[2022] 2 S.C.R. 1001

भारत संघ

ब ना म

प्रेमलता और अन्य

(सिविल अपील संख्या.- 2022 की 176-177)

06 अप्रैल, 2022

एम०आर०शाह एवं बी०वी० नागरत्ना, जे०जे०

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 -सदृस्य विक्रय-धारा 4- 45 हेक्टेयर 89 राजस्व भूमि अधिग्रहण हेतु जारी अधिसूचना – भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने सर्वे क्रमांक 43/2 प्रति हेक्टेयर पर 1,13,500/- रुपये की राशि प्रदान की एवं सर्वेक्षण संख्या 40, 41 और 44 प्रति हे० वाली भूमि के लिए रु. 1,35,000/ – अवार्ड निर्धारित किया । जिस पर संदर्भ कोर्ट ने प्रतिकर बढ़ाकर रु. 6/- प्रति वर्ग फुट किया, तत्पश्चात संदर्भ न्यायालय द्वारा विकास शुल्क के लिए 25% की कटौती की गयी– उच्च कोर्ट ने अभिनाारित कर अवार्ड राशि को एक ही दर पर, परंतु एक तिहाई के अधीन रखा व विकास शुल्क के लिए 25% कटौती के स्थान पर १/३ भाग कटौती की गयी।

अपील में अभिनिर्धारित: संदर्भ अदालत के समक्ष, भूस्वामी ने विश्वास किया था । अन्य विक्रय अवस्थाओं को, जिन्हें संदर्भ न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था. क्योंकि वे विक्रय अवस्थाएं छोटे भूखंडों के संबंध में थे - उच्च न्यायालय भी संदर्भ न्यायालय द्वारा दिये गए निष्कर्षों से सहमत था । विक्रय विषय के संबंध में - विधि की स्थापित स्थिति के अनुसार, भूमि के छोटे भूखंडों के संबंध में विक्रय की अवस्थाएं सदृष्य नहीं हैं। अभिनिर्धारित करने के उद्देश्य से भूमि की एक बड़ी सीमा तक प्रतिकर दिया जा सकता है- वर्तमान प्रकरण में, जो कि अधिग्रहीत भूमि एक बड़ा क्षेत्र है. जो कि विक्रय के संबंध में बिल्कुल भी समानुपातिक नहीं है - इसके अतिरिक्त, कटौती कर उस भूमि पर विचार करते हुए विकास शुल्क के रूप में 40% का भुगतान किया गया. जो कि अधिग्रहीत क्षेत्र का एक बड़ा हिस्सा है, जबकि वह पूरी तरह से कृषि योग्य भूमि नहीं है, जिसे विकसित किया गया है। भूस्वामी ने कोई आदर्श विक्रय विलेख प्रस्तुत नहीं किया है जिस पर बाजार मूल्य को प्रमाणित करने के लिए एकड़ में बेची गई जमीन के बड़े टुकड़ों से संबंधित अर्जित भूमि का मूल्य है और जिन आर्दशों पर विश्वास किया जाये । भूस्वामी बहुत छोटे भूखंडों से संबंधित थे जिन्हें विकसित किया गया था और ऐसे भूखण्डों को गैर-कृषि उपयोग में परिवर्तित किया गया था ।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते हुए अभिनिर्धारित किया है-

अभिनिर्धारितः १, संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य निर्धारित करते हुए मुआवजे की राशि को ६ रुपये प्रतिवर्गफीट तक बढ़ा दिया । ग्राम बोरखेड़ी के सर्वेक्षण क्रमांक 42 की भूमि के भूखंडों के संबंध में विक्रय विलेखों पर विश्वास कर विचार करते हुए, विकास शुल्क के रूप में 25% की कटौती करने के बाद 6/- प्रति वर्ग फुट कर दी गयी जो कि 91 से 93 तक विस्तारित है । संदर्भ न्यायालय के समक्ष, भूस्वामी पूर्व में अन्य बिक्री उदाहरणों संदर्भ न्यायालय द्वारा दर्ज किये गये निष्कर्ष से सहमत था । विस्तारित 50, 51 और 27

तक। इस तथ्य पर विचार करने के बाद कि सभी बिक्री उदाहरण छोटे भूखंडों के संबंध में थे, संदर्भ न्यायालय ने इसे खारिज कर दिया। यहां तक कि उच्च न्यायालय भी बिक्री उदाहरणों के संबंध में संदर्भ न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों से सहमत था। विस्तारित 50, 51 और 27 तक। सभी बिक्री उदाहरण छोटे भूखंडों के संबंध में हैं और यहां तक कि समान उदाहरण वर्ष 1987 के भी थे। वर्तमान मामले में, 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना वर्ष 1992 में जारी की गई है। कानून की स्थापित स्थिति के अनुसार, जमीन के छोटे भूखंड/पार्सल उसी बाजार मूल्य की पेशकश नहीं कर सकते हैं, जब एक इच्छुक और विवेकपूर्ण क्रेता द्वारा खुले बाजार में जमीन का एक बड़ा हिस्सा खरीदा जाता है। आम तौर पर भूमि के छोटे भूखंडों/पार्सलों के संबंध में बिक्री के उदाहरणों की तुलना भूमि के बड़े पैमाने पर प्रतिकर निर्धारण के उद्देश्य से नहीं की जाती है इसलिए, जैसा कि संदर्भ द्वारा उचित ढंग से देखा गया है. न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय, बिक्री मामलों का उत्पादन किया गया जो कि 50, 51 और 27 बिल्कुल भी तुलनीय नहीं थे। [पैरा 5][1010-ई-जी]

2. वर्तमान मामले में, भूमि का एक बड़ा टुकड़ा 46 हेक्टेयर 89 राजस्व माप वाली भूमि के एक बडे हिस्से का अधिग्रहण किया गया है। पूर्व में विक्रय दृष्टांत प्रदर्श 91 से 93 सर्वेक्षण क्रमांक 42 वाली भूमि से बाहर के भूखंडों के संबंध में, एवं 1200 वर्ग फुट के छोटे भूमि के टुकड़ों के संबंध में हैं, जो गैर-कृषि विकसित भूखंड थे और यहां तक कि उक्त बिक्री कार्यों में उल्लिखित बाजार मूल्य भी निम्नतम स्तर पर थे। जिसका आधार अधिग्रहीत भूमि, बंजर कृषि भूमि थी जिसमें गैर-कृषि क्षमता हो सकती है। इसलिए, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि पूर्व में उत्पादित बिक्री उदाहरण/विक्रय पत्र जो कि विस्तारित है ६१ से लेकर ६३ तक । बहुत छोटे भूखंडों के संबंध में हैं और गैर-कृषि विकसित भूखंड थे और यहां तक कि वे राजमार्ग पर थे और मुख्य सड़क तक पहुंच रखते हुए, विकास शुल्क के लिए कम से कम 40% कटौती होगी। इस प्रकार, उच्च न्यायालय ने इस बात का कोई अच्छा कारण नहीं बताया है कि क्यों और किस आधार पर, 33.33% (1/3 कटौती) की दर से विकास शुल्क के लिए कटौती करना उचित समझा । इसलिए, प्रासंगिक कारकों पर विचार करते हुए उपरोक्त निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के अनुसार विकास शुल्क के लिए उचित कटौती की जा सकती । यह पाया गया है कि सबसे पहले, प्रश्न में अधिग्रहित भूमि (45 हेक्टेयर 89 आर), भूमि की एक बड़ी सीमा है; दूसरे, यह एक कृषि भूमि थी जो पूरी तरह से विकसित नहीं थी; तीसरा, भूमि मालिक ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए एकड़ में बेची गई भूमि के बड़े टुकड़ों से संबंधित कोई अनुकरणीय बिक्री विलेख दाखिल नहीं किया है; और चौथा, ऐसे उदाहरण जिन पर ज़मींदार, विशेषकर भरोसा करते थे। प्रदर्श 91 से 93 भूमि के बहुत छोटे भूखंडों/हिस्से से संबंधित हैं और वह भी उन छोटे भूखंडों के संबंध में जिन्हें विकसित किया गया था और गैर-कृषि उपयोग में परिवर्तित किया गया था और बिक्री कार्यों में भूमि में देखी गई विशिष्ट विशेषताएं,उदाहरण । प्रदर्श 91 से 93 अधिग्रहित भूमि में मौजूद नहीं हैं, उच्च न्यायालय द्वारा हाईवे एवं मुख्य सडक तक पहुंच देने के लिए न्युनतम ४० प्रतिशत तक विकास शुल्क के आधार पर कटोत्रा किया जा सकता है 1/3 पर विकास शुल्क की कटौती को निचले स्तर पर कहा जा सकता है। अतः उपरोक्त तथ्यों, परिस्थितियों तथा संबंधित कारकों को ध्यान में रखते हुए विकास शुल्क के लिए यदि 40% की कटौती कर भुगतान करने का आदेश दिया गया है, तो ऐसी कटौती विकास शुल्क के लिए उचित कटौती होगी. [पैरा 7][1013-जी-एच; 1014-ए-जी].

लाल चंद बनाम भारत संघ (2009) 15 एससीसी 769; भारत बनाम द्यागाला देवम्मा (2018) 8 एससीसी 485: [2018] 7 एससीआर 1118; महंती देवी बनाम जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड (2019) 5 एससीसी 163; विलूबेन झलेजर ठेकेदार

बनाम गुजरात राज्य (2005) 4 एससीसी 789: [2005] 3 एससीआर 542; मनोज कुमार बनाम हरियाणा राज्य (2018) 13 एससीसी 96: [2017] 8 एससीआर 997; माया देवी (मृत) एलआरएस, वी. हरियाणा राज्य (2018) 2 एससीसी 474 : [2018] 1 एससीआर 225 - पर आश्रित ।

पीताम्बर हेमलाल बडगूजर (मृत) एलआर द्वारा। वी. उप.प्रभागीय अधिकारी, धुले (1996) 7 एससीसी 554; भूमि अर्जन अधिकारी एवं उपजिलाधिकारी, गडवाल वि. श्रीलता भूपाल (1997) 9 एससीसी 628: [1997] 3 एससीआर 875; भगवतुला समन्ना और अन्य बनाम विशेष तहसीलदार एवं भूमि अधिग्रहण अधिकारी, विशाखापत्तनम, नगर पालिका, विशाखापत्तनम (1991) 4 एससीसी 506: [1991] 1 supplimentary(पूरक.)एससीआर 172; त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य (2011) 6 एससीसी 47: [2011] 8 एससीआर 520; नेल्सन फर्नांडीस एवं अन्य बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, दक्षिण गोवा और अन्य (2007) 9 एससीसी 447: [2007] 3 एससीआर 563; रघुबंस नारायण सिंह बनाम उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जिलाधिकारी, बिजनौर एआईआर 1967 एस.सी. के माध्यम से 465 : [1967] 1 एससीआर 489; महेश दत्तात्रय तीर्थकर बनाम महाराष्ट्र राज्य (2009) 11 एससीसी 141: [2009] 3 एससीआर 1122; उधो दास बनाम हरियाणा राज्य (2010) 12 एससीसी 51: [2010] 8 एससीआर 900; आंध्र प्रदेश आवास बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी (2010) 12 एससीसी 707: [2010] 11 एससीआर 1107 - से संदर्भित हैं।

संदर्भित निर्णय विधि

(1996) 7 एससीसी 554	पैरा 3.1	से संदर्भित
[1997] 3 एससीआर 875	पैरा 3.2	से संदर्भित
(2009) 15 एससीसी 769	पैरा 3.3	पर आश्रित

[2018] 7 एससीआर 1118	पैरा 3.3	पर आश्रित
[1991] 1 पूरक। एससीआर 17 में	पैरा 4	से संदर्भित
[2011] 8 एससीआर 520 को	पैरा 4	से संदर्भित
[2007] 3 एससीआर 563	पैरा 4.3	से संदर्भित
[1967] 1 एससीआर 489	पैरा 4.6	से संदर्भित
[2009] 3 एससीआर 1122	पैरा 4.7	से संदर्भित
[2010] 8 एससीआर 900 को	पैरा 4.7	से संदर्भित
(2019) 5 एससीसी 16	पैरा 5	पर आश्रित
[2005] 3 एससीआर 542	पैरा 5	पर आश्रित
[2017] 8 एससीआर 997	पैरा 5	पर आश्रित
[2018] 1 एससीआर 225	पैरा 6.1	पर आश्रित
[2010] 11 एससीआर 1107	पैरा 6.1	से संदर्भित

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 2022 का 176- 177.

2019 की प्रथम अपील संख्या 599/ 2021 मय प्रति आपत्ति (क्रॉस ऑब्जेक्शन) नंबर 14 में बॉम्बे न्याय व्यवस्था अंतर्गत उच्च न्यायालय की नागपुर बेंच, नागपुर के निर्णय और आदेश दिनांक 10.03.2021 से एवं साथ में -

2022 की सिविल अपील संख्या 178-179

के. एम. नटराज, एएसजी, गोपाल शंकरनारायणन, वरिष्ठ वकील, सुश्री. प्रियंकादास, अपूर्व कुरुप, नवंजय महापात्र, दिग्विजय दाम, अरविंद कुमार शर्मा, राहुल भांगड़े, सत्यजीत ए.देसाई, सुश्री अनघा एस.देसाई, सत्य काम शर्मा, सिद्धार्थ गौतम, हिमांशु शर्मा, सुश्री शिवानी विज, सचिन पाटिल, राहुल चिटनिस, आदित्य ए. पांडे, जियो जोसेफ, सुश्री श्वेतल शेपल, - उपस्थित पक्षों के लिए सलाहकार ।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था -

एम. आर. शाह, जे.

1. 2019 की प्रथम अपील संख्या 599 और 2021 की क्रॉस ऑब्जेक्शन संख्या 14 में बॉम्बे, नागपुर बेंच के उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश दिनांक 10.03.2021 से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करने पर, उच्च न्यायालय ने अधिग्रहीत भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण 6/- रुपये प्रति

वर्ग फुट की दर से किया गया है, जो एक तिहाई कटौती के अधीन है, अधिग्रहणकर्ता निकाय और मूल दावेदार दोनों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. वर्तमान अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं:-

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद '1894 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 4 के तहत एक अधिसूचना 05.11.1992 को जारी की गई थी, जिसमें बोरखेड़ी तहसील, जिला नागपुर में स्थित 65 हेक्टेयर 47 राजस्व भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी । तथाकथित भूमि रक्षा मंत्रालय के अधीन अनुसंधान एवं विकास संगठन द्वारा तलाश की गयी थी । 19 हेक्टेयर 79 राजस्व भूमि के संबंध में की गयी भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही रद्द कर दी गई और जिसके पश्चात अधिग्रहित वास्तविक भूमि लगभग 45 हेक्टेयर 89 राजस्व हो गई । भूमि का विवाद भूमि सर्वेक्षण संख्या 40, 41, 43/2 और 44 वाली भूमि के चार टुकड़ों के संबंध में है जो मूल दावेदार के स्वामित्व में है (सिविल अपील संख्या 178-179/2022 में अपीलकर्ता)।

2.1 भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांकित 09.03.1995 में भूमि सर्वेक्षण संख्या ४०,४१,४४ के संबंध में रु. 1,13,500/- प्रति हेक्टेयर की राशि अवार्ड की । मूल दावेदार के लिये अधिनियम १८६४ की धारा १८ के अंतर्गत संदर्भित किये जाने हेतु दृष्टांत निर्मित किया गया । अधिनयम 1894 की धारा 18 के तहत संदर्भ न्यायालय द्वारा २५ प्रतिशत विकास शुल्क निर्मित किये जाने के पश्चात प्रतिकर को ०६ रूपये प्रति वर्गफुट तक बढाया गया अभिनधार्रित किया गया।

2.2 संदर्भ न्यायालय द्वारा मुआवजे की राशि बढ़ाकर ६ रू प्रति वर्गफुट तक बढ़ाने के आदेश से व्यथित और असंतुष्ट अनुभूत करने से उक्त 25% की कटौती के विरूद्ध अधिग्रहणकर्ता निकाय ने प्रथम अपील संख्या 716/1996 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की । जिस पर दिनांक 21.09.2016 के निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने संदर्भ न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया और कार्यवाही को इस आधार पर नवीन निर्णय के लिए भेज दिया कि संदर्भ कार्यवाही का विरोध करने के लिए अधिग्रहणकर्ता निकाय को संदर्भित न्यायालय द्वारा पर्याप्त अवसर प्रदान नहीं किया गया था। मामला प्रतिप्रेषित किये जाने पर, संदर्भ न्यायालय ने एलएसी नंबर 38/1995 में अपने फैसले और आदेश दिनांक 28.08.2018 के तहत 25% की कटौती के बाद अवार्ड को 6/- रुपये प्रति वर्ग फुट तक बढ़ाया जाना अभिनिर्धारित किया गया ।

2.3 संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, मूल दावेदार ने मुआवजे की राशि बढ़ाने की प्रार्थना के साथ उच्च न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील संख्या 599/2019 दायर की । अधिग्रहण करने वाली संस्था ने भी क्रॉस ऑब्जेक्शन नंबर 14/2021 दायर किया, जिसमें संदर्भ न्यायालय द्वारा अवार्ड की राशि को बढ़ाकर पारित किए गए फैसले और आदेश को चुनौती दी गई। 6/- प्रति वर्ग फुट आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा। उच्च न्यायालय ने एलएसी संख्या 38/1995 में संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश को संशोधित किया है और अभिनिर्धारित किया है कि दावेदार अधिग्रहित भूमि के लिए 6 रुपये/- प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे का हकदार होगा जो कि समस्त वैधानिक लाभों के साथ 1/3 (संदर्भ न्यायालय के निर्णय के अनुसार 25% कटौती के बजाय) कटौती के अधीन ।

2.4 मूल दावेदार द्वारा की गई प्रथम अपील को खारिज करने और अधिग्रहण निकाय द्वारा दायर क्रॉस आपत्ति को आंशिक रूप से अनुमति देने के उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य निर्णय और

आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करने पर , मूल दावेदार और अधिग्रहण निकाय दोनों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी।

3. अधिग्रहीत निकाय की ओर से पेश हुए भारत के विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री केएम नटराज ने प्रस्तुत किया है कि अधिग्रहीत निकाय उच्च न्यायालय द्वारा 6/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से प्रतिकर निर्धारित करने के आक्षेपित निर्णय और आदेश की आलोचना कर रहा है । 1/3 कटोत्रा का विषय, प्राथमिक रूप से निम्नलिखित आधारों के अधीन है : -

i) बड़े पैमाने पर भूमि के संबंध में वर्ग फुट के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण अवैध और अस्वीकार्य है;

ii) प्रतिकर निर्धारित करने के उद्देश्य से भूमि के छोटे टुकड़ों की तुलना भूमि के बड़े हिस्से से नहीं की जा सकती; और

iii) विकास शुल्क की कटौती दो कारकों, अर्थात् उपयोग की सीमा और विकास की लागत के आधार पर तय की जानी चाहिए।

3.1 वर्तमान मामले में, विद्वान ए.एस.जी. श्री के.एम. नटराज ने तीव्र रूप से उपरोक्त आधार प्रस्तुत किया है कि अधिग्रहण की कार्यवाही लगभग 45 हेक्टेयर 89 राजस्व की बड़ी भूमि के संबंध में थी । यह प्रस्तुत किया गया है कि संदर्भ न्यायालय और दोनों उच्च न्यायालय ने वर्गफुट के आधार पर प्रतिकर निर्धारित करने में आधारभूत रूप से त्रुटि कारित की है । यहां यह प्रस्तुत किया गया है कि यद्यपि विचाराधीन भूमि भी बंजर कृषि भूमि ही थी इसलिये यह भी प्रस्तुत किया गया है कि बड़े पैमाने पर भूमि के संबंध में वर्ग फुट के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण अस्वीकार्य है । *इस न्यायालय के फैसले पर महत्वपूर्ण रूप से विधिक प्रतिनिधि द्वारा* ***एलआर द्वारा पीतांबर हेमलाल बडगुजर (मृत) वी. उप.संभागीय अधिकारी,धुले,*** ***(1996) 7 एससीसी 554*** *के मामले में निर्भरता रखी गई है । जो* (*पैरा 4*) में रिपोर्ट किया गया ।

3.2 विद्वान एएसजी द्वारा आगे यह तर्क दिया गया है कि संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय, उपरोक्त दोनों न्यायालयों ने बिक्रय के दृष्टांतों पर विश्वास करके त्रुटि कारित की है जोकि अधिग्रहित भूमि की तुलना में भूमि के व्यैतिक (पृथक-पृथक) भूखंडों के बहुत छोटे होने के संबंध में थे। यह सुस्पष्ट रूप से स्थापित है कि भूमि के छोटे भूखंडों का बाजार मूल्य बहुत अधिक होता है, जबकि बड़ी मात्रा में भूमि क्रय की जाती है। यहां यह भी प्रस्तुत किया गया है कि बड़े पैमाने पर भूमि के संबंध में प्रतिकर का निर्धारण करते समय छोटे भूखंडों/भूमि के पार्सल के विक्रय दृष्टांतों पर भरोसा नहीं किया जा सकता था । यह प्रकरण में न्यायदृष्टांत भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं उप-कलेक्टर, गडवाल बनाम श्रीलता भूपाल पर आश्रित है। रिपोर्ट (1997) 9 एससीसी 628।

3.3 विद्वान एएसजी द्वारा आगे तर्क दिया गया है कि अन्यथा भी, उच्च न्यायालय ने विकास मद में केवल 33 % की कटौती करके त्रुटि की है। आरोप पर कटौती का निर्धारण करते समय इसे विस्तृत किया गया था कि विकास शुल्क, दो कारकों पर विचार करना आवश्यक है, अर्थात, (i) विकास कार्यों के लिए उपयोग किया जाने वाला अपेक्षित क्षेत्र ; और (ii) की लागत विकास कार्य। यह प्रस्तुत किया गया है कि क्षेत्र का 40% तक भाग विकास कार्यो के लिए उपयोग किया जा सकता है और विभिन्न सुविधाएं प्रदान करने के लिए प्लॉट के मूल्य का 35% तक की लागत का उपयोग किया जा सकता है । उपरोक्त के आलोक में सिद्धांतों और उपरोक्त दो कारकों को ध्यान में रखते हुए, कटौती उच्च

न्यायालय द्वारा दी गई 33% की छूट उचित नहीं है और इससे अधिक होनी भी चाहिए विशेषकर उपरोक्त कारकों को देखते हुए अधिक रहा है जबकि भूमि बंजर कृषि भूमि थी न्यायदृष्टांत लाल चंद बनाम भारत संघ के मामले में इस न्यायालय का निर्णय, (2009) 15 एससीसी 769 के साथ-साथ इस न्यायालय के निर्णय में भी रिपोर्ट किया गया भारत संघ बनाम द्यागाला देवम्मा का मामला, (2018) 8 में रिपोर्ट किया गया एससीसी 485

3.4 उपर प्रस्तुत किये गये तर्को से उन पर विश्वास करने के पश्चात यह अभिनिर्धारित करते हुए प्राप्त संस्था द्वारा आवेदन को स्वीकार किये जाने को प्राथिमकता देते हुए अपील स्वीकार की गयी व वास्तविक अपीलकर्ता के द्वारा की गयी अपील को खारिज की गयी ।

4. मूल दावेदार की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गोपाल शंकरनारायणन ने तीव्र रूप से प्रस्तुत किया है कि वर्तमान मामले में, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने समवर्ती रूप से प्रश्न में भूमि का बाजार मूल्य 6/- प्रति वर्ग फुट रुपये अधिग्रहीत भूमि की क्षमता को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया है । यह प्रस्तुत किया गया है कि नीचे दी गई दोनों अदालतों के लिए मुआवजे की समान दर देने का आधार यह है कि निकटवर्ती सर्वेक्षण संख्या 42 की 6.25 हेक्टेयर भूमि को खांचे में परिवर्तित कर दिया गया था और उसमें भूखंड दिनांक 12.03.1992 को 7/-रूपये प्रति वर्ग फुट में बेचे गए थे अर्थात धारा 4 की अधिसूचना दिनांक 05.11.1992 के आठ माह पूर्व । अतः इसलिए, संदर्भ न्ययालय व उच्च न्यायालय दोनों ने सर्वे क्रं० 42 (प्रदर्श 91, 92 और ६३) से विक्रय किये गए भूखंडों के विक्रय कार्यों पर उचित रूप से विश्वास किया है । इस न्यायालय द्वारा ऊपर दिये गये निर्णयों पर विश्वास करते हुए भगवतुला समन्ना और अन्य बनाम विशेष तहसीलदार और भूमि अधिग्रहण अधिकारी, विशाखापत्तनम, नगर पालिका, विशाखापत्तनम के मामलों में इस न्यायालय के निर्णयों पर आश्रित रहते हुए (1991) 4 एससीसी 506 और त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य , (2011 में रिपोर्ट किया गया) 6 एससीसी 47, यहां यह प्रस्तुत किया गया है कि छोटे भूखंडों की विक्रय के दृष्टांत बड़े पैमाने पर भूमि के प्रतिकर के निर्धारण के लिए आधार बन सकते हैं ।

4.1 मूल दावेदार की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया है कि हालांकि समीपवर्ती भूमि की विक्रय विलेख (प्रदर्श 91, 92 और 93) जिसे धारा 4 की अधिसूचना से आठ महीने माह पूर्व जिनके द्वारा भूखंडों को 7/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से विक्रय किया गया था, अधीनस्थ न्यायालयों ने वर्तमान में भी केवल 6/- प्रति वर्ग फुट की दर से प्रतिकर इस आधार पर दिया है कि सर्वेक्षण संख्या 42 वाली निकटवर्ती भूमि का स्थान बेहतर है। यह प्रस्तुत किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा यह तर्क त्रुटिपूर्ण है जैसा कि पूर्व से देखा जा सकता है । यह आग्रह किया जाता है कि केवल सर्वेक्षण संख्या 42 वाली निकटवर्ती भूमि के विक्रय दृष्टांतों पर विचार करते हुए भी, दावेदार 12.03.1992 से 05.11.1992 तक की उस अवधि के लिए लगभग 15% की वृद्धि देकर कम से कम 8/- रुपये प्रति वर्ग फुट का हकदार होगा।

4.2 अब जहां तक विकास शुल्क के लिए कटौती का सवाल है, वहां विद्वान अधिवक्ता द्वारा मूल दावेदार की ओर से उपस्थित होकर यह तीव्र रूप से प्रस्तुत किया गया है कि भूमि सर्वेक्षण संख्या 42 के प्रदर्श 90 के पूववर्ती लेआउट मानचित्र से पता चला कि तैयार करने में केवल 15% भूमि का नुकसान हुआ था । यह प्रस्तुत किया गया है कि विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता ने 25% की कटौती भी दी थी। इसलिए, संदर्भ न्यायालय ने 25% की कटौती प्रदान की, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा 33% तक नहीं बढ़ाया जाना चाहिए था ।

4.3 आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि, चूंकि निकटवर्ती भूमि सर्वेक्षण संख्या 42 के लिए कटौती केवल 15% थी, इसलिए अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समान कटौती दी जानी चाहिए थी। यह प्रस्तुत किया गया है कि चूंकि विचाराधीन भूमि भारत संघ के एक अनुसंधान एवं विकास परियोजना के निर्माण के लिए अधिग्रहित की गई थी और भूमि मालिक को 28 वर्षों से अधिक समय तक वाद चलाने की आवश्यकता थी, इसलिए अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई **कटौती** नहीं दी जानी चाहिए थी। उपरोक्त के समर्थन में,नेल्सन फर्नांडीस और अन्य बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, दक्षिण गोवा और अन्य के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया गया है। , (2007) 9 एससीसी 447 (पैराग्राफ 29 और 30) में रिपोर्ट किया गया। उपरोक्त निर्णय पर भरोसा करते हुए, यह प्रस्तुत किया गया है कि अधिग्रहण का उद्देश्य कटौती की सीमा निर्धारित करने के लिए एक प्रासंगिक कारक है ।

4.4 मूल दावेदार की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा आगे प्रस्तुत किया गया है कि वास्तव में दावेदार ने गैर-कृषि क्षमता दिखाने के लिए सर्वेक्षण संख्या 42 वाली भूमि के संबंध में विक्रय दृष्टांतों पर (प्रदर्श 91, 92 और 93) पर विश्वास किया था । यह प्रस्तुत किया गया है कि इस तरह प्रदर्श 91 से 93 में विक्रय दृष्टांतों में बहुत कम मूल्यांकन किया था । पूर्व में विक्रय दृष्टातों पर विश्वास करते हुए प्रदर्श 39, 40, 41 और 47 पर यह प्रस्तुत किया गया है कि एक ही गांव बोरखेड़ी के विक्रय दृष्टातों में अवमूल्यन यहां तक कि दो गुना से चार गुना के मध्य है ।

4.5 यह भी प्रस्तुत किया गया है कि बोरखेड़ी में उसी गांव की भूमि सर्वेक्षण क्रमांक 20 रुपये में दिनांक 5.6.1987 को बेची गई थी अर्थात धारा 4 अधिसूचना दिनांकित 05.11.1992 से पांच वर्ष पूर्व 15/- प्रति वर्ग फुट । यह प्रस्तुत किया गया है कि इसलिए अधिग्रहीत भूमि का मूल्य रु. 1992 में 7/- प्रति वर्ग फुट स्पष्ट रूप से पूर्व में विक्रय दृष्टांत 91 से 93 में पर्याप्त अवमूल्यन दर्शाता है ।

4.6 यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि दावेदारों ने पूर्व में भी प्रदर्श 59, 63 और 65 के संभावित क्रेताओं की जांच यह साबित करने के लिए की थी कि भूमि का मूल्यांकन रुपये 28 से रु. 40 प्रति वर्ग फुट की सीमा में होगा । यहां यह राय सुसंगत साक्ष्य के भाग हैं जो कि न्यायदृष्टांत रघुबंस नारायण सिंह बनाम उत्तर प्रदेश सरकार के एआईआर 1967 एससी 465 (पैराग्राफ 6), रिपोर्ट की गयी ।

4.7 यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि दावेदार भी पूर्व में विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट प्रदर्श ५६ पर अत्यधिक विश्वास करता था जिन्होंने विषयांकित भूमि का मूल्य रु.35/- प्रति वर्ग फुट निर्धारित किया था । विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ताओं की साख को बचाव पक्ष के साक्षी संख्या 2 द्वारा स्वीकार किया गया है क्योंकि विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता एक सेवानिवृत्त सरकारी कर्मी है और अधिग्रहित भूमि का मूल्यांकन करने में अधिक सक्षम है । (2009) 11 एससीसी 141 में रिपोर्ट किए गए महेश दत्तात्रेय तीर्थकर बनाम महाराष्ट्र राज्य और (2010) 12 एससीसी 51 में रिपोर्ट किए गए उधो दास बनाम हरियाणा राज्य के मामलों में इस न्यायालय के निर्णयों पर आश्रित रहते हुए, यह निवेदन किया है कि विशेषज्ञ की मूल्यांकन रिपोर्ट को सामान्य रूप से स्वीकार किया जाना चाहिए ।

4.8 उपरोक्त तर्क देते हुए और पूर्वोक्त निर्णयों पर विश्वास करते हुए, प्रतिकर को 35/- रूपये प्रति वर्ग फुट निर्धारित करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश को तदनुसार संशोधित करना निवेदित किया है ।

5. हमने संबंधित पक्षों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना है ।

प्रारंभ में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य रुपये निर्धारित करते हुए प्रतिकर की राशि ६ रूपये प्रति वर्गफीट बढा दी जो कि पूर्व की भांति विकास शुल्क के रूप में 25% की कटौती करने के पश्चात में ग्राम बोरखेड़ी के सर्वेक्षण क्रमांक 42 प्रदर्श ६१ से ६३ तक की भूमि के भूखंडों के संबंध में विक्रय विलेखों पर भरोसा करते हुए निर्मित किया गया । यह भी ध्यान दिया जाता है कि संदर्भ न्यायालय के समक्ष, भूस्वामी पूर्व में प्रदर्श 50, 51 और 27 के अन्य विक्रय दृष्टांतों पर निर्भर था । इस तथ्य पर विचार करने के बाद कि समस्त विक्रय दृष्टांत छोटे भूखंडों के संबंध में थे, संदर्भ न्यायालय ने इसे खारिज कर दिया । यहां तक कि उच्च न्यायालय भी पूर्व के रूप में प्रस्तुत प्रदर्श 50, 51 और 27 विक्रय दृष्टांतों के संबंध में संदर्भ न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों से सहमत है । हम पूर्व के रूप में प्रस्तुत 50, 51 और 27 के विक्रयदृष्टांतों के संबंध में संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं । सभी बिक्री उदाहरण छोटे भूखंडों के संबंध में हैं और यहां तक कि वही उदाहरण वर्ष 1987 के भी थे । वर्तमान मामले में, 1894 अधिनियम की धारा 4 की अधिसूचना के तहत वर्ष 1992 में जारी की गई है । कानून की स्थापित स्थिति के अनुसार, भूमि के छोटे भूखंड का हिस्सा /टुकडा उतने बाजार मूल्य की पेशकश नहीं कर सकते हैं, जब भूमि का एक बड़ा हिस्सा किसी इच्छुक व्यक्ति द्वारा खुले बाजार में क्रय किया जाता है और विवेकपूर्ण क्रेता विधि की स्थापित स्थिति के अनुसार, सामान्यतः प्रतिकर के निर्धारण के उद्देश्य से भूमि के छोटे भूखंडों/हिस्से के संबंध में विक्रय दृष्टांतों की तुलना बड़े पैमाने पर भूमि से नहीं की जा सकती है । विलुबेन झालेजर कॉन्ट्रैक्टर बनाम गुजरात राज्य के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का पालन करने के बाद, महंती देवी बनाम जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड के मामले में, (2019) 5 एससीसी 163 में रिपोर्ट किया गया। (2005) 4 एससीसी 789 में रिपोर्ट की गई । यह माना जाता है कि भूमि के बड़े हिस्से के अधिग्रहण के मामले में और उदाहरण भूमि के छोटे हिस्से के हैं, तो विकास लागत के लिए उपयुक्त कटौती की जाएगी ।

मनोज कुमार बनाम हरियाणा राज्य के मामले में, (2018) 13 एससीसी 96 में रिपोर्ट की गई, इस न्यायालय के पास बड़े क्षेत्रों के प्रतिकर का निर्धारण करने के लिए छोटे विकसित भूखंडों से संबंधित लेन-देन पर विचार करते समय आवश्यक कटौती पर विचार करने का अवसर था और यह माना जाता है कि जब एक बड़े क्षेत्र का अधिग्रहण किया जाता है, दो प्रकार की कटौतियाँ की जानी हैं, अर्थात्, (i) विकास के लिए, और (ii) उदाहरण के लेन-देन के मामले में एक छोटा क्षेत्र है, वहां बड़े पथ के मूल्य पर पहुंचने के लिए कटौती किया जाना आवश्यक है ।

5.1 वर्तमान प्रकरण में, पूर्व में प्रदर्श 50 का विक्रयदृष्टांत क्षेत्रफल 135 वर्ग मीटर के भूखंड के संबंध में था । इसी प्रकार, पूर्व में प्रदर्श 51 का विक्रयदृष्टांत क्षेत्रफल 135 वर्ग मीटर के भूखंड के संबंध में था । यहां तक कि पूर्व में बिक्री का उदाहरण भी। पूर्व में प्रदर्श 27 का विक्रयदृष्टांत क्षेत्रफल १५०० वर्ग मीटर के भूखंड के संबंध में था । यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि पूर्व में प्रदर्श 50 के विक्रय दृष्टांत के लिए दिनांक 5.6.1987 में भी निर्धारित मूल्य रु. 10.34/- प्रति वर्ग फुट था और जहां तक पूर्व में प्रदर्श ५१ के विक्रय दृष्टांत के लिए दिनांक १०-०६-१६८७ में भी निर्धारित मूल्य रु. ३/- प्रति वर्ग फुट था । वर्तमान मामले में, अधिग्रहीत भूमि एक बड़ा क्षेत्र है, अथात, 45 हेक्टेयर 89 राजस्व भूमि इसलिए, जैसा कि संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने भी सही ढंग से देखा और माना है, प्रदर्श 50, 51 और 27 के विक्रय दृष्टांत पूर्व में प्रस्तुत किये गये विक्रय दृष्टांतों से विल्कुल भी समानुपातिक नहीं है । हम संदर्भ न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा पूर्व में प्रदर्श 50, 51 और 27 को खारिज करने के दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं ।

6. अब अगला मुद्दा सर्वेक्षण संख्या 42 वाली भूमि से बाहर के भूखंडों के प्रदर्श ६१ से ६३ तक के विक्रय दृष्टातों के संबंध में है जिसे तुलनीय और/या तुलनीय विक्रय दृष्टांतों के करीब कहा जा सकता है क्योंकि सर्वेक्षण संख्या 42 वाली भूमि अधिग्रहित भूमि के निकट थी। विक्रय विलेख के अनुसार, उदा. 91 से 93 तक प्लॉट 7 रुपए प्रति वर्ग फुट के हिसाब से बेचे गए । हालाँकि, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि सर्वेक्षण संख्या 42 की मुख्य सड़क तक सीधी पहुंच थी और अधिग्रहित भूमि की तुलना में चंद्रपुर - नागपुर एनएच 7 के करीब था, संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य रुपये 6/- प्रति वर्ग फुट निर्धारित किया और विकास शुल्क में 25% की कटौती के बाद प्रतिकर निर्धारित किया गया। उच्च न्यायालय ने कटौती को 25% से बढ़ाकर 1/3 यानी 33.33% कर दिया है.

इस प्रकार, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने प्रदर्श 91 से 93 तक सर्वे क्रमांक 42 वाली भूमि पर बहुत अधिक भरोसा किया है और भूखंडों के संबंध में बाजार मूल्य निर्धारित किया। यह सच है कि एक सामान्य नियम के रूप में, प्रतिकर वर्ग फुट के आधार पर निर्धारित नहीं किया जाएगा (देखें पीतांबर हेमलाल बडगुजर (डी) बाय लार्स (सुप्रा))। हालाँकि, उसी समय, किसी दिए गए मामले में, यदि कोई अन्य विक्रय दृष्टांत उपलब्ध नहीं हैं, तो न्यायालय विकास शुल्क के लिए उचित कटौती करने के बाद वर्ग फुट के आधार पर प्रतिकर निर्धारित कर सकता है।

6.1 विकास शुल्क के लिए उचित कटौती क्या होनी चाहिए, इस पर इस न्यायालय ने लाल चंद (सुप्रा) और द्यागाला देवम्मा (सुप्रा) के मामलों में विचार किया है।

जैसा कि लाल चंद (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा आयोजित किया गया था, अविकसित कृषि भूमि (विकास की संभावना के साथ) के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए "विकास के लिए कटौती" का प्रतिशत, के संदर्भ में छोटे विकसित भूखंडों की विक्रय कीमत, ऐसे विकसित भूखंडों की कीमत के 20% से 75% के मध्य होती है, यह प्रतिशत उस लेआउट के विकास की प्रकृति पर निर्भर करता है जिसमें अनुकरणीय भूखंड स्थित हैं। लाल चंद (सुप्रा) के मामले में निर्णय का बाद में इस न्यायालय द्वारा एलआरएस के माध्यम से माया देवी (मृत) के मामले में पालन किया गया। वी. हरियाणा राज्य, (2018) 2 एससीसी 474 में रिपोर्ट किया गया और साथ ही आंध्र प्रदेश हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी के मामले में , (2010) 12 एससीसी 707 में रिपोर्ट किया गया।

6.2 द्यागाला देवम्मा (सुप्रा) के मामले में, पैराग्राफ 19 और 20 में संदर्भ न्यायालय द्वारा काटे गए 50% के स्थान पर विकास शुल्क के लिए 25% की कटौती करने के उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश को रद्द करते हुए , इसे निम्नानुसार अनुभूत व अभिनधारित किया जाता है:-

“19. इन सिद्धांतों के अलावा, इस न्यायालय ने कई मामलों में यह निर्धारित किया है कि अधिग्रहीत भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय, विशेष रूप से जब अर्जित भूमि अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा है, तो खर्चों के लिए उचित कटौती करना न्यायसंगत और उचित है। अधिग्रहीत भूमि का विकास. यह भी लगातार माना जाता रहा है कि किस प्रतिशत पर कटौती की जानी चाहिए, यह 10% से 86% तक भिन्न होता है और इसलिए, कटौती भूमि की प्रकृति, अधिग्रहण के तहत क्षेत्र, चाहे भूमि विकसित हो या नहीं, को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए। नहीं और, यदि हां, तो किस हद तक, अधिग्रहण का उद्देश्य, आदि। यह भी माना गया है कि भूमि के बड़े हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, भूमि के मूल्य में उचित कटौती करने के बाद भूमि के छोटे टुकड़ों के मूल्य पर विचार किया जा सकता है, खासकर जब भूमि के बड़े भाग के विक्रय पत्र उपलब्ध नहीं हैं। इस न्यायालय ने यह भी निर्धारित किया है कि न्यायालय को अन्य प्रासंगिक विचारों के अलावा अधिग्रहित भूमि की क्षमता पर अधिनियम

की धारा 23 भी विचार करना चाहिए ताकि नीचे निर्दिष्ट मापदंडों के संदर्भ में न्याय संगत और उचित बाजार मूल्य तय किया जा सके ।(त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य देखें [त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य, (2011) 6 एससीसी 47: (2011) 3 एससीसी (सिव) 178] और विट्ठल राव बनाम एलएओ [विट्ठल राव बनाम एलएओ, (2017)) 8 एससीसी 558 : (2017) 4 एससीसी (सिव) 155] .)

20. उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, जब हम मामले के तथ्यों पर ध्यान देते हैं, तो हम पाते हैं कि सबसे -

पहले, प्रश्न में अधिग्रहित भूमि भूमि का एक बड़ा हिस्सा (101 एकड़ लगभग) है;

दूसरे, यह पूर्णतः विकसित नहीं है;

तीसरा, प्रतिवादियों (जमींदारों) ने अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए एकड़ में बेची गई भूमि के बड़े भागों से संबंधित कोई अनुकरणीय विक्रय विलेख दाखिल नहीं किया है;

चौथा, उत्तरदाताओं द्वारा भरोसा किया गया उदाहरण, विशेष रूप से प्रदर्श-18 भूमि के बहुत छोटे टुकड़ों (19 गुंटा) का विस्तार से संबंधित है;

पांचवां, बिक्री विलेख (एक्सटेंशन पी-18) में भूमि में देखी गई तीन विशिष्ट विशेषताएं अधिग्रहित भूमि में मौजूद नहीं हैं। "

7. मामले के तथ्यों के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण करते समय विकास शुल्क के लिए की जाने वाली कटौती पर इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि को लागू करते हुए, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि वर्तमान मामले में भूमि का एक बड़ा भाग जिसकी माप 46 है हेक्टेयर 89 राजस्व भूमि का अधिग्रहण किया गया है। प्रदर्श 91 से 93, के विक्रय दृष्टांत सर्वेक्षण क्रमांक 42 वाली भूमि से बाहर के भूखंडों के संबंध में 1200 वर्ग फुट के छोटे भूमि के टुकड़ों के संबंध में हैं, जो गैर-कृषि विकसित भूखंड थे और यहां तक कि उक्त विक्रय कार्यों में उल्लिखित बाजार मूल्य भी निम्नतम स्तर का थे। वर्तमान मामले में, अधिग्रहीत भूमि एक बंजर कृषि भूमि है जिसमें गैर-कृषि क्षमता हो सकती है। इसलिए, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि पूर्व में उत्पादित विक्रय दृष्टांत/विक्रय विलेख प्रदर्श 91 से 93 की भूमि के बहुत छोटे भूखंडों के संबंध में हैं और गैर-कृषि विकसित भूखंड थे और और इसके अतिरिक्त वे भूखण्ड राजमार्ग पर थे और मुख्य सड़क तक पहुंच रखते थे, हमारी राय है कि कम से कम विकास शुल्क के प्रति 40% कटौती होगी. इस प्रकार, उच्च न्यायालय ने इस बात का कोई अच्छा कारण नहीं बताया है कि उसने क्यों और किस आधार पर 33.33% (1/3 कटौती) की दर से विकास शुल्क में कटौती करना उचित समझा। उच्च न्यायालय ने विकास शुल्क के लिए उचित कटौती करते समय प्रासंगिक कारकों पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया है। इसलिए, उपरोक्त निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के अनुसार विकास शुल्क के लिए उचित कटौती पर प्रासंगिक कारकों पर विचार करते हुए, और जब हम मामले के तथ्यों पर ध्यान देते हैं, तो हम पाते हैं कि **सर्वप्रथम** प्रश्न में अधिग्रहीत भूमि का एक बड़ा हिस्सा है (45 हेक्टेयर 89 आर); **दूसरे**, यह एक कृषि भूमि थी जो पूरी तरह से विकसित नहीं थी; **तीसरा**, भूमि मालिक ने अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए एकड़ में बेची गई भूमि के बड़े टुकड़ों से संबंधित कोई अनुकरणीय बिक्री विलेख दाखिल नहीं किया है; और **चौथा,** ऐसे उदाहरण जिन पर ज़मींदार, विशेषकर पूर्व, भरोसा करते थे। प्रदर्श 91 से 93 भूमि के बहुत छोटे भूखंडों/हिस्सों से संबंधित हैं और वह भी उन छोटे भूखंडों के संबंध में जिन्हें विकसित किया गया था और

गैर-कृषि उपयोग में परिवर्तित किया गया था और बिक्री कार्यों में भूमि में देखी गई विशिष्ट विशेषताएं, उदाहरण अधिग्रहित भूमि में 91 से 93 मौजूद नहीं हैं, हमारा दृढ़ मत है कि उच्च न्यायालय द्वारा 1/3 पर विकास शुल्क की कटौती को कम स्तर पर कहा जा सकता है।

8. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और ऊपर बताए गए कारणों से, 2022 की सिविल अपील संख्या 176-177 को आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है। प्रथम अपील संख्या 599/2019 और क्रॉस ऑब्जेक्शन संख्या 14/2021 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश को संशोधित किया गया है और यह निर्देश दिया गया है कि मूल दावेदार रु. 6/- प्रति वर्ग फुट सभी वैधानिक लाभों के साथ, विकास शुल्क के लिए 40% कटौती के अध्यधीन रहते हुए अधिग्रहीत भूमि के प्रतिकर पाप्त करने का हकदार होगा । नतीजतन, मूल भूमि स्वामी द्वारा दायर सिविल अपील संख्या 178-179/2022 खारिज कर दी गई। परिव्यय के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा ।

न्यायादृष्टांतः---

एलआर द्वारा पीतांबर हेमलाल बडगुजर (मृत) वी. उप.संभागीय अधिकारी,धुले, (1996) 7 एससीसी 554, भगवतुला समन्ना और अन्य बनाम विशेष तहसीलदार और भूमि अधिग्रहण अधिकारी विशाखापत्तनम, नगर पालिका, विशाखापत्तनम के त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य भूमि अधिग्रहण अधिकारी एवं उप-कलेक्टर, गडवाल बनाम श्रीलता भूपाल, नेल्सन फर्नांडीस और अन्य बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी दक्षिण गोवा और अन्य, रघुवंस नारायण सिंह बनाम उत्तर प्रदेश सरकार, महेश दत्तात्रेय तीर्थकर बनाम महाराष्ट्र राज्य, उधो दास बनाम हरियाणा राज्य विलुबेन झालेजर कॉन्ट्रैक्टर बनाम गुजरात राज्य, महंती देवी बनाम जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड , मनोज कुमार बनाम हरियाणा राज्य, आंध्र प्रदेश हाउसिंग बोर्ड बनाम के. मनोहर रेड्डी।

हिन्दी अनुवाद द्वारा -- सुरभि सिंह सुमन, न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम श्रेणी सागर म०प्र०

SURBHI SUMAN

Digitally signed by SURBHI SUMAN