ए.

भारत शंकर निगम लिमिटेड

वी.

एम/एस। नेमिचांद दामोदरदास और ए. एन. आर. (2022 की सिविल अपील संख्या 3478)

बी.

11 जुलाई, 2022

[एम. आर. शाह और बी. वी. नागरत्ना, जे. जे.] भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: एस. 4-भूमि अधिग्रहण

—

क्षतिपूर्ति-तैयार मूल्यांकनकर्ता दरों के आधार पर निर्धारण-की शुद्धता आयोजित की गईः रेडी सी रेकनर में उल्लिखित दरें, स्टाम्प शुल्क के संग्रह के उद्देश्य से हैं, जो क्षेत्र की सभी भूमि के लिए समान दरें हैं, इस प्रकार, भूमि के लिए मुआवजे के निर्धारण का आधार नहीं हो सकती हैं। अधिनियम के तहत अधिग्रहित-भूमि का बाजार मूल्य इस पर निर्भर करता है

भूमि का स्थान; भूमि का क्षेत्रफल; भूमि डी विकसित क्षेत्र में है या नहीं; चाहे अधिग्रहण भूमि के एक छोटे भूखंड का हो या भूमि के एक बड़े हिस्से का-मुआवजे का निर्धारण करते समय विभिन्न भूमि के लिए समान बाजार मूल्य नहीं हो सकता है। 21 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। रु. तक। 174 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। ई पर निर्भर

तैयार अभिदाता दर, इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया जाता है और खारिज कर दिया जाता है, और प्रति वर्ग कि. मी. मुआवजे का निर्धारण करने वाले संदर्भ न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया जाता है। फीट। पुनर्स्थापित किया जाता है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 स्टाम्प शुल्क की गणना के उद्देश्य से रेडी रेकनर एफ में उल्लिखित कीमतें, जो पूरे क्षेत्र के लिए तय की गई हैं, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत मुआवजे के निर्धारण का आधार नहीं हो सकती हैं। तत्काल मामले में, संदर्भ न्यायालय ने उनकी ओर से प्रस्तुत करने पर विचार किया

पीडब्लू-3 के बयान की सराहना पर इसे स्वीकार करें, एक सरकारी अधिकारी जिसने विशेष रूप से स्वीकार किया कि उचित स्टाम्प शुल्क की वसूली के लिए तैयार रेकोनर तैयार किया गया था
और पंजीकरण शुल्क और लेन-देन की वास्तविक दरें

एच.

747 748

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

बाजार में बिक्री का ए रेडी रेकनर में उल्लिखित दरों से अलग है और सही बाजार मूल्य नहीं हो सकते हैं।

रेडी रेकनर से प्रतिबिंबित। यहां तक कि पीडब्लू-4 ने भी अपने बयान में विशेष रूप से स्वीकार किया कि तैयार गणक तैयार है।

केवल स्टाम्प शुल्क एकत्र करने के लिए। [पैरा 9] [757-जी-एच; 758-ए-सी]

बी 1.2 विभिन्न कारक हो सकते हैं, जिनकी आवश्यकता है

भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए विचार किया जाता है। भूमि का बाजार मूल्य भूमि के स्थान पर निर्भर करता है; भूमि का क्षेत्रफल; भूमि विकसित क्षेत्र में है या नहीं; अधिग्रहण भूमि के एक छोटे से भूखंड का है या भूमि का एक बड़ा हिस्सा और कई अन्य लाभप्रद और नुकसानदेह हैं।

कारकों पर विचार करने की आवश्यकता है। इसलिए, भूमि के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण करते समय विभिन्न भूमि के लिए समान बाजार मूल्य नहीं हो सकता है।

अधिग्रहण अधिनियम। इसलिए, तैयार मूल्यांकनकर्ता में उल्लिखित दरें, निर्धारण के लिए आधार नहीं हो सकती हैं

डी.

अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजा। इसलिए, उच्च न्यायालय ने मुआवजे की राशि को रुपये से 800% बढ़ाने में एक गंभीर गलती की है। 21 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। रु. तक। 174 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। रेडी रेकनर में उल्लिखित दरों पर भरोसा करना और/या उन पर विचार करना। [पैरा 11] [761-बी-ई]

ई.

1.3 सरकारी प्रस्ताव में यह उल्लेख किया गया है कि रेडी रेकनर वैज्ञानिक रूप से प्रत्येक क्षेत्र, प्रमुख सड़कों, रेलवे आदि की भौगोलिक स्थितियों को ध्यान में रखते हुए तैयार किया जाता है, साथ ही साथ खरीद और बिक्री लेनदेन की जानकारी का निरीक्षण किया जाता है और यह कि रेडी रेकनर दरें इस पर आधारित होती हैं -

एफ.

ग्रामीण क्षेत्रों में तालुक और शहर के विभिन्न हिस्सों में शहरी क्षेत्र। भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के निर्धारण के उद्देश्य से भूमि का एक समान बाजार मूल्य नहीं हो सकता है। विभिन्न भूमि का बाजार मूल्य एक स्थान से दूसरे स्थान पर भिन्न होता है और यह जी के विभिन्न कारकों पर निर्भर करता है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय को रद्द कर दिया

जाता है और दरकिनार कर दिया जाता है और प्रति वर्ग कि. मी. मुआवजे का निर्धारण करने वाले संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को रद्द कर दिया जाता है। फीट। पुनर्स्थापित किया जाता है। [पैरा 12,13] [761-एफ-एच; 762-ए-बी]

एच भारत शंकर निगम लिमिटेड v. एम/एस। नेमिचांद 749 दामोदरदास और ए. एन. आर.

जवाजी नागनाथम बनाम। राजस्व प्रभागीय अधिकारी,

ए.

आदिलाबाद, ए. पी. और अन्य (1994) 4 एस. सी. सी. 595: [1994] 1 एस. सी. आर. 368; लाल चंद बनाम भारत संघ और एएनआर। (2009) 15 एससीसी 769: [2009] 13 एस. सी. आर. 622; कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान बनाम। बिपिन कुमार (2004) 2 एस. सी. सी. 283 पर भरोसा किया।

बी.

शालिनी वामन गोडबोले बनाम। विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, विशेष इकाई, सोलापुर और अन्य। (2009) 5 माह एल. जे. 884; चिमनलाल हरगोविंदास बनाम। विशेष भूमि

अधिग्रहण अधिकारी, पूना और अन्र। (1988) 3 एस. सी. सी. 751

सी.

: [1988] 1 पूरक। एस. सी. आर. 531-संदर्भित। मामला कानून संदर्भ

(2009) 5 माह एलजे 884

पैरा 3.2

संदर्भित किया गया है

डी.

[2009] 13 एससीआर 622

उस पर भरोसा करें

पैरा 9

[1994] 1 एससीआर 368

उस पर भरोसा करें

पैरा 9

(2004) 2 एस. सी. सी. 283

उस पर भरोसा करें

पैरा 9

ई.

[1988] 1 पूरक। एस. सी. आर. 531 को संदर्भित किया गया

2009 की पहली अपील संख्या 1302 में बॉम्बे, नागपुर पीठ, नागपुर में न्यायिक उच्च न्यायालय एफ के दिनांक 20.01.2021 के निर्णय और आदेश से। आर. डी. अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता। , प्रदीप कुमार माथुर, चिरंजीव जौहरी, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

जी.

श्रीमती किरण सूरी, वरिष्ठ अधिवक्ता। , साजिद वर्शानी, सत्यजीत ए. देसाई, सिद्धार्थ गौतम, सुश्री देब दीपा मजूमदार, सत्य काम शर्मा, सुश्री ऐश्वर्या कुमार, सुश्री अनघा एस. देसाई, सचिन पाटिल, राहुल चिटनिस, आदित्य ए. पांडे, जियो जोसेफ, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

ए.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे. 1. 2009 की पहली अपील No.1302 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय द्वारा नागपुर पीठ में पारित किए गए विवादित फैसले और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने

बी.

भारत संचार निगम लिमिटेड (बी. एस. एन. एल.) ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता देते हुए मूल मालिकों/मूल दावेदारों द्वारा पसंद की गई उक्त अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया है और अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे की राशि को मुख्य रूप से भूमि की प्रचलित रेडि रेकनर दरों पर निर्भर करते हुए बढ़ा दिया है।

सी.

2. कि यवतमाल, महाराष्ट्र में स्थित मूल भूस्वामियों के स्वामित्व वाली भूमि राज्य सरकार द्वारा बी. एस. एन. एल. के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित की गई थी। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने पुरस्कार निर्धारित करने की घोषणा की

कुल मुआवजा @Rs.14,33,703/- (रु। 13.32 प्रति वर्ग मीटर। फीट)।
. जिसमे

डी.

भूमि मालिकों का उदाहरण, संदर्भ न्यायालय को एक संदर्भ दिया गया था। संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे की राशि को बढ़ाकर Rs.21/- प्रति वर्ग किलोमीटर कर दिया। फीट।

2.1 मूल दावेदारों के कहने पर उच्च न्यायालय में एक और अपील में, विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने

ई.

मुआवजे की राशि को बढ़ाकर Rs.174/- प्रति वर्ग किलोमीटर कर दिया गया है। फीट। (संदर्भ न्यायालय के मुआवजे के 800% से अधिक और भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिए गए मुआवजे के लगभग 1300%)।

2.2 विवादित निर्णय एफ और उच्च न्यायालय द्वारा मुआवजे की राशि को Rs.174/- प्रति वर्ग किलोमीटर तक बढ़ाने के आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना। फीट। , बी.

एस. एन. एल. ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है। 3. बी. एस. एन. एल. की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आर. डी. अग्रवाल ने जोरदार ढंग से कहा है कि उच्च न्यायालय ने केवल जी पर निर्भर रहते हुए मुआवजे की राशि बढ़ाने में गंभीर गलती की है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय द्वारा 800% से अधिक वृद्धि का एकमात्र आधार भूमि की प्रचलित तैयार गणना दरें हैं, जो इस न्यायालय द्वारा जवाजी नागनाथम बनाम राजस्व के मामले में अभिनिर्धारित रूप से अनुमेय नहीं है।

संभागीय अधिकारी, आदिलाबाद, ए. पी. और अन्य। , (1994) 4 एससीसी 595 और

एच भारत शंकर निगम लिमिटेड v. एम/एस। नेमिचांद

दामोदरदास और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.]

कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान बनाम बिपिन कुमार, (2004) ए 2 एससीसी 283।

3.1 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता

- बी. एस. एन. एल. ने आगे कहा है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, रेडी रेकनर पर पीडब्लू 3 के रूप में कोई निर्भरता नहीं रखी जा सकती थी-एक सरकारी अधिकारी ने विशेष रूप से स्वीकार किया कि बाजार में बिक्री के लेन-देन की वास्तविक दर बी, रेडी रेकनर में उल्लिखित दरों से अलग है और सही बाजार मूल्य रेडी रेकनर से परिलक्षित नहीं होता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि पीडब्लू3 ने आगे विशेष रूप से स्वीकार किया कि रेडी रेकनर केवल स्टाम्प शुल्क एकत्र करने के लिए तैयार किया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, उच्च न्यायालय ने सी में पूरी तरह से विचाराधीन क्षेत्र के तैयार रेकोनर मूल्यों पर भरोसा करते हुए मुआवजे की राशि बढ़ाने में गंभीर गलती की है।

3.3 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए और उपरोक्त निर्णयों पर भरोसा करते हुए, वर्तमान अपील की अनुमति देने का अनुरोध किया जाता है।
4. राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री सचिन पाटिल ने अपीलकर्ता-बी. एस. एन. एल. की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा की गई दलीलों को स्वीकार किया है और प्रस्तुत किया है कि उच्च न्यायालय ने इस तरह का अत्यधिक मुआवजा देने में गंभीर त्रुटि की है।

5. वर्तमान अपील का श्रीमती किरण सूरी ने जोरदार विरोध किया है।

जी.

मूल दावेदारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता। मूल दावेदारों की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्रीमती सूरी ने जोरदार तरीके से प्रस्तुत किया है कि वर्तमान मामले में मुआवजे की राशि को बढ़ाकर 5 लाख रुपये कर दिया गया है। 174 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। , उच्च न्यायालय ने उचित रूप से सरकारी संकल्प और तैयार पर भरोसा किया है

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ए रेकनर। यह तर्क दिया जाता है कि रेडी रेकनर में उल्लिखित भूमि का मूल्य एक वैधानिक लागत है और यहां तक कि सरकार ने एक प्रस्ताव जारी किया है कि मुआवजे की राशि निर्धारित करते समय, रेडी रेकनर में उल्लिखित मूल्य/मूल्य को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है। बी.

5.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, मूल दावेदार

सहायक नगर योजनाकार की पीडब्लू-4 के रूप में जांच करके सरकारी संकल्प दिनांक 31.10.1994 के साथ-साथ तैयार गणना दरों पर भरोसा किया है।

5.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि 31.10.1994 C दिनांकित सरकारी प्रस्ताव यह अनिवार्य बनाता है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख को, जहां भी आवश्यक हो, पूंजीकरण विधि और/या तैयार अभिदाता के अनुसार मूल्यांकन, जो भी अधिक हो, बाजार चयन के समय किया जाना चाहिए। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उपरोक्त सरकारी प्रस्ताव ने रेडी रेकनर के लिए बाजार मूल्य की गणना डी के लिए आधार प्रदान किया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रत्येक क्षेत्र, प्रमुख सड़कों, रेलवे आदि की भौगोलिक स्थितियों को ध्यान में रखने के साथ-साथ लेनदेन की खरीद और बिक्री की जानकारी का निरीक्षण करने के बाद रेडी रेकनर तैयार किया जाता है।

5.3 यह प्रस्तुत किया जाता है कि रेडी रेकनर का उपयोग ई दस्तावेजों को पंजीकृत करने के लिए किया जाता है। बिक्री लेनदेन बाजार मूल्य से कम राशि के लिए नहीं हो सकते हैं। हालाँकि, यह प्रस्तुत किया जाता है कि दस्तावेजों में भूमि का मूल्य तैयार अभिकर्ता द्वारा प्रस्तावित मूल्य से अधिक हो सकता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि सरकार द्वारा एक नीतिगत निर्णय कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण करने के उद्देश्य से रेडी रेकनर में उल्लिखित मूल्य/मूल्य पर विचार किया जा सकता है, न्यायिक समीक्षा से परे है, विशेष रूप से, जब यह चुनौती के तहत नहीं है।

5.4 यह प्रस्तुत किया जाता है कि रेडी रेकनर में उल्लिखित कीमतें महाराष्ट्र के तहत आवश्यक प्रक्रिया का पालन करने के बाद हैं।

जी स्टाम्प (संपत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण) नियम, 1995। लाल चंद बनाम भारत संघ और अन्र के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए। , (2009) 15 एस. सी. सी. 769 (पैरा 41) में कहा गया है कि स्टाम्प अधिनियम के तहत गठित विशेषज्ञ समिति द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया, कानून बाजार मूल्य का एक वैज्ञानिक और व्यवस्थित मूल्यांकन है और इसलिए, इस न्यायालय द्वारा देखी गई और अभिनिर्धारित की गई है।

एच. भारत शंकर निगम लिमिटेड v. एम/एस। नेमिचांद 753 दामोदरदास और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.]

इस कारण से कि इस तरह की दरें बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एक प्रासंगिक प्रमाण क्यों नहीं होनी चाहिए। 5.5 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए और शालिनी वामन गोडबोले (उपरोक्त) के मामले में बॉम्बे उच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए, वर्तमान अपील को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

बी.

6. संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को विस्तार से सुना।

7. शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने क्षेत्र की तैयार रेकोनर भूमि की कीमतों पर भरोसा करते हुए मुआवजे की राशि में सी द्वारा वृद्धि की है।

800 % Rs.21/- प्रति वर्ग मीटर से। फीट। रु. तक। 174 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। उच्च न्यायालय ने सरकारी प्रस्ताव दिनांक 31.10.1994 पर बहुत अधिक भरोसा किया है

साथ ही तैयार गणक मूल्य और शालिनी वामन गोडबोले (ऊपर) के मामले में उच्च न्यायालय का निर्णय। हालाँकि, जब जवाजी नागनाथम (ऊपर) और कृषि के मामले में इस न्यायालय का निर्णय

डी.

8. भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण करने के लिए तैयार अभिदाता में उल्लिखित मूल्य एफ हो सकते हैं या नहीं, इस न्यायालय द्वारा जवाजी नागनाथम (ऊपर) और कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय के दो फैसलों में निपटा गया है। जवाजी नागनाथम (उपरोक्त) के मामले में, इस न्यायालय ने कहा और अभिनिर्धारित किया है कि भूमि अधिग्रहण जी अधिनियम के तहत भूमि के लिए मुआवजे की राशि मूल्यांकन की विधि को अपनाकर निर्धारित की जाती है, अर्थात् (1) विशेषज्ञों की राय; (2) उचित समय के भीतर वास्तविक रूप से भुगतान की गई कीमत। अधिग्रहित भूमि या अधिग्रहित और समान लाभ रखने वाली भूमि से सटे भूमि की खरीद के लेन-देन; और (3) एच 754 के वास्तविक या तत्काल संभावित लाभ की कई वर्षों की खरीद।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अधिग्रहण की गई भूमि। यह देखा गया है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने में, न्यायालय को भूमि के बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए तीन तरीकों में से एक या दूसरे को ध्यान में रखना होगा।

बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए मामला दिया गया है। इसके बाद, इस न्यायालय ने विचार किया कि क्या मूल मूल्यांकन रजिस्टर का गठन होगा

बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए बी आधार। इसे नकारते हुए और उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए इस विचार को स्वीकार करते हुए कि मूल मूल्यांकन रजिस्टर के तहत प्रविष्टियां बाजार मूल्य बढ़ाने का आधार नहीं बन सकती हैं, इसे पैराग्राफ 5 में निम्नानुसार देखा और माना गया है:

" 5. इसलिए सवाल यह है कि क्या बुनियादी मूल्यांकन सी रजिस्टर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रमाण है। यह न्यायालय विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम. टी. अधिनारायण सेट्टी [ए. आई. आर. 1959 एस. सी. 429] ने पैराग्राफ 9 में कहा कि अधिनियम के तहत मुआवजा देने में न्यायालय का कार्य धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की तारीख में भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाना है। मूल्यांकन के तरीके इस प्रकार हो सकते हैं-(1) विशेषज्ञों की राय (2) अधिग्रहित भूमि या अधिग्रहित और समान लाभ रखने वाली भूमि से सटे भूमि की खरीद के प्रामाणिक लेन-देन में उचित समय के भीतर भुगतान की गई कीमत; और (3) वास्तविक या तत्काल कई वर्षों की खरीद।

अर्जित भूमि का संभावित लाभ। एक ही दृश्य था

ई.

त्रिबेनी देवी बनाम। रांची के कलेक्टर [(1972) 1 एस. सी. सी. 480]। इसे निर्णयों के आधार पर दोहराया गया था, उदाहरण के लिए, पेरियार और

पारीकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम। केरल राज्य [(1991) 4 एस. सी. सी. 195] इसलिए, यह तय किया गया कानून है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने में, न्यायालय को बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए किसी दिए गए मामले के तथ्यों पर उपयुक्त भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक या अन्य तीन एफ तरीकों को ध्यान में रखना होगा। आम तौर पर मूल्यांकन की दूसरी विधि को सबसे अच्छा माना जाता है। इसलिए सवाल यह है कि क्या बुनियादी मूल्यांकन रजिस्टर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार बनाएगा। भारतीय स्टाम्प जी अधिनियम, 1899 स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने की शक्ति प्रदान करता है।

उपकरण आदि। संविधान के अनुच्छेद 254 के साथ पठित सातवीं अनुसूची की सूची III, समवर्ती सूची की प्रविष्टि 44 राज्य विधानमंडल को भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में संशोधन करने का अधिकार देती है। इसका प्रयोग करते हुए ए. पी. के विधानमंडल सहित सभी राज्य विधानमंडलों ने अधिनियम में संशोधन किया और धारा 47-ए को अधिनियमित किया।

एच भारत शंकर निगम लिमिटेड v. एम/एस। नेमिचांद

दामोदरदास और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.]

यदि पंजीकरण अधिकारी के पास यह विश्वास करने का कारण है कि हस्तांतरण, विनिमय, उपहार, अधिकार जारी करने या निपटान द्वारा कवर की गई संपत्ति का बाजार मूल्य वास्तव में दस्तावेज में निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने से इनकार कर सकता है और ऐसी संपत्ति बी के बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को भेज सकता है। इस तरह की राय प्राप्त होने पर, वह निर्धारित नियमों के अनुसार विक्रेता से उस पर अतिरिक्त शुल्क का भुगतान करने के लिए कह सकता है। यदि विक्रेता असंतुष्ट है, तो उसे अपील दायर करने और उस मामले में निर्णय के लिए उच्च न्यायालय में संदर्भ प्राप्त करने का अधिकार दिया गया है।

सी.

की ओर से। इस प्रकार धारा 47-ए स्पष्ट रूप से बताएगी कि इसके तहत शक्ति का प्रयोग पंजीकरण के लिए लाए गए साधन द्वारा कवर की गई एक विशेष भूमि के संदर्भ में है। जब उसके पास यह मानने का कारण हो कि इसका कम मूल्यांकन किया गया है, तो उसे सत्यापित करना चाहिए कि क्या बाजार मूल्य वास्तव में स्टाम्प शुल्क के उद्देश्य से साधन में परिलक्षित हुआ था; संदर्भ पर कलेक्टर प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर डी का निर्धारण कर सकता है। धारा 47-ए ने सरकार को किसी विशेष क्षेत्र, गांव, ब्लॉक, जिले या क्षेत्र में प्रचलित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने और किसी लिखत के पंजीकरण के लिए स्टाम्प शुल्क लगाने के लिए बुनियादी मूल्यांकन रजिस्टर बनाए रखने की कोई स्पष्ट शक्ति प्रदान नहीं की। इसके समर्थन में कोई अन्य वैधानिक प्रावधान या वैधानिक बल वाला नियम हमारे संज्ञान में नहीं लाया गया है। क्या कोई साधन मूल मूल्यांकन रजिस्टर में रखे गए मूल्यांकन के आधार पर उच्च स्टाम्प शुल्क के लिए उत्तरदायी है, सागर सीमेंट्स लिमिटेड बनाम में विचार के लिए आया। ए. पी. राज्य [(1989) 3 आंध्र एल. टी. 677] बी. पी. जीवन एफ. रेड्डी, जे., जैसा कि वे उस समय थे, ने इस प्रश्न पर विचार किया और कहा कि सरकार ने भूमि का मूल्यांकन एकतरफा रूप से तय किया है, मूल मूल्यांकन रजिस्टर का कोई वैधानिक आधार नहीं है और इसलिए यह पक्षों को बाध्य नहीं करता है। न तो पंजीयक और न ही विक्रेता इसके लिए बाध्य हैं। उचित जी के लिए भूमि का बाजार मूल्य स्टाम्प शुल्क का निर्धारण धारा 47-ए के तहत ही कानून के अनुसार किया जाना है। उस दृष्टिकोण का पालन पी. शशिदार बनाम में एक अन्य विद्वान एकल न्यायाधीश ने किया। उप-पंजीयक [(1992) 1 आंध्र एल. टी. 49]। इसलिए, यह स्पष्ट है कि स्टाम्प शुल्क एकत्र करने के उद्देश्य से तैयार और बनाए रखे गए मूल मूल्यांकन रजिस्टर में कोई वैधानिक एच 756 नहीं है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ए.

आधार या बल। यह बाजार को निर्धारित करने के लिए एक आधार नहीं बना सकता है।

पंजीकरण के लिए लाए गए दस्तावेज में इसके तहत उल्लिखित मूल्य। समान रूप से यह अधिनियम की धारा 23 के तहत उस क्षेत्र या शहर या इलाके या तालुक आदि में अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने का आधार नहीं होगा। इच्छुक विवेकपूर्ण विक्रेता और उसी या समान लाभप्रद विशेषताओं वाली भूमि के अधिग्रहण या उसके पास स्थित विवेकपूर्ण विक्रेता के बीच प्रामाणिक बिक्री बी का साक्ष्य बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार प्रदान करेगा। डिवीजन बेंच ने अपने विचार के समर्थन में भूमि अधिग्रहण अधिकारी बनाम मामले में एक अन्य डिवीजन बेंच के फैसले का पालन किया।

वेंकटेश्वर प्रसाद [1980 का ए. एस. नंबर 880, <आई. डी. 1 पर तय किया गया

सी.

1981] जिसने यह भी निर्णय लिया कि बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए बुनियादी मूल्यांकन रजिस्टर पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। ऐसा सरकार में दिखाई देगा। ए. पी. वी. सोहन लाल [(1988) 2 अंध एल. टी. 306] उस उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ, इन दोनों को बाध्यकारी माने बिना। निर्णयों में कहा गया कि बुनियादी मूल्यांकन रजिस्टर का गठन किया जाएगा

डी.

बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार और निर्धारित करने के लिए निर्देशित

उस आधार पर मुआवजा। वसीरेड्डी भरत राव बनाम में एक अन्य खंड पीठ ने पूरे विवाद पर विचार किया। राजस्व प्रभागीय अधिकारी [(1992) 1 अंध एल. टी. 591]। डिवीजन बेंच, मामले पर विचार करने के बाद कानून असहमत है इनक्यूरियम के अनुसार सोहन लाल [(1988) 2 अंध एल. टी. 305] के दृष्टिकोण के साथ,

ई.

यह भी दोहराया कि पंजीकरण प्राधिकरण द्वारा बनाए गए मूल मूल्यांकन रजिस्टर का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई वैधानिक आधार नहीं है और बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए धारा 23 (1) के तहत आधार नहीं बना सकता है। गुलजारा सिंह बनाम में यह न्यायालय। पंजाब राज्य [(1993) 4 एस. सी. सी. 245] ने माना कि उत्परिवर्तन प्रविष्टियाँ

एफ.

राजस्व अभिलेखों में भूमि लेनदेन तब तक प्रमाण नहीं हैं जब तक कि लेनदेन के पक्षों की दस्तावेजों के प्रमाण में जांच नहीं की गई हो। सर्वेक्षण निदेशक-सह-एल. ए. ओ. बनाम। मोहम्मद. गौस [(1985) 1 एमएलजे 116] ने मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ श्री गंगुली द्वारा जारी निर्देशों पर भरोसा किया।

जी.

धारा 47-ए के तहत लिखत के पंजीकरण के उद्देश्य के लिए बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए सरकार ने कहा कि यह बाजार मूल्य के प्रमाण के अधीन, एक उपयुक्त मामले में धारा 23 के तहत बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार बनाएगी। सरकार द्वारा क्या निर्देश जारी किए गए थे और क्या उनका कोई वैधानिक आधार था, यह डिवीजन भारत संचार निगम लिमिटेड v द्वारा नहीं बताया गया है।

एम/एस। नेमिचांद 757 दामोदरदास और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.]

बेंच। यदि कानून का व्यापक प्रस्ताव कि स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत ऐसे निर्देश जारी किए जा सकते हैं, जैसा कि यहां अपीलार्थी के लिए तर्क दिया गया है, जैसा कि उच्च न्यायालय का विचार प्रतीत होता है, तो यह सही कानून नहीं है। जैसा कि हम पहले ही देख चुके हैं, प्रत्येक राज्य विधानमंडल द्वारा किया गया स्थानीय संशोधन होने के कारण धारा 47-ए को ऐसा कोई वैधानिक आधार नहीं मिला। ए. पी. अधिनियम की तरह, तमिलनाडु अधिनियम भी बी है जो आंतरिक व्यवहारों के लिए संदर्भित है न कि सामान्य दिशानिर्देशों के रूप में। यदि वे दोनों पक्षों के साक्ष्य पर आधारित हैं तो यह धारा 47-ए के अनुरूप होगा। तदनुसार हमारा मानना है कि पंजीकरण के मूल मूल्य का कोई वैधानिक आधार नहीं है। यह अधिनियम की धारा सी 23 के तहत अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए कोई आधार नहीं बना सकता है। प्रत्येक मामले में अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत राज्य राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना की तारीख के अनुसार प्रचलित बाजार मूल्य को साबित करने के लिए सबूत का भार हमेशा दावेदार पर होता है, उसी भूमि या पड़ोसी की भूमि के बिक्री विलेखों के संदर्भ में जो इच्छुक विक्रेता और इच्छुक विक्रेता या संदर्भ अदालत में अन्य प्रासंगिक साक्ष्य के बीच निष्पादित समान या समान लाभ और विशेषताओं के कब्जे में है। राज्य ने संदर्भ न्यायालय के निर्णय के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की, जो स्वयं अपीलार्थी के पक्ष में गया मामला है। हम बाजार मूल्य को और बढ़ाने के लिए कोई औचित्य नहीं पाते हैं।

ई.

9. जवाजी नागनाथम के मामले में उपरोक्त निर्णय

(उपर्युक्त) का बाद में लाल चंद (उपर्युक्त) के मामले में इस न्यायालय के बाद के निर्णय में पालन किया गया है और यह देखा गया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 के तहत भूमि का बाजार मूल्य उचित स्टाम्प शुल्क के संग्रह के उद्देश्य से बनाए गए मूल मूल्यांकन रजिस्टरों में उल्लिखित दरों के आधार पर निर्धारित नहीं किया जा सकता है। उस मामले में, जैसा कि संदर्भ न्यायालय ने राशि निर्धारित की थी

एफ.

स्टाम्प शुल्क प्रयोजनों के लिए जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य पर क्षतिपूर्ति, इस अदालत ने पाया है और माना है कि यह गलत था। इस प्रकार, हम जी में उपरोक्त दो निर्णयों में लिए गए दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं कि पूरे क्षेत्र के लिए निर्धारित स्टाम्प शुल्क की गणना के उद्देश्य से रेडी रेकनर में उल्लिखित मूल्य, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत मुआवजे के निर्धारण का आधार नहीं हो सकते हैं। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि वर्तमान मामले में, संदर्भ न्यायालय ने एच 758 प्रस्तुत करने पर विचार किया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ए दावेदारों की ओर से तैयार अभिकर्ता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए। संदर्भ न्यायालय ने विशेष रूप से स्वीकार करने से इनकार कर दिया

पीडब्लू-3 के बयान के मूल्यांकन पर भी यही बात लागू होती है। पीडब्लू-3, एक सरकारी अधिकारी ने विशेष रूप से स्वीकार किया कि रेडी रेकनर तैयार किया गया था

उचित स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क की वसूली के लिए और बी कि बाजार में बिक्री के लेन-देन की वास्तविक दरें रेडी रेकनर में उल्लिखित दरों से अलग हैं और सही बाजार मूल्य तैयार रेकनर से प्रतिबिंबित नहीं किए जा सकते हैं। यहां तक कि पीडब्लू-4 ने भी अपने बयान में विशेष रूप से स्वीकार किया कि तैयार गणक केवल स्टाम्प शुल्क एकत्र करने के लिए तैयार किया जाता है। इसलिए, रेफेंस अदालत ने जवाजी के मामले में इस अदालत के फैसलों पर सही तरीके से भरोसा किया और उनका पालन किया
सी.

नागनाथम (ऊपर) और कृषि उत्पादन मंडी समिति, सहसवान (ऊपर)। 10. रेडी रेकनर में उल्लिखित कीमतें, जो मूल रूप से उचित स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क एकत्र करने के उद्देश्य से हैं, मुआवजे के निर्धारण का आधार क्यों नहीं होंगी।

डी.

भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि पर दूसरे दृष्टिकोण से भी विचार करने की आवश्यकता है। इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता कि तैयार अभिदाता में उल्लिखित दरें पूरे क्षेत्र की भूमि के लिए हैं और समान दरें विभिन्न भूमि के संबंध में निर्धारित की जाती हैं। चिमनलाल हरगोविंदास बनाम विशेष भूमि अधिग्रहण के मामले में

ई.

अधिकारी, पूना और अन्र। , (1988) 3 एस. सी. सी. 751, इस न्यायालय ने निर्धारण के मामले में पालन किए जाने वाले व्यापक सिद्धांतों को निर्धारित किया है

क्षतिपूर्ति, जो इस प्रकार हैः " 4. निम्नलिखित कारकों को मानसिक पटल पर अंकित किया जाना चाहिएः (1) भूमि अधिग्रहण की धारा 18 के तहत एक संदर्भ

एफ.

अधिनियम पुरस्कार के खिलाफ अपील नहीं है और अदालत अपने निर्णय में भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा भरोसा की गई सामग्री को ध्यान में नहीं रख सकती है जब तक कि वही सामग्री अदालत के समक्ष पेश और साबित नहीं की जाती है।

(2) तो भी भूमि अधिग्रहण अधिकारी का पुरस्कार नहीं है

जी.

जिसे विचारण न्यायालय के एक खुले निर्णय के रूप में माना जाए या संदर्भ की सुनवाई करने वाले न्यायालय के समक्ष चुनौती के लिए उजागर किया जाए। यह केवल भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिया गया एक प्रस्ताव है और उसके द्वारा अपना मूल्यांकन करने के लिए उपयोग की गई सामग्री का उपयोग अदालत द्वारा तब तक नहीं किया जा सकता जब तक कि उसे उसके सामने पेश और साबित नहीं किया जाता है। यह कार्य नहीं है

(3) न्यायालय को निर्देश को अपने समक्ष एक मूल कार्यवाही के रूप में मानना होगा और उसके समक्ष प्रस्तुत सामग्री के आधार पर बी पर नए सिरे से बाजार मूल्य निर्धारित करना होगा।

(4) दावेदार एक वादी की स्थिति में है जिसे यह दिखाना होता है कि न्यायालय में प्रस्तुत सामग्री के आधार पर पुरस्कार में उसकी भूमि के लिए दी गई कीमत अपर्याप्त है। बेशक दूसरी तरफ रखी गई और साबित की गई सामग्री को भी इस उद्देश्य के लिए सी को ध्यान में रखा जा सकता है।

(5) अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की महत्वपूर्ण तारीख को निर्धारित किया जाना है (धारा 6 और 9 के तहत अधिसूचना की तारीखें अप्रासंगिक हैं)।

...

जमीन को उचित मूल्य पर बेचने के लिए तैयार। (7) उदाहरण विधि द्वारा ऐसा करने में, न्यायालय को सबसे तुलनीय में प्रतिबिंबित बाजार मूल्य को सहसंबंधित करना होगा। उदाहरण, जो बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करता है। (8) केवल वास्तविक उदाहरणों को ध्यान में रखा जाना चाहिए। एफ (कभी-कभी भूमि अधिग्रहण की प्रत्याशा में धांधली की जाती है।)

(9) अधिसूचना के बाद के उदाहरणों को भी ध्यान में रखा जा सकता है।

(1) यदि वे बहुत निकट हैं, (2) वास्तविक, और (3) अधिग्रहण ने स्वयं खरीदार को जी पर अधिक कीमत चुकाने के लिए प्रेरित नहीं किया है।

विकास की संभावनाओं में परिणामी सुधार का लेखा। (10) वास्तविक उदाहरणों में से सबसे तुलनीय उदाहरणों की पहचान निम्नलिखित विचारों पर की जानी चाहिएः ((i) समय के कोण से निकटता,

((ii) स्थिति के दृष्टिकोण से निकटता।

ए.

(11) बाजार मूल्य का सूचकांक प्रदान करने वाले उदाहरणों की पहचान करने के बाद, उसमें प्रतिबिंबित मूल्य को मानक के रूप में लिया जा सकता है और अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य का अनुमान अधिग्रहण के तहत भूमि के प्लस और माइनस कारकों के लिए उपयुक्त समायोजन करके लगाया जा सकता है।

बी.

जुक्सटापोजिशन। (12) प्लस और माइनस कारकों की एक बैलेंस शीट हो सकती है

इस उद्देश्य के लिए तैयार किया गया और प्रासंगिक कारकों का मूल्यांकन मूल्य भिन्नता के संदर्भ में किया जा सकता है जैसा कि एक विवेकपूर्ण खरीदार करेगा।

सी.

(13) इसके बाद अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य का अनुमान प्लस कारकों के लिए मानक के रूप में लिए गए उदाहरण में प्रतिबिंबित मूल्य को लोड करके और माइनस कारकों के लिए इसे उतारकर लगाया जाना चाहिए।

(14) खंड (11) से (13) में इंगित अभ्यास को सामान्य ज्ञान के तरीके से एक विवेकपूर्ण व्यक्ति के रूप में किया जाना चाहिए।

...

व्यापार की दुनिया करेगी। हम कुछ ऐसे उदाहरणात्मक (संपूर्ण नहीं) कारकों को स्पष्ट कर सकते हैं:

प्लस कारक

घटिया कारक

1. आकार का छोटा होना

1. क्षेत्रफल की विशालता

ई.

2. सड़क से निकटता

2. आंतरिक स्थिति में

सड़क से दूरी 3. सड़क पर अग्रभाग 3. भूमि की संकीर्ण पट्टी

बहुत छोटा अग्रभाग

गहराई की तुलना में

एफ.

4. विकसित क्षेत्र 4 के निकटता. निचले स्तर के लिए अवसादग्रस्त भाग की आवश्यकता होती है

भरा हुआ

5. नियमित आकार

5. से दूरी

जी.

विकसित इलाका

6. कुछ खास

6. भूमि का स्तर बनाम

अधिग्रहण के तहत

जो ए को रोक देगा

खरीदार

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

विभिन्न भूमि का बाजार मूल्य एक स्थान से दूसरे स्थान पर भिन्न होता है और यह विभिन्न कारकों पर निर्भर करता है जैसा कि ऊपर देखा गया है।

13. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान अपील सफल होती है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है और दरकिनार कर दिया जाता है और संदर्भ न्यायालय द्वारा बी द्वारा पारित निर्णय और आदेश प्रति मुआवजे का निर्धारण करता है।

स्क्वायर। फीट। इसके द्वारा पुनर्स्थापित किया जाता है। तदनुसार वर्तमान अपील की अनुमति है। हालांकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील की अनुमति दी गई।

निधि जैन