**<u>प्रतिवेद्य</u>**

**भारत का उच्चतम न्यायालय**

**सिविल अपील क्षेत्राधिकार दीवानी याचिका सं 3636 वर्ष 2022**

**[विशेष अनुमति याचिका (सिविल) सं. 19035 वर्ष 2021 से उत्पन्न]**

रेड्डी वीराना .....अपीलार्थी

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य ..... प्रत्यर्थी

**साथ में**

**सिविल याचिका सं 3637 वर्ष 2022**

**विशेष अवकाश याचिका (सिविल) सं. 5500/2022 से उत्पन्न**

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण .....अपीलार्थी

बनाम

रेड्डी वीराना और अन्य .....प्रत्यर्थी

**<u>निर्णय</u>**

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. वर्तमान सिविल अपीलें अपीलकर्ता रेड्डी वीराना (सह–याचिकाकर्ता) द्वारा दायर सिविल विविध रिट याचिका संख्या 2272 वर्ष 2019 इलाहाबाद उच्च

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

न्यायालय द्वारा पारित 28 अक्टूबर, 2021 के फैसले से उत्पन्न हुई हैं, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने 31 जनवरी, 2011 को अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण) द्वारा अपीलकर्ता की गांव छलेरा बांगर में स्थित खसरा संख्या 422 और 427 के 2.18 बीघा अधिग्रहित भूमि के लिए पारित मुआवजे के फैसले में हस्तक्षेप कर इस याचिका को निस्तारित कर दिया है।

3. उक्त आदेश को चुनौती देते हुए, दोनों पक्ष इस न्यायालय के समक्ष हैं।संक्षेप में, तथ्य यह हैं कि विक्रय विलेख दिनांकित 24.04.1997 के अनुसार, अपीलकर्ता ने दो अन्य लोगों के साथ मिलकर गौतम बुद्ध नगर जिले के छलेरा बांगर गांव में खसरा नं. 422 में अनुसूचित 9 बीघा और खसरा नं. 427 में अनुसूचित 2 बीघा 4 बिस्वा और 10 बिस्वासी संपत्ति (अर्थात्, कुल 13757.8 वर्ग मीटर) कुल 1, 00, 00, 00, 000/– रूपये (केवल एक करोड़) में क्रय किया। हालाँकि, वर्ष 1979–1980 में पूर्व भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही के माध्यम से, खसरा नंबर 427 में 1 बीघा 5 बिस्वा 15 बिस्वंसी और खसरा नंबर 422 में 1 बीघा की सीमा तक खरीदी गई भूमि का एक हिस्सा राज्य द्वारा अधिग्रहण कर लिया गया था।इस प्रकार, वह संपत्ति जो अपीलकर्ता द्वारा अधिग्रहीत नहीं हो पाई, वह उपरोक्त दोनों खसरा नंबरों (संक्षेप में भूमि का अनुसूचित टुकड़ा कहा जा सकता है) में 2 बीघा 18 बिस्वा 10 बिसावंसी (कुल 2 7400 वर्ग मीटर) थी।

4. जैसा कि अभिलेख से स्पष्ट है, अपीलकर्ता द्वारा भूमि के क्रय के अनुसरण में, वर्ष 2000 की शुरुआत से, एनओआईडीए के कर्मचारीगण अपीलकर्ता (भूमिस्वामी) के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप कर रहे थे, जिसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ता द्वारा कब्जे में हस्तक्षेप नहीं किये जानेका निवेदन करते हुए एनओआईडीए के विरूद्ध स्थायी निषेधाज्ञा के लिए वाद दायर किया गया। भूमि

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

की उपयोगिता और मूल्य को प्रदर्शित करने के उद्देश्य के लिए एनओआईडीए ने अपने लिखित जवाबदावे में अन्य बातों के साथ निम्नलिखित कथन कर तर्क दिया, जो इस प्रकार हैः–

> "..... विवादित भूमि विकास प्राधिकरण के केंद्र में स्थित है और भूमि को वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित किया गया है।इसलिए यह भूमि बहुत महंगी है।चूंकि अधिनियम संख्या 6 वर्ष 1976 की खंड 2 के प्रावधानों के तहत गांव छलेरा बांगर की भूमि को औद्योगिक क्षेत्र घोषित किया गया है और प्रत्यर्थी की अनुमति के बिना इस भूमि पर निर्माण अवैध है।"

**(प्रभाव वर्धित)**

5. विचारण न्यायालय ने, दोनों पक्षों द्वारा उठाए गए तर्कों पर समुचित विचार–विमर्श करने के उपरान्त, दिनांक 16.02.2000 को एक आदेश पारित कर अपीलार्थी (रेड्डी वीराना) के पक्ष में वाद पर आंशिक रूप से डिक्री पारित कर दिया और एनओआईडीए को भूमि का कब्जा लेने से रोक दिया जो वर्ष 1979–1980 में पूर्व अधिग्रहण की विषय वस्तु नहीं थी। इसके अलावा, न्यायालय ने अपीलकर्ता को खसरा नंबर 422 और 427 की भूमि के शेष हिस्से का मालिक भी घोषित किया, जिसे विलेख बिक्री विलेख के द्वारा खरीदा गया था , जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है।

6. पूर्वोक्त आदेश से व्यथित होकर, एऩओआईडीए ने जिला न्यायाधीश के समक्ष दीवानी याचिका सं 61 वर्ष दायर किया, जिसे निम्नलिखित तरीके से किए गए कुछ टिप्पणियों के साथ आदेश दिनांकित 30.03.2001 के द्वारा खारिज भी कर दिया गया–

> अपीलकर्ता के विरूद्ध ग्राम छलेरा बांगर तहसील दादरी जिला –गौतम बुद्ध नगर खसरा नं. खसरा नं. 422 के अन्तर्गत 20900 विघा जमीन और खसरा नं. 427 के अन्तर्गत 000910 विघा जमीन के संबंध में वादी द्वारा दायर

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

किया गया था। इस  वाद में निचली अदालत ने स्थायी निषेधाज्ञा की आज्ञप्ति पारित करके कोई त्रुटि नहीं की है। प्रत्यर्थी/अपीलकर्ता अब भी पूर्वोक्त खसरा नं. की शेष भूमि का अधिग्रहण करने के लिए स्वतंत्र है। लेकिन जब तक भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जाता है, तब तक निचली अदालत द्वारा जारी स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री प्रवर्तित रहेगी।

**(प्रभाव वर्धित)**

विचारण न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हुए जिला न्यायाधीश द्वारा पारित स्थायी निषेधाज्ञा देने वाले निर्णय और डिक्री को चुनौती नहीं दी गई है और इसलिए, यह अंतिम हो गया है। इसके अलावा, स्थायी निषेधाज्ञा के प्रवर्तन बावजूद, नोएडा ने वर्ष 2003 में खसरा संख्या 422 और खसरा संख्या 427 के शेष भूमि के टुकड़े सहित भूमि के बड़े टुकड़े के विकास के लिए एक निविदा जारी की, जो इस मामले की विषय–वस्तु है।उक्त निविदा को नोएडा द्वारा विभिन्न समाचार पत्रों में व्यापक रूप से विज्ञापित किया गया था और बाद में, एमजीएफ, यूनिटेक, सन सिटी, सहारा इंडिया और ओमेक्स सहित नौ प्रतिष्ठित डेवलपर्स ने बोली दस्तावेज खरीदे।यह एक ज्ञात तथ्य था कि भूमि के बड़े हिस्से में से अनुसूचित भूमि विवाद में थी और इसलिए, सभी प्रतिष्ठित डेवलपर्स ने निविदा के लिए बोली लगाने से परहेज किया।जैसा कि हो सकता है, निविदा की अंतिम तिथि यानी 9.03.2004 पर, प्रत्यर्थी संख्या–7 की ओर से केवल एक निविदा, यानी मैसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड (बाद में डीएलएफ के रूप में संदर्भित) को प्राप्त हुआ था और तकनीकी समिति द्वारा मूल्यांकन किया गया था, इसके बाद, प्रत्य़र्थी संख्या–7 ने दर उद्धृत किया और उक्त निविदा में अर्हता प्राप्त कर लिया। परिणामस्वरूप, अनुसूचित भूखण्ड़ सहित जिसके लिए स्थायी निषेधाज्ञा प्रवर्तन में थी, सहित एक बड़ा भूखण्ड़, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, आदेश दिनांकित 12.04.2004 द्वारा डीएलएफ को आवंटित किया गया था।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

7. प्रत्यर्थी सं. 7 को भूमि आवंटित करने के पश्चात्, नोएडा द्वारा दिनांक 02.09.2005 को 'भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894' (अधिनियम, 1894 के रूप में संदर्भित) की धारा 17 (1) सपठित आदेश 4 (1) के तहत प्रारंभिक अधिसूचना जारी की गई थी, जिसके पश्चात् नोयडा के दादरी स्थित ग्राम बांगर छलेरा, जिसका खसरा सं. 422 और 427 है, में 0.7400 हेक्टेयर भूमि के अनुसूचित खण्ड़ का अधिग्रहण करने के लिए अधिनियम, 1894 की धारा 6 के तहत दिनांक 22.11.2005 को अधिसूचना जारी की गई।

8. अपीलकर्ता ने उपरोक्त अधिसूचनाओं को इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष सिविल प्रकीर्ण रिट याचिका संख्या 75152 वर्ष 2005 और दीवानी विविध रिट याचिका संख्या 70088 वर्ष 2006 में चुनौती दिया था।उपरोक्त याचिकाओं में उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेशों के अनुसार, राजस्व निरीक्षक ने दिनांक 05.08.2008 को भूमि के निर्धारित खण्ड़ का दौरा किया और अपनी रिपोर्ट में निम्नानुसार उल्लेख किया –

> "घटनास्थल के अनुसार, खसरा सं. 422 और 427 में दर्ज भूमि जो वर्तमान में सीमांकन के संबंध में सेक्टर 18 में परिवर्तित हो गई है, उस भूमि की कोई पहचान स्थल नहीं है। क्योंकि नोएडा प्राधिकरण पूरी तरह से विकसित हो चुका है और किसी भी निश्चित पहचान के अभाव में भूमि का सीमांकन संभव नहीं है।"

उच्च न्यायालय ने दिनांक 10.12.2009 के आदेश द्वारा इस मामले का निस्तारण कर निम्नानुसार धारित किया –

> "अभिलेख के परिशीलन से विदित होता है कि दिनांक 2.9.2005 को अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी और इस अधिनियम की धारा 4 के तहत इस अधिसूचना में अधिनियम की धारा 17

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

(4) के तहत एक निर्देश भी जारी किया गया था कि अधिनियम की धारा 5 ए का प्रावधान लागू नहीं होगा। तत्काल रिट संलग्नक के लिए अनुबंध संख्या 2 में निहित अधिनियम की खंड 6 के तहत एक अधिसूचना 22.11.2005 को जारी की गई थी और अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत तात्कालिकता धारा को लागू किया गया था।

श्री एस. डी. कौटिल्य, याचियों के विद्वत वकील ने बार में एक बयान दिया कि याचियों ने वर्तमान रिट याचिकाओं में दावा किए गए अनुतोष पर जोर नहीं दिया है और केवल यह प्रार्थना किया गया है कि उनका मुआवजा निर्धारित किया जाए और उन्हें कानून के अनुसार भुगतान किया जाए और भोपेंद्र सिंह और अन्य बनाम आवास विकास परिषद और अन्य 2005 (2) के मामले में उत्तराखंड उच्च न्यायालय के फैसले को भी ध्यान में रखा जाए। उनके अनुसार यह बयान आयुक्त की रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए दिया जा रहा है कि भूमि का सीमांकन नहीं किया जा सकता है और याचिकाकर्ताओं को भूमि वापस नहीं मिल सकती है।पक्षकारों के अधिवक्ताओं को सुनने के बाद, लेकिन मामले के गुण–दोष पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, एसएचएओ को निर्देश देते हुए कि इस रिट याचिका का निस्तारण किया जाता है वह भोपेंद्र सिंह और अन्य (उपरोक्त) के निर्णय में प्रतिपादित कानून के अनुसार मुआवजा निर्धारित करें।

मुआवजे का भुगतान अधिमानतः एक महीने की अवधि के भीतर किया जाएगा। तथापि, यह आगे प्रावधान किया गया है कि यदि नोएडा की नीति के अनुसार याचिकाकर्ताओं को कोई भूमि दी जानी है, तो याचिकाकर्ता के पुनर्वास के लिए इसमें तेजी लाई जाएगी। रिट याचिका का निस्तारण कर दिया गया है।"

**(प्रभाव वर्धित)**

यह उल्लेख करना संदर्भ से परे नहीं हो सकता है कि अपीलकर्ता (भूस्वामी) ने रिपोर्ट में राजस्व निरीक्षक द्वारा किए गए अवलोकन के दृष्टिगत न्यायालय के समक्ष रियायत दी कि भूमि पूरी तरह से नोएडा द्वारा विकसित की गई थी और सीमांकन

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

संभव नहीं था। इसलिए, '**भोपेंद्र सिंह और अन्य बनाम आवास एवं विकास परिषद और अन्य,2005'(2) उत्तरांचल,295;शंखनाद एन.ए.एन.यू./ यू.सी./0270/2005** 'के मामले में दिए गए निर्णय के अनुसार मुआवजे के निर्धारण के लिए केवल निर्देश जारी करने की प्रार्थना की गई थी।

9. नोएडा ने व्यथित होकर विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 2019620197 वर्ष 2010 में पूर्वोक्त निर्णय को चुनौती दी (बाद में इसे स्वीकार कर सिविल अपील सं. 731732 वर्ष 2013 में परिवर्तित किया गया)। पूर्वोक्त अपील के विचाराधीनता के दौरान, इस न्यायालय ने दिनांक 10.01.2011 के आदेश को रद्द कर दिया, यह देखते हुए एक नोटिस जारी किया कि 'इस बीच, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश दिनांकित 10.12.2009 के संचालन पर रोक रहेगी'।यह अपीलकर्ता (भूस्वामी) का विशिष्ट मामला है कि नोएडा ने उक्त अपील विचाराधीनता के दौरान अधिनियम,1894 के खंड 11 के तहत पंचाट जारी करने के बारे में न्यायालय को सूचित नहीं किया था।

10. जैसा कि हो सकता है, लगभग पांच साल की देरी के बाद, अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण), नोएडा, गौतम बौद्ध नगर द्वारा अधिनियम,1894 के खंड 11 के तहत दिनांक 31.01.2011 को एक पंचाट जारी किया गया था। उक्त पंचाट में, प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित तरीके से मुआवजा निर्धारित किया गया था –

> "..... ग्राम सदरपार परिक्षेत्र में बेची गई भूमि के लिए दिनांक 04.02.2005 के विक्रय पत्र के आधार पर उन्हें 181.87 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा देने के लिए सामान्य अधिग्रहण प्रक्रिया के आधार पर बैठक में एक निर्णय लिया गया था, जिसकी सीमाएं खंड 4 (1), 17 के तहत दिनांक 02.09.2005 को इस अधिनियम के विज्ञापन से तीन साल पहले ग्राम छलेरा में बेची गई भूमि के विरूद्ध ग्राम छलेरा बांगर की सीमाओं को छूती हैं और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

मुआवजा पाने के लिए उपयुक्त नहीं पाए गए थे, जिसका अनुमोदन दिनांक 18.01.2006 को आयुक्त, मेरठ डिवीजन, मेरठ द्वारा अपने आधिकारिक पत्र संख्या 452/891/200406 के माध्यम से दिया गया था।"

इस न्यायालय के समक्ष वाद की विचाराधीनता के संबंध में, पंचााट का निम्नानुसार निस्तारित किया गया –

"सिविल विविध रिट याचिका संख्या 75152/2005, विष्णु प्रधान बनाम नोएडा और अन्य के निस्तारण के संदर्भ में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने दिनांक 10.12.2009 को उच्च न्यायालय, उत्तरांचल द्वारा भोपेन्द्र सिंह एवं अन्य बनाम आवास विकास परिषद के माध्यम से मुआवजे, निर्धारण एवं भुगतान हेतु दायर याचिका के विरूद्ध जिला कलेक्टरों द्वारा निर्धारित न्यूनतम सर्कल रेट के आधार पर मुआवजे को निस्तारित करने का आदेश दिया गया, लेकिन मा. उच्च न्यायालय के आदेशों के विरूद्ध मा . उच्चतम न्यायालय में नवीन ओखला उद्योग विकास प्राधिकरण, नोएडा बनाम विष्णु प्रधान और अन्य के माध्यम से एक विशेष याचिका संख्या सीसी 20196 20197/2010 दायर की गई थी जिसमें भारत के सर्वोच्च न्यायालय जिसमें दिनांक 10.12.2009 को मा. उच्च न्यायालय के आदेशों दिनांकित 10.01.2001 के प्रवर्तन पर रोक दिया गया था। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा जारी स्थगन आदेश के कारण, गौतम बुद्ध नगर के जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में बुलाई गई उक्त बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार गैर – अनुबंधित भूमि के लिए 181.87 रुपये प्रति वर्ग गज की निर्धारित दर प्रभावी है और अधिग्रहित भूमि का निर्णय केवल इसी आधार पर लिया जाएगा।"

अंत में, इस न्यायालय के निर्णय के अधीन निम्नलिखित शर्तों में पुरस्कार पंचाट किया गया था और मुआवजे की गणना निम्नानुसार की गई थी –

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

"अतः ग्राम छलेरा बांगड़, परगना दादरी, तहसील दादरी, जिला–गौतम बौद्ध नगर में नियोजित औद्योगिक विकास हेतु न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा अधिगृहीत 0.828 हेक्टेयर भूमि के लिए मुआवजा रु. 18,00, 481.00 और उस पर देय 30% छूट की राशि रु. 5,40, 144.00 है और 12% प्रतिपूरक राशि पर देय रु. 53, 866.00 जो कुल रु. 23,94, 491.00 (रुपये तेईस लाख चौरासी हजार चार सौ निन्यानवे रुपये मात्र) है और इस पर निर्णय आज दिनांक 31.01.2011 को घोषित किया जा रहा है।

यह निर्णय माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विशेष याचिका संख्या सी.सी. 20197 2017/2010–नोएडा बनाम विष्णु प्रधान और अन्य के विरूद्ध जारी किए गए आदेश की आज्ञाकारिता के अनुसार होगा । "

**(प्रभाव वर्धित)**

इसके बाद, दिनांक 04.11.2015 को, इस न्यायालय के समक्ष नोयडा की अपील को मेरिट के आभाव के कारण खारिज कर दिया गया।

11. यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि, आदेश दिनांक 04.11.2015 के अनुसार, इस न्यायालय ने दीवानी याचिका सं 1107/2009 को भी खारिज कर दिया, जिसमें भोपेंद्र सिंह (सुप्रा) में उत्तरांचल के उच्च न्यायालय के निर्णय को चुनौती दिया गया था। पूर्वोक्त आदेश के दृष्टिगत, नोएड़ा के उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी ने दिनांक 11.05.2016 को उच्च न्यायालय इलाहाबाद और भारत के सर्वोच्च न्यायालय के आदेश का पालन करने के लिए अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण) को एक पत्र लिखा था। इस बीच, अपीलकर्ता ने संबंधित प्राधिकारी के समक्ष अभ्यावेदन को दिया और इस न्यायालय द्वारा पारित पूर्वोक्त आदेशों के संदर्भ में मुआवजे की मांग की परन्तु यह व्यर्थ हो चला गया।जिला मजिस्ट्रेट, गौतम बौद्ध नगर ने दिनांक 08.01.2018 को अपीलकर्ता (भूमि मालिक) के अभ्यावेदन को खारिज कर निम्नानुसार अवलोकन कियाः –

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

"उपर्युक्त के दृष्टिगत, यह स्पष्ट है कि जब मामला माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष न्यायनिर्णयन के लिए लंबित था, तो ऐसी परिस्थितियों में, 31 जनवरी, 2011 को तत्कालीन अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण), नोएडा, गौतम बुद्ध नगर और अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण), नोएडा, गौतम बुद्ध नगर द्वारा इस मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के अंतिम आदेशों की घोषणा/पारित नहीं किया गया था।अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण) का दिनांक 31.01.2011 का अधिनिर्णय/निर्णय माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 10.12.2009 को पारित आदेश और माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 10.01.2011 को पारित स्थगन आदेश का अनुपालन नहीं है, लेकिन यह अधिनिर्णय/निर्णय तत्कालीन अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण), नोएडा, गौतम बुद्ध नगर द्वारा पहले ही पारित/घोषित किया जा चुका है, इसलिए कानूनी रूप से इस बिंदु को जिला मजिस्ट्रेट के स्तर पर निस्तारित उचित नहीं है।"

जिला मजिस्ट्रेट द्वारा पारित आदेश से दुखी अपीलकर्ता ने सिविल अपील सं. 731 2013 के 732 में 2018 की अवमानना याचिका (सिविल) सं. 1841 1842 को दायर किया। इस न्यायालय ने 22.10.2018 के आदेश को अपास्त कर दिया, पूर्वोक्त अवमानना को वापस ले लिया और याचिकाकर्ता को उच्च न्यायालय के समक्ष उचित अनुतोष प्राप्त करने की स्वतंत्रता प्रदान किया गया।

12. इस न्यायालय द्वारा अवमानना याचिका में पारित आदेश के दृष्टगत, अपीलकर्ता (भूमि का मालिक) ने पुनः रिट याचिका संख्या 2272/ 2019 में उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जिसमें उच्च न्यायालय ने 28.10.2021 को निर्धारित भूमि पर अपीलार्थी के स्वत्व के प्रश्न के संबंध में निर्णय और आदेश पारित किया।

"31. हमे पहले इस प्रश्न का हल ढूँढ़ना होगा कि क्या खसरा नं. 422 और 427 की 2.18.00 बीघा भूमि के मुआवजे का दावा करने के लिए अकेले

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका पोषणीय है। प्रत्यर्थियों ने वचन की स्वीकार करने से इनकार करने के लिए गौतम बुद्ध नगर के सिविल न्यायाधीश (जूनियर डिवीजन) द्वारा पारित आदेश दिनांकित 12.09.2002 की एक प्रति प्रस्तुत किया है और तदनुसार, पूर्वोक्त तथ्य को छिपाने के बारे में आरोप लगाए गए हैं। यह भी है कि सक्षम न्यायालय द्वारा कोई समझौता विलेख या डिक्री जारी नहीं की गई है और इस कारण से, भूमि के एक सह–मालिक, अर्थात्, विष्णु प्रधान ने भूमि के अधिग्रहण को चुनौती देने के लिए मामले को अलग से लड़ा।तथापि, हम पाते हैं कि याची ने फसली वर्ष 1407 के खतौनी की एक प्रति प्रस्तुत की है, जब भूमि केवल याची के नाम पर दर्ज की गई थी।

यह भूमि राजस्व अधिनियम, 1996 की धारा 34 के तहत मुकदमा सं. 2441/2010 में दिनांक 01.09.2010 के आदेश के अनुसरण में था और सिविल जज (सीनियर डिवीजन) का निर्णय दिनांकित 17.06.2010 खसरा सं. 422 और 427 की सम्पूर्ण भूमि को वर्तमान याचिकाकर्ता के नाम पर दर्ज करने के लिए था।खतौनी की एक प्रति पूरक शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई थी, जिससे याचिकाकर्ता के हाथों में रिट याचिका की स्थिरता पर आपत्ति मान्य नहीं है, बल्कि याचिकाकर्ता भू–राजस्व अधिनियम की धारा 34 और दीवानी न्यायालय का निर्णय दिनांक 17.06.2010 के तहत पारित आदेश के उपरान्त विवादग्रस्त संपत्ति का एकमात्र मालिक बन गया। ।

तदनुसार उनका नाम खतौनी में दर्ज किया गया था। प्रत्यर्थियों ने उत्तरवर्ती के आदेशों को नजरअंदाज कर दिया है जिसके द्वारा अकेले याचिकाकर्ता के नाम पर भूमि दर्ज की गई थी।"

इसके अतिरिक्त, इस पहलू पर कि अनुसूची संपत्ति एक कृषि भूमि थी अथवा वाणिज्यिक भूमि, उच्च न्यायालय ने वाद संख्या 416/1998 और उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 के प्रावधानों में प्रत्यर्थियों के स्वयं के अभिवचनों का उल्लेख किया कि अनुसूचित भूमि एक वाणिज्यिक संपत्ति थी और

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

तदनुसार मुआवजा निर्धारित किया जाएगा। विकास शुल्क में कटौती के संबंध में, उच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्णीत किया –

> "63. प्रत्यर्थियों से आशा की जाती है कि वे प्रश्नगत भूमि की सर्कल दर को ध्यान में रखेंगे और तत्पश्चात् विलुबेन झालेजर ठेकेदार (पूर्वोक्त) के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार विकास की दिशा में युक्तियुक्त कटौती करेंगे जो 20% और 50% के बीच हो सकती है।
>
> 64. यदि ऊपर उद्धृत निर्णय में शीर्ष न्यायालय द्वारा प्रतिपादित कानून का प्रस्ताव लागू किया जाता है, तो प्रश्नगत भूमि में प्रति वर्ग मीटर 1,10,000/– रुपये की सर्कल दर लेकर मुआवजे का निर्धारण किया जाना चाहिए था और उसपर विकास के लिए कटौती किया जाना चाहिए।विकास शुल्क इसमें से 50% की सीमा तक अधिकतम हो सकता है और तदनुसार प्रत्यर्थियों को भूमि का बाजार मूल्य होने के लिए रु. 5,000/– प्रति वर्ग मीटर लेना चाहिए था।
>
> 65. आधिकारिक प्रत्यर्थियों ने यह करते हुए देखा कि भूमि अधिनियम , 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना से डेढ़ साल पहले प्रत्यर्थी सं. 7 को आवंटित की गई थी। यह 12.04.2004 के आवंटन पत्र द्वारा र्किया गया था।उस पर सकल रेट 16.04.2004 को निर्धारित किया गया था। प्रत्यर्थी सं. 7 को किया गया भूमि का आवंटन याचिकाकर्ता की भूमि से 8 गुना बड़ा था और यह आवंटन डेढ़ साल पहले किया गया था।शीर्ष अदालत के फैसले को लागू करते समय, बाजार मूल्य @ Rs. 55,000/– प्रति वर्ग मीटर लिया जाना चाहिए था।तथापि, उच्चतम न्यायालय के दिनांक 10.12.2009 के निर्णय के विरूद्ध दिनांक 11.01.2011 को अंतरिम आदेश पारित कर दिये जाने के कारण प्रत्यर्थियों ने इस न्यायालय द्वारा दिए गए निदेश के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण नहीं किया।

और अंत में, उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्देशों के साथ याचिका का निस्तारण कर दिया –

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

"69. तदनुसार, हम 31.01.2011 के पंचाट में हस्तक्षेप का कारण पाते हैं और प्रत्यर्थी को मुआवजे का निर्धारण करने का निर्देश देते हैं –

1. प्रत्यर्थियों को निर्देश दिया जाता है कि वे सेक्टर –18 की सर्कल दर पर विचार करें क्योंकि प्रत्यर्थी सं .5 द्वारा दायर काउंटर शपथ पत्र के अनुलग्नक–7 में 16.04.2004 दिया गया था ।5. यह सेक्टर–18 के लिए 1,10,000/– प्रति वर्ग मीटर था।विकास शुल्क के लिए 50% कटौती करने के बाद, यह रु. 55,000/– प्रति वर्ग मीटर और तदनुसार मुआवजा 2.18 बीघा भूमि के लिए पूर्वोक्त दर पर निर्धारित किया जाएगा।

3. इसके बाद 30% के सोलैटियम का जोड़ बनाया जाएगा।पैरा (1) और (2) में निर्देश के अनुसार तय की गयी राशि कब्जे की तारीख से एक वर्ष के लिए 9% प्रति वर्ष ब्याज के साथ देय होगी अर्थात फरवरी, 2005 और उसके बाद अधिनियम, 1894 की धारा 34 के अनुसार 15% प्रति वर्ष।

4. वर्ष 2017 में जमा की गई राशि केवल जमा होने तक 15% की दर से ब्याज अर्जित करेगी। जमा की गई राशि का भुगतान याचिकाकर्ता को उस पर अर्जित ब्याज के साथ किया जाएगा।

5. याचिकाकर्ता को मुआवजे की राशि का भुगतान किया जाएगा।"

13. 'भूमि अधिग्रहण में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013' की धारा 24 की प्रयोज्यता के मुद्दे पर उच्च न्यायालय ने कहा कि, **'इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहर लाल और अन्य, 2020 (8) एससीसी 129'** में इस न्यायालय के निर्णय के अनुपात को ध्यान में रखते हुए धारा 11 (ए) के तहत निर्धारित अवधि से आगे पारित अधिनिर्णय के लिए अधिग्रहण के व्यपगत होने के तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। उक्त निर्णय का परिशीलन करने के उपरान्त, यह स्पष्ट है कि अधिनियम,2013 की धारा 24 (1) (ए) गैर–लाभकारी धारा के साथ शुरू होती है और यह कहती है कि जहां अधिनियम,1894 के तहत कार्यवाही शुरू की गई है, लेकिन धारा 11 के

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

तहत निर्णय नहीं दिया गया है, वहां मुआवजे के निर्धारण से संबंधित अधिनियम, 2013 के प्रावधान लागू होंगे। वर्तमान मामले में, सिविल याचिका सं 731732 वर्ष 2013 में 10.01.2011 को स्टे के बाद 31.01.2011 को पंचाट जारी किया किया गया था, यद्यपि यह 5 साल की देरी से था।04. 11. 2015 को पारित अंतिम आदेश द्वारा, उक्त अपीलों को खारिज कर दिया गया।इसके बाद , अपीलकर्ता द्वारा 1,10,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा मांगते हुए अभ्यावेदन दिया गया था। जैसा कि उच्च न्यायालय के अंतर–पक्षकार द्वारा भोपेंद्र सिंह (पूर्वोक्त) के फैसले का अवलम्ब लेते हुए निर्देश दिया गया था, जिसको दिनांक 08.01.2018 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था। तत्पश्चात, उच्च न्यायालय के आदेश का पालन न करने का आरोप लगाते हुए अवमानना याचिकाएं दायर की गईं, जिन्हें उचित उपाय का लाभ उठाने के लिए अपीलकर्ता को स्वतंत्रता प्रदान करते हुए वापस ले लिया गया।इस प्रकार, अधिनियम,2013 के प्रारम्भ की तारीख पर, कब्जा कर लिया गया था और पंचाट पारित किया गया था, हालांकि कथित रूप से यह गैर–आस्तिक था।हमारी राय में, आक्षेपित आदेश के अनुसार, वाणिज्यिक भूमि के लिए 1,10,000 रुपये/वर्ग मीटर के सर्कल रेट के अनुसार मुआवजे का निर्धारण भोपेंद्र सिंह (ऊपर) के निर्णय के आलोक में अनिर्णीत विषय था और पंचाट, चाहे सही या गलत रूप से पारित किया गया था, अधिनियम, 2013 के प्रवर्तन की तारीख पर अस्तित्व में था। इस प्रकार हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने क्षतिपूर्ति को निर्धारित करने लिए अधिनियम, 2013 के प्रवर्तन के मुद्दे पर हस्तक्षेप करने से इंकार कर इंदौर प्राधिकरण पर पारित निर्णय (सुप्रा) का अवलम्ब लिया है, जो सही है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

14. आक्षेपित आदेश से दुखी अपीलकर्ता (भूमि–स्वामी) और नोएडा ने अलग–अलग अपील दायर की है, जिन्हें एक साथ सुना जाता है।

अपीलार्थी के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रंजीत कुमार अधिनियम, 2013 की धारा 24 की प्रयोज्यता के बिंदु के अलावा, जिसका ऊपर उल्लेख किया गया है, निम्नानुसार तर्क दिया है –

(a). यह कि, जिला मजिस्ट्रेट द्वारा पारित 31.01.2011 का पंचाट इस न्यायालय साथ–साथ इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश के उल्लंघन में था।

(b). पंचाट स्वयं अभिस्वीकार करता है कि यह आकस्मिक प्रकृति था ।

(c). अपीलकर्ता को व्यक्तिगत रूप से नहीं सुना गया था, भले ही नोएडा को अनुसूचित संपत्ति में अपीलकर्ता के हित के बारे में पता था।

(d). आक्षेपति पंचाट एक शून्य कार्यवाही थी क्योंकि अधिनियम, 1894 की धारा 9 के तहत सुनवाई की तारीख के दो दिन बाद उसकी सार्वजनिक सूचना दी गई थी।

(e). यह पंचाट भी सुनवाई की तारीख से 5 वर्ष की देरी से पारित किया गया था, जो अधिनियम, 1894 की धारा 11 ए के तहत अधिदेश का उल्लंघन करता है। इसलिए क्षतिपूर्ति के पंचाट की तिथि को या तो आगे बढ़ा दिया जाना चाहिए अथवा बदल दिया जाना चाहिए, चूंकि क्षतिपूर्ति को वर्ष 2017 में जमा कर दिया गया था, इसलिए क्षतिपूर्ति की धनराशि को अधिनियम, 2013 के अनुसार निर्धारित करना होगा।

(f). विकास शुल्क के संबंध में कटौती नहीं की जा सकती है क्योंकि अधिग्रहण से पहले ही भूखंड विकसित किया गया था ।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

(g). नोएडा ने अधिग्रहण से पहले ही अनुसूची संपत्ति को अवैध रूप से बेच दिया जो संविधान के अनुच्छेद 300 ए के तहत संपत्ति के अधिकार का स्पष्ट उल्लंघन है। ऐसे संवैधानिक अपकृत्य को अवश्य दण्ड़ित किया जाना चाहिए और प्रत्यर्थी अधिकारियों को अपने स्वयं के गलत कार्यों का लाभ नहीं लेना चाहिए।

15. इसके विपरीत, श्री बलबीर सिंह ने, अपर सॉलिसिटर जनरल को नोएडा की ओर से निम्नानुसार तर्क दिया है –

(a). अपीलकर्ता 31,850/– रुपए से अधिक के मुआवजे पाने का अधिकारी नहीं है, जो प्रत्यर्थी सं. 7 (डीएलएफ) द्वारा निविदा की गई कीमत थी।

(b). इस न्यायालय द्वारा 'अनिल कुमार श्रीवास्तव बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, (2004) 8 एससीसी 671' के मामले में 31,850/– रुपए की अभिकथित कीमत का न्यायनिर्णयन युक्तियुक्त आधार पर किया गया है।

(c). यह माना गया है कि प्रत्यर्थी सं.–7 (डीएलएफ) को अनुसूचित भूमि के अधिग्रहण की तारीख से पहले आवंटन किया गया था;

(d). अपीलकर्ता (भूस्वामी) ने वर्ष 1997 में 1 करोड़ रुपये की विक्रय पर विचार करने के लिए संपत्ति का अधिग्रहण किया। पहले के भू–स्वामियों में से विष्णु वर्धन ने 07.06.2006 को विक्रय का करार किया था, जिसका विक्रय प्रतिफल मात्र 3 करोड़ रु. था। इन संव्यवहार से संकेत मिलता है कि उपरोक्त भूमि एक कृषि भूखंड थी, फिर भी, अनुसूचित भूमि को कृषि भूमि या सर्वोत्तम आवासीय के रूप में चित्रित करना होगा।

(e). अधिनियम, 1894 की धारा 18 के तहत गठित न्यायालय ने मुआवजे का निर्धारण करने में निर्देश जारी कर उच्च न्यायालय की अनदेखी की है।

(f). विकास प्रभार की कटौती 50% के बजाय 75% करनी होगी;

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

(g). उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया मुआवजा अपीलकर्ता के लिए अन्यायपूर्ण होगा जिसे कानून के तहत कायम नहीं रखा जा सकता है।

16. राज्य की ओर से उपस्थित अपर महाधिवक्ता श्री रायजादा ने कहा है कि प्रश्नगत भूमि को बेनामी संपत्ति के रूप में खरीदा गया था और इसलिए , अपीलकर्ता केवल राशि के 1/3 पाने का हकदार है।

17. प्रत्यर्थी नं. 7 के विद्वान अधिवक्ता ने कहा है कि, यह विवाद नोएडा और अपीलकर्ता के बीच है और प्रत्यर्थी नं. 7 के पास यह कहने के अलावा कुछ नहीं है कि **अनिल कुमार श्रीवास्तव (सुप्रा)** में इस न्यायालय के समक्ष भूमि का आवंटन वाद का विषय था, जिसने नीलामी की प्रक्रिया के द्वारा आवंटन को बरकरार रखा है। हालांकि, मुआवजा, यदि बढ़ाया गया, तो केवल नोएडा के विरूद्ध निर्देशित किया जा सकता है।

18. दोनों पक्षों द्वारा उठाए गए प्रतिद्वंद्वी दावों के गुण–दोषों पर कहने से पहले, शुरुआत में यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सिविल विविध रिट याचिका संख्या 75152 वर्ष 2005 में उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 10.12.2009 को पारित निर्णय की वैधानिकता ने इस न्यायालय की संवीक्षा को बरकरार रखा है और इसे दीवानी याचिका सं 731732 वर्ष 2013 में दिनांक 04.11.2015 के आदेश द्वारा बरकरार रखा गया है। यह निर्णय ने पक्षकारों के बीच अन्तिम हो चुका है। यह प्रत्यर्थियों का मामला नहीं है कि पूर्व निर्णय के साथ –साथ आक्षेपित आदेश को अक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित किया गया है। दूसरे शब्दों में, उक्त निर्णय ने प्रभावी रूप से विवाद को दोनों पक्षकारों तक सीमित कर दिया है। इस प्रकार, इस मामले में संयोगवश जो कुछ भी शेष रहता है, वह प्रचलित कानून के आलोक में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए उन निर्देशों का पालन करना है। इसलिए, अधिग्रहीत भूमि के लिए मुआवजे के भुगतान पर पूरी तरह से विवाद करने वाला तर्क अस्थिर है

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

और इस स्तर पर विचार नहीं किया जा सकता है। उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष पर इस न्यायालय द्वारा पुष्टि की मोहर लगा दी गई है और इसलिए, अपीलकर्ता का यथानिर्धारित अवधारण की शर्तों में मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार स्पष्ट हो गया है और इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है ।यह अन्यायपूर्ण और अनुचित होगा कि मुद्दों को फिर से शुरू करने की अनुमति दी जाए और अपीलकर्ता को दो बार तंग किया जाए, जबकि मामले को पहले ही पक्षकारों के बीच आक्षेपित निर्णय द्वारा तय किया जा चुका है।

19. इस बिन्दु पर, हम **'आर. उन्नीकृष्णन और अन्य बनाम वी. के. महानुदेवन और अन्य, (2014) 4 एस. सी. सी. 434'** का संदर्भ देना उचित समझते हैं, जिसके प्रस्तर–19 में न्यायालय ने निम्नलिखित मत व्यक्त किया है –

> "19. यह आम बात है कि कानून उन न्यायालयों द्वारा सुनाए गए बाध्यकारी न्यायिक निर्णयों को अंतिम रूप देने के पक्ष में है जो इस विषय से निपटने के लिए सक्षम हैं।जनहित एक ही तरह के मुकदमे से दो बार परेशान किए जाने के खिलाफ है।सक्षम अधिकारिता वाले न्यायालयों द्वारा सुनाए गए फैसलों की बाध्यकारी प्रकृति को हमेशा विधि के शासन का एक अनिवार्य हिस्सा माना गया है जो इस देश में न्याय प्रशासन का आधार है"हम दरियाओ बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [ए. आई. आर. 1961 एस. सी. 1457] 'में इस न्यायालय की संविधान पीठ के निर्णय को लाभप्रद रूप से निर्दिष्ट कर सकते हैं जहां न्यायालय ने संक्षेप में निम्नलिखित शब्दों में विधि का सारांश दियाः
>
> 9. ... ...यह व्यापक रूप से जनता के हित में है कि सक्षम अधिकारिता वाले न्यायालयों द्वारा सुनाए गए बाध्यकारी निर्णयों को अंतिम रूप दिया जाना चाहिए और यह भी जनहित में है कि व्यक्तियों को एक ही प्रकार की मुकदमेबाजी से दो बार परेशान नहीं किया जाना चाहिए।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

* * *

11. सक्षम अधिकारिता वाले न्यायालयों द्वारा सुनाए गए निर्णयों का बाध्यकारी प्रकृति अपने आप में विधि के शासन का एक अनिवार्य भाग बन जाता है, और कानून का शासन स्पष्ट रूप से न्याय प्रशासन का आधार है जिस पर संविधान अत्यधिक जोर देता है।

"20. इसलिए, अंतिम रूप प्राप्त करने वाले निर्णय की बाध्यकारी प्रकृति के संबंध में तय कानूनी स्थिति के दृष्टिगत, इसमें कोई संदेह नहीं है कि नोयडा **भोपेंद्र सिंह (सुप्रा)** के मामले में प्रतिपादित विधि के अनुसार मुआवजे का निर्धारण करने के लिए अनिवार्य रूप से बाध्य है। भोपेंद्र सिंह (सुप्रा) का सुसंगत अंश निम्मानुसार प्रस्तुत किया जा रहा हैः

4....विद्वान संदर्भ न्यायालय ने इसी तरह की भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन इस आधार पर किया है कि विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा उसी क्षेत्र की अन्य भूमि का भी उक्त दर पर अधिग्रहण किया गया था।हालांकि, अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने दलील दिया कि प्रश्नगत भूमि उस भूमि के विपरीत मुख्य सड़क से सटी हुई है जिसे संदर्भ अदालत ने विचार में लिया था।इसके अतिरिक्त यह दलील दिया जाता है कि प्रश्नगत भूमि का मूल्य रु. 50/– वर्ग फीट से कम नहीं होना चाहिए था। पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य के परिशीलन पर हमने पाया कि पीडब्लू 1 श्रीमती राज दुलारी ने कहा है कि वर्ष 1976 में प्रश्नगत भूमि का मूल्य रु. 50 प्रति वर्ग फीट था।पीडब्लू 2 अरविंद सिंह, पीडब्लू 3 रणवीर सिंह और पीडब्लू 4 हरपाल सिंह ने भी इसी तरह के बयान दिए हैं। लेकिन भूमि अधिग्रहण के मामले में बाजार मूल्य का आकलन करने का सबसे अच्छा तरीका यह है कि संबंधित भूमि के पड़ोस में इसी तरह की भूमि के खरीदार द्वारा भुगतान की गई कीमत की जांच की जाए। इस तरह के लेन–देन, यदि अधिग्रहण की अधिसूचना की तारीख के नजदीक है, तो इससे अदालतों को भूमि के अधिक सटीक बाजार मूल्य का आँकलन करने में मदद मिलेगी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

हालाँकि, वर्तमान मामले में उपरोक्त गवाहों में से किसी ने भी पास की समान भूमि से संबंधित अनुकरणीय बिक्री विलेख के रूप में कोई सबूत नहीं प्रस्तुत किया गया है। इस तरह की बिक्री के अभाव में, हम उ.प्र. स्टाम्प (प्रथम संशोधन) नियमावली, 1976 के नियम 340 के तहत नैनीताल के कलेक्टर द्वारा आसपास की भूमि का किये गये मूल्यांकन को देखने के लिए बाध्य हैं। कागज सं. 44 सी/1 सर्कल दर की प्रति है जिसमें बिक्री के लिखत के पंजीकरण के लिए कलेक्टर द्वारा मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य को दर्शाता है। उक्त दस्तावेजों से पता चलता है कि दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाने के लिए प्रश्नगत भूमि का सर्कल रेट सड़क से सटे भूमि के बाजार मूल्य का रु. 95 –135 प्रति वर्ग मीटर और सड़क से दूर रु. 67 – 80 प्रति वर्ग मीटर है। अभिलेख पर साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि मुख्य सड़क के निकट थी।

इस प्रकार सर्किल रेट के अनुसार प्रति वर्ग मीटर 95 रुपये से कम स्टांप ड्यूटी वसूल करने के उद्देश्य से बाजार मूल्य तय किया गया था।भूमि के मालिक के साथ अन्याय होगा यदि स्टांप शुल्क को वसूलने के लिए हम सर्कल दर लागू करते हैं और उसकी भूमि के अधिग्रहण पर मुआवजे का भुगतान करने में कम से कम उक्त दर को अस्वीकार करते हैं ।इस भूमि का कुल क्षेत्रफल 2900 वर्ग गज है। विद्वान संदर्भ न्यायालय ने वर्ग गज के संदर्भ में क्षेत्र के साथ प्रति वर्ग फीट की दर को गुणा करके कानून में त्रुटि की है।इसीलिए गलत गणना के कारण यह राशि रु. 17,400/– पर अटकी हुई है। 0.6 एकड़ का क्षेत्रफल 2900 वर्ग गज के बराबर है, जो 2397 वर्ग मीटर के बराबर है। यदि हम सर्कल रेट के आधार पर बाजार मूल्य का आकलन करते हैं तो यह रु. 95/– प्रति वर्ग होता है। वर्ष 1976 में भूमि का बाजार मूल्य रुपये 95/ ए–2397.80 वर्ग मीटर = 2,27,791 रुपये/ आया।

xxx xxx xxx

12. सर्कल के लिए निर्धारित बाजार मूल्य, न्यूनतम वैधानिक बाजार मूल्य है, स्टांप अधिनियम के तहत बनाए गए वैधानिक नियमों के अनुसार, जैसा कि

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

उ.पर. अधिनियम द्वारा संशोधित किया गया है, जिसके आधार पर, धारा 3 से जुड़ी अनुसूची के अनुसार स्टांप शुल्क का भुगतान किया जाता है और बिक्री विलेख का भुगतान उक्त न्यूनतम बाजार मूल्य पर भुगतान किए गए स्टांप शुल्क के भुगतान के बाद ही किया जाएगा और यदि पंजीकरण प्राधिकरण की राय में संपत्ति का मूल्य नियमानुसार निर्धारित न्यूनतम मूल्य से अधिक है, तो वह इस मामले को प्राधिकरण को संदर्भित कर सकता है जो अधिक स्टांप शुल्क का भुगतान करने के लिए विक्रेता से अपेक्षा कर सकता है। और यदि भुगतान नहीं किया जाता है तो वह बिक्री विलेख को जब्त कर सकता है।इस प्रकार, शक्ति का प्रयोग नियमानुसार निर्धारित न्यूनतम बाजार मूल्य है।यदि राजस्व बढ़ाने के लिए सरकार संपत्ति का बाजार मूल्य तय करती है तो इसे भूमि अधिग्रहण अधिनियम के उद्देश्य के लिए संपत्ति के न्यूनतम बाजार मूल्य के रूप में क्यों नहीं लिया जाना चाहिए। भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 के तहत उपबंधित बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया स्टाम्प अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के अनुरूप है।इसलिए, हम मानते हैं कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे से बचते हुए, मुआवजे का भुगतान स्टाम्प अधिनियम के तहत स्टाम्प शुल्क के भुगतान के उद्देश्य से निर्धारित बाजार मूल्य की तुलना में कम दर पर नहीं किया जा सकता।

**(प्रभाव वर्धित)**

21. पूर्वोक्त का परिशीलन मात्र यह स्पष्ट हो जाता है कि, मुआवजे का निर्धारण उस सर्कल रेट को ध्यान में रखकर किया जाना चाहिए जो बाजार मूल्य के अनुसार निर्धारित किया गया है। किसी संपत्ति का बाजार मूल्य वह मूल्य है जो एक इच्छुक क्रेता द्वारा उस सम्पत्ति की वर्तमान स्थिति, सभी मौजूदा लाभों और संभावित संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए इच्छुक विक्रेता को तब भुगतान करता है, जब किसी भी लाभ के सिवाय उस योजना के कार्यान्वयन से जिसके लिए संपत्ति अनिवार्य रूप से अधिग्रहित किया जाता है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

इसलिए, प्रश्नगत भूमि के पड़ोस में स्थित उसी के जैसी भूमि के खरीदार द्वारा भुगतान की गई कीमत के आलोक में बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना है और ऐसे मामलों में, जहां इस तरह के लेनदेन/खरीद के लिए कोई रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है, स्टांप अधिनियम के अनुसार न्यूनतम वैधानिक मूल्य सर्कल रेट के लिए बाजार मूल्य के रूप में लिया जाना चाहिए।

22. प्रस्तुत मामले में, चूंकि भूमि के अनुसूचित खण्ड़ पर अपीलकर्ता के स्वत्व का प्रत्यर्थी द्वारा विरोध नहीं किया गया है और न्यायनिर्णयन केवल मुआवजे की मात्रा तक ही सीमित है, इसलिए हम स्वामित्व के संबंध में उच्च न्यायालय के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करना उचित समझते हैं।जैसा भी हो , आगे बढ़ते हुए, गौतमबुद्ध नगर के जिलाधिकारी द्वारा 27 मार्च, 2004 को पारित आदेश जिसमें सर्कल रेट 1,10,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर अधिसूचित है वह भी रिकॉर्ड पर है, जो नोएडा में स्थित वाणिज्यिक संपत्तियों, आवासीय संपत्तियों आदि पर लागू होता है। इसके अलावा, अधिग्रहित भूमि की प्रकृति भी इस कारण से विवाद में नहीं है कि, नोयडा ने स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए अपीलकर्ता सिविल वाद सं. 416/1998 दायर किया जिसमें यह खुद स्वीकार किया कि यह भूमि वाणिज्यिक उद्देश्यों के उपयोग के लिए निर्धारित की गई है और इसलिए, यह एक मूल्यवान भूमि है।रिट याचिका संख्या 75152 वर्ष 2005 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के अनुपालन में प्रस्तुत राजस्व निरीक्षक की रिपोर्ट दिनांक 05.08.2008 द्वारा यह तथ्य भी पुष्ट हो गया है।उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि मौके पर ही खसरा संख्या 422 व 427 की भूमि को सेक्टर 18 के हिस्से में परिवर्तित कर दिया गया था, जिसके लिए सीमांकन के लिए कोई निश्चित पहचान बिंदु न होने के कारण सीमांकन संभव नहीं है क्योंकि भूमि पूर्ण रूप से विकसित है।इस

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

प्रकार, नोएडा इस मामले में यह नहीं कह सकता कि भूमि या तो कृषि योग्य है या सर्वोत्तम आवासीय है।इस प्रकार, प्रस्तुत तर्क रिकॉर्ड के विपरीत हैं, सच्चाई से बहुत दूर हैं और इसका समर्थन नहीं किया जा सकता है।

23. अब, अनिल कुमार श्रीवास्तव (पूर्वोक्त), जो इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई एक जनहित याचिका थी और बाद में इस न्यायालय को हस्तांतरित की गई थी, के निर्णय पर निर्भर करते हुए राज्य के विद्वान एडिशनल सॉलीसिटर जनरल और प्रत्यर्थी संख्या 7 के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क का भी विश्लेषण किए जाने की आवश्यकता है। इस अदालत ने उपरोक्त मामले में नोएडा द्वारा 2003 में जारी की गई निविदा को चुनौती दी थी और उक्त जनहित याचिका को निम्नानुसार अवलोकन करते हुए खारिज कर दिया था –

> "7. जवाब में, प्रत्यर्थी सं. 2 ने बताया है कि आक्षेपित योजना का व्यापक प्रचार किया गया; यह कि 54, 320.18 वर्ग मीटर के भूखंड का विकास सेक्टर 18 की भीड़–भाड़ कम करने के लिए करना आवश्यक हो गया था चूंकि वहां कार पार्किंग एक विकट समस्या बन चुकी है; यह कि पार्किंग सुविधा के साथ शॉपिंग मॉल का निर्माण करके भीड़भाड़ कम किया जा सकता है; हालांकि, प्रश्नगत प्लॉट का क्षेत्रफल 54, 320.18 वर्ग मीटर है, एफएआर 150 तक सीमित है और ग्राउंड कवर 30% तक सीमित है, जबकि याची द्वारा प्रस्तुत भूखंडों इस प्रकार हैं– अपेक्षाकृत छोटे प्लॉट 60007000 वर्ग मीटर, एफ०ए०आर० 150 है और 600 वर्ग मीटर के छोटे भूखंडों के लिए, एफ०ए०आर० 250 है (अनुलग्नक पी 1 देखें)। यह कि प्राधिकरण कि 54, 320.18 वर्ग मीटर के उक्त भूखंड की पेशकश करके आंतरिक विकास पर सुविधाओं, पार्किंग, आदि की बचत कर रहा है।एम।, प्राधिकरण है
>
> xxx xxx xxx
>
> 9. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एल. नागेश्वर राव ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी नं. 2 द्वारा 27,500 रुपये प्रति वर्ग मीटर

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

की दर से निर्धारित आरक्षित मूल्य, बोर्ड के दिनांक 10–7–2003 के संकल्प के खंड 29–2 (ई) के विपरीत है कि उक्त खंड के तहत, 5001 वर्ग मीटर या उससे अधिक आकार के वाणिज्यिक भूखंडों की आरक्षित दर, क्षेत्रवार दर की तुलना में 90 हजार रुपये प्रति वर्ग मीटर थी। यह निवेदन किया गया था कि 27,500 रुपये प्रति वर्ग मीटर के कम आरक्षित मूल्य पर 54,320.18 वर्ग मीटर के अभिकथित भूखंड के हस्तांतरण से राज्यकोष को 340 करोड़ रुपये का भारी नुकसान होगा।

xxx xxx xxx

14. उपरोक्त परीक्षणों को इस मामले के तथ्यों पर लागू कर हमने पाया है कि अभिलेख पर यह प्रदर्शित करने के लिए कोई सामग्री नहीं है कि 31,850 रु. प्रति वर्ग मीटर की निविदा कीमत एक कम कीमत है। याचिका का पूरा ढांचा 27,500 रुपये प्रति वर्ग मीटर के आरक्षित मूल्य को दी गई चुनौती पर आधारित है।जैसा कि बताया गया है, आरक्षित मूल्य के निर्धारण के बावजूद, याची 31,850 रुपये प्रति वर्ग मीटर याचिकाकर्ता मूल्य को चुनौती देने के लिए स्वतंत्र था.30 प्रतिशत और 150 एफ.ए.आर. के समान मापदंडों के साथ कोई तुलनात्मक बिक्री उदाहरण हमारे सामने नहीं रखे गए हैं। 2800 ईसीएस की लागत के सबंध कोई आंकड़ा हमारे समक्ष नहीं रखा गया है क्योंकि ऐसी लागतों से आरक्षित मूल्य में वृद्धि हो गी। दूसरी ओर, हम पाते हैं कि आरक्षित मूल्य कई कारकों को ध्यान में रखकर तय किया गया है।सर्वप्रथम, अतीत में उच्च आरक्षित मूल्य वाले अपेक्षाकृत छोटे भूखंडों के लिए आमंत्रित निविदाएं विफल हो गई थीं।यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि निविदा प्रक्रिया एक महंगी प्रक्रिया है।इस प्रक्रिया का बार–बार सहारा लेना एक महंगा मामला है।दूसरा, वर्तमान मामले में, आस–पास के क्षेत्रों में तुलनात्मक प्रस्तावों /बिक्री को ध्यान में रखकर आरक्षित मूल्य तय किया गया था.....

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

15. उक्त उपधारा को पढ़ने से यह पता चलता है कि रू. 90,000 के आंकड़े का उल्लेख नहीं किया गया है। यह याचिकाकर्ता द्वारा अभिकथित एक आंकड़ा है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, सर्कल रेट और सेक्टर रेट के बीच अंतर है। याचिकाकर्ता ने दोनों को भ्रमित किया है। उप–पंजीयक के मार्गदर्शन के लिए सर्कल रेट को सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाता है। उसे राजस्व के प्रायोजनों के लिए अधिसूचित किया गया है। ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे यह पता चलता हो कि सेक्टर रेट रू. 90,000 प्रति था। वर्तमान मामले में, हम 54, 320.18 वर्ग मीटर के बड़े भूखंड के साथ 30% ग्राउंड कवर और 150 एफएआर से संबंधित हैं। इन सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण ने आरक्षित मूल्य तय किया है। वर्तमान मामले में, आरक्षित मूल्य के निर्धारण को अनुचित महत्व दिया गया है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, आरक्षित मूल्य के बावजूद, याचिकाकर्ता अवमूल्यन दिखाने के लिए न्यायालय सामग्री, यदि कोई हो, के समक्ष ला सकता था।वर्तमान मामले में निविदा मूल्य 31,850 रुपये प्रति वर्ग मीटर है, जो आरक्षित मूल्य से अधिक है। ऐसी कोई सामग्री नहीं है जिससे यह दर्शित हो कि क्या निविदा की कीमत कम बताई गई है।इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता के इस तर्क में कोई बल नहीं है कि भूमि अत्यधिक कम कीमत पर विक्रय की गई है।"

**(प्रभाव वर्धित)**

24. पूर्वोक्त निर्णय को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि जनहित याचिका में , याचिकाकर्ता ने आरक्षित दर को केवल इसलिए चुनौती दी थी कि उसकी कीमत बहुत कम थी और प्रति वर्ग मीटर 31,850 रुपये की निविदा कीमत को चुनौती नहीं दी थी। इसके अतिरिक्त जनहित याचिका याचिकाकर्ता ने अन्य बातों के साथ–साथ भूखण्ड़ के वास्तविक बाजार मूल्य या स्टाम्प अधिनियम के तहत निर्धारित सर्कल रेट के बारे में कोई सबूत नहीं दिखाया था। यह उचित रूप से स्वीकार किया गया था कि नोएडा की ओर से पेश विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

जनरल द्वारा बहस के दौरान नोएडा ने इस तथ्य को प्रकट नहीं किया है  कि वे औपचारिक अधिग्रहण किए बिना तीसरे पक्ष की भूमि की नीलामी करने का इरादा रखते थे। यह उल्लेख करना अप्रासंगिक नहीं है कि, नोएडा द्वारा प्रत्यर्थी सं. 7 को भूमि सौंपने के कार्य पर जनहित याचिका में जोर दिया गया था वह मनमाना था। जबकि वर्तमान मामले में, तीसरे पक्ष की भूमि के लिए मुआवजा देने पर जोर दिया गया है, जिसकी भूमि दुर्भावना से और बलपूर्वक बिना किसी औपचारिक अधिग्रहण के, हालांकि बाद में किए गए स्थायी निषेधाज्ञा के डिक्री के उल्लंघन में प्रत्यर्थी संख्या 7 को सौंपी गई है। उक्त जनहित याचिका में, मुआवजे की उचित राशि क्या हो सकती है? , यह निर्धारण के लिए प्रश्न नहीं था। इसलिए, इस संबंध में **अनिल कुमार श्रीवास्तव (सुप्रा)** के फैसले का अवलम्ब लेकर अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा जोर दिया जाना किसी भी मेरिट से परे है।

25.  जैसा कि ऊपर बताय गया है, वर्तमान मामले में मुआवजे के निर्धारण के संबंध में, **भोपेंद्र सिंह (सुप्रा)** का निर्णय, जिसमें बिक्री विलेख के पंजीकरण के लिए कलेक्टर द्वारा मूल्यांकित बाजार मूल्य को दर्शित करने वाला सर्कल रेट को वैध बना दिया गया था। इसके बाद इस न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय में हस्तक्षेप नहीं किया गया था। भूमि के मालिक के मामले में, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका संख्या 75152 वर्ष 2005 में पारित 10.12.2009 के आदेश से, विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी को निर्देश दिया कि वह भोपेंद्र सिंह (सुप्रा में दिए गए फैसले के अनुसार कानून के अनुसार मुआवजा निर्धारित करे, जो इस न्यायालय द्वारा पोषणीय है।इसलिए, मुआवजे के निर्धारण के आधार के मुद्दे को अन्तरपक्ष द्वारा सुलझा लिया गया है और इस न्यायालय द्वारा भी इसमें कोई हस्तक्षेप नहीं किया गया है। अब, उक्त मुद्दे पर, **अनिल कुमार श्रीवास्तव (सुप्रा)** के फैसले का अवलम्ब लेते हुए इस मामले में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। किसी भी

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

स्थिति में, स्टांप अधिनियम के तहत स्टांप शुल्क के भुगतान के उद्देश्य से निर्धारित बाजार मूल्य से कम दर पर मुआवजे का भुगतान किया जा सकता है।

26. जैसा कि पहले बताया गया है, विवादित भूमि न केवल वाणिज्यिक उपयोग के लिए नामित की गई थी, बल्कि इसे औद्योगिक विकास योजना क्षेत्र का हिस्सा भी घोषित किया गया था। इसके विकास के बाद इस पर एक मॉल भी बना दिया गया है। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश में सर्कल रेट के मुताबित 1,10,000 रू. प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजे का भुगतान सही ढंग से निर्धारित किया है। इसलिए हम 1,10,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा देने के लिए उच्च न्यायालय के निष्कर्षों की पुष्टि करते हैं।

27. पूर्ववर्ती चर्चा के आलोक में, एकमात्र प्रश्न जो अब हमारे विचार के लिए बना हुआ है, उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश में 50% की सीमा तक विकास शुल्क में कटौती के संबंध में है। उक्त मुद्दे पर, विकास शुल्क की कटौती की मात्रा पर पहुंचने के लिए कोई सीधा सूत्र नहीं है और इसका आकलन व्यक्तिगत मामले के तथ्यों के आधार पर उन सभी कारकों पर विचार करने के बाद किया जाना चाहिए जो ऐसी मात्रा को प्रभावित कर सकते हैं।जैसा कि स्पष्ट है, उच्च न्यायालय ने इस मुद्दे से जुड़े सभी कारकों पर विचार नहीं किया और नियमित रूप से 50% विकास शुल्क की अधिकतम कटौती के साथ आगे बढ़ा

34. हम ऐसा इसलिए कह रहे हैं, क्योंकि आक्षेपित निर्णय के अवलोकन करन पर यह स्पष्ट होता है कि उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ –साथ सम्पूर्ण अधिग्रहण की कार्यवाही में नोएडा द्वारा कारित शरारतों को उजागर किया है, लेकिन साथ ही, यह विकास शुल्कों की अधिकतम कटौती के लिए पर्याप्त कारण बताने में विफल रहा है।यह भी देखा गया है कि, यह पहली बार नहीं है कि नोएडा बड़े डेवलपर्स के साथ सांठगांठ कर इस अदालत के समक्ष है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

28. जैसा भी हो, अभिलेख पर उपलब्ध सामाग्री के परिशीलन यह विदित होता है कि इस पर विवाद नहीं है कि अनुसूचित भूखण्ड़ औपचारिक अधिग्रहण के अभाव में नोयडा द्वारा प्रत्यर्थी सं. 7 को आवंटित किया गया था, उसके उपरान्त वाणिज्यिक केंद्र की पंक्ति में उक्त अनुसूचित भूमि को विकसित कर उस पर एक मॉल का निर्माण भी कर दिया गया था। अतः, हमारे विचार में, विकास शुल्क की कटौती की मात्रा का मूल्यांकन उच्च न्यायालय द्वारा सभी सुसंगत कारकों के प्रासंगिक परिप्रेक्ष्य से किया जाना चाहिए, जो स्पष्ट रूप से तत्काल मामले में नहीं किया गया है।ऐसा होने पर भी, इस विसंगति को दूर करने के लिए, इस मोड़ पर **'भगवाथुला समन्ना बनाम विशेष तहसीलदार और भूमि अधिग्रहण अधिकारी, (1991) 4 एससीसी 506'** के मामले में इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत का उल्लेख करना उचित है, जिसमें भूमि मूल्य में कटौती के सिद्धांत के प्रश्न पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया –

> 11. इस प्रकार तुलनात्मक बिक्री के दायरे में आने वाली भूमि के मूल्य में कटौती के सिद्धांत को अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए अपनाया गया। इस सिद्धांत को लागू करने के लिए सभी सुसंगत तथ्यों पर विचार करना आवश्यक है।यह अधिग्रहण से आच्छादित क्षेत्र की सीमा नहीं है जो एकमात्र सुसंगत कारक है।यहां तक कि विशाल क्षेत्र में भी ऐसी भूमि हो सकती है जो पूरी तरह से विकसित हो और सभी सुविधाओं से युक्त हो और एक लाभप्रद स्थिति में स्थित हो।यदि बड़े पथ के भीतर छोटा क्षेत्र पहले से ही विकसित है और निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयुक्त है और इसके आसपास की सड़कों, जल निकासी, बिजली, संचार आदि में है, तो कटौती का सिद्धांत केवल इस कारण से है कि यह अधिग्रहित बड़े पथ का हिस्सा है, हो सकता है उचित हो।
>
> 12. इन मामलों में शामिल भूमि समतल और समतल या पुनर्ग्रहण की आवश्यकता के बिना निर्माण के लिए उपयुक्त है।उच्च न्यायालय ने स्वयं इस

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

साक्ष्य पर निष्कर्ष निकाला है कि अधिग्रहण द्वारा आच्छादित भूमि उत्तर में टाउन प्लानिंग ट्रस्ट रोड के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग और दक्षिणी रेलवे स्टाफ क्वार्टर के किनारे स्थित है।आस–पास के क्षेत्र पहले से ही विकसित हैं और घरों का निर्माण किया गया है, और भूमि का उपयोग भवन स्थलों के रूप में किया जा सकता है। यह पता लगाने के बाद कि भूमि का केवल निर्माण स्थलों के रूप में मूल्य निर्धारित किया जाना है और प्रतिशत भूमि की लाभप्रद स्थिति का उल्लेख करने के बाद उच्च न्यायालय को कटौती के सिद्धांतों को लागू नहीं करना चाहिए था। ऐसा प्रत्येक मामले में नहीं होता है कि इस तरह की कटौती पर अनुमति प्रदान की जाए।जहां अधिग्रहीत भूमि सड़क, बिजली इत्यादि की सुविधाओं के साथ पहले से ही विकसित भूमि के मध्य में आती है वहां तुलना की जाने भूमि के मूल्य में कटौती का समर्थन नहीं किया जा सकता है।

13. यह प्रस्ताव कि भूमि का बड़ा क्षेत्र संभवतः उसी दर पर मूल्य प्राप्त नहीं कर सकता है जिस पर छोटे भूखंड बेचे जाते हैं, पूर्ण प्रस्ताव नहीं है और दी गई परिस्थितियों में भूमि के छोटे भूखंडों द्वारा प्राप्त मूल्य को ध्यान में रखना स्वीकार्य होगा।यदि बड़ा भूखण्ड़ लाभप्रद स्थिति के चलते उस उद्देश्य के लिए उपयुक्त है जिसके लिए छोटे भूखंडों का उपयोग किया जाता है और जो ऐसे विकसित क्षेत्र में स्थित है जहां जिसको आगे के विकासित करने की कम अथवा न्यून संभावना हो वहां तुलना करने के लिए भूमि के मूल्य में कटौती का सिद्धांत को समर्थन नहीं दिया जाता है। जहां तक इन दो मामलों में शामिल भूखंडों की प्रकृति का प्रश्न है, यह संतोषजनक रूप से अभिलेख पर दिखाया गया  है कि इस भूमि में सड़क और अन्य सुविधाएं प्रदान की गईं है और यह एक विकसित कॉलोनी के पास है और ऐसी परिस्थितियों में, प्रश्नगत सम्पूर्ण क्षेत्र का उपयोग आवास स्थलों के रूप में करना संभव है। सड़क के लिए अधिग्रहीत भूमि के संबंध में समान लाभ उपलब्ध है और इसमें आगे विकास की आवश्यक्ता नहीं है। इसलिए, हमारी राय में उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण ने कटौती के सिद्धांत को लागू करने और भूमि के उचित बाजार मूल्य को 10

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

रुपये प्रति वर्ग गज से घटाकर 6.50 रुपये प्रति वर्ग गज घटाकर करने में त्रुटि कारित की है।

29. इसके अतिरिक्त, इस न्यायालय ने **'त्रिशाला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य, (2011) 6 एस. सी. सी. 47'** के मामले में प्रतिकर के अवधारण और विकास प्रभारों की कटौती के संबंध में विचार करते हुए निम्नानुसार धारित किया–

> "44. इस प्रकार उपरोक्त प्रतिपादित सिद्धांत से यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि अपने विकसित आसपास के क्षेत्रों के रूप में कमोबेश विकसित भूमि होनी चाहिए, जिसमें सभी सुविधाएं हों और ऐसी भूमि को बिना किसी अतिरिक्त व्यय के जिस उद्देश्य के लिए अधिग्रहित किया गया है, उसके लिए उपयोग करने के लिए उपयुक्त हो, इससे पहले कि ऐसी भूमि पर कोई कटौती नहीं मानी जा सकती है।इसी प्रकार, विक्रय के प्रायोजनों के लिए कुछ कटौती के साथ बड़े भूखण्ड़ के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए छोटे भूखंडों पर विचार किया जा सकता है जब तक कि संभावना, उपयोग, सुविधाएँ और बुनियादी ढांचा में कोई अंतर न हो। ऐसे सिद्धांतों पर प्रत्येक मामले को उसकी मेरिट पर विचारित करना होगा।

इसके अतिरिक्त, इस न्यायालय ने **'कस्तूरी और अन्य बनाम हरियाणा राज्य, (2003) 1 एससीसी 354'** मामले में विभिन्न तथ्यात्मक कारकों पर विचार करते समय विकास प्रभारों के लिए मुआवजे के भुगतान में कटौती को लागू करते हुए निम्नानुसार धारित किया–

> 7. ... ..हालांकि, कुछ भूमि के मामले में जहां विकसित क्षेत्र के आधार पर कुछ फायदे हैं, यह कटौती के प्रतिशत को कम करने में मदद कर सकता है, क्योंकि उस खाते पर आवश्यक विकास शुल्क कम हो सकता है।विभिन्न तथ्यात्मक कारक हो सकते हैं जिन्हें विकासात्मक शुल्क के लिए मुआवजे के भुगतान में कटौती को लागू करते समय ध्यान में रखना होगा, हो सकता है कि

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

कुछ मामलों में यह एक तिहाई से अधिक हो और कुछ मामलों में इससे कम है। यह याद रखना चाहिए कि एक विकसित क्षेत्र और संभावित मूल्य वाले क्षेत्र के बीच अंतर है, जिसे विकसित किया जाना शेष है।तथ्य यह है कि कोई क्षेत्र विकसित है अथवा विकसित क्षेत्र से सटा हुआ है इस बात से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जाएगा कि इस क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूमि भवन स्थल या भूखंड के रूप में विकसित है, खासकर जब विशाल भूक्षेत्र का अधिग्रहण किया जाता है, जैसा कि इस मामले में, विकास के प्रायोजन के लिए किया गया है।"

उपरोक्त निर्णय सामान्य कारकों को मान्यता प्रदान करता है जिन पर विकास शुल्क की कटौती की मात्रा तय करने के लिए विचार किया जाना है।जैसा कि ऊपर बताया गया है, ऐसे कारकों में मुख्य रूप से अधिग्रहित की जाने वाली भूमि की प्रकृति, अधिग्रहित किए जाने वाले क्षेत्र की सीमा, निकटवर्ती भूमि में विकास की सीमा के साथ–साथ अधिग्रहित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि, व्यावसायिक क्षमता आदि शामिल हैं।अतः उक्त कारकों पर विचार करते हुए वर्तमान मामले में विकास शुल्क की कटौती की जानी चाहिए थी।हालाँकि, यह स्पष्ट किया जाता है कि यह अवलोकन वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों में किया जा रहा है न कि सामान्य रूप से।

30. उक्त निर्णयों के अनुपात को वर्तमान मामले के तथ्यों में लागू करते हुए, नोएडा द्वारा उठाए गए कदम के अनुसार, अनुसूचित भूखण्ड़ एक महंगी भूमि है, जो प्राधिकरण के विकास के केंद्र में स्थित है और इसका वाणिज्यिक उपयोग है। मौके पर, सीमांकन संभव नहीं था क्योंकि भूमि पूरी तरह से विकसित थी।इस पृष्ठभूमि में, बिना अधिग्रहण के, अपीलकर्ता का भूखण्ड़ प्रत्यर्थी सं . 7 को स्थानांतरित कर दिया गया था। बाद में जिला न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए, उक्त भूमि के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की पुष्टि की गई थी। कब्जा प्राप्त करने के समय, मुआवजे की राशि तय नहीं की गई थी और अब,

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

अपीलकर्ता पर्याप्त मुआवजा प्राप्त करने के लिए यहां से वहां भटक रहा है।पूर्व वाद में रू. 1,10,000 सर्कल रेट की दर से क्षतिपूर्ति के भुगतान करने के लिए विवाद को तय करने के बाद भी नोयडा ने अपनी इच्छा से न तो क्षतिपूर्ति निर्धारित किया और न ही अपीलार्थी को उसका भुगतान किया। यद्यपि अनुसूचित भूखण्ड़ का कब्जा बहुत पहले वर्ष 2004 और 2005 में प्राप्त कर लिया गया था, लेकिन आज तक, अपीलकर्ता मुआवजे का लाभ नहीं उठा पाया है और उत्तरवर्ती 40 राउंड तक अदालतों के समक्ष मुकदमा चलाता रहा है। इन सभी पहलुओं पर विचार करते हुए, उक्त में उच्च न्यायालय द्वारा 50% की सीमा तक की गई कटौती को बरकरार नहीं रखा जा सकता है और मुआवजे के भुगतान के बिंदु पर निष्कर्षों को छूए बिना इसे रद्द कर दिया जाता है।

31. जैसा कि इसमें ऊपर निर्धारित किया गया है, 1,10,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर की सर्कल दर पर मुआवजा अपीलकर्ता – रेड्डी वीराना को देय होगा। अब, ब्याज के मुद्दे को अधिनियम,1894 की धारा 34 के प्रावधानों के संदर्भ में देखा जाना आवश्यक है, जो इस प्रकार हैः

> ब्याज का संदाय– जब ऐसी प्रतिकर की रकम भूमि का कब्जा लेने पर या उससे पूर्व संदत्त या जमा नहीं की जाती है तो कलेक्टर इस प्रकार कब्जा लेने के समय से उस पर नौ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित अधिनिर्णीत धनराशि का भुगतान करेगा जब तक कि इसे इस प्रकार भुगतान या जमा नहीं किया जाएगा:
>
> बशर्ते कि यदि जिस दिन कब्जा लिया गया है उस तारीख से एक वर्ष के अंदर ऐसे मुआवजे या उसके किसी हिस्से का भुगतान नहीं किया जाता है, उक्त अवधि समाप्त होने की तिथि अथवा एक वर्ष की समाप्ति पर प्रतिपूर्ति अथवा उसके भाग की राशि पर, जो ऐसी समाप्ति की तिथि से पूर्व भुगतान अथवा जमा नहीं की गई है, ब्याज पंद्रह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देय होगा।"

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

परिशीलन करने पर, यह स्पष्ट है कि यदि भूमि पर कब्जा करने से पहले या उससे पहले मुआवजे की धनराशि का भुगतान अथवा जमा नहीं किया जाता है, तो ब्याज नौ प्रतिशत की दर से कब्जे में लेने के समय से तब तक देय होगा जब तक कि उसे भुगतान या जमा नहीं किया जाएगा।इसमें यह भी प्रावधान किया गया है कि यदि एक वर्ष के भीतर मुआवजे की राशि का भुगतान या जमा नहीं किया गया है, तो एक वर्ष की अवधि समाप्त होने पर पन्द्रह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय होगा। पूर्वोक्त का परिशीलन करने पर, यह स्पष्ट है कि यदि मुआवजे की राशि का भुगतान या जमा नहीं किया जाता है, तो नौ प्रतिशत ब्याज आरोपित और देय होगा।यदि उक्त धनराशि एक वर्ष के भीतर जमा या भुगतान नहीं की जाती है, तो ब्याज @15% प्रति वर्ष देय होगा, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, भूमि शुरू में वर्ष 2003 में प्रत्यर्थी सं. 7 को दी गई थी और बाद में अधिग्रहण किया गया था। अतिरिक्त अधिनिर्णय कब्जे में लेने की तारीख से पांच साल की देरी के बाद 31.1.2011 को पारित किया गया था।यह धनराशि वर्ष 2017 में लगभग 14 वर्षों की देरी से जमा की गई थी।इस मामले के महत्वपूर्ण तथ्यों में, हमारे विचार में, अपीलकर्ता रेड्डी वीराना के नागरिक अधिकार का भंग भारत के संविधान के अनुच्छेद 300 of क के भंग में किया गया है।नोयडा की ऐसी कार्रवाई स्पष्ट रूप से संवैधानिक अपकृत्य के समान है।भारत के संविधान के अनुच्छेद 300 ए का उल्लंघन करते हुए इस मामले में किए गए अधिग्रहण के संदर्भ में , **'कल्याणी (मृत) थ्रू एलआर एंड अन्य बनाम सुल्तान बथेरी म्यूनिसीपॉलिटी 42 और अन्य, 2022 की सिविल अपील सं 3189'** के मामले में इस न्यायालय का निर्णय प्रासंगिक है, जिसमें यह कहा गया था कि –

> "20. अनुच्छेद 300 ए स्पष्ट रूप से कहता है कि किसी भी व्यक्ति को कानून के प्राधिकार के बिना उसकी संपत्ति से वंचित नहीं किया जाएगा। वर्तमान मामले में, हम नहीं पाते हैं, किस कानून के प्राधिकार के तहत, अपीलार्थियों

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

की भूमि ली गई थी और वे उससे वंचित थे। यदि पंचायत और पीडब्ल्यूडी इस बात का कोई सबूत प्रस्तुत करने में विफल रहे कि अपीलार्थियों ने अपनी भूमि स्वेच्छा से आत्मसमर्पण कर दिया है, तो अपीलार्थियों को संपत्ति से वंचित करना संविधान के अनुच्छेद 300 ए का उल्लंघन होगा।

21. इस न्यायालय की संविधान पीठ ने 'के. टी. प्लांटेशन प्राइवेट लिमिटेड बनाम कर्नाटक राज्य, 2011 (9) एस. सी. सी. 63' के इस मामले में, अन्य के अलावा, क्षतिपूर्ति के भुगतान से संबंधित मुद्दे पर विचार किया जहां एक व्यक्ति अनुच्छेद 31 (2) के निरसित हो जाने के उपरान्त अपनी संपत्ति से वंचित किया जाता है। यह प्रतिपादित किया गया कि किसी व्यक्ति को उसकी सम्पत्ति से वंचित करने की दो अपेक्षाएं हैं। सार्वजनिक प्रयोजन की आवश्यकता एक पूर्व शर्त है और मुआवजे का दावा करने का अधिकार भी अनुच्छेद 300 (A) में अंतर्निहित है। अनुच्छेद 221 (E) में संदर्भ का उत्तर देते समय निम्नानुसार उपबंधित किया गया है –

221. इसलिए, हम संदर्भ इस प्रकार हैंः

xxxxxx

(e) अनुच्छेद 300 के अधीन किसी व्यक्ति को उसकी संपत्ति से वंचित करने के लिए लोक प्रयोजन एक पूर्व शर्त है और प्रतिकर का दावा करने का अधिकार भी उस अनुच्छेद में अंतर्निहित है और जब कोई व्यक्ति अपनी संपत्ति से वंचित किया जाता है तो राज्य को दोनों आधारों को न्यायोचित ठहराना होगा जो अधिनियम, विधायी नीति, उद्देश्य और विधायिका के प्रयोजन और अन्य संबंधित कारकों पर निर्भर हो सकते हैं।"

32. पूर्वोक्त और इस मामले के महत्वपूर्ण तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि वैधानिक रूप से भुगतान किए गए ब्याज के अलावा, मुआवजे की राशि के निर्धारण के लिए तारीख को स्थानांतरित करने या अपीलकर्ता रेड्डी वीराना द्वारा मांग के अनुसार 2013 अधिनियम के अनुसार मुआवजे का निर्धारण

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

करने के स्थान पर दंडात्मक ब्याज की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जाना चाहिए।यहां यह उल्लेख करना अप्रासंगिक नहीं है कि ब्याज की प्रकृति अनिवार्य रूप से या तो पैसे के उपयोग के लिए भुगतान किया गया प्रतिफल है या इसके देय होने के बाद इसकी मांग करने से मना करना है।ब्याज, चाहे वह वैधानिक हो या अन्यथा, लाभ का प्रतिनिधित्व करता है, हो सकता है कि लेनदार ने धन का उपयोग किया हो या नुकसान से, वह पीड़ित हो सकता है क्योंकि वह उस धनराशि का उपयोग नहीं कर सका।इसलिए, हमारे विचार में वर्तमान मामले में मुआवजे की धनराशि पर मुआवजे की राशि वैधानिक ब्याज के साथ देय होगी, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में 3% दंडात्मक ब्याज निर्देशित किया गया है।

33. पूर्वोक्त के दृष्टिगत, नोएडा द्वारा दायर सिविल याचिका सं 3636/2022 को खारिज कर दिया गया है, जबकि अपीलकर्ता रेड्डी वीराना द्वारा दायर सिविल याचिका सं 3637/2022 पर निम्नलिखित निर्देशों के साथ भागतः अनुमति प्रदान की जाती हैः

1. प्रत्यर्थियों को सेक्टर 18 की सर्कल दर अर्थात् 1,10,000/– रुपए प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से मुआवजे की राशि की गणना करने का निर्देश दिया जाता है।

2. विकास शुल्क के लिए 50% कटौती का निर्देश जारी करने वाले उच्च न्यायालय के निर्णय को अपास्त किया जाता है।

वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों में, प्रत्यर्थी को निर्देश दिया जाता है कि वे सर्कल दर के अनुसार मुआवजे की राशि की गणना करते समय विकास प्रभार पर कोई कटौती न करें, जैसा कि ऊपर पैरा 1 में निर्दिष्ट है

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***

3. जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित किया गया है, अधिनियम,1894 की धारा 23 (2) के संदर्भ में 30% की हर्जाना भी देय है।

4. मुआवजे की राशि पर वैधानिक ब्याज कब्जा लेने की तारीख से अर्थात फरवरी, 2005 से 45 वर्ष की अवधि के लिए 9 प्रतिशत की दर से देय होगा।

तत्पश्चात, अधिनियम,1894 की धारा 34 के परन्तुक के अनुसार 15% की दर से प्रति वर्ष का भुगतान किया जाना चाहिए। उक्त वैधानिक ब्याज के अलावा, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों में 3% दंडात्मक ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है।

5. यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि वर्ष 2017 में जमा की गई राशि भी उसी दर पर ब्याज अर्जित करेगी, जैसा कि वसूली की तारीख तक ऊपर पैरा 4 में निर्देशित है।

6. चूंकि, विचाराधीन भूमि का अधिग्रहण नोएडा द्वारा किया गया था, जिसे लोक नीलामी में प्रत्यर्थी–7 द्वारा क्रय किया गया था, इसलिए, मुआवजे की राशि का भुगतान करने का दायित्व नोएडा का होगा। सम्पूर्ण राशि का भुगतान इस निर्णय की तारीख से छह सप्ताह की अवधि के भीतर किया जाएगा।

.....

**(न्यायमूर्ति विनीत सरन)**

.....

**(न्यायमूर्ति जे. के. माहेश्वरी)**

नई दिल्ली;

5 मई 2022

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"***