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की तारीख को भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए अपनाए जाने वाले मूल्यांकन के रूप में: ( i) विशेषज्ञों की राय, (ii)

अधिग्रहित भूमि या अधिग्रहित और समान लाभ रखने वाली भूमि से सटे भूमि की खरीद के प्रामाणिक लेनदेन में उचित समय के भीतर भुगतान की गई कीमत; और (iii) अधिग्रहित भूमि के वास्तविक या तुरंत संभावित लाभ की कई वर्षों की खरीद।

22. इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एसिड परीक्षण जो न्यायालय को करना चाहिए

अनिवार्य अधिग्रहण के मामलों में बाजार मूल्य निर्धारित करने में हमेशा अपनाना कल्पना के कारनामों से बचना और एक विवेकपूर्ण इच्छुक खरीदार की कुर्सी पर बैठना है। यह निम्नानुसार आयोजित किया गया था:

" 6. कोई भी विवेकपूर्ण खरीदार बड़े पैमाने पर जमीन नहीं खरीदेगा।

खुले बाजार में थोड़ी सी भूमि की बिक्री का आधार। द.

बाजार निर्धारित करने में अदालत को हमेशा एसिड परीक्षण अपनाना चाहिए। अनिवार्य अधिग्रहण के मामले में मूल्य से बचना होगा

1 2 श्रीमती। त्रिबेनी देवी और अन्य। वी. रांची के कलेक्टर और वाइस वर्सा, (1972) 1 एस. सी. सी. 480 13 गुजरात औद्योगिक विकास निगम। वी. नरोत्तमभाई मोरारभाई और अन्र।

, ( 1996 ) 11 एस. सी. सी. 159 यू. पी. अवास एवं विकास परिषद। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

कल्पना के कारनामों, एक बुद्धिमान इच्छुक की कुर्सी पर बैठें

खरीदार, इसे इस बात पर विचार करना चाहिए कि क्या इच्छुक विक्रेता करेगा

क्षतिपूर्ति। इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, हम विचार है कि के लिए उचित और पर्याप्त मुआवजा

भूमि 22 रुपये प्रति वर्ग मीटर की शुद्ध दर पर होगी। एमटीआर। , विकासात्मक प्रभारों के लिए राशि का एक तिहाई हिस्सा काटने के बाद।

इसलिए, दावेदार मुआवजे के हकदार होंगे।

@ 22 रुपये प्रति वर्ग किलोमीटर। एमटीआर। वे वैधानिक लाभों के भी हकदार हैं।

बढ़े हुए मुआवजे पर "। 23. इस न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि दर के निर्धारण में

भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत मुआवजा, हमेशा कुछ होता है

अनुमान का तत्व लेकिन यह धारा 4 के तहत अधिसूचना से पहले और बाद के वर्षों में साक्षय की समग्रता, दर के पैटर्न, वृद्धि के पैटर्न और मूल्य में वृद्धि से उत्पन्न होना चाहिए।

एल. ए. अधिनियम। न्यायालय ने कहा है:

" 13. पहला सवाल जिस पर हम विचार करने के लिए आगे बढ़ते हैं, वह यह है कि क्या

उच्च न्यायालय ने प्रदर्शनी ए-1 और ए-2 में दर्ज दर को तीन एकड़ के लिए प्रति वर्ष 10,000 रुपये प्रति एकड़ बढ़ाने का फैसला किया था।

वर्षों से। यह सच है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत मुआवजे की दर तय करने में हमेशा अनुमान लगाने का कुछ तत्व होता है। लेकिन यह किसी न किसी आधार पर होना चाहिए। यह साक्षय की समग्रता, दर के स्वरूप, वृद्धि के स्वरूप से उत्पन्न होना चाहिए।

और पूर्ववर्ती और उत्तरवर्ती वर्षों में मूल्य में वृद्धि धारा 4 अधिसूचना आदि। दूसरे शब्दों में, अनुमान लगा सकते हैं

इससे उचित रूप से अनुमान लगाया जा सकता है। इस क्षेत्र के भीतर दर का आकलन करना हमेशा संभव है। वर्तमान मामले में, हम पाते हैं कि तीन उदाहरण हैं-ए-1 और ए-2 जो तीन साल के हैं। अधिसूचना की तारीख से पहले और ए-3 प्रदर्शित करें जो

उसी समय जब धारा 4 की अधिसूचना जारी की गई थी।

24. इसके अलावा, इस न्यायालय ने निर्णय दिया है कि अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए, विभिन्न सकारात्मक और नकारात्मक कारकों पर विचार करते हुए उपयुक्त समायोजन किए जाने चाहिए। निम्नलिखित टिप्पणियाँ की गई हैं

" 18. राशि के निर्धारण के लिए सिद्धांतों में से एक भूमि अधिग्रहण के लिए क्षतिपूर्ति की इच्छा होगी

14 भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम। बी. विजेंदर रेड्डी और अन्य। , ( 2001 ) 10 एस. सी. सी. 669 15 विलुबेन झलेजर ठेकेदार (मृत) एल. आर. द्वारा वी. गुजरात राज्य, (2005) 4 एस. सी. सी. 789 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट

21 ] 3 एस सी आर।

इसके लिए कीमत की पेशकश करने के लिए एक सूचित खरीदार। यह किसी भी से परे है भूमि की कीमत जो एक इच्छुक और सूचित खरीदार है

प्रस्ताव उन मामलों में अलग होगा जहां मालिक है

संपत्ति का कब्जा और आनंद और उन मामलों में जहां

वह नहीं है।

19. बाजार मूल्य आम तौर पर वह मूल्य होता है जिसमें संपत्ति मिल सकती है।

खुला बाजार यदि किसी इच्छुक विक्रेता द्वारा बेचा जाता है जो विशेष से अप्रभावित है

किसी विशेष खरीद की आवश्यकताएँ। जहाँ निश्चित सामग्री नहीं है में समान भूमि की बिक्री के रूप में आगामी

धारा के तहत अधिसूचना की तारीख पर या उसके आसपास 4 ( 1 ) या अन्यथा, अन्य बिक्री उदाहरणों के साथ-साथ अन्य साक्षय

विचार करना पड़ता है।

XX

XX

XX

21. जबकि एक छोटा भूखंड कई लोगों की पहुंच के भीतर हो सकता है, ए

एक लेआउट तैयार करने के लिए भूमि के बड़े खंड को विकसित करना होगा।

योजना बनाना, सड़कों को तराशना, खुली जगहों को छोड़ना, छोटे प्लॉट बनाना भूखंड, खरीदारों और एक उद्यमी के खतरों की प्रतीक्षा में।

इस तरह के विकास शुल्क 20 प्रतिशत से 50 प्रतिशत के बीच हो सकते हैं।

कुल कीमत "।

25. इस न्यायालय ने निम्नलिखित जिम्मेदार कारकों को चित्रित किया है

भूमि की कीमतों में वृद्धि के लिए जैसे कि भूमि की स्थिति, प्रकृति

आसपास के क्षेत्र में विकास, क्षेत्र में विकास के लिए भूमि की उपलब्धता और क्षेत्र में भूमि की मांग। यह आयोजित किया गया था:

" 16. यह निर्धारित करने के लिए हाल की प्रवृत्ति बहुत अधिक असुरक्षित है

भावी बिक्री के संदर्भ में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य

लेनदेन या अधिग्रहण। उदाहरण के लिए, यदि एक का बाजार मूल्य

1992 में अधिग्रहित भूमि निर्धारित की जानी चाहिए और यदि नहीं है तो

1991 या 1992 के बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण (की तारीख से पहले)

भविष्य में, मान लीजिए कि 1994-1995 या 1995-1996 वर्षों को इस रूप में लिया जाता है 1992 में आधार मूल्य और बाजार मूल्य पर वापस काम किया जाता है

10 प्रतिशत से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से कटौती करना। कैसे? क्या यह सुरक्षित है? मूल्यांकन के मूल सिद्धांतों में से एक है -

कि अधिग्रहण के बाद के लेन-देन को नजरअंदाज किया जाना चाहिए अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए,

16 महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड v. रमेशभाई जीवनभाई पटेल और अन्र।

, ( 2008 ) 14 एस. सी. सी. 745 पी. आवास एवं विकास परिषद। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

अधिग्रहण और परिणामी विकास में तेजी आएगी।

आसपास के क्षेत्रों का समग्र विकास जिसके परिणामस्वरूप

कीमतों में अचानक या भारी उछाल। आइए हम समझाते हैं। मान लीजिए।

किसी विशेष क्षेत्र में कोई विकास गतिविधि नहीं थी। द.

ऐसे क्षेत्र में बाजार मूल्य में वृद्धि धीमी होगी और न्यूनतम। लेकिन अगर उस क्षेत्र में कुछ भूमि का अधिग्रहण आवासीय/भूमि अधिग्रहण के लिए किया जाता है।

वाणिज्यिक/औद्योगिक लेआउट, चौतरफा विकास होगा

और बुनियादी ढांचे/सुविधाओं/सुविधाओं में सुधार

अगले एक या दो साल, जिसके परिणामस्वरूप आसपास की भूमि

अधिक मूल्यवान हो जाएगा। भले ही कोई वास्तविक सुधार न हो

इसके परिणामस्वरूप कीमतों में वृद्धि की दर अधिक होगी। नतीजतन, यदि बाजार मूल्य में वार्षिक वृद्धि पहले लगभग 10 प्रतिशत प्रति वर्ष थी।

अधिग्रहण, भूमि के बाजार मूल्य में वार्षिक वृद्धि

अधिग्रहित भूमि के आसपास के क्षेत्र, बहुत अधिक हो जाएंगे, 20 से 30 प्रतिशत, या इससे भी अधिक विकास के कारण /

प्रति वर्ष, बाजार में आने के लिए काटा जाने वाला प्रतिशत भविष्य के अधिग्रहण/बिक्री लेनदेन के संदर्भ में मूल्य होना चाहिए

प्रति वर्ष 10 प्रतिशत नहीं, बल्कि बहुत अधिक। मानक का प्रतिशत

वृद्धि अविश्वसनीय हो जाती है। इसलिए अदालतों को इससे बचना चाहिए। बाद/भविष्य के संदर्भ में बाजार मूल्य का निर्धारण

लेन-देन। भले ही यह अपरिहार्य हो जाए, वहाँ अधिक होना चाहिए

भविष्य में लेन-देन के लिए प्राप्त कीमतों को लागू करने में सावधानी बरतें। जैसा भी हो "।

26. भूमि के बाजार मूल्य और उसके मूल्य के बीच संबंध

इस न्यायालय द्वारा 1 7 पर भी चर्चा की गई है जिसमें यह था

वेद कि

" 4. ..... बाजार मूल्य वह मूल्य है जो एक इच्छुक खरीदार लेगा।

किसी इच्छुक विक्रेता को उस संपत्ति के लिए भुगतान करें जिसका उचित ध्यान रखा जाए।

अपने सभी मौजूदा लाभों और इसकी क्षमता के साथ मौजूदा स्थिति

संभावनाएँ जब सबसे अधिक लाभप्रद तरीके से बाहर ले जाया जाता है

योजना के निष्पादन के कारण कोई लाभ जिसके लिए

संपत्ति अनिवार्य रूप से अर्जित की जाती है। बाजार मूल्य पर विचार करते हुए

विक्रेता की अपनी भूमि के साथ भाग लेने की अनिच्छा और तत्काल

एल. आर. और ओ. आर. के माध्यम से एक सिंह (मृत)। वी. हरियाणा राज्य और अन्र। , ( 2008 ) 2 एससीसी 568 [2021] 3 एस. सी. आर.

खरीदार की खरीद की आवश्यकता को नजरअंदाज किया जाना चाहिए। द. मार्गदर्शक सितारा काल्पनिक इच्छुक विक्रेता का आचरण होगा।

जो सामान्य मानवीय आचरण में भूमि और खरीदार की पेशकश करेगा

सामान्य बाजार में एक विवेकपूर्ण व्यक्ति के रूप में खरीदने के लिए तैयार होगा परिस्थितियाँ लेकिन हाथ की लंबाई और न ही अग्रभाग पर चिंतित व्यवहार नहीं

बिक्री और न ही काल्पनिक बिक्री का त्वरित उत्तराधिकार में लाया गया या

अन्यथा बाजार मूल्य को बढ़ाने के लिए। बाजार मूल्य का निर्धारण एक आर्थिक घटना की भविष्यवाणी है। एक मूल्य परिणाम

संभावनाओं के संदर्भ में व्यक्त की गई काल्पनिक बिक्री। 5. भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए,

अधिग्रहित भूमि पर भी विचार किया जाना चाहिए।

संभाव्यता का अर्थ है वास्तविकता की स्थिति में बदलने या विकसित होने की क्षमता या संभावना। यह अच्छी तरह से तय है कि एक का बाजार मूल्य

संपत्ति का निर्धारण उसकी मौजूदा स्थिति को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।

इसके सभी मौजूदा लाभों और इसकी संभावित संभावना के साथ स्थिति

जब इसे सबसे अधिक लाभप्रद तरीके से बाहर निकाला जाता है। सवाल यह है भूमि का संभावित मूल्य है या नहीं, यह मुख्य रूप से इसकी स्थिति, स्थिति, उपयोगकर्ता जिस पर इसे रखा गया है या है, उस पर निर्भर करता है।

उचित रूप से आवासीय होने और निकटता में सक्षम,

वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्र या संस्थान। पानी, बिजली जैसी मौजूदा सुविधाएं, उनके आगे विस्तार की संभावना, चाहे वह शहर के आसपास हो, विकसित हो रही है या विकास की संभावना है।

इसे ध्यान में रखा जाना चाहिए "।

27. इस न्यायालय की तीन अन्य न्यायाधीशों की पीठ में, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया

देर:

" 13. एक अन्य महत्वपूर्ण कारक जिसे भी ध्यान में रखा जाना चाहिए दिमाग यह है कि केवल एक पुरस्कार पर भरोसा करना सुरक्षित नहीं हो सकता है जिसमें शामिल हैं

प्रकृति और गुणवत्ता के बावजूद एक पड़ोसी क्षेत्र

भूमि। बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए फिर से, सकारात्मक और

नकारात्मक कारकों को ध्यान में रखा जाना चाहिए विलुबेन झलेजर में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विचार

ठेकेदार वी। गुजरात राज्य [(2005) 4 एस. सी. सी. 789], अर्थात्:

( एस. सी. सी पी. 797, पैरा 20) "। 28. वर्तमान अपीलों की विषय वस्तु बनाने वाली भूमि

अधिनियम की धारा 28 के तहत अधिसूचना के अनुसरण में अधिग्रहित

प्रभागीय अधिकारी-सह-भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम। शेख आज़म साहब और (2009) 4 एस. सी. सी. 395 यू. पी. आवास एवं विकास परिषद।

वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

26.6.1982 पर प्रकाशित। इसलिए, सबसे पहले, बाजार मूल्य निर्धारित करने का प्रयास बिक्री के उदाहरणों पर आधारित होना चाहिए, जो अधिनियम की धारा 28 के तहत अधिसूचना की तारीख और अधिग्रहित की जाने वाली भूमि दोनों के निकट हैं। भूमि मालिकों ने उन गाँवों के संबंध में सात बिक्री उदाहरणों पर भरोसा किया है जिनमें से भूमि का अधिग्रहण किया गया था। ऐसे सात बिक्री उदाहरणों में से दो अधिनियम की धारा 28 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन से लगभग चार साल बाद हैं, और इस प्रकार एल. ए. अधिनियम की धारा 24 के संदर्भ में विचार में नहीं लिया जा सकता है।

29. अधिग्रहित भूमि की क्षमता भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए ध्यान में रखे जाने वाले प्राथमिक कारकों में से एक है। संभाव्यता वास्तविकता की स्थिति में बदलने या विकसित होने की क्षमता या संभावना को संदर्भित करती है। किसी संपत्ति का बाजार मूल्य सभी मौजूदा लाभों और इसकी संभावित संभावनाओं के साथ इसकी मौजूदा स्थितियों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए जब इसे सबसे अधिक लाभप्रद तरीके से निकाला जाए। यह सवाल कि किसी भूमि का संभावित मूल्य है या नहीं, मुख्य रूप से उसकी स्थिति, स्थिति, उपयोग या रखने की इसकी उचित क्षमता और आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्रों/संस्थानों से इसकी निकटता पर निर्भर करता है। पानी, बिजली जैसी मौजूदा सुविधाओं के साथ-साथ उनके आगे विस्तार की संभावना, उदाहरण के लिए क्या शहर के पास विकास हो रहा है या विकास की संभावनाएं हैं, इस पर विचार किया जाना चाहिए। यह भी।

यह संपर्क और क्षेत्र के समग्र विकास पर निर्भर करता है। 30. वर्तमान मामले में रिकॉर्ड से यह नहीं पता चलता है कि बड़े पैमाने पर विकास गतिविधियां हुई थीं। सबूत बिक्री के बजाय है

छोटे क्षेत्रों में। औद्योगिक इकाइयाँ कब स्थापित की गईं और भूमि की कीमत क्या थी, इसके बारे में कुछ भी रिकॉर्ड में नहीं है। इसके अलावा, अधिसूचना की तारीख से पहले गाँव माकनपुर में स्थित भूमि की बिक्री के कोई उदाहरण नहीं हैं। भूमि मालिकों द्वारा की गई बिक्री के उदाहरण साहिबाबाद और झंडापुर गाँव से संबंधित हैं। दिल्ली सीमा से लगभग साढ़े तीन किलोमीटर की दूरी। इस न्यायालय ने तुलनीय बिक्री के मामलों पर विचार करते हुए कहा है कि

" 14. इस प्रकार, धारा के तहत अधिसूचना की तारीख को या उसके आसपास पड़ोस में समान भूमि की तुलनीय बिक्री के उदाहरण।

4 ( 1 ) अधिनियम की राशि भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सबसे अच्छा मार्गदर्शक है ताकि राशि के उचित अनुमान पर पहुंचा जा सके।

भू-स्वामी को देय क्षतिपूर्ति। फिर भी, जबकि मुआवजे का निर्धारण करते हुए, यह देखना न्यायालय का कर्तव्य है कि

1 9 मोहम्मद राउफुद्दीन बनाम। भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (2009) 14 एस. सी. सी. 367

इस प्रकार निर्धारित क्षतिपूर्ति न केवल उस व्यक्ति के लिए न्यायसंगत और उचित है जिसकी संपत्ति अर्जित की गई है, बल्कि जनता के लिए भी है जिसे इसके लिए भुगतान करना है।

33. संदर्भ न्यायालय ने गाँव साहिबाबाद में स्थित भूमि के संबंध में प्रति व्यक्ति Rs.180/- के बिक्री मूल्य पर एक तिहाई कटौती लागू की थी। 130 वर्ग मीटर भूमि का वर्ग मीटर दिनांकित बिक्री विलेख के अनुसार, जबकि 50 वर्ग गज भूमि के प्रति वर्ग मीटर भूमि के लिए 40 प्रतिशत की कटौती, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि बेचा गया क्षेत्र बहुत कम था, दिनांकित बिक्री विलेख के अनुसार की गई। उच्च न्यायालय ने इस तरह की कटौती की पुष्टि की है। इस प्रकार, हमारा विचार है कि यह उचित और पर्याप्त कटौती है। इसलिए बाजार मूल्य

तुलनीय बिक्री उदाहरणों के आधार पर Rs.120/- प्रति वर्ग गज पर निर्धारित उचित बाजार मूल्य है।

34. बाजार मूल्य निर्धारित करने का दूसरा तरीका न्यायिक उदाहरण है जो अधिग्रहण के समय के निकट हैं और

20 हिम्मत सिंह और अन्य। वी. मध्य प्रदेश राज्य और अन्र।

, ( 2013 ) 16 एस. सी. सी. 392 यू. पी. अवास एवं विकास परिषद। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

अधिग्रहित भूमि की विषय वस्तु के निकट। धारा 28 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीखों के साथ न्यायिक उदाहरणों की एक तालिका अधिनियम और एल. ए. अधिनियम की धारा 4; वह गाँव जहाँ भूमि स्थित है और वह प्राधिकरण जिसके लिए बाजार मूल्य तक पहुँचने के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था, नीचे दिया गया है। ऐसी तालिका में श्री गुप्ता द्वारा निर्दिष्ट निर्णय शामिल हैं कि Rs.297/- प्रति वर्ग गज का योग अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य है।

इसका उद्देश्य

$ 1 . तिथि

मामले का विवरण उच्चतम

न्यायालय का मुआवजा

अधिग्रहण

नं. प्रकाशन

से संबंधित

अधिग्रहण

प्रति वर्ग

यार्ड को सम्मानित

किया गया

गाँव/गाँव

में से

उच्च द्वारा

अधिसूचना

अदालत

यू/एस 4

1 . 26.6.1982 माकनपुर

एफ. ए. 56

रु. 120 / -

प्रति

एसएलपी (सिविल) नं.

यूपी आवास

2005 तय किया

4636 2016 का

वर्ग यार्ड

परिषद

बर्खास्त कर दिया

गया

21.7.2015 पर

संदर्भ

28.3.2016

अदालत

बनाए रखा।

इससे पहले सिविल

नोएडा

2 15.3.1988

माकनपुर

एफ. ए. सं. 522 297 /

अपील सं।

2009 का

1506-1507 में से

प्रदीप

2016

कुमार

वी.

यूपी राज्य

( एसएलपी (सिविल)

& एन. आर. और

नं.

25237

25248 2015)

अन्य

प्रदीप

जुड़ा हुआ

शिकायतें

कुमार आदि।

तय किया

वी. यू. पी. राज्य

पर

21.4.2016

& एन. आर. अनुमति दी गई

16.2.2016 पर

( 2016 ) 6 एससीसी

308

दीवानी अपीलें

माकनपुर,

गाजियाबाद

एफ. ए. सं. 451 Rs.115 /

3 12.9.1986

1999 का विकास

सं. 10429

प्राधिकरण

10430 2017 का

( नरेंद्र बनाम.

पसंदीदा

द्वारा

यू. पी. राज्य

जमीन के मालिक थे

ओआरएस.)

&

अनुमति दी गई

तय किया कि

पर

11.9.2017 और

5.12.2014

द.

क्षतिपूर्ति

को बढ़ाया गया था

Rs.297 /

प्रति

वर्ग गज

4 28.02.1987 माकनपुर

गाजियाबाद एफ. ए. संख्या 910 297 /

एसएलपी (सिविल) नं.

2000 का विकास

5815 2015 का

जुड़े हुए

प्राधिकरण (जी. डी. ए. वी.

द्वारा दाखिल एस. एल. पी.

काशी राम

& ओआरएस.) के साथ

जी. डी. ए. बर्खास्त

जुड़ा हुआ

5.5.2015 पर

की अपीलें

भूमि

द.

मालिकों

तय किया कि

13.1

1.2014 [ 2021 ] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

5 16.8.1988 माकनपुर

गाजियाबाद एफ. ए. नं. 41 में से

Rs.160/-

प्रति। सिविल अपील सं।

विकास 2005

2016 प्राधिकरण के वर्ग गज 16960 रामेश्वर को जय प्रकाश वी द्वारा सम्मानित किया गया।

दयाल वी. उत्तर प्रदेश का राज्य

संदर्भ राज्य

अनुमति दी गई

यूपी का

अदालत

पर

और अन्य बनाए रखा।

24.10.2017
जुड़ा हुआ

क्षतिपूर्ति

अपीलें करें।

रु. तक बढ़ाया गया।
297 / - प्रति वर्ग

तय किया कि

यार्ड

22.7.2015

द्वारा दायर की गई याचिका

6 19.12.1980 चलेरा

नोएडा

एफ. ए. सं. 310 Rs.297 /

राज्य था

खादर

2008 का

बर्खास्त किया गया

( मोहकम और

के रूप में

वापस ले लिया गया

एन. आर. वी. राज्य

यू. पी.)

30.6.2016

तय किया कि

16.2.2015

7 1983 , 1986 भंगेल

नोएडा

एफ. ए.

नहीं। Rs.297 /

नहीं।

एसएलपी (सी)

564/1997

और 1988

बेगमपुर

15867-15883 में से

खज़ान

2013 नोएडा द्वारा

&

ओआरएस। वी. राज्य

बर्खास्त किया गया

पर

यू. पी.

5.2.2014

और

अन्य

जुड़ा हुआ

शिकायतें

तय किया कि

11.10.2012

1986 , 1988 , नगला

चरणदास,

1991 और

1992

चलेरा

बांगर

8 24.03.1988 भंगेल

नोएडा

नहीं। Rs.297 /

अपीलें

एफ. ए.

पसंदीदा

द्वारा

1056/1999

बेगमपुर

सीए में प्राधिकरण

( रघुराज

सिंह और ओआरएस।

नं. 1593-1594

V. राज्य

2011 का था

बर्खास्त कर दिया गया

यू. पी. और ए. एन. आर.)

के साथ

13.1.2015

जुड़ा हुआ

शिकायतें

तय किया कि

19.5.2010

एस. एल. पी. संख्या 17209

एफ. ए. सं. 744 रु. 297.50

9 27.2.1988 चलेरा

नोएडा

शुद्धिपत्र। बांगर

2001 का

2008 का नोएडा

जगदीश

जगदीश

24.6.1989

वी. एस.

चंद्रा और

चंद्रा

अन्य अपीलें

बर्खास्त कर दिया गया

तय किया

5.2.2014

पर

14.12.2007

10 अधिसूचना के नाम

एफ. ए. 162।। रु. 297 /

नोएडा का

एसएलपी (सीसी नं.

जारी किया गया था

गाँवों में नहीं

1987

22480-22500 में से
2015 ) बर्खास्त किया गया

अलग-अलग में

करीम वी.

से उपलब्ध है

आदेश लेकिन

27.1.2016 पर

यूपी राज्य

वर्षों से।

अधिग्रहित भूमि है

अन्य

और

कहा जाता है कि

जुड़ा हुआ

के निकट स्थित है

शिकायतें

तय किया कि

गाँवों में

भंगेल

3.12.2014

बेगमपुर

नगला

तिलापतबाग और

चलेरा

बांगर यू. पी. अवाम विकास परिषद थे। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

35. अतिरिक्त दस्तावेजों के आधार पर नए सिरे से निर्धारण के लिए इस न्यायालय द्वारा 9.11.2017 पर पारित आदेश उपर्युक्त अधिग्रहणों से संबंधित निर्णयों पर आधारित था। इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के संदर्भ में, उच्च न्यायालय के समक्ष कोई अतिरिक्त साक्षय प्रस्तुत नहीं किया गया था और प्रस्तुतियाँ पहले से ही रिकॉर्ड में मौजूद सामग्री तक ही सीमित थीं। इस तरह के निर्णय, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, बाद में हैं, सिवाय छल्लेरा खादर में स्थित भूमि को छोड़कर, जो अब नोएडा का हिस्सा है।

कौन सी अधिसूचना 19.12.1980 पर प्रकाशित की गई थी। यह ध्यान देने योग्य है कि दिल्ली सीमा से निकटता निर्धारण कारक नहीं होगी, लेकिन दोनों गांवों के बीच की दूरी प्रासंगिक होगी क्योंकि नोएडा एक बड़े क्षेत्र में फैला हुआ है, दिल्ली और गाजियाबाद से अलग-अलग सड़कें हैं। हालांकि, इतनी दूरी का खुलासा नहीं किया गया है। 36. जगदीश चंद्र और अन्य में उच्च न्यायालय। वी. न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा और Anr.2¹ 21 ने निर्धारित किया था

रु. 297 / - छल्लेरा बांगर में स्थित भूमि के बाजार मूल्य के रूप में, जो अब नोएडा का हिस्सा है, जिसे 27.2.1988 पर एल. ए. अधिनियम की धारा 4 के तहत प्रकाशित अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहित करने का इरादा है। उच्च न्यायालय ने नोएडा के लाभप्रद स्थान को नोट किया था जब उसने कहा था कि:

..... भूसम्पत्ति का मूल्यांकन दिन-ब-दिन काफी बढ़ रहा है।

एक दिन। भूमि का स्थान, जैसा कि कहा गया है, नोएडा के विकसित क्षेत्र के करीब है। पार्क बनाने के उद्देश्य से भूमि का अधिग्रहण किया जाता है। न तो यह वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए आवश्यक है और न ही इसके लिए

आवासीय उद्देश्य। भूमि की विशालता का कोई सवाल ही नहीं है। इसलिए, हम नहीं जानते कि कटौती का आधार क्या है।

37. मकानपुर गाँव में भूमि अधिग्रहण के लिए पहली अधिसूचना,

38. प्रदीप कुमार के मामले में, रिमांड के बाद, उच्च न्यायालय ने नोएडा के लाभ के लिए गाँव माकनपुर (उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या 2) में स्थित भूमि की दिनांकित अधिसूचना के अनुसरण में मुआवजे के रूप में प्रति वर्ग गज Rs.297/- का आदेश दिया। इस अदालत ने नरेंद्र मामले में मुआवजे के रूप में एक लाख रुपये का फैसला सुनाया। 297 / - धारा 4 के तहत अधिसूचना के अनुसरण में गाँव माकनपुर में अधिग्रहित भूमि के लिए प्रति वर्ग गज एल. ए. अधिनियम 12.9.1986 (उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या 2) पर प्रकाशित हुआ। ऐसी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिणी हिस्से में नोएडा के क्षेत्र में है।

21 2001 की पहली अपील संख्या 744 ने 14.12.2007 [2021] 3 एस. सी. आर. पर निर्णय लिया।

39. अधिग्रहण के अन्य गांव अर्थला, झंडापुर, प्रहलादगढी, महिउद्दीन-रे-कनवानी और साहिबाबाद हैं। मकानपुर गाँव में स्थित भूमि की तुलना में राष्ट्रीय राजमार्ग से अधिक दूर। चूंकि विशेष भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के साथ-साथ संदर्भ न्यायालय ने पूरे के लिए एक समान मुआवजा निर्धारित किया है।

इसलिए, हम यह नहीं पाते हैं कि 4-5 साल बाद अधिसूचना के आधार पर मकानपुर गाँव में स्थित भूमि का दिया गया मुआवजा अन्य गाँवों में 1100 एकड़ से अधिक भूमि के मुआवजे का निर्धारण करने के लिए एक उचित पैमाना है। अन्य पाँच गाँवों में स्थित भूमि के संबंध में कोई न्यायिक उदाहरण नहीं है जो अपीलों के वर्तमान समूह में अधिग्रहण का विषय हैं। इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश या तो विचाराधीन अधिसूचना के बाद और/या योजनाबद्ध विकास के उद्देश्य से अधिग्रहण के लिए हैं। नोएडा।

40. रुपये का मुआवजा। 297 / - जी. डी. ए. के उद्देश्य के लिए अधिग्रहित भूमि के लिए प्रति वर्ग गज का पुरस्कार दिनांक 28.2.1987 की अधिसूचना के माध्यम से दिया गया था।

और 16.8.1988 (उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या 4 और 5)। उक्त अधिग्रहण विचाराधीन अधिग्रहण के पाँच साल बाद किया गया था। दिनांक 1 की अधिसूचना के माध्यम से शुरू की गई विकास गतिविधि बाद की अधिसूचना के आधार पर अधिग्रहण के कारण बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक होगी, लेकिन पांच साल से अधिक के समय अंतराल में पांच साल पहले अधिग्रहित भूमि के संबंध में मुआवजे की समान राशि नहीं होगी।

41. पाँच साल बाद एक अधिसूचना के आधार पर निर्धारित मुआवजा मुआवजे के निर्धारण के लिए एक पैमाना नहीं हो सकता है।

वह भूमि जो वर्षों पहले वर्तमान अधिग्रहण का विषय है। फिर भी। इसके अलावा, उच्च न्यायालय का यह कहना उचित नहीं था कि अधिसूचना में कुछ वर्षों के अंतराल को इस न्यायालय द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया है। वास्तव में, इसके विपरीत, उच्च न्यायालय यह नोट करने में विफल रहा है कि परिषद के लाभ के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए अधिसूचना की तारीख उच्च न्यायालय द्वारा भरोसा किए गए निर्णयों की तुलना में पांच साल पहले है।

42. राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तरी हिस्से में स्थित भूमि के संबंध में, भूमि का अधिग्रहण 28.2.1987 और 12.9.1986 की अधिसूचनाओं के माध्यम से किया गया था।

नरेंद्र और काशी के मामले में: और जय प्रकाश के मामले में 16.8.1988 पर। जबकि, नोएडा के लाभ के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिणी हिस्से में, गाँव माकनपुर की भूमि प्रदीप कुमार के मामले में अधिसूचना दिनांक 10.3.1988 और चरण कौर के मामले में 15.3.1988 के माध्यम से अधिग्रहण का विषय बन गई।

यू. पी. अवाम विकास परिषद थे। वी. आशा राम (डी) टीएचआर। एल. आर. एस. एंड ओ. आर. एस. [हेमंत गुप्ता, जे.]

43. परिषद के लाभ के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तरी हिस्से में स्थित भूमि के लिए, अधिग्रहण ने 2016 के एसएलपी (सिविल) संख्या 4636 को 28.3.2016 पर खारिज करने के साथ अंतिम रूप प्राप्त कर लिया है। अन्य उपरोक्त मामलों में मूल्यांकन किया गया मुआवजा है -

अधिसूचना की तारीख के बाद, इसलिए, कोई भी आदेश मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं करता है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य को बिक्री विलेखों के आधार पर या न्यायिक आदेशों के बल पर बनाए नहीं रखा जा सकता है। संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे में वृद्धि का कोई औचित्य नहीं है अर्थात Rs.120/- प्रति वर्ग गज।

44. नतीजतन, वर्तमान अपीलों की अनुमति दी जाती है। भूमि द्वारा की गई अपीलों में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश

न्यायालय @Rs.120/- प्रति वर्ग गज वैधानिक लाभों के अलावा बहाल किया जाता है। देविका गुजराल

अपीलों की अनुमति दी गई।