[एस**.** अब्दुल नजीर और जे**.** के**.** माहेश्वरी**,** जे**.** जे**.]**

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-क्षतिपूर्ति-उच्च न्यायालय द्वारा गणना-जब उचित न हो-आयोजितःगाँव की अधिग्रहित भूमि हैदराबाद शहर के आसपास का एक प्रमुख क्षेत्र है-इसे 40 साल पहले 1981 में अधिग्रहित किया गया था और अदालतों में मुकदमा करने के बाद एल. ए. ओ. द्वारा मुआवजे का फैसला केवल रु। 6 प्रति वर्ग मीटर।यार्ड-अधिग्रहित भूमि अब हैदराबाद शहर के केंद्र में है जहाँ भूमि की कीमत 100 गुना से अधिक बढ़ गई है-उक्त भूमि के मूल्य की गणना रुपये से कम दर पर नहीं की जा सकती है। 250/- प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड जो भूमि मालिकों द्वारा रिकॉर्ड पर लाए गए साक्ष्य द्वारा समर्थित है-इसलिए, उच्च न्यायालय ने मुआवजे की गणना @Rs.100 प्रति वर्ग मीटर करने में त्रुटि की।यार्ड-इसके अलावा, शहर का विकास पहले ही हो चुका है-जिन भूमि मालिकों की भूमि का उपयोग 40 साल पहले किया जा चुका है, उन्हें अब विकास के लिए विकास शुल्क का भुगतान करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है, केवल भूमि के एक हिस्से के लिए जिसे उन्होंने दशकों तक मुआवजा नहीं दिया है-उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय को अपास्त करना दिया गया-संदर्भ न्यायालय का आदेश बहाल किया गया।

अपीलों का निपटारा करते हुए**,** न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.1** पक्षों के विद्वान वरिष्ठ वकील को सुनने और अभिलेख पर लाई गई सामग्री के अवलोकन के बाद**,** यह स्पष्ट है कि भूमि का अधिग्रहण वर्ष **1981** में विद्वान गया था।निर्विवाद रूप से**,** अधिग्रहित भूमि जुड़वां शहरों के एक अत्यधिक विकसित क्षेत्र में स्थित है जिसमें पानी**,** बिजली**,** जल निकासी**,** टेलीफोन**,** परिवहन आदि की सुविधाएं हैं। दावेदार एक्स**.** बी**.** द्वारा दायर एकमात्र बिक्री विलेख। गाँव बहादुरपुर का ए**-1** दिनांक

21.09.1981 जो कि निकटवर्ती गाँव का है क्योंकि उक्त वर्ष में गाँव अट्टापुर का कोई बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया गया था।टोपो स्केच एक्सबी के अनुसार। ए**-4,** ए

जी.

एच.

837

838 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

बहादुरपुर और अट्टापुर दो गाँवों के बीच की दूरी **1320** मीटर है।उक्त बिक्री विलेख के अनुसार उक्त भूमि का मूल्य रु। **200/-** प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड।**Exbs.**ए **2** और ए **3** दो मामलों में पारित आदेश हैं जिनमें मुआवजे की कीमत रुपये तय की गई है। **250/-** प्रति वर्ग किलोमीटर।एक ही समय में अधिग्रहित भूमि का यार्ड।उक्त दस्तावेजों को पीडब्लू**-1** और पीडब्लू**-2** की गवाही से समर्थन मिलता है।विभागीय गवाह आर**.** डब्ल्यू**. 2** ने अपने बयान में स्वीकार किया कि काटेदन गाँव में एक औद्योगिक एस्टेट अट्टापुर गाँव से साढ़े तीन किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।कृषि विश्वविद्यालय**,** राष्ट्रीय पुलिस अकादमी भी पास में ही है।आंध्र प्रदेश का उच्च न्यायालय भी अधिग्रहित भूमि से **3** कि**.** मी**.** की दूरी पर स्थित है।नेहरू प्राणी उद्यान के लिए फिल्टर बेड बिछाने के लिए उक्त भूमि की आवश्यकता है।भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का कोई भी दस्तावेज दाखिल करके खंडन नहीं किया गया है।इसके विपरीत**,** विभागीय गवाह ने संदर्भ न्यायालय के समक्ष स्वीकार किया है कि गाँव की अधिग्रहित भूमि हैदराबाद शहर के आसपास का एक प्रमुख क्षेत्र है।अभिलेख पर कोई सामग्री न होने के कारण**,** संदर्भ न्यायालय ने उचित रूप से एक्स**.** बी**.** पर भरोसा किया। निकटवर्ती गाँव बहादुरपुर का ए**-1** बिक्री विलेख।अधिग्रहित भूमि अट्टापुर गाँव में स्थित हो सकती है**,** लेकिन यह गाँव बहादुरपुर से सटा हुआ है**,** जहाँ भूमि का मूल्य रु। **200** प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड।भूमि के आस**-**पास के टुकड़े का मुआवजा देते हुए**,** न्यायालय ने रुपये का मूल्य तय किया। **250/-** प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड जैसा कि फरमानों में उल्लेख किया गया है।ए**-2** और ए**-3**।डी**.** ओ**.** का राजस्व विकास पत्र ऑफ़ आई**.** सी**.** आर**.** दिनांकित **28.8.1991** रुपये के न्यूनतम मूल्य को स्वीकार करता है। **200** प्रति वर्ग किलोमीटर।अधिग्रहण की तारीख को यार्ड।यह देखना भी प्रासंगिक है कि मामले को मध्यस्थता के लिए भेजने के बाद**,** राजस्व मंडल अधिकारी द्वारा संयुक्त समझौता ज्ञापन किया गया था**,** जिसमें मध्यस्थ ने रुपये की दर तय की थी। **350/-** प्रति वर्ग किलोमीटर।रु**.** के स्थान पर यार्ड। **500/-** प्रति वर्ग मीटर।राजस्व विभाग द्वारा सहमति के अनुसार यार्ड।वापस बुलाने की याचिकाओं में**,** समझौते के उक्त संयुक्त ज्ञापन को केवल इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि इस तरह के समझौते पर वरिष्ठ अधिकारी की अनुमति के बिना हस्ताक्षर किए गए थे**,** बिना इस बात को चुनौती दिए कि प्रस्तावित भूमि का मूल्य अधिक है।इसलिए**,** उच्च न्यायालय ने रुपये के मुआवजे की गणना करने में त्रुटि की। **100** प्रति वर्ग किलोमीटर।भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत किए गए अप्रकाशित दस्तावेजों की

अनदेखी करते हुए और रिकॉर्ड पर किसी भी ठोस सामग्री के बिना, विपरीत गणना लागू करके। ए की गवाही के अनुसार

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

839

राजस्व विभागीय अधिकारी और ए. एन. आर. v.इस्माइल भाई और अन्य ए

विभागीय गवाह आर. डब्ल्यू.-2, यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि कृषि विश्वविद्यालय, राष्ट्रीय पुलिस अकादमी और ए. पी. के उच्च न्यायालय के पास है, जो अब हैदराबाद शहर के केंद्र में है।उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और अधिग्रहण की तारीख यानी **1981** को ध्यान में रखते हुए, जो लगभग **40** साल पहले की है, उक्त भूमि के मूल्य की गणना रुपये से कम की दर से नहीं की जा सकती है। **250/-** प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड जो भूमि मालिकों द्वारा रिकॉर्ड पर लाए गए साक्ष्य द्वारा समर्थित है।**[**पैरा **13] [845-**बी**-**एच**; 846-**ए**-**सी**]**

बी.

1.2 यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में भूमि का अधिग्रहण **40** साल पहले वर्ष **1981** में किया गया था और मुआवजे का फैसला एल. ए. ओ. द्वारा अदालतों में मुकदमा करने के बाद केवल रु। **6** प्रति वर्ग मीटर।यार्ड।अधिग्रहित भूमि अब हैदराबाद शहर के केंद्र में है जहाँ भूमि की कीमत **100** गुना से अधिक बढ़ा दी गई है।शहर का विकास पहले ही हो चुका है।जिन भूमि मालिकों की भूमि का उपयोग **40** साल पहले किया जा चुका है, उन्हें अब विकास शुल्क का भुगतान करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है, जो पहले ही हो चुका है, केवल उस भूमि के हिस्से के लिए जिसे उन्होंने दशकों तक मुआवजा नहीं दिया है।इसलिए, राजस्व विभाग द्वारा ली गई याचिका बिना किसी योग्यता के है।उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय को अपास्त करना दिया गया है, जिससे संदर्भ न्यायालय के आदेश को बहाल किया गया है।संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि की गणना की जानी चाहिए और इस निर्णय की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर अब भुगतान किया जाना चाहिए।**[**पारस **14,15] [846-**ई**-**एफ**]**

सी.

डी.

ई.

रेड्डी वीराना बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य

2022 एस**.** सी**.** सी**.** ऑनलाइन **562-**संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2022 की सिविल अपील Nos.8727-8728।

एफ.

तेलंगाना राज्य और आंध्र प्रदेश राज्य के लिए हैदराबाद में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 24.11.2017 से 2013 के L.A.A.S. No.303 और 2018 के अवमानना मामले No.908 में L.A.A.S. 2013 के No.303 में।

जी.

के साथ

2022 की सिविल अपील Nos.8729-8732 और 8733-8734।

के. राधाकृष्णन, शेषाद्री नायडू, रविशंकर जंढयाला, वरिष्ठ अधिवक्तागण , पी. वेंकट रेड्डी, प्रशांत त्यागी, पी. श्रीनिवास रेड्डी, मेसर्स वेंकट

एच.

पलवाई लॉ एसोसिएट्स, येलामंचिली शिवा संतोष कुमार, रुद्रजीत घोष, तरुण गुप्ता, अभिषेक शर्मा, वेंकटेश्वर राव अनुमोलु, सुधीर कुमार ओझा, सनी कुमार, अधिवक्तागण उपस्थित दलों के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

जे**.** के**.** माहेश्वरी**,** जे**.**

बी.

छुट्टी दे दी गई।

2. वर्तमान मामले में भूमि मालिकों द्वारा उनके स्वामित्व वाली भूमि का मुआवजा प्राप्त करने के लिए बार-बार मुकदमेबाजी का इतिहास रहा है।नेहरू प्राणी उद्यान के विस्तार के उद्देश्य से रंगा रेड्डी जिले के राजेंद्रनगर मंडल के अट्टापुर गांव के सर्वेक्षण संख्या 268 में एकड़ 3.23 गुंटा के भूमि मालिकों की भूमि मापने वाले क्षेत्र का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी।भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में "एल. ए. अधिनियम") की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना और धारा 6 के तहत अंतिम अधिसूचना क्रमशः 19.03.1981 और 09.04.1981 पर जारी की गई थी।कब्जा लेने के बावजूद, पुरस्कार पारित नहीं किया गया और मुआवजे की कोई राशि का भुगतान नहीं किया गया।भूमि मालिकों ने आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के समक्ष 1996 की रिट याचिका संख्या 17119 दायर की थी, जिसका निपटारा दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से उत्तरदाताओं (राजस्व विभाग) को आदेश प्राप्त होने की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर एक पुरस्कार पारित करने का निर्देश देते हुए किया गया था।इसके बाद ही 07.06.1997 पर मामले संख्या 1/1844/89 में पुरस्कार पारित किया गया और रु। 6 प्रति वर्ग मीटर।भूमि मालिकों को यार्ड प्रदान किया गया।

सी.

डी.

ई.

3. भूमि मालिकों ने एल. ए. अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ मांगने के लिए अभ्यावेदन प्रस्तुत किया, जिसका जवाब नहीं दिया गया, जिससे उन्हें फिर से उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने के लिए मजबूर होना पड़ा।भूमि मालिकों ने 2003 की रिट याचिका संख्या 5676 दायर की जिसका निपटान 18.04.2003 पर भूमि अधिग्रहण अधिकारी को छह सप्ताह के भीतर निर्देश देने के लिए कार्रवाई करने का निर्देश दिया गया।उच्च न्यायालय के निर्देश के बाद भी, संदर्भ नहीं दिया गया था, हालांकि भूमि मालिकों ने 2004 का अवमानना मामला संख्या 1668 दायर किया था।अवमानना में नोटिस जारी करने के बाद, भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा प्रथम अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, रंगा रेड्डी जिले को संदर्भित किया गया था, जो 2005 के ओ. पी. संख्या 205 के रूप में पंजीकृत था।संदर्भ न्यायालय ने 03.09.2012 पर उत्तरदाताओं को भूमि मालिकों को मुआवजे के रूप में रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया। 250 प्रति वर्ग किलोमीटर।सॉलेटियम और ब्याज के साथ यार्ड।

एफ.

जी.

4. संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्देशित वृद्धि पर राजस्व विभाग द्वारा 2013 की एल. ए. ए. एस. संख्या 303 और 2015 की 330 वाली उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर करके सवाल उठाया गया था।भूमि मालिक ए

एच.

राजस्व विभागीय अधिकारी और ए. एन. आर. v.इस्माइल भाई और अन्य [जे. के. माहेश्वरी, जे.] ए.

मुआवजे की पर्याप्तता पर सवाल उठाते हुए 2015 की एल. ए. ए. एस. संख्या 353 वाली एक अपील भी दायर की थी।उच्च न्यायालय ने सुनवाई के दौरान, पक्षों की सहमति से, दिनांक 01.02.2016 के आदेश के माध्यम से मध्यस्थता के लिए अपीलों को संदर्भित किया।आदेश के प्रासंगिक उद्धरण को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

"दी गई परिस्थितियों में, हम संतुष्ट हैं कि यदि एक प्रशिक्षित मध्यस्थ आवश्यक धैर्य का प्रदर्शन करते हुए काम करता है, तो यह अधिक संभावना है कि विवाद को प्रभावी ढंग से और दोनों पक्षों की संतुष्टि के लिए हल किया जा सकता है।इन तथ्यों और परिस्थितियों में, हम रजिस्ट्री को इन अपीलों को उच्च न्यायालय से जुड़े मध्यस्थता और सुलह केंद्र के लिए संदर्भित करने का निर्देश देना उचित समझते हैं, जिसमें इसके प्रभारी उप निदेशक से अनुरोध किया जाता है कि वे इन अपीलों में विवाद को प्रशिक्षित मध्यस्थों में से किसी एक को भेजें, यदि संभव हो, जिसने अतीत में भूमि अधिग्रहण मामलों से संबंधित समान कार्यों को संभाला है।

बी.

सी.

डी.

मध्यस्थता कार्यवाही के दौरान, पक्षों ने 28.04.2016 पर समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए हैं, जिसमें राजस्व विभाग मुआवजे के रूप में रु। 350/- प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड।तदनुसार, मध्यस्थ ने अन्य बातों के साथ-साथ 05.05.2016 पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसमें कहा गया कि भूमि मालिकों द्वारा रु। 500/- प्रति वर्ग किलोमीटर।सरकार की ओर से यार्ड स्वीकार नहीं किया गया था, लेकिन रु। 350 प्रति वर्ग किलोमीटर।मुआवजे के लिए यार्ड और रुपये के रूप में कुल राशि निर्धारित की। 3,48,46,578/-।मध्यस्थ की रिपोर्ट भी प्रासंगिक है, इसलिए इस प्रकार पुनः प्रस्तुत की गई हैः

ई.

"पक्षों के दावे के अनुसार रु। 500/- प्रति वर्ग मीटर। 8, 651.5 वर्ग मीटर की कुल सीमा के लिए यार्ड। धारा 23 (2) और 12 प्रतिशत प्रति वर्ष के तहत बाजार मूल्य पर 30 प्रतिशत सोलेटियम सहित यार्ड। एडल्ट।पुरस्कार के अनुसार अधिसूचना की तारीख 03.03.1981 से 07.06.1997 तक बाजार मूल्य यू/एस 23 (1)।

एफ.

एल. ए. ओ. द्वारा जमा किए गए 2013 के ई. पी. संख्या 11 में किए गए भुगतान की कटौती के बाद पक्षकारों द्वारा ब्याज की गणना के बाद उपरोक्त दावा रु. 7,33,17,558/-।पक्षों के बीच अथक प्रयास करने के बाद और मध्यस्थता केंद्र में मेरे सामने मामले को अंतिम रूप देने के लिए भूमि का मूल्य ₹1.00 करोड़ निर्धारित करने का प्रस्ताव है। 350/- प्रति वर्ग किलोमीटर। 20 प्रतिशत कटौती के लिए अधिकारियों द्वारा किए गए प्रस्ताव के अनुसार यार्ड

जी.

एच.

842 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

भूमि का मूल्य, राशि रु। 3,48,46,578/- और पक्षकार न्यायालयों के समक्ष लंबित मामलों को वापस लेने के अधीन पूर्ण और अंतिम निपटान के रूप में आश्वस्त हुए।

5. मध्यस्थता रिपोर्ट प्रस्तुत करने के बाद, तेलंगाना सरकार के उप-कलेक्टर ने क्यूरेटर, नेहरू जूलॉजिकल पार्क, बहादुरपुरा, हैदराबाद को दिनांक 7.5.2016 वाला एक पत्र संबोधित किया, जिसमें भविष्य में किसी भी अन्य समस्या से बचने के लिए जल्द से जल्द निधि को मंजूरी देने के लिए सरकार के साथ मामले को आगे बढ़ाने का अनुरोध किया गया था।उक्त पत्र का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार प्रस्तुत किया गया हैः

बी.

“भूमि मूल्य के निपटान के संबंध में चर्चा के दौरान, पक्ष ने व्यक्तिगत रूप से प्रति रुपये बाजार मूल्य तय करने का अनुरोध किया। 500/- प्रति वर्ग मीटर। यार्ड।लेकिन लंबे विचार-विमर्श के बाद मध्यस्थ ने भूमि मूल्य का प्रस्ताव दिया है। 350/- प्रति वर्ग किलोमीटर। यार्ड।मीडिया के माध्यम से और इस प्राधिकरण के समक्ष रखा गया।अंत में भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य पर विचार करते हुए मध्यस्थ के प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त की गई और भूमि का मूल्य रु। 350/- प्रति वर्ग किलोमीटर। यार्ड।तदनुसार 30.04.2016 पर मध्यस्थता केंद्र के समक्ष एक संयुक्त समझौता ज्ञापन दायर किया गया है।

सी.

डी.

उपरोक्त मध्यस्थ उच्च न्यायालय के अनुपालन में, हैदराबाद के न्यायपालिका ने दिनांकित एक पत्र को संबोधित किया है।05.05.2016 इस प्राधिकरण को श्री इस्माइल भाई एस/ओ के नाम से एल. ए. ए. एस. No.353 2015 में पक्षों के नाम पर चेक जारी करने की व्यवस्था करने का निर्देश देना।(देर से) हसन अली मध्यस्थ केंद्र के समक्ष 20.05.2016 पर या उससे पहले मुद्दे को निपटाने और उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने के लिए।

ई.

एफ.

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, कृपया सरकार के साथ इस मामले को आगे बढ़ाएं और भविष्य में किसी भी अन्य समस्या से बचने के लिए जल्द से जल्द निधि प्रदान करें।"

6. मध्यस्थता रिपोर्ट के आधार पर, पक्षों द्वारा निष्पादित संयुक्त समझौता ज्ञापन पर भरोसा करते हुए, राजस्व विभाग के साथ-साथ भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों का निपटान दिनांक 10.06.2016 के आदेश के माध्यम से किया गया।उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को इस प्रकार दोहराया गया हैः

जी.

"1. उपरोक्त अपीलों में पक्षों के बीच विवाद को इस न्यायालय के दिनांक 01.02.2016 के एक आदेश द्वारा मध्यस्थता और मध्यस्थता केंद्र को भेजा गया था।

एच.

843

राजस्व विभागीय अधिकारी और ए. एन. आर. v.इस्माइल भाई और अन्य [जे. के. माहेश्वरी, जे.] ए.

ए.

2. इस न्यायालय से जुड़ी मध्यस्थता और मध्यस्थता केंद्र की रिपोर्ट से ऐसा प्रतीत होता है कि मध्यस्थता सफल रही।पक्षों ने मध्यस्थता से पहले एक संयुक्त समझौता ज्ञापन किया है और 28.04.2016 पर किए गए संयुक्त समझौता ज्ञापन की प्रति हमारे समक्ष दायर की गई है।

3. इसलिए, दोनों अपीलों का निपटारा मध्यस्थता और मध्यस्थता केंद्र के समक्ष पक्षों द्वारा किए गए समझौता ज्ञापन के संदर्भ में किया जाता है।लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।इन अपीलों में लंबित विविध आवेदन, यदि कोई हों, बंद रहेंगे।"

बी.

7. यहां तक कि दोनों पक्षों की उपस्थिति में पारित उक्त आदेश के संचार पर भी मुआवजे का भुगतान करके इसका पालन नहीं किया गया।इसलिए, भूमि मालिकों द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष 2016 की सं. 34175 वाली एक रिट याचिका दायर की गई थी, जिसमें अधिकारियों को 5 लाख रुपये के सहमत मुआवजे का भुगतान करने का निर्देश देने की मांग की गई थी। 3,48,46,578/- जैसा कि समझौता के संयुक्त ज्ञापन में गणना की गई है।उक्त रिट याचिका के नोटिस की सेवा के बाद, राजस्व विभाग ने उच्च न्यायालय के आदेश का पालन करने के बजाय, इस बात पर आपत्ति जताते हुए कि राजस्व मंडल अधिकारी, जिन्होंने संयुक्त समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए थे, ने वरिष्ठ अधिकारियों से अनुमति नहीं ली थी, दिनांकित आदेश को वापस

लेने की मांग करते हुए याचिकाएं दायर कीं।उच्च न्यायालय ने 2017 की एल. ए. ए. एस. एम. पी. संख्या 59 वाली 2013 की एल. ए. ए. एस. एम. पी. संख्या 303 और 2017 की एल. ए. ए. एस. एम. पी. संख्या 60 वाली याचिकाओं को 2015 की एल. ए. ए. एस. संख्या 353 में अनुमति दी और एल. ए. ए. एस. संख्या 2 और 353/2015 को बहाल किया।

सी.

डी.

ई.

8. बहाली के बाद, राजस्व विभाग द्वारा दायर अपील को उच्च न्यायालय द्वारा 24.11.2017 दिनांकित आदेश के माध्यम से मुआवजे को कम करने की अनुमति दी गई। 100/- प्रति वर्ग मीटर।रु. के स्थान पर यार्ड। 250/- प्रति वर्ग किलोमीटर।संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित यार्ड। नतीजतन, भूमि मालिकों द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया गया।

एफ.

9. 2013 के एल. ए. ए. एस. सं. 303 और 2015 के 353 में पारित दिनांकित आई. डी. 2 के आदेश पर भरोसा करते हुए, उच्च न्यायालय ने दिनांकित आई. डी. 1 के आदेश के माध्यम से फखरुद्दीन अली (इसमें अपीलकर्ता) द्वारा दायर 2016 के एल. ए. ए. एस. सं. 163 का भी निपटारा किया, जिसकी भूमि भी उसी विवादित अधिसूचना में अधिग्रहित की गई थी।10. उच्च न्यायालय के विवादित आदेश को चुनौती देते हुए, वर्तमान अपील भूमि मालिकों द्वारा दायर की गई है, जिसमें पर्याप्तता और ब्याज के साथ मुआवजे के अनुदान पर सवाल उठाया गया है।राजस्व विभाग ने

जी.

एच.

इस आधार पर विवादित आदेश पर आरोप लगाते हुए एक अपील भी दायर की गई कि विकास शुल्क और विकास के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि के क्षेत्र की कटौती उच्च न्यायालय द्वारा नहीं की गई है।

11. भूमि मालिकों के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करते हैं कि मुआवजे की गणना करने के लिए संदर्भ न्यायालय के समक्ष एक अनुरोध किया गया था। 1000/- प्रति वर्ग किलोमीटर।

धारा 23 (2) के तहत प्रदान किए गए बाजार मूल्य पर 30 प्रतिशत की दर से ऋण राशि के साथ यार्ड, एल. ए. अधिनियम की धारा 23 (1) ए के तहत 12 प्रतिशत प्रति वर्ष अतिरिक्त बाजार मूल्य, धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख से वैधानिक ब्याज के साथ पुरस्कार की तारीख तक।इस प्रकार की गई प्रस्तुतियों पर विचार करने और बिक्री विलेख की प्रति पर भरोसा करने के बाद संदर्भ न्यायालय (Exb. ए-1) अर्थात दस्तावेज़ सं. <आई. डी. 1], 1987 की सी. सी. सी. ए. सं. 6 और 1987 की 110 वाली दो अपीलों में उच्च न्यायालय के निर्णय और फरमान, जो एक अन्य गाँव बहादुरपुर की भूमि से संबंधित विभिन्न मूल याचिकाओं से उत्पन्न होते हैं। ए-2 और ए-3, टोपो स्केच एक्स। ए-4, गाँव अट्टापुर और मीर सागर के नक्शे एक्सबस के रूप में।राजस्व संभागीय अधिकारी एक्स. बी. द्वारा ए-5 और ए-6 और डी. ओ. दिनांकित पत्र 28.8.2019 भेजा गया। ए-7 और दावेदार पीडब्लू1 और सेवानिवृत्त सरकारी सर्वेक्षक पीडब्लू2 के बयान और भूमि अधिग्रहण अधिकारी आरडब्ल्यू-1 और डिप्टी कलेक्टर-सह-आरडीओ के बयान पर भी विचार करते हुए आरडब्ल्यू-2 के रूप में जांच की गई, मुआवजे का निर्धारण किया गया। 250 प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड को रुपये से बढ़ाया जा रहा है। 6 प्रति वर्ग मीटर।यार्ड।यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि भूमि मालिक बाजार मूल्य पर 30 प्रतिशत की दर से ऋण सहायता, 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ अतिरिक्त बाजार मूल्य और एल. ए. अधिनियम की धारा 23 (2) के तहत निर्दिष्ट ब्याज के हकदार होंगे। उच्च न्यायालय के समक्ष अधिग्रहित भूमि के आसपास और अधिग्रहण की तारीख को बाजार मूल्य को देखते हुए उक्त राशि की पर्याप्तता पर सवाल उठाया गया था।मध्यस्थता के दौरान यह आग्रह किया गया था, और राजस्व द्वारा सहमति के अनुसार, मुआवजे के रूप में रु। 350/- प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड का निर्णय संयुक्त समझौता ज्ञापन द्वारा किया गया था जिसे उच्च न्यायालय द्वारा स्वीकार कर लिया गया था।बाद में, राजस्व विभाग ने केवल इस आधार पर वापस बुलाने की याचिका दायर की कि संयुक्त समझौता ज्ञापन के लिए वरिष्ठ अधिकारियों से अनुमति नहीं ली गई है।राजस्व विभाग ने राजस्व मंडल अधिकारी की सहमति के अनुसार दर पर सवाल नहीं उठाया है, लेकिन उच्च न्यायालय ने वापस बुलाने की याचिकाओं को स्वीकार कर लिया है और अपीलों को बहाल कर दिया है और विवादित आदेश द्वारा मुआवजे को घटाकर 5 लाख रुपये कर दिया है। 100/- प्रति वर्ग किलोमीटर।बिना किसी आधार के यार्ड, विपरीत गणना को लागू करना।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

12. दूसरी ओर, राजस्व विभाग द्वारा दायर अपील में यह आग्रह किया गया है कि इस प्रकार दिए गए मुआवजे में से विकास शुल्क की कटौती नहीं की गई है और विकास के लिए आवश्यक क्षेत्र ए नहीं है।

एच.

845

राजस्व विभागीय अधिकारी और ए. एन. आर. v.इस्माइल भाई और अन्य [जे. के. माहेश्वरी, जे.] ए.

उच्च न्यायालय द्वारा इस प्रकार निर्धारित दर पर मुआवजे की गणना करते समय कम कर दिया गया और प्रार्थना की गई कि विभाग द्वारा दायर अपील को भूमि मालिकों द्वारा दायर अपील को खारिज करने की अनुमति दी जा सकती है।

13. पक्षों के विद्वान वरिष्ठ वकील को सुनने और अभिलेख पर लाई गई सामग्री के अवलोकन के बाद, यह स्पष्ट है कि भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1981 में विद्वान गया था।निर्विवाद रूप से, अधिग्रहित भूमि जुड़वां शहरों के एक अत्यधिक विकसित क्षेत्र में स्थित है जिसमें पानी, बिजली, जल निकासी, टेलीफोन, परिवहन आदि की सुविधाएं हैं। दावेदार एक्स. बी. द्वारा दायर एकमात्र बिक्री विलेख। गाँव बहादुरपुर का ए-1 दिनांक 21.09.1981 जो कि निकटवर्ती गाँव का है क्योंकि उक्त वर्ष में गाँव अट्टापुर का कोई बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया गया था।टोपो स्केच एक्सबी के अनुसार। ए-4, दो गाँव बहादुरपुर और अट्टापुर के बीच की दूरी 1320 मीटर है।उक्त बिक्री विलेख के अनुसार उक्त भूमि का मूल्य रु। 200/- प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड।Exbs.ए 2 और ए 3 दो मामलों में पारित आदेश हैं जिनमें मुआवजे की कीमत रुपये तय की गई है। 250/- प्रति वर्ग किलोमीटर।एक ही समय में अधिग्रहित भूमि का यार्ड।उक्त दस्तावेजों को पीडब्लू-1 और पीडब्लू-1 की गवाही से समर्थन मिलता है।2.विभागीय गवाह आर. डब्ल्यू.-2 ने अपने बयान में स्वीकार किया कि काटेदन गाँव में एक औद्योगिक एस्टेट अट्टापुर गाँव से साढ़े तीन किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।कृषि विश्वविद्यालय, राष्ट्रीय पुलिस अकादमी भी पास में ही है। आंध्र प्रदेश का उच्च न्यायालय भी अधिग्रहित भूमि से 3 कि. मी. की दूरी पर स्थित है।नेहरू प्राणी उद्यान के लिए फिल्टर बेड बिछाने के लिए उक्त भूमि की आवश्यकता है।भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का कोई भी दस्तावेज दाखिल करके खंडन नहीं किया गया है।इसके विपरीत, विभागीय गवाह ने संदर्भ न्यायालय के समक्ष स्वीकार किया है कि गाँव की अधिग्रहित भूमि हैदराबाद शहर के आसपास का एक प्रमुख क्षेत्र है।अभिलेख पर कोई सामग्री न होने के कारण, हमारे विचार में, संदर्भ न्यायालय ने उचित रूप से एक्स. बी. पर भरोसा किया। निकटवर्ती गाँव बहादुरपुर का ए-1 बिक्री विलेख।अधिग्रहित भूमि अट्टापुर गाँव में स्थित हो सकती है, लेकिन यह गाँव बहादुरपुर से सटा हुआ है, जहाँ भूमि का मूल्य रु। 200 प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड।जमीन के आस-पास के टुकड़े का मुआवजा देते हुए, न्यायालय ने रुपये का मूल्य तय किया। 250/- प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड जैसा कि फरमानों में उल्लेख किया गया है।ए-

2 और ए-3।राजस्व विकास अधिकारी का डी. ओ. पत्र दिनांकित 28.8.1991 रुपये के न्यूनतम मूल्य को स्वीकार करता है। 200 प्रति वर्ग किलोमीटर।अधिग्रहण की तारीख को यार्ड। यह देखना भी प्रासंगिक है कि मामले को मध्यस्थता के लिए भेजने के बाद, राजस्व मंडल अधिकारी द्वारा संयुक्त समझौता ज्ञापन किया गया था, जिसमें मध्यस्थ ने रुपये की दर तय की थी। 350/- प्रति वर्ग किलोमीटर।रु. के स्थान पर यार्ड। 500/- प्रति वर्ग किलोमीटर।राजस्व विभाग द्वारा सहमति के अनुसार यार्ड।वापस बुलाने की याचिकाओं में समझौते के उक्त संयुक्त ज्ञापन को चुनौती दी गई थी

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

केवल इस आधार पर कि इस तरह के समझौते पर वरिष्ठ अधिकारी की अनुमति के बिना हस्ताक्षर किए गए थे, बिना इस बात को चुनौती दिए कि प्रस्तावित भूमि का मूल्य अधिक है। इसलिए, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने मुआवजे की गणना करने में एक त्रुटि की है। 100 प्रति वर्ग किलोमीटर।भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत किए गए अप्रकाशित दस्तावेजों की अनदेखी करते हुए और रिकॉर्ड पर किसी भी ठोस सामग्री के बिना, विपरीत गणना लागू करके।हमारे विचार में, विभागीय गवाह आर. डब्ल्यू.-2 की गवाही के अनुसार, यह स्पष्ट है कि अधिग्रहित भूमि कृषि विश्वविद्यालय, राष्ट्रीय पुलिस अकादमी और ए. पी. के उच्च न्यायालय के पास है, जो अब हैदराबाद शहर के केंद्र में है।उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और अधिग्रहण की तारीख यानी 1981 को ध्यान में रखते हुए, जो लगभग 40 साल पहले की है, उक्त भूमि के मूल्य की गणना रुपये से कम की दर से नहीं की जा सकती है। 250/- प्रति वर्ग किलोमीटर।यार्ड जो भूमि मालिकों द्वारा रिकॉर्ड पर लाए गए साक्ष्य द्वारा समर्थित है।14. अब हम विकास शुल्क की कटौती और विकास के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि के क्षेत्र पर राजस्व विभाग द्वारा दायर अपील में उठाए गए मुद्दे पर लौटते हैं।हाल ही में मामले में

बी.

सी.

रेड्डी वीराना बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य 2022 एस. सी. सी.

डी.

ऑनलाइन 562, विकास शुल्क की कटौती को अस्वीकार कर दिया गया था।वर्तमान मामले के तथ्य उक्त मामले के लिए असामान्य नहीं हैं।जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में भूमि का अधिग्रहण 40 साल पहले वर्ष 1981 में किया गया था और मुआवजे का फैसला एल. ए. ओ. द्वारा अदालतों में मुकदमा करने के बाद केवल रु। 6 प्रति वर्ग मीटर। यार्ड।अधिग्रहित भूमि अब हैदराबाद शहर के केंद्र में है जहाँ भूमि की कीमत 100 गुना से अधिक बढ़ा दी गई है।शहर का विकास पहले ही हो चुका है।जिन भूमि मालिकों की भूमि का उपयोग 40 साल पहले किया जा चुका है, उन्हें अब विकास शुल्क का भुगतान करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है, जो पहले ही हो चुका है, केवल उस भूमि के हिस्से के लिए जिसे उन्होंने दशकों तक मुआवजा नहीं दिया है।इसलिए, राजस्व विभाग द्वारा ली गई याचिका बिना किसी योग्यता के है।

ई.

एफ.

15. पूर्वगामी को ध्यान में रखते हुए, भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों को अनुमति दी जाती है और राजस्व विभाग द्वारा दायर अपीलों को खारिज कर दिया जाता है।उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय संदर्भ न्यायालय के आदेश को बहाल करते हुए एक तरफ खड़ा है।संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि की गणना की जानी चाहिए और इस निर्णय की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर अब भुगतान किया जाना चाहिए।मामले के तथ्यों में, पक्षकारों को अपनी लागत स्वयं वहन करनी होगी।

जी.

दिव्या पांडे

अपीलों का निपटारा किया गया।

(सहायकः रूपांशी विरंग, एलसीआरए)

एच.