[2021] 9 एस. सी. आर 1

मनुसामी

वी.

भूमि अधिग्रहण अधिकारी

(2010 की सिविल अपील सं. 398)

29 सितंबर, 2021

[एम. आर. शाह और ए. एस. बोपन्ना, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: तुलनात्मक बिक्री-अन्नियालम गाँव में स्थित 1.8 एकड़ भूमि,

देनकनिकोट्टई तालुक, जिला धरमपुरी, तमिलनाडु को अधिग्रहण के लिए प्रस्तावित किया गया था - एस. 4 अधिसूचना 27.09.1990/11.01.1991 पर प्रकाशित की गई थी - एस. 6 घोषणा 12.12.1991 पर प्रकाशित की गई थी-कलेक्टर ने उक्त भूमि के मुआवजे का मूल्यांकन किया

Rs.16000/- प्रति एकड़-संदर्भ अदालत ने बाजार मूल्य का आकलन रु। 2183.33 प्रतिशत भूमि मालिक द्वारा स्वयं निष्पादित दस्तावेज़/बिक्री विलेख पर निर्भर करता है जिसके द्वारा घरों के निर्माण के लिए उपयुक्त और अन्नियालम गाँव के बहुत करीब स्थित भूमि रुपये में बेची गई थी। 2977 प्रतिशत-उच्च न्यायालय ने आंशिक रूप से अपील की अनुमति दी और मुआवजे का आकलन किया। 232.45 प्रतिशत-पीड़ित, मूल मालिक/दावेदार ने तत्काल अपील दायर की-क्या भूमि मालिक दिनांकित 11.01.1990 निष्पादित दस्तावेज़ के आधार पर मुआवजे की बढ़ी हुई राशि के हकदार हैं।

स्वयं भूमि स्वामी द्वारा जिसके द्वारा साढ़े पाँच प्रतिशत मापने वाली भूमि Rs.2977 प्रतिशत में बेची गई थी-आयोजितः यह सच है कि 11.01.1990 दिनांकित बिक्री विलेख को केवल इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है कि इसे भूमि मालिक द्वारा अपने रिश्तेदार के पक्ष में निष्पादित किया गया था क्योंकि रिकॉर्ड में ऐसा कुछ भी नहीं है कि जिस समय 11.01.1990 दिनांकित बिक्री विलेख को निष्पादित किया गया था, उस समय पक्षों को पता था कि विचाराधीन भूमि जा रही थी। निकट भविष्य में अधिग्रहित किया जाना-किसी भी तुलनीय बिक्री उदाहरण के अभाव में किसी को दिनांकित 11.01.1990 बिक्री विलेख पर विचार करना पड़ता है अन्यथा, दिनांकित 11.01.1990 बिक्री विलेख को समय के कोण से निकटता के साथ-साथ स्थिति के कोण से निकटता को ध्यान में रखते हुए तुलनीय उदाहरण कहा जा सकता है-हालाँकि, साथ ही इस तथ्य को भी नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि 11.01.1990 दिनांकित बिक्री विलेख भूमि के छोटे हिस्से के लिए था, यानी केवल 51⁄2 प्रतिशत।

[2021] 9 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

बाजार मूल्य-इसलिए, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि 11.01.1990 दिनांकित बिक्री विलेख को Rs.16,375/- की बिक्री के लिए निष्पादित किया गया था, जो कि Rs.2977 प्रतिशत पर आता है और 60 प्रतिशत की कटौती के बाद (मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में) बाजार मूल्य Rs.1191 प्रतिशत पर निर्धारित किया जा सकता है-अपीलकर्ता-मूल दावेदार-भूमि मालिक अन्य सभी वैधानिक लाभों के साथ Rs.1191 प्रतिशत पर अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का हकदार होगा।

आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः किसी भी तुलनीय बिक्री उदाहरण के अभाव में किसी को 11.01.1990 Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख पर विचार करना होगा। यहां तक कि

अन्यथा Ex.C1 दिनांकित 11.01.1990 बिक्री विलेख को समय के कोण से निकटता के साथ-साथ स्थिति के कोण से निकटता को ध्यान में रखते हुए तुलनीय उदाहरण कहा जा सकता है। यहां तक कि आवास परियोजना के लिए अधिग्रहित भूमि भी। हालाँकि, साथ ही इस तथ्य को भी नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि 11.01.1990 Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख भूमि के छोटे हिस्से यानी केवल साढ़े पाँच प्रतिशत के लिए था। इस मामले में बाजार मूल्य तय करते समय उपयुक्त कटौती देकर छोटे क्षेत्रों की तुलनीय बिक्री के बिक्री विलेख पर भी विचार किया जा सकता है। इसलिए इस बात को ध्यान में रखते हुए

मामले की विशिष्ट विशेषताओं, तथ्यों और परिस्थितियों और न्याय के हित, मुआवजे की तारीख को उपयुक्त कटौती यानी 60 प्रतिशत कटौती देकर दिनांकित बिक्री विलेख 11.01.1990 Ex.C1 पर विचार करके तय किया जा सकता है। इसलिए, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि 11.01.1990 Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख को Rs.16,375/- के लिए 5 1/2 प्रतिशत के बिक्री विचार के लिए निष्पादित किया गया था, जो Rs.2977 प्रतिशत पर आएगा और 60 प्रतिशत की कटौती के बाद (मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में) बाजार मूल्य Rs.1191 प्रतिशत पर निर्धारित/मूल्यांकन किया जा सकता है। [पैरा 7.2] [5-एच; 6-ए डी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील No.398

कुमार दुष्यंत सिंह, टी. मीकंदन, सुश्री पूजा सिंह, सुश्री सुबश्री जगनाथन, के. के. मोहन, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए। अमित आनंद तिवारी, ए. ए. जी., डी. कुमानन, शेख फखरुद्दीन कालिया, अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

मुनुसामी वी. भूमि अधिग्रहण अधिकारी

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 30.07.2008 के विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना

मद्रास ने 2001 के ए. एस. No.1222 में जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया है और मुआवजे की राशि को बढ़ाकर 500 करोड़ रुपये कर दिया है। अधिग्रहित भूमि के लिए 232.45 प्रतिशत, मूल भूमि मालिक-दावेदार ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

1.1 0. 73 मापने वाली भूमि। 0 तमिलनाडु के धर्मपुरी जिले के देनकनिकोट्टई तालुक के अन्नियालम गाँव में स्थित हेक्टेयर (1.8 एकड़) भूमि का अधिग्रहण सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किया गया था। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) 27.09.1990/11.01.1991 पर प्रकाशित की गई थी। घोषणा के तहत अधिनियम की धारा 6 को 12.12.1991 पर प्रकाशित किया गया था। कलेक्टर, भूमि अधिग्रहण ने अपने पुरस्कार दिनांक 16.03.1993 के माध्यम से मुआवजे का आकलन किया

506/- प्रति हेक्टेयर अर्थात <आईडी2/- प्रति एकड़ पर अधिग्रहित भूमि का। भूमि मालिक के कहने पर अधिनियम की धारा 18 के तहत जिला न्यायालय-संदर्भ न्यायालय को एक निर्देश दिया गया था। विद्वान उप न्यायाधीश, होसुर ने अपने निर्णय और दिनांक 10.11.1997 के आदेश द्वारा बाजार मूल्य का आकलन रु. 2,18,333/- प्रति एकड़ किया। 2. के मुआवजे का आकलन करने वाले विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना

रुपये प्रति एकड़ पर अधिग्रहित भूमि-भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील को प्राथमिकता दी और विवादित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया है और रुपये प्रति एकड़ पर मुआवजे का आकलन/निर्धारण किया है। 232.45 प्रतिशत।

3. उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना रुपये में अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजा। 232.45 प्रतिशत, मूल मालिक/दावेदार ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

4. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे की राशि को कम करने में गंभीर त्रुटि की है।

4.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस तरह से विद्वान संदर्भ न्यायालय ने [2021] 9 एस. सी. आर. में अधिग्रहित भूमि के लिए बढ़े हुए मुआवजे को सही ठहराया है।

रु. 2183.33 प्रतिशत दिनांकित दस्तावेज़/बिक्री विलेख पर निर्भर करता है 11.01.1990

जमीन के मालिक द्वारा स्वयं निष्पादित की गई जिसके द्वारा घरों के निर्माण के लिए उपयुक्त और गाँव के बहुत करीब स्थित भूमि

अन्नियालम Rs.2977 प्रतिशत पर बेचा जाने लगा। 4.2 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने दस्तावेज़/बिक्री विलेख Ex.C1 को गलत तरीके से खारिज कर दिया है जो अन्यथा प्रतिबिंबित कर रहा था।

सही बाजार मूल्य और यह एक वास्तविक और प्रामाणिक लेनदेन था। अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय द्वारा मुआवजे को घटाकर 5 लाख रुपये करने के दौरान कोई ठोस कारण नहीं दिया गया है। 232.45 प्रतिशत।

5. प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील-राज्य ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने बिक्री विलेख Ex.C1 को सही ढंग से खारिज कर दिया है। अधिग्रहित भूमि के बहुत पास भूमि मालिक द्वारा स्वयं निष्पादित किया गया और उसे अपने ही रिश्तेदार के पक्ष में निष्पादित किया गया।

5.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने Ex.R2 के रूप में प्रस्तुत बिक्री उदाहरण पर सही भरोसा किया है।

मद सं. 9 जो इस प्रकार 1 एकड़ में फैली भूमि के लिए थी।

सर्वेक्षण No.359 जिसे जनवरी, 1990 के महीने में भी निष्पादित किया गया था।

5.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि अन्यथा Ex.C1 दिनांकित 11.01.1990 के रूप में प्रस्तुत दस्तावेज़/बिक्री विलेख जिस पर निर्भरता की गई है

भूमि मालिक द्वारा रखे गए पर भरोसा नहीं किया जा सकता है, सबसे पहले इस आधार पर कि यह भूमि के एक छोटे से हिस्से के लिए था यानी केवल डेढ़ प्रतिशत। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जिसके विरुद्ध भूमि अधिग्रहण अधिकारी और उच्च न्यायालय द्वारा वस्तु संख्या 9 पर भरोसा किया गया दस्तावेज़ अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन/निर्धारण करने के लिए उपलब्ध सबसे अच्छा बिक्री विलेख है।

6. हमने संबंधित पक्षों के लिए विद्वान सलाहकारों को सुना है

लंबाई। शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 27.09.1990/11.01.1991 पर जारी की गई थी, जिसकी कुल सीमा 0.73 हेक्टेयर यानी 1.8 एकड़ है। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने बिक्री के उदाहरणों पर भरोसा करते हुए और उन पर विचार करते हुए Rs.160 प्रतिशत पर मुआवजा निर्धारित किया और प्रदान किया-दिनांकित 11.01.1990 बिक्री विलेख जिसमें सर्वेक्षण संख्या में से 1 एकड़ का विस्तार है। 359 था। Rs.16,000/- यानी Rs.16 0 प्रतिशत के लिए बेचा गया। हालांकि, लर्नड रेफरेंस कोर्ट ने मुआवजे को

बढ़ाकर एक लाख रुपये कर दिया। 2183.33 प्रतिशत बिक्री उदाहरण Ex.C1 दिनांक 11.01.1990 मुनुसामी v पर निर्भर करता है और उस पर विचार करता है।

प्रतिशत। हालांकि, राज्य द्वारा दायर अपील में उच्च न्यायालय ने मुआवजे की राशि को घटाकर एक लाख रुपये कर दिया है। 232.45 प्रतिशत।

7. संबंधित पक्षों के लिए विद्वान वकील को सुनने के बाद इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए जो प्रश्न उठाया गया है, वह यह है कि क्या भूमि मालिक स्वयं भूमि मालिक द्वारा निष्पादित Ex.C1 दिनांक 11.01.1990 पर दस्तावेज़ के आधार पर मुआवजे की बढ़ी हुई राशि के हकदार हैं, जिसके द्वारा साढ़े पाँच प्रतिशत की भूमि Rs.2977 प्रतिशत में बेची गई थी या उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित राशि यानी रु। 232.45 प्रतिशत?

7.1 प्रारंभ में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश के साथ-साथ

उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और पारित आदेश, हम उस तरीके से बिल्कुल भी संतुष्ट नहीं हैं जिसमें संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय दोनों ने मामलों से निपटा है और निर्णय लिया है। हालाँकि, मामले को नए सिरे से विचार के लिए संदर्भ न्यायालय/उच्च न्यायालय में भेजने के बजाय, हमने अभिलेख पर सामग्री/साक्ष्य के आधार पर योग्यता के आधार पर अपीलों पर विचार किया है।

7.2 अब जहाँ तक दस्तावेज़ पर रखी गई निर्भरता Ex.Cl दिनांकित 11.01.1990-भूमि मालिक द्वारा स्वयं निष्पादित

उसके रिश्तेदार के पक्ष में, जिसके द्वारा 51⁄2 प्रतिशत को 1 प्रतिशत से कम पर बेचा गया था, इसे एक तुलनीय बिक्री उदाहरण नहीं कहा जा सकता है क्योंकि यह भूमि के छोटे हिस्से यानी केवल 51⁄2 प्रतिशत के संबंध में था। यह सच है कि Ex.C1 को केवल जमीन पर ही नहीं फेंका जा सकता है।

Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख 11.01.1990, अपीलार्थी द्वारा भरोसा किया गया। हालांकि, उच्च न्यायालय के लिए यह निर्धारित करने/पहुंचने का कोई औचित्य नहीं है कि बाजार मूल्य रु। 232.45 प्रतिशत। जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है कि किसी भी तुलनीय बिक्री उदाहरण के अभाव में किसी को 11.01.1990 Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख पर विचार करना होगा। अन्यथा भी Ex.C1 बिक्री विलेख [2021] 9 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

दिनांकित 11.01.1990 को तुलनात्मक उदाहरण माना जा सकता है। समय कोण से निकटता के साथ-साथ स्थिति से निकटता

कोण। यह भी ध्यान रखना आवश्यक है कि आवास परियोजना के लिए अधिग्रहित भूमि भी विचाराधीन है। हालाँकि, साथ ही इस तथ्य को भी नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि 11.01.1990 Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख भूमि के छोटे हिस्से यानी केवल साढ़े पाँच प्रतिशत के लिए था। इस मामले में बाजार मूल्य तय करते समय उपयुक्त कटौती देकर छोटे क्षेत्रों की तुलनीय बिक्री के बिक्री विलेख पर भी विचार किया जा सकता है। इसलिए, मामले की विशिष्ट विशेषताओं, तथ्यों और परिस्थितियों और न्याय के हित को ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि मुआवजे की तारीख उपयुक्त कटौती यानी 60 प्रतिशत कटौती देकर दिनांकित बिक्री विलेख को ध्यान में रखते हुए तय की जा सकती है। इसलिए, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि 11.01.1990Ex.C1 दिनांकित बिक्री विलेख को Rs.16 के बिक्री विचार के लिए निष्पादित किया गया था, 5 1/2 प्रतिशत के लिए 375/- जो Rs.2977 प्रतिशत पर आएगा और 60 प्रतिशत की कटौती के बाद (विशिष्ट तथ्यों में और

मामले की परिस्थितियों में) बाजार मूल्य Rs.1191 प्रतिशत पर निर्धारित/मूल्यांकन किया जा सकता है।

उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान

अपील आंशिक रूप से अनुमत है, यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि अपीलकर्ता-मूल दावेदार-भूमि मालिक अन्य सभी वैधानिक लाभों के साथ Rs.1191 प्रतिशत पर अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का हकदार होगा जो इसके तहत उपलब्ध हो सकते हैं।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधान। उच्च न्यायालय द्वारा 2001 के ए. एस. No.1222 में पारित विवादित निर्णय और आदेश दिनांक 30.07.2008 है

उपर्युक्त सीमा तक संशोधित किया गया। इसलिए, वर्तमान अपील को उपरोक्त सीमा तक आंशिक रूप से अनुमति दी गई है।

हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं है।

देविका गुजराल

अपील की

आंशिक रूप से अनुमति है।