ए. हरि राम (डिसेस्ड) टीएचआर। उनका विधिक उत्तराधिकारी AND ANDR।

वी.

भूमि अधिग्रहण संग्राहक सह
जिला राजस्व कार्यालय गुड़गांव और ओ. आर. एस. (2022 की सिविल अपील संख्या 7762)

20 अक्टूबर, 2022

[एम. आर. शाह और एम. एम. सुंदरेश, जेजे।]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 -धारा 4-क्षतिपूर्ति-वृद्धि-तरल पेट्रोलियम गैस संयंत्र की स्थापना के लिए 1894 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित की गई भूमि-भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने निर्धारित किया और सिंचित भूमि के लिए प्रति एकड़ रु. 2,00,000-गैर-सिंचित भूमि के लिए प्रति एकड़-संदर्भ न्यायालय ने सिंचित और गैर-सिंचित भूमि दोनों के लिए प्रति एकड़ रु. 5,30,000 का मुआवजा तय किया-उच्च न्यायालय ने मुआवजे की राशि को बढ़ाकर रु. 7,00,000-प्रति एकड़ कर दिया-उच्च न्यायालय और संदर्भ न्यायालय के समक्ष, भूमि मालिकों ने पूर्व के रूप में प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों पर बहुत अधिक भरोसा किया था। पी1 से Ex.P4-उच्च न्यायालय ने बिक्री के उदाहरणों को खारिज कर दिया। पी1, पी3 और पी4 ने भूमि मालिकों की ओर से यह देखते हुए भरोसा किया कि एक्स के रूप में उत्पादित बिक्री विलेखों के बीच मूल्य भिन्नता है। पी1 और एक्सएस के रूप में उत्पादित बिक्री विलेख। पी3 और पी4 ने इस प्रकार राय दी कि बिक्री विलेख एक्सएस के रूप में उत्पादित किए जाते हैं। पी3 और पी4 वास्तविक नहीं हैं-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाःबिक्री विलेख Exs। पी1, पी3 और पी4 एक कंपनी द्वारा और/या उसके पक्ष में थे और एक्स में उल्लिखित कीमतों में भिन्नता थी। पी1, पी3 और पी4 एक्स. एस. को रखने का आधार नहीं हो सकते हैं. वास्तविक नहीं हैं-एक्स. एस. पी3 और पी4 भूमि के छोटे हिस्से के संबंध में हैं, यह देखते हुए कि एक उचित कटौती होनी चाहिए-स्थान, क्षमता और अधिग्रहित भूमि के उद्देश्य को देखते हुए, आवास योजना की तरह और/या अन्य समान उद्देश्यों के लिए आवश्यक विकास की आवश्यकता नहीं थी, इसलिए, यदि पूर्व में बिक्री विलेख के संबंध में मूल्यांकन पर विचार करते हुए 35 प्रतिशत की कटौती की जाती है। पी 4, इसे मूल भूमि मालिकों के लिए न्यायसंगत, उचित और उचित मुआवजा कहा जा सकता है-इसलिए, मूल भूमि मालिक रुपये के हकदार होंगे। 12,16,800-अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के लिए प्रति एकड़-उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश को उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

जी.

एच.

आंशिक रूप से अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना:1. उच्च न्यायालय द्वारा बिक्री के उदाहरणों/बिक्री के उदाहरणों को खारिज करते हुए पूर्व के रूप में प्रस्तुत किया गया तर्क। पी1, पी3 और पी4, इस अदालत की राय है कि उच्च न्यायालय ने एक्सएस के रूप में प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों को खारिज करने में बहुत गंभीर त्रुटि की है। पी3 और पी4।उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की ठीक से सराहना नहीं की है कि अब तक बिक्री विलेख पूर्व। पी1 का संबंध है, इसे एक कंपनी द्वारा एक निजी व्यक्ति के पक्ष में निष्पादित किया गया था और दूसरी ओर, बिक्री विलेख एक्स। पी3 और पी4 को एक कंपनी के पक्ष में निष्पादित किया गया था।इसलिए, जब जमीन खरीदने के बाद, एक कंपनी ने जमीन बेच दी थी, तो कीमतें अधिक होनी तय है।केवल इसलिए कि बिक्री विलेख Exs। पी1, पी3 और पी4 कंपनी द्वारा और/या उसके पक्ष में थे और एक्स में उल्लिखित कीमतों में भिन्नता थी। पी1, पी3 और पी4 यह मानने का आधार नहीं हो सकते कि बिक्री एक्सएस का उदाहरण है। पी3 और पी4 वास्तविक नहीं हैं और इसलिए उन्हें त्याग दिया जाना आवश्यक है। [पैरा 7] [668-ए-सी]

2. पूर्व के रूप में प्रस्तुत बिक्री विलेखों पर भरोसा करना और/या उन पर विचार करना सुरक्षित होगा। पी3 और पी4।कभी भी, एक ही समय में, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि बिक्री विलेख पूर्व के रूप में उत्पादित किए गए हैं। पी3 और पी4 भूमि के छोटे हिस्से के संबंध में हैं, भूमि और विकास के छोटे क्षेत्र के आधार पर उचित कटौती की जानी चाहिए।अधिग्रहित भूमि के स्थान और क्षमता को देखते हुए और अधिग्रहित भूमि को द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस संयंत्र के लिए उपयोग करने की आवश्यकता थी, इसलिए आवास योजना की तरह और/या अन्य समान उद्देश्यों के लिए आवश्यक विकास की आवश्यकता नहीं थी, इसलिए, यदि पूर्व में बिक्री विलेख के संबंध में मूल्यांकन पर विचार करते हुए 35 प्रतिशत की कटौती की जाती है। पी4, इसे मूल भूमि मालिकों के लिए उचित, उचित और उचित मुआवजा कहा जा सकता है।इसलिए, मूल भूमि मालिक एक लाख रुपये के हकदार होंगे। 12,16,800- अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के लिए प्रति एकड़।उपरोक्त सीमा तक, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और आदेश को संशोधित करने की आवश्यकता है।[पैरा 8] [668-डी-एफ]

जी.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2022 की सिविल अपील संख्या 7762।

एच.

2004 के आर. एफ. ए. सं. 597 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 27.02.2019 के निर्णय और आदेश से।

के साथ

2022 की सिविल अपील संख्या 7764,7766,7765,7763,7770,7771,7767,7768,7772,7769।

राकेश दहिया, आदित्य दहिया, सत्यवान कुडालवाल, पुलकित श्रीवास्तव, सिद्धार्थ मित्तल, प्रभात कुमार, क्षितिज चौहान, साहिल अमरनाथ, सुश्री शिल्पा जी. मित्तल, गौरव केजरीवाल, अब्दुल हामिद, अभिमन्यु महाजन, सुश्री अनुभा गोयल, नगरकट्टी कार्तिक उदय, सुश्री प्रकृति जोशी, मयंक जोशी।अधिवक्ता।अपीलार्थीगण के लिए।

श्रीमती मीनाक्षी अरोड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्रीमती प्रिया पुरी, ऋषभ शर्मा, चंद्रतनय चौबे, रंजय दुबे, शरद पुरी, समर विजय सिंह, विपिन सिंह बंसल, सुश्री अमृता वर्मा, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा चंडीगढ़ में 2004 की प्रथम अपील संख्या 597 और अन्य संबद्ध प्रथम अपीलों में पारित किए गए विवादित सामान्य निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त प्रथम अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया है और अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे की राशि को बढ़ाकर 5 लाख रुपये कर दिया है। 7,00,000-सिंचित और गैर-सिंचित भूमि के लिए प्रति एकड़, मूल भूमि मालिकों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. कि ग्राम भोंडसी, तहसील सोहना, जिला गुड़गांव की राजस्व संपदा के भीतर स्थित भूमि का अधिग्रहण भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद "अधिनियम, 1894" के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के तहत भोंडसी में तरल पेट्रोलियम गैस संयंत्र की स्थापना के लिए किया गया था।अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना 19.06.1996 पर जारी की गई थी।भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने निर्धारित किया और मुआवजे के रूप में रु। 5,30,000-सिंचित भूमि के लिए प्रति एकड़ और रु। 2,00,000-गैर-सिंचित भूमि के लिए प्रति एकड़।संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे की राशि एक लाख रुपये तय की। 5,30,000-सिंचित और गैर-सिंचित दोनों भूमि के लिए प्रति एकड़।विवादित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने मुआवजे की राशि निर्धारित की है और उसे बढ़ाकर 5 लाख रुपये कर दिया है। 7,00,000-प्रति एकड़।अधिग्रहित भूमि के लिए
जी. मुआवजे का निर्धारण करने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना @ए

एच.

रु. 7,00,000-प्रति एकड़, भूमि मालिकों ने मुआवजे की राशि बढ़ाने के लिए वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

3. हमने भूमि मालिकों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता के साथ-साथ लाभार्थियों-इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री मीनाक्षी अरोड़ा को भी सुना है।4. उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और आदेश से और यहां तक कि संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और निर्णय से भी, ऐसा प्रतीत होता है कि भूमि मालिक पूर्व के रूप में प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों पर बहुत अधिक भरोसा करते थे। पी1 से एक्स। पी10।हालांकि, भूमि मालिकों ने एक्स के रूप में उत्पादित बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों पर बहुत अधिक भरोसा किया है। पी1 से एक्स। पी4, जो निम्नानुसार हैंः-

Ex. No.	Date of Sale	Area Sold:		Sale Consideration	Rate per acre:
		K	M		
P1	10.04.1996	16	11	72,00,000.00	34,69,880.00
P2	21.08.1995	14	14	38,50,000.00	20,95,238.00
P3	15.04.1996	1	19	4,69,062.00	19,24,357.00
P4	15.04.1996	1	15	4,09,687.00	18,72,854.00

5. अधिग्रहण निकाय और इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन ने एक्स के रूप में उत्पादित बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों पर भरोसा किया। आर1 से एक्स। आर13, विशेष रूप से, एक्स। आर. 12, जिस पर भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा भी भरोसा और विचार किया गया था, पूर्व के विवरण। आर12 निम्नानुसार हैः-

Ex. No.	Date of Sale	Area Sold:		Sale Consideration	Rate per acre:
		K	M		
R12	17.05.1996	16	0	13,40,000.00	6,70,000.00

6. विवादित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों को खारिज कर दिया है। पी1, पी3 और पी4 ने यह देखते हुए भूमि मालिकों की ओर से भरोसा किया कि उक्त बिक्री विलेख कंपनी, मेसर्स ओरिएंट एक्सप्रेस प्राइवेट लिमिटेड द्वारा या उसके पक्ष में हैं और एक्स के रूप में उत्पादित बिक्री विलेखों के बीच मूल्य भिन्नता है। पी1 और एक्सएस के रूप में उत्पादित बिक्री विलेख। पी3 और पी4।इसलिए, उच्च न्यायालय ने राय दी कि बिक्री विलेख/बिक्री उदाहरण पूर्व के रूप में प्रस्तुत किए जाते हैं। पी3 और पी4 वास्तविक नहीं हैं।कि उसके बाद, पूर्व के रूप में उत्पादित बिक्री उदाहरण/बिक्री विलेख पर भरोसा करना और उस पर विचार करना। आर12, उच्च न्यायालय ने आंशिक रूप से अपीलों को स्वीकार कर लिया है और मुआवजे की राशि को बढ़ाकर रु। 7,00,000-प्रति एकड़, इसलिए वर्तमान अपील मूल भूमि मालिकों के कहने पर हैं।

जी.

7. संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुनकर और विवादित सामान्य से गुजरने के बाद

एच.

उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश और उच्च न्यायालय द्वारा पूर्व के रूप में प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों को खारिज करते हुए दिया गया तर्क। पी1, पी3 और पी4, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय ने एक्सएस के रूप में प्रस्तुत बिक्री उदाहरणों/बिक्री उदाहरणों को त्यागने में बहुत गंभीर त्रुटि की है। पी3 और पी4।उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की ठीक से सराहना नहीं की है कि अब तक बिक्री विलेख पूर्व। पी1 का संबंध है, इसे मेसर्स ओरिएंट एक्सप्रेस प्राइवेट लिमिटेड द्वारा एक निजी व्यक्ति के पक्ष में निष्पादित किया गया था और दूसरी ओर, बिक्री विलेख एक्स। पी3 और पी4 को मेसर्स ओरिएंट एक्सप्रेस प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में निष्पादित किया गया था। इसलिए, जब जमीन खरीदने के बाद, एक कंपनी ने जमीन बेच दी थी, तो कीमतें अधिक होनी तय है।केवल इसलिए कि बिक्री विलेख Exs। पी1, पी3 और पी4 कंपनी द्वारा और/या उसके पक्ष में थे और एक्स में उल्लिखित कीमतों में भिन्नता थी। पी1, पी3 और पी4 यह मानने का आधार नहीं हो सकते कि बिक्री एक्सएस का उदाहरण है। पी3 और पी4 वास्तविक नहीं हैं और इसलिए उन्हें त्याग दिया जाना आवश्यक है।

8. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, पूर्व के रूप में प्रस्तुत बिक्री विलेखों पर भरोसा करना और/या उन पर विचार करना सुरक्षित होगा। पी3 और पी4।हालाँकि, साथ ही, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि बिक्री विलेख पूर्व के रूप में प्रस्तुत किए गए हैं। पी3 और पी4 भूमि के छोटे हिस्से के संबंध में हैं, भूमि और विकास के छोटे क्षेत्र के आधार पर उचित कटौती की जानी चाहिए।अधिग्रहित भूमि के स्थान और क्षमता को देखते हुए और अधिग्रहित भूमि को द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस संयंत्र के लिए उपयोग करने की आवश्यकता थी, इसलिए आवास योजना की तरह और/या अन्य समान उद्देश्यों के लिए आवश्यक विकास की आवश्यकता नहीं थी, इसलिए, यदि पूर्व में बिक्री विलेख के संबंध में मूल्यांकन पर विचार करते हुए 35 प्रतिशत की कटौती की जाती है। पी4, इसे मूल भूमि मालिकों के लिए उचित, उचित और उचित मुआवजा कहा जा सकता है।इसलिए, मूल भूमि मालिक एक लाख रुपये के हकदार होंगे। 12,16,800-अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के लिए प्रति एकड़।उपरोक्त सीमा तक, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और आदेश को संशोधित करने की आवश्यकता है।

9. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, ये सभी अपीलें आंशिक रूप से सफल होती हैं।उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और आदेश को एतद्द्वारा संशोधित किया जाता है और यह माना जाता है और
जी. अभिनिर्धारित किया जाता है कि मूल भूमि मालिक मुआवजे के हकदार होंगे। 12,16,800-अन्य सभी वैधानिक लाभों और ब्याज के साथ अधिग्रहित भूमि के लिए, जो अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत उपलब्ध हो सकता है।

एच.