[2021] 9 एस.सी.आर. 239

शंकरराव भगवंतराव पाटिल आदि।

बनाम

महाराष्ट्र राज्य और अन्य।

(2021 की सिविल अपील संख्या 5712-5713)

20 सितंबर, 2021

[हेमंत गुप्ता और बनाम रामासुब्रमण्यम, जे.जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - मुआवजा - विकास लागत के लिए कटौती - अपीलकर्ताओं की भूमि का अधिग्रहण - भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा मुआवजा दिया गया - असंतुष्ट, संदर्भ मांगा गया - संदर्भ न्यायालय ने 70 रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजा दिया - अपील में, उच्च न्यायालय मुआवजे को घटाकर 317/- रुपये प्रति वर्ग मीटर (29 प्रति वर्ग फुट) कर दिया - माना गया: विचाराधीन भूमि पथरीली थी और उस पर मुरम मिट्टी थी - ऐसी भूमि खेती योग्य नहीं है - वर्तमान मामले के तथ्यों में, विकास के लिए कटौती 50% की दर से लागत की गारंटी है - संदर्भ न्यायालय का आदेश कानून में उचित है - उच्च न्यायालय ने बिना किसी उचित आधार के मुआवजे में भारी कमी कर दी - अपीलकर्ता 70/- रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे का हकदार है भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा निर्देशानुसार ब्याज सहित पुरस्कार देने की तिथि - भारत का संविधान - अनुच्छेद 142

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - मुआवज़ा - बड़े क्षेत्र की तुलना में छोटे भूखंड का उदाहरण - के कारण कटौती - चर्चा की गई।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते हुए

माना गया: 1.1 उदाहरण प्रदर्शनी 31 पर अपीलकर्ता की निर्भरता (अपीलकर्ता द्वारा भरोसा किए गए दो बिक्री कार्यों में से एक, दूसरा प्रदर्शनी 30 है) बिल्कुल अस्थिर है और गलत प्रतिनिधित्व पर आधारित है। प्रदर्शन 31 को अन्य बातों के साथ-साथ इस कारण से विचार से

बाहर रखा गया है कि संपत्ति 4.9.1996 को बेची गई थी, लेकिन फिर भी यह विक्रेता के नाम पर प्रतिबिंबित होती रही और यहां तक कि विक्रेता को बिक्री के बाद निर्माण बढ़ाने की अनुमति भी दी गई। प्रदर्शनी 30 उसी सर्वे नंबर का हिस्सा है जिसके तहत 137.76 रुपये वर्ग फीट की दर से जमीन बेची गई थी. वर्तमान मामले में, इस बात का कोई सबूत नहीं है कि बिक्री उदाहरण प्रदर्शनी 30 किसी विकसित लेआउट का हिस्सा था, लेकिन बिक्री का एक अलग उदाहरण है। 9000 वर्ग मीटर के अधिग्रहण की तुलना में एक छोटे से क्षेत्र की ऐसी बिक्री पर विकास लागत के कारण उपयुक्त कटौती के बाद विचार किया जा सकता है। विचाराधीन भूमि पथरीली थी और उसमें मूरम मिट्टी थी। ऐसी भूमि कृषि योग्य नहीं है। इससे भी आगे, राज्य ने भूमि के एक हिस्से को 1984 में और दूसरे हिस्से को 1992 में अपने कब्जे में ले लिया, जैसा कि विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी के दो पुरस्कारों को पढ़ने से स्पष्ट है। यह भी रिकॉर्ड में आया है कि भूमि, अपील का विषय, समान रूप से स्थित है और भूम नगर परिषद का एक हिस्सा है। भूम शहर की आबादी 17150 है। भूमि का कब्ज़ा सरकारी क्वार्टर और एक सड़क के निर्माण के लिए लिया गया था। चूंकि सरकारी क्वार्टर के लिए भूमि का उपयोग ज्ञात था, इसलिए, आवासीय उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित भूमि के इच्छित उपयोग को ध्यान में रखते हुए छोटे क्षेत्र को बेच दिया गया था। 50% की कटौती उचित है क्योंकि पथरीली भूमि और मुरम मिट्टी लेने के 11 साल बाद बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था। इसलिए, वर्तमान मामले के तथ्यों में विकास लागत में 50% की दर से कटौती की आवश्यकता है। इस प्रकार, दिया जाने वाला मुआवजा (137.76/2 = 69 पूर्णांकित करके 70 रुपये प्रति वर्ग फीट) है, जो कि संदर्भ न्यायालय द्वारा भी मूल्यांकन किया गया बाजार मूल्य था। [पैरा 10,16]

महरावल खेवाजी ट्रस्ट बनाम पंजाब राज्य (2012) 5 एससीसी 432: [2012] 4 एससीआर 24 - अनुपयुक्त ठहराया गया

चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना एवं अन्य. (1988) 3 एससीसी 751 : [1996] 2 एससीआर 444; *लाल चंद बनाम भारत संघ और अन्य।* (2009) 15 एससीसी 769 : [2009] 13 एससीआर 622; *कस्तूरी और अन्य. वी हरियाणा राज्य* (2003) 1 एससीसी 354: [2002] 4 पूरक एससीआर 117 - पर निर्भर

1.2 संदर्भ न्यायालय का आदेश कानूनन उचित है जबकि उच्च न्यायालय ने बिना किसी उचित आधार के मुआवजे में भारी कमी कर दी है। इसलिए, अपीलकर्ता भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा पुरस्कार की तारीख से 70/- रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे का हकदार है। वैधानिक लाभों के अलावा, इस तरह का मुआवजा उस विकास गतिविधि को ध्यान में रखते हुए तय किया गया है जो राज्य को दी गई अधिग्रहित भूमि के कब्जे के आधार पर पहले ही हो चुकी है। अधिग्रहीत भूमि का कब्ज़ा वर्ष 1984/1992 में लिया गया था। राज्य द्वारा उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के निर्धारण के लिए मामले को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर को सौंपने के बजाय, वर्तमान अपील में इस मुद्दे को तय करना उचित समझा गया है। अपने आप। इस बात का कोई सबूत नहीं है कि ऐसी भूमि का उपयोग राज्य द्वारा कब्ज़ा लेने से पहले भी भूस्वामियों द्वारा किया जा रहा था। लेकिन तथ्य यह है कि मुआवजा दिए बिना ही कब्जा ले लिया गया है, जिससे भूस्वामियों को जमीन के उपयोग का अधिकार नहीं मिल रहा है। इसलिए, भूमि मालिक वर्ष 1984/1992 में कब्जे की तारीख से भूमि अधिग्रहण की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख तक 9% प्रति वर्ष की दर से दिए गए मुआवजे की राशि पर ब्याज के हकदार होंगे। अधिनियम, 1894 के तहत अधिग्रहण के बाद दी जाने वाली राशि 70/- रुपये प्रति वर्ग फीट है। अपीलकर्ता पुरस्कार की तारीख से वसूली तक 70/- रुपये प्रति वर्ग फीट की मुआवजा राशि पर अन्य वैधानिक लाभ का हकदार होगा। [पैरा 17-19][249-एफ-जी; 250-ए-ई]

माया देवी (मृत) त्रि. एलआरएस बनाम हरियाणा राज्य और अन्य. **(2018) 2 एससीसी 474 : [2018] 1 एससीआर 225;** *आर.एल.जैन वी. डीडीए एवं अन्य।* **(2004) 4 एससीसी 79 : [2004] 2 एससीआर 1156;** *मदिशेट्टी बाला रामुल बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी* **(2007) 9 एससीसी 650 : [2007] 7 एससीआर 222;** *ताहेरा खोतून एवं अन्य. राजस्व अनुविभागीय अधिकारी/भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं अन्य.* **(2014) 13 एससीसी 613;** *बलवान सिंह एवं अन्य. वी. भूमि अधिग्रहण कलेक्टर एवं अन्य. (***2016) 13 एससीसी 412: [2016] 2 एससीआर 163 - संदर्भित।**

केस कानून संदर्भ

[2012] 4 एससीआर 24	**पैरा 6**	**को अनुपयुक्त माना गया**
[2018] 1 एससीआर 225	**पैरा 7**	**को संदर्भित करता है**
[2004] 2 एससीआर 1156	**पैरा 8**	**को संदर्भित करता है**
[2007] 7 एससीआर 222	**पैरा 8**	**को संदर्भित करता है**
[2016] 2 एससीआर 163	**पैरा 8**	**को संदर्भित करता है**
[1996] 2 एससीआर 444	**पैरा 12**	**पर निर्भर था**
[2009] 13 एससीआर 622	**पैरा 14**	**पर निर्भर था**
[2002] 4 सप्ल.एससीआर 117	**पैरा 15**	**पर निर्भर था**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2021 की सिविल अपील संख्या 5712-5713

2003 की प्रथम अपील संख्या 1373 और 2004 की प्रथम अपील संख्या 63 में बॉम्बे उच्च न्यायालय, औरंगाबाद की खंडपीठ के निर्णय और आदेश दिनांक 22.03.2016 और समीक्षा आवेदन सिविल संख्या 81 में दिनांक 27.07.2016 के आदेश से 2003 की प्रथम अपील संख्या 1373 में 2016 की।

साथ में

2021 की सिविल अपील संख्या 5714-5715

जयंत भूषण, वरिष्ठ अधिवक्ता, अतुल बाबासाहेब दख, तुषार भूषण, अमर्त्य भूषण, केतन पॉल, अधिवक्ता। अपीलकर्ताओं के लिए.

सचिन पाटिल, राहुल चिटनिस, आदित्य ए पांडे, जियो जोसेफ, सलाहकार। उत्तरदाताओं के लिए.

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

हेमन्त गुप्ता जी,

1. वर्तमान अपीलें भूमि मालिकों और राज्य द्वारा रुपये की दर से अधिग्रहित भूमि के मुआवजे का निर्धारण करने के लिए दायर की गई पहली अपील में बॉम्बे, औरंगाबाद के उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.03.2016 के खिलाफ निर्देशित हैं। 317/- प्रति वर्गमीटर (29 प्रति वर्गफीट) वैधानिक लाभ के अलावा, इस प्रकार 13.08.2003 को विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा दिए गए मुआवजे को रुपये की दर से कम कर दिया गया। 70 प्रति वर्गफुट।

2. अपीलकर्ताओं की भूमि 40R (1R = 100 वर्ग मीटर या 1089 वर्ग फीट) मापती है जिसमें भूमि सर्वेक्षण संख्या शामिल है। 220/4/बी को 14.09.1984 को निजी बातचीत के माध्यम से राज्य द्वारा अपने कब्जे में ले लिया गया। भूस्वामियों को देय बाजार मूल्य बातचीत द्वारा तय किया जाना था, लेकिन चूंकि कीमत तय नहीं की जा सकी, इसलिए भूमि सर्वेक्षण संख्या में शामिल भूमि। 40आर मापने वाली 220/4/बी को महाराष्ट्र सरकार के राजपत्र में प्रकाशित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 18941 की धारा 4 के तहत दिनांक 04.02.1999 की अधिसूचना के माध्यम से प्राप्त करने का इरादा था। ऐसी भूमि 2016 की एसएलपी (सिविल) संख्या 33471-33472 से उत्पन्न सिविल अपील का विषय है। राज्य ने उपर्युक्त के तहत सर्वेक्षण संख्या 212/बी और 220/4 सहित 30आर और 20आर की भूमि का अधिग्रहण करने का भी इरादा किया है। अधिसूचना भी. ऐसी भूमि का कब्ज़ा 21.10.1992 को लिया गया। ऐसी भूमि 2016 की एसएलपी (सिविल) संख्या 33876-33877 से उत्पन्न सिविल अपील का विषय है। अन्य वैधानिक आवश्यकताएं पूरी की गईं और दो अलग-अलग पुरस्कारों की घोषणा की गई। विद्वान विशेष भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने 24.04.1997 के दो बिक्री उदाहरणों पर विचार करते हुए बाजार मूल्य निर्धारित किया, जिसमें 92 वर्ग मीटर के क्षेत्र के सर्वेक्षण संख्या 220 की भूमि का एक हिस्सा शामिल था, जिसे रुपये की राशि में बेचा गया था। 3500/-. 40R माप की भूमि के संबंध में पहला पुरस्कार 26.03.2002 को घोषित किया गया था। विद्वान विशेष भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने रु. 232/- प्रति वर्गमीटर की राशि प्रदान की। दूसरे पुरस्कार की घोषणा 6.4.2002 को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा की गई, जिसमें सर्वेक्षण संख्या 220/4 में से 1390 वर्ग मीटर भूमि के

लिए 217/- रुपये प्रति वर्ग मीटर और सर्वेक्षण सहित 168/- रुपये प्रति वर्ग मीटर का मुआवजा दिया गया। क्रमांक 212/1/बी, जबकि सर्वे क्रमांक 212/1/बी में से 100 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में रुपये का मुआवजा दिया जाएगा। 179/- प्रति वर्ग मीटर की दर से अनुदान दिया गया।

3. मुआवजे की राशि से असंतुष्ट भूमि मालिकों ने रुपये की दर से मुआवजे का दावा करते हुए अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ मांगा। 90आर माप वाली संपूर्ण भूमि के लिए 150/- प्रति वर्ग फुट। यह भी रिकॉर्ड में आया है कि भूमि, अपील का विषय, समान रूप से स्थित है और भूम नगर परिषद का एक हिस्सा है। भूम नगर परिषद की जनसंख्या 17510 है और भूमि राजस्व रिकॉर्ड में बंजर भूमि के रूप में वर्णित है। पीडब्लू 1 - शंकरराव ने स्वीकार किया था कि भूमि पथरीली और मूरम (पाउडर चट्टान) मिट्टी थी।

4. भूमि मालिकों ने दो बिक्री विलेखों पर भरोसा किया, यानी प्रदर्शनी 30 दिनांक 05.04.1995 जिसके तहत सर्वेक्षण संख्या 220 के तहत आने वाली भूमि को रुपये की राशि में बेचा गया था। 3,00,051/- दिनांक 02.11.1994 को बेचने के समझौते के अनुसरण में। रुपये की राशि. 1,00,000/- का भुगतान 1.11.1995 से पहले किया जाना था। संदर्भ न्यायालय ने विक्रय मूल्य की दर की गणना की, यह रुपये दर्ज किया गया था। 137.76 प्रति वर्ग फुट। दर पर उच्च न्यायालय या इस न्यायालय के समक्ष भी विवाद नहीं किया गया है। भूमि मालिकों ने एक अन्य विक्रय विलेख यानी प्रदर्शनी 31 दिनांक 04.09.1996 पर भरोसा किया, जिसके तहत 49.5 x 16.5 फीट (816. 75 वर्ग फीट) की भूमि 1,90,000/- रुपये की राशि में बेची गई थी। 232.50 प्रति वर्ग फुट। ऐसी संपत्ति को नगर परिषद नई संपत्ति संख्या 1480 और 1480/1 के रूप में वर्णित किया गया है। विद्वान संदर्भ न्यायालय विकास शुल्क के कारण प्रदर्शनी 30 और 31 में उल्लिखित कीमत का 20% काटने के बाद अधिग्रहित भूमि के प्रति वर्ग फुट 70/- रुपये के मुआवजे पर पहुंचा।

5. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने राज्य और भूमि मालिकों द्वारा दायर आगे की अपीलों में भूमि मालिकों की वृद्धि की अपील को खारिज कर दिया, लेकिन मुआवजे को घटाकर 317/-वर्ग मीटर (29 प्रति वर्ग फीट) कर दिया। उच्च न्यायालय ने पाया कि बिक्री के मामले भूमि के संबंध में हैं, लेकिन वास्तव में मकान उस पर बनाए गए थे, इसलिए बिक्री पत्र में घर के निर्माण की लागत भी शामिल है, ऐसी लागत को कम करना होगा। उच्च न्यायालय ने यह भी माना कि चूंकि अधिग्रहण 9000 वर्ग मीटर के बड़े क्षेत्र का है, इसलिए, उपयुक्त विकास शुल्क में कटौती की

जानी आवश्यक है क्योंकि बिक्री के मामले छोटे क्षेत्र से संबंधित हैं। सबूतों पर चर्चा के बाद, उच्च न्यायालय ने ऊपर बताए अनुसार मुआवजे को फिर से निर्धारित किया।

6. इस न्यायालय के समक्ष, भूमि मालिकों की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने तर्क दिया कि प्रदर्शनी 30 के अनुसार, 66 x 33 फीट (2178 वर्ग फीट / 202 वर्ग मीटर) का एक भूखंड रुपये की दर पर बेचा गया था। .137.76 प्रति वर्ग फुट। एक अन्य बिक्री उदाहरण प्रदर्शनी 31, 815.75 वर्ग फुट का एक भूखंड 232.62 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचा गया था। भूमि, विक्रय उदाहरण प्रदर्शनी 30 और 31 की विषय-वस्तु अर्जित भूमि के करीब है, जबकि प्रदर्शनी 31 की भूमि अधिग्रहित भूमि से केवल 150 फीट की दूरी पर है। यह तर्क दिया गया है कि बिक्री के मामले खुली भूमि के हैं। इसलिए, उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि भूमि पर मकान थे, साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है क्योंकि निर्माण की अनुमति 1996 के विक्रय विलेख के अधिग्रहण के बाद वर्ष 1997 में ही दी गई थी। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि फैसले के मद्देनजर **महरावल खेवाजी ट्रस्ट बनाम पंजाब राज्य** में इस न्यायालय में, बिक्री उदाहरण से उच्चतम दरों को लिया जाना है, इसलिए, प्रदर्शन 31 एक अधिक उपयुक्त उदाहरण है जिसे मुआवजे के निर्धारण के लिए आधार बनाया जाना आवश्यक है।

7. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने **माया देवी (मृत)** थर के रूप में रिपोर्ट किए गए इस न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया। **एलआरएस बनाम हरियाणा राज्य और अन्य** 3 कि अधिग्रहीत की जाने वाली बड़ी भूमि के लिए 33% की कटौती की जा सकती है जब उदाहरण छोटे क्षेत्र के लिए हो। इस प्रकार, प्रदर्शनी 31 में बिक्री मूल्य 232/- रुपये प्रति वर्गफुट है और 33% की कटौती की गई है, दर 160 रुपये प्रति वर्ग फीट होगी। वर्ग फुट। इसलिए, भूमि मालिकों द्वारा दावा की गई राशि यानी 150/- रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से भुगतान किया जाना चाहिए था।

8. यह भी तर्क दिया गया है कि चूंकि कब्जा वर्ष 1984/1992 में लिया गया था, हालांकि अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना वर्ष 1999 में प्रकाशित की गई थी, इसलिए, कब्जे की तारीख से मुआवजे की राशि पर ब्याज दिया जाना चाहिए। प्रदान किया गया है. इस न्यायालय के निर्णयों पर निर्भरता रखी गई है जैसा कि रिपोर्ट किया गया है **आर.एल. जैन बनाम डीडीए एवं अन्य। 4, मदिशेट्टी बाला रामुल बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी 5, ताहेरा खोतून और अन्य। बनाम राजस्व मंडल अधिकारी/भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं अन्य6., बलवान सिंह एवं अन्य। बनाम भूमि अधिग्रहण कलेक्टर एवं अन्य।** 7 . इस प्रकार यह तर्क दिया गया है कि कब्जे की तारीख से अधिसूचना की तारीख तक मुआवजे के निर्धारण के लिए मामले को कलेक्टर को सौंपने

का उच्च न्यायालय का आदेश स्पष्ट रूप से गलत है और भूमि मालिक अधिग्रहण के मूल्य से वंचित रहेंगे। ज़मीन का।

9. दूसरी ओर, राज्य के विद्वान वकील श्री सचिन पाटिल ने तर्क दिया कि विचाराधीन भूमि पर मकानों का निर्माण किया गया था, जो 1983-84 से 1.1.97 तक की अवधि के कर निर्धारण रजिस्टर से स्पष्ट है (अनुलग्नक ए-3)) अपीलकर्ता द्वारा हाउस प्रॉपर्टी नंबर के असाइनमेंट को दर्शाने वाले अतिरिक्त दस्तावेजों के साथ दायर किया गया। दरअसल, विक्रय पत्र स्वयं नगर परिषद संपत्ति संख्या 1186/1 (नया नंबर 1481/1) का है। इसके अलावा, अपीलकर्ता द्वारा भरोसा किए गए निर्माण की अनुमति दिनांक 28.1.1997 है जो विक्रेता को दी गई थी, हालांकि जमीन 4.9.1996 को अपीलकर्ता को बेची गई थी। इस प्रकार, भूमि के खुली भूमि होने की पूरी कहानी सच नहीं है। यह तर्क दिया गया है कि बिक्री उदाहरण के अधीन भूमि, लगभग 2 एकड़ की अधिग्रहित भूमि के बड़े हिस्से की तुलना में बहुत छोटा क्षेत्र है। अपीलकर्ताओं ने जिन बिक्री उदाहरणों पर भरोसा किया है वे छोटे क्षेत्र के हैं। इसलिए, निर्मित घर के मूल्य के कारण कटौती के अलावा विकास कार्यों के लिए आवश्यक भूमि के लिए कम से कम 50% की कटौती की जानी आवश्यक है। यह तर्क दिया गया है कि बिक्री उदाहरण प्रदर्शनी 30 और 31 क्रमशः प्रासंगिक नहीं हैं क्योंकि वे उस भूमि का हिस्सा नहीं हैं जो अधिग्रहण का विषय है। वास्तव में, संदर्भ न्यायालय को संदर्भित बिक्री उदाहरण अधिग्रहीत भूमि के संबंध में हैं। इसलिए, उक्त बिक्री उदाहरण सबसे अधिक प्रासंगिक उदाहरण बन जाते हैं।

10. हमने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है। हमने पाया है कि उदाहरण प्रदर्शनी 30 05.04.1995 को निष्पादित बिक्री विलेख के सर्वेक्षण संख्या 220 के संबंध में है। उदाहरण 31 सर्वेक्षण संख्या 220 का हिस्सा नहीं है, लेकिन इसे नगर परिषद की नई संपत्ति संख्या 1480 और 1481/1 सौंपी गई है, क्योंकि भूमि अधिग्रहित भूमि के करीब स्थित है। यह तर्क कि निर्माण 28.01.1997 को दी गई अनुमति के अनुसरण में किया गया था, इसलिए, उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि घर का निर्माण पहले ही किया जा चुका था, तर्कसंगत नहीं है। हम पाते हैं कि उदाहरण प्रदर्शनी 31 पर अपीलकर्ता की निर्भरता बिल्कुल अस्थिर है और गलत प्रतिनिधित्व पर आधारित है। अनुमति दिनांक 28.01.1997 के अवलोकन से पता चलता है कि यह अनुमति विक्रेता गोविंद राजाराम भागवत को प्लॉट नंबर 1480/1 पर मकान निर्माण के लिए दी गई थी। ऐसी संपत्ति 04.09.1996 को पहले ही बेची जा चुकी थी। इसके अलावा, अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत गृह कर निर्धारण रजिस्टर से पता चलता है कि संपत्ति का वर्ष 1983-1984 से 01.01.1997 तक

गोविंद राजाराम भागवत के नाम पर गृह कर मूल्यांकन किया गया था। इसलिए ऐसी जमीन पर मकान बना लिया गया, जिस पर हाउस टैक्स भी निर्धारित किया गया। प्रारंभ प्रमाणपत्र विश्वसनीय नहीं है क्योंकि यह क्रेता के विक्रेता को प्रदान किया जाता है। इसलिए, प्रदर्शन 31 को विचार से बाहर रखा गया है

11. इस प्रकार, **महरावल खेवाजी ट्रस्ट** में इस न्यायालय के फैसले से अपीलकर्ता को कोई मदद नहीं मिली क्योंकि अपीलकर्ता द्वारा संदर्भित सर्वोत्तम उदाहरण प्रदर्शनी 31 को गैर-सच्चा लेन-देन पाया गया है। ऐसे उदाहरण के अभाव में, केवल प्रदर्शन 30 की जांच की जानी बाकी है, जिसमें उसी सर्वेक्षण संख्या की भूमि का भूखंड रुपये की दर पर बेचा गया था। 137.76 प्रति वर्ग फुट।

12. अधिग्रहण के तहत बड़े क्षेत्र की तुलना में छोटे भूखंड के उदाहरण के कारण कटौती का प्रश्न **चिमनलाल हरगोविंददास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, पूना और अन्य** मामले में इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आया है। इस न्यायालय ने निम्नानुसार कहा:

> "8. .....पहले दो आधार योग्यता से रहित हैं। यह सामान्य ज्ञान है कि जब भूमि के एक बड़े खंड का मूल्यांकन करने की आवश्यकता होती है, तो सड़कों को बनाने, खुली जगह छोड़ने और भवनों के निर्माण के लिए उपयुक्त छोटे भूखंडों को प्लॉट करने के लिए भूमि को अलग करने के लिए उचित कटौती की जानी चाहिए। इस संबंध में अलग किए जाने के लिए आवश्यक क्षेत्र की सीमा का आकलन 8 (1988) 3 एससीसी 751 द्वारा किया जाना चाहिए, जिसमें भूमि के संबंधित ब्लॉक के आकार, साइज और स्थिति आदि को ध्यान में रखा जाए। इस कारक को ध्यान में रखते हुए कितनी कटौती की जानी चाहिए, इसका त्वरित नियम। यह अनिवार्य रूप से तथ्य का प्रश्न है जो प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है। इसमें कानून के किसी सिद्धांत का सहारा लेना शामिल नहीं है।
>
> xxxx xxxx xxxx
>
> 12. परिणामस्वरूप अपीलकर्ता को सड़कों, खुले स्थानों आदि के लिए अलग रखी जाने वाली भूमि के लिए 25 प्रतिशत की कटौती या भत्ते के अधीन 7000 रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा दिया जाना चाहिए। दूसरे शब्दों में अपीलकर्ता भुगतान पाने का हकदार होगा। सर्वे नंबर 85 में शामिल 13 एकड़ 7 गुंठा के लिए मुआवजा उच्च न्यायालय द्वारा दी गई कम राशि के स्थान पर 5250 रुपये प्रति एकड़ (7000 रुपये

कम 25 प्रतिशत यानी कम 1750 = 5250 रुपये) दिया गया। अपील को तदनुसार इस सीमा तक आंशिक रूप से अनुमति दी जानी चाहिए।

13. उपरोक्त मामले में, भूस्वामियों की निर्भरता एक उदाहरण पर थी जो रुपये की बिक्री मूल्य को दर्शाती है। 20,000/- प्रति एकड़ जो गणेशखंड रोड पर स्थित था, जबकि रु. उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित 7,000/- प्रति एकड़। कोर्ट ने देखा कि अनलोडिंग रु. 13,000/- प्रति एकड़ जो 65% बैठता है।

14. **लाल चंद** बनाम **भारत संघ और अन्य** 9,के रूप में रिपोर्ट किए गए फैसले में, इस न्यायालय ने माना कि विकास के लिए कटौती अविकसित कृषि भूमि (विकास की संभावना के साथ) के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए की जानी है। ऐसे विकसित भूखंडों की कीमत से कटौती 20% से 75% तक होती है। इस न्यायालय ने निम्नानुसार कहा:

"13. छोटे विकसित भूखंडों की बिक्री मूल्य के संदर्भ में, अविकसित कृषि भूमि (विकास की संभावना के साथ) के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए की जाने वाली "विकास के लिए कटौती" का प्रतिशत 20% से 75% के बीच होता है। ऐसे विकसित भूखंडों की कीमत, प्रतिशत उस लेआउट के विकास की प्रकृति पर निर्भर करता है जिसमें अनुकरणीय भूखंड स्थित हैं।

14. "विकास के लिए कटौती" में दो घटक शामिल हैं। पहला विकासात्मक कार्यों के लिए उपयोग किए जाने वाले आवश्यक क्षेत्र के संदर्भ में है और दूसरा विकास की लागत

9 (2009) 15 एससीसी 769 15 है।

विकास प्राधिकरण अविकसित भूमि को विकसित लेआउट में विकसित करने के लिए भी काफी व्यय करेगा। , जिसमें भूमि को समतल करने की लागत, सड़कें, भूमिगत जल निकासी और सीवेज सुविधाएं प्रदान करने की लागत, पानी की लाइनें, बिजली की लाइनें बिछाने और पार्क और नागरिक सुविधाएं विकसित करने की लागत शामिल है, जो विकसित भूखंड के मूल्य का लगभग 35% होगा। दोनों कारकों को मिलाकर "विकास के लिए कटौती" होगी और यह विकसित भूखंड की लागत का 75% तक हो सकता है।

15. विकास प्राधिकरण अविकसित भूमि को विकसित लेआउट में विकसित करने के लिए भी काफी व्यय करेगा, जिसमें भूमि को समतल करने की लागत, सड़कें, भूमिगत जल निकासी और सीवेज सुविधाएं प्रदान करने की लागत, पानी की लाइनें, बिजली की

लाइनें बिछाने और पार्क विकसित करने की लागत शामिल है। नागरिक सुविधाएं, जो विकसित भूखंड के मूल्य का लगभग 35% होगी। दोनों कारकों को मिलाकर "विकास के लिए कटौती" होगी और यह विकसित भूखंड की लागत का 75% तक हो सकता है। 22. वैधानिक विकास प्राधिकरणों द्वारा बनाए गए कुछ लेआउट में सड़कों, नालियों, पार्कों, खेल के मैदानों और समुदाय के लिए निर्धारित सामान्य क्षेत्रों के अलावा जल/सीवेज उपचार संयंत्रों, पानी की टंकियों, विद्युत सबस्टेशनों आदि के लिए बड़े क्षेत्र निर्धारित किए जा सकते हैं। नागरिक सुविधाएं. उपरोक्त उदाहरणों का उद्देश्य केवल यह दिखाना है कि "विकास के लिए कटौती" कारक एक परिवर्तनीय प्रतिशत है और प्रतिशत की सीमा स्वयं 20% से 75% तक बहुत व्यापक है।

15. इस न्यायालय ने फैसले में **कस्तूरी और अन्य** के रूप में रिपोर्ट की। **बनाम हरियाणा राज्य**10, में माना गया कि ऐसे कई तथ्यात्मक कारक हो सकते हैं जिन्हें विकासात्मक शुल्क के लिए मुआवजे के भुगतान में कटौती लागू करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए, हो सकता है कि कुछ मामलों में यह 1/3 से अधिक हो और कुछ मामलों में इससे कम हो। 1/3. इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

“7.....हालांकि, कुछ भूमि के मामलों में जहां आसपास विकसित क्षेत्र के आधार पर कुछ फायदे हैं, यह लागू होने वाली कटौती के प्रतिशत को कम करने में मदद कर सकता है, क्योंकि उस खाते पर आवश्यक विकासात्मक शुल्क कम हो सकता है . ऐसे कई तथ्यात्मक कारक हो सकते हैं जिन्हें विकासात्मक शुल्क के मुआवजे के भुगतान में कटौती लागू करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए, हो सकता है कि कुछ मामलों में यह 1/3 से अधिक हो और कुछ मामलों में 1/3 से कम हो। यह होना चाहिए

याद आया कि एक विकसित क्षेत्र और संभावित मूल्य वाले क्षेत्र, जिसे अभी तक विकसित नहीं किया गया है, के बीच अंतर है। यह तथ्य कि कोई क्षेत्र विकसित है या किसी विकसित क्षेत्र के निकट है, वास्तव में उस क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूमि को एक निर्माण स्थल या भूखंड के रूप में मूल्यवान नहीं माना जाएगा, खासकर जब विशाल पथ का अधिग्रहण किया जाता है, जैसा कि इस मामले में, विकास के लिए किया जाता है। उद्देश्य।"

16. प्रदर्शनी 30 उसी सर्वे नंबर का हिस्सा है जिसके तहत 137.76 रुपये वर्ग फीट की दर से जमीन बेची गई थी. वर्तमान मामले में, इस बात का कोई सबूत नहीं है कि बिक्री उदाहरण प्रदर्शनी 30 किसी विकसित लेआउट का हिस्सा था, लेकिन बिक्री का एक अलग उदाहरण है। 9000 वर्ग मीटर के अधिग्रहण की तुलना में एक छोटे से क्षेत्र की ऐसी बिक्री पर विकास लागत के कारण उपयुक्त कटौती के बाद विचार किया जा सकता है। विचाराधीन भूमि पथरीली थी और उसमें मूरम मिट्टी थी। ऐसी भूमि कृषि योग्य नहीं है। इससे भी आगे, राज्य ने भूमि के एक हिस्से को 1984 में और दूसरे हिस्से को 1992 में अपने कब्जे में ले लिया, जैसा कि विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी के दो पुरस्कारों को पढ़ने से स्पष्ट है। भूम शहर की आबादी 17150 है। भूमि का कब्ज़ा सरकारी क्वार्टर और एक सड़क के निर्माण के लिए लिया गया था। चूंकि सरकारी क्वार्टर के लिए भूमि का उपयोग ज्ञात था, इसलिए, आवासीय उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित भूमि के इच्छित उपयोग को ध्यान में रखते हुए छोटे क्षेत्र को बेच दिया गया था। 50% की कटौती उचित है क्योंकि पथरीली भूमि और मुरम मिट्टी लेने के 11 साल बाद बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था। इसलिए, हम पाते हैं कि वर्तमान मामले के तथ्यों में विकास लागत में 50% की दर से कटौती की आवश्यकता है। इस प्रकार, दिया जाने वाला मुआवजा (137.76/2 = 69 पूर्णांकित करके 70 रुपये प्रति वर्ग फीट) है, जो कि संदर्भ न्यायालय द्वारा भी मूल्यांकन किया गया बाजार मूल्य था।

17. हमने पाया कि विद्वान संदर्भ न्यायालय का आदेश कानून में उचित है जबकि उच्च न्यायालय ने बिना किसी उचित आधार के मुआवजे में भारी कमी कर दी है। इसलिए, हम पाते हैं कि अपीलकर्ता भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा पुरस्कार की तारीख से 70/- रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे का हकदार है। वैधानिक लाभों के अलावा, इस तरह का मुआवजा उस विकास गतिविधि को ध्यान में रखते हुए तय किया गया है जो राज्य को दी गई अधिग्रहित भूमि के कब्जे के आधार पर पहले ही हो चुकी है।

18. अर्जित भूमि का कब्जा वर्ष 1984/1992 में लिया गया था। भूमि मालिकों ने कब्जा लेने के समय 1984/1992 से ब्याज का दावा किया है, जबकि अधिग्रहण वर्ष 1999 में हुआ है। के निर्धारण के तर्क के संबंध में अधिनियम की धारा 4 के तहत राज्य द्वारा कब्ज़ा लेने की तारीख से अधिसूचना की तारीख तक मुआवजे की राशि, अपीलकर्ता द्वारा भरोसा किए गए निर्णयों को ऊपर पैरा 8 में संदर्भित किया गया है। उक्त निर्णयों के अवलोकन से पता चलता है कि

अधिग्रहण-पूर्व अवधि के लिए ब्याज का भुगतान देना संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत पर्याप्त न्याय करने के लिए पारित आदेश की प्रकृति में है। उपरोक्त निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि राज्य द्वारा उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के निर्धारण के लिए मामले को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर को भेजने के बजाय, हम इस मुद्दे को वर्तमान अपील में ही तय करना उचित समझते हैं।

19. इस बात का कोई सबूत नहीं है कि ऐसी भूमि का उपयोग राज्य द्वारा कब्ज़ा लेने से पहले भी भूस्वामियों द्वारा किया जा रहा था। लेकिन तथ्य यह है कि मुआवजा दिए बिना ही कब्जा ले लिया गया है, जिससे भूस्वामियों को जमीन के उपयोग का अधिकार नहीं मिल रहा है। इसलिए, भूमि मालिक वर्ष 1984/1992 में कब्जे की तारीख से अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख तक 9% प्रति वर्ष की दर से दिए गए मुआवजे की राशि पर ब्याज के हकदार होंगे। अधिग्रहण के बाद दी जाने वाली राशि रु. 70/- प्रति वर्ग फीट है। अपीलकर्ता पुरस्कार की तारीख से वसूली तक 70/- रुपये प्रति वर्ग फीट की मुआवजा राशि पर अन्य वैधानिक लाभ का हकदार होगा। उपरोक्त निर्देशों के साथ अपीलों का निराकरण किया जाता है।

दिव्या पांडे अपीलें निस्तारित

आशीष तिवारी द्वारा अनुवादित।