/

जय प्रकाश ईटीसी ईटीसी बनाम.

संघ क्षेत्र, चंडीगढ़ ई. टी. सी. ई. टी. सी. (2022 की सिविल अपील संख्या 1765-1767)

/

10 मार्च, 2022

[एम**.** आर**.** शाह और बी**.** वी**.** नागरत्ना**,** जे**.** जे**.]**

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894।4 और 6-भूमि का अधिग्रहण-उचित बाजार मूल्य का निर्धारण-न्यायसंगत मुआवजा-भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन रु. 3 प्रति एकड़ की दर से किया-संदर्भ न्यायालय ने इसे बढ़ाकर रु. 4 प्रति एकड़ की दर से किया-उच्च न्यायालय ने दो बिक्री विलेखों की औसत कीमत लेते हुए कहा-पी-73 और पी-74 को मूल दावेदारों-अपीलकर्ताओं द्वारा निर्भर किया गया, प्रति एकड़ 57,000/- की कीमत निर्धारित की गई, और इसके बाद 50 प्रतिशत की कटौती करते हुए अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़ 28,580/- (प्रति एकड़ 30,000/-) पर निर्धारित किया गया-अपील पर अभिनिर्धारित किया गयाःउच्च न्यायालय ने पी-73 और पी-74 की बिक्री के उदाहरणों पर भरोसा किया, जिनके खिलाफ प्रशासन द्वारा कोई अपील नहीं की गई थी-इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कि पी-73 और पी-74 की बिक्री के उदाहरण सबसे अच्छे उदाहरण हो सकते हैं और अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने और मूल्यांकन करने के लिए विचार किया जा सकता है, अंतिमता प्राप्त कर चुके हैं-इसके अलावा, उच्च न्यायालय द्वारा 50 प्रतिशत की कटौती लागू करते समय कुछ भी चर्चा नहीं की गई थी, इसलिए, सामान्य पाठ्यक्रम में मामलों को उचित कटौती लागू करने के लिए उच्च न्यायालय में भेजा जाना था-हालांकि, पक्षों ने सर्वोच्च न्यायालय से अनुरोध किया कि वे मामलों को उच्च न्यायालय में वापस भेजने के बजाय कटौती का उचित प्रतिशत बनाए-अधिग्रहित भूमि के स्थान को ध्यान में रखते हुए और अधिग्रहित भूमि के उस हिस्से को राष्ट्रीय न्यायालय से जुड़ा हुआ है।

/

/

/

/

/

/

767

768

/

[2022] 1 एस सी आर।

/

सिविल अपीलीय अधिकारिता 2022 की सिविल अपील संख्या 1765-1767।

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के नियमित प्रथम अपील 1929 और 2003 के 1930 के निर्णय और आदेश से।

/

सह

2022 की सिविल अपील Nos.1768-1791,1792-1804 और 1805-1806।रवींद्र बाना, सुश्री राधिका गौतम, सुरिंदर कुमार गुप्ता, नीरज शर्मा, जुगल किशोर गुप्ता, अमन रस्तोगी, संजय रस्तोगी, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।

/

सरद के. आर. सिंघानिया, जी. एस. मक्कर, श्री पाल सिंह, निखिल गोयल, सुश्री नवीन गोयल, कार्तिक कौशल, आदित्य कोशी रॉय, सुमेर आहूजा, यजुर भल्ला, दीपक समोटा, सिद्धार्थ श्रीवास्तव, शुभम भल्ला, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

/

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. जैसे ही अपीलों के इस समूह में विधि और तथ्यों का सामान्य प्रश्न उत्पन्न होता है, उन्हें इस सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा निपटाया जाता है।2. संक्षेप में वर्तमान अपीलों के निर्धारण के लिए आवश्यक प्रासंगिक तथ्य इस प्रकार हैं:-

/

2.1 इन सभी मामलों में भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अंतर्गत एक अधिसूचना जारी की गई थी, जिसके द्वारा चंडीगढ़ प्रशासन ने रक्षा सुरक्षा बलों द्वारा उपयोग के लिए केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के गाँव बहलाना में स्थित गाँव हालो माजरा,

HadbastNo.219 और 32.92 एकड़ भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की थी।कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 6 के अंतर्गत एक अधिसूचना 23.03.1999 पर जारी की गई थी।भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने पुरस्कार दिनांक 18.01.2000 घोषित किया और दोनों गाँवों की अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का आकलन प्रति एकड़ रु. 6,87,837 पर किया।कि संदर्भ पर, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने दोनों गाँवों की अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़ रु. 9,65,000-निर्धारित किया और बढ़ाया।प्रति एकड़ भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने वाले संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और निर्णय उच्च न्यायालय के समक्ष अपील का विषय था।

/

/

/

769

जय प्रकाश ईटीसी ईटीसी बनाम.

यूनियन टेरिटरी, चंडीगढ़ ई. टी. सी. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

/

2.2 इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि संदर्भ न्यायालय के समक्ष, मूल दावेदार-अपीलार्थी पी-43, पी-44 और पी-73 और पी-74 के रूप में प्रस्तुत और प्रदर्शित बिक्री विलेखों पर निर्भर थे।हालाँकि, विद्वत संदर्भ न्यायालय ने उक्त बिक्री लेनदेन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि उक्त बिक्री लेनदेन छोटे भूखंडों से संबंधित हैं।इसलिए, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने इसे खारिज कर दिया।उच्च न्यायालय के समक्ष भी मूल दावेदारों ने प्रदर्शनी पी-43, पी-44 और पी-73 और पी-74 में बिक्री के उदाहरणों पर बहुत अधिक भरोसा किया। आक्षेपित सामान्य आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि संदर्भ न्यायालय को बिक्री लेनदेन पर विचार करना चाहिए था जो पी-73 और पी-74 को प्रदर्शित करता है और कुछ उचित कटौती को अपनाने के बाद अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना चाहिए था।दोनों बिक्री विलेखों-प्रदर्शनी पी-73 और पी-74 का औसत मूल्य लेने के बाद, उच्च न्यायालय ने प्रति एकड़ 57,000/- का औसत मूल्य निर्धारित किया। इसके बाद 50 प्रतिशत की कटौती करने के बाद, उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य Rs.11,28,580/- (Rs.11,30,000/- तक) प्रति एकड़ निर्धारित किया है।

/

/

/

2.3 संबंधित अपीलों में उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य आक्षेपित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, प्रति एकड़ 30,000 रुपये पर अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण/आकलन करते हुए, मूल दावेदारों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

/

3. हमने संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को विस्तार से सुना है।

4. शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि उच्च न्यायालय ने पी-73 और पी-74 की बिक्री के उदाहरणों पर भरोसा किया है, जिसके खिलाफ चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा कोई अपील नहीं की गई है।इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कि बिक्री के उदाहरण यानी पी-73 और पी-74 सबसे अच्छे उदाहरण हो सकते हैं और जिन पर अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने और मूल्यांकन करने के लिए विचार किया जा सकता है, उन्हें अंतिम रूप दिया गया है।

/

5. अब अगला प्रश्न जो विचार के लिए उठेगा, वह यह होगा कि क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय बाजार मूल्य का निर्धारण/आकलन करते समय 50 प्रतिशत की कटौती लागू करना उचित है?

/

5.1 यह ध्यान देने योग्य है कि उच्च न्यायालय द्वारा 50 प्रतिशत की कटौती लागू करते समय इस पर कोई चर्चा नहीं की गई है।अतः सामान्य रूप से

/

बेशक अपीलों को उचित कटौती लागू करने के लिए उच्च न्यायालय में भेजे जाने की आवश्यकता होती है।हालाँकि, संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने अनुरोध किया है और अनुरोध किया है कि मामलों को उच्च न्यायालय में भेजने के बजाय इस न्यायालय द्वारा कटौती का उचित प्रतिशत बनाया जाए।

6. संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुनने के बाद और अधिग्रहित भूमि के स्थान और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 21 से सटे अधिग्रहित भूमि के उस हिस्से पर विचार करने के

साथ-साथ, बिक्री के उदाहरणों से पता चलता है कि पी-73 और पी-74 अधिग्रहण की गई भूमि की तुलना में तुलनात्मक रूप से छोटे भूखंडों से संबंधित हैं (सभी लगभग <आईडी1 एकड़ भूमि में) बाजार मूल्य निर्धारित करते समय/आकलन करते समय कटौती का एक उचित प्रतिशत किया जाना आवश्यक है।7. जिस स्थान और उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया है, उस स्थान और मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, हमारी राय है कि यदि उच्च न्यायालय द्वारा लागू 50 प्रतिशत के बजाय 40 प्रतिशत की कटौती लागू की जाती है, तो यह न्याय के अंत को पूरा करेगी और इसे अधिग्रहित भूमि के लिए एक उचित बाजार मूल्य कहा जा सकता है।इसलिए, यदि 40 प्रतिशत की कटौती लागू की जाती है, तो यह Rs.13,54,200/- प्रति एकड़ हो जाएगी।वर्तमान अपीलों को उपरोक्त सीमा तक आंशिक रूप से अनुज्ञात देने की आवश्यकता है।8. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, इन सभी वर्तमान अपीलों को आंशिक रूप से अनुज्ञात जाती है।संबंधित नियमित प्रथम अपीलों में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णयों और आदेशों को अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के लिए (उच्च न्यायालय द्वारा मूल्यांकन और अधिनिर्णय के अनुसार, प्रति एकड़ 30,000 रुपये के बजाय) प्रति एकड़ 54,200 रुपये देने की सीमा तक संशोधित किया जाता है।भूमि मालिक मुआवजे की बढ़ी हुई राशि पर अधिनियम के अंतर्गत उपलब्ध सभी वैधानिक लाभों के भी हकदार होंगे।हालाँकि, यह देखा गया है कि जहाँ तक 2004 के आर. एफ. ए. आई. डी. 2 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश से उत्पन्न 2022 की सिविल अपील में अपीलकर्ताओं का संबंध है, वे मुआवजे की बढ़ी हुई राशि पर 1033 दिनों की देरी पर किसी भी ब्याज के हकदार नहीं होंगे, लेकिन इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका दायर करने में देरी की अवधि के लिए मुआवजे की बढ़ी हुई राशि पर अर्थात 1033 दिनों की अवधि के लिए मुआवजे का भुगतान किया जाता है।इन सभी अपीलों को उपरोक्त सीमा तक आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है।उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

/

/

/

/

/

/

/

/

/

अपीलों को आंशिक रूप से अनुज्ञात गई।