मध्य प्रदेश राज्य एवं अन्य

बनाम

राधेश्याम वगैरह

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्या 8857–8858 वर्ष 2022

निर्णय – दिनांक 24 नवंबर 2022

[**बेंच: एवं एस. अब्दुल नजीर एवं कृष्ण मुरारी, न्यायाधीशगण**]

उच्च न्यायालय मध्य प्रदेश के इंदौर बेंच के द्वारा पारीत प्रथम अपील संख्या 131 वर्ष 2010 एवं एम. सी. सी. नंबर 304 वर्ष 2017 में पारीत आदेश दिनांक 20.06.2016 एवं 08.09.2017 से उत्पन्न।

सुश्री अंकिता चौधरी, डिप्टी ए. जी. , अभिनव श्रीवास्तव, शनि चौधरी अधिवक्तागण– अपीलार्थीगण की ओर से।

एस.आर.सिंह., वरीय अधिवक्ता, अद्र्धेन्दुमौली कुमार प्रसाद, सुश्री श्रेया श्रीवास्तव, आशीष मदन, विकास उपाध्याय, राजेश कुंदरी , सचिन दागा, अधिवक्तागण – प्रतिवादीगण की ओर से।

न्यायालय का यह निर्णय कृष्ण मुरारी, न्यायाधीश द्वारा पारीत है।

अनुमति प्रदान की गई।

2. ये अपीलें उच्च न्यायालय मध्य प्रदेश के इंदौर बेंच के (एतद्मिन पश्चात उच्च न्यायालय के रूप में उद्धित) द्वारा क्रमशः पारीत प्रथम अपील संख्या 131 वर्ष 2010 एवं एम. सी. सी. नंबर 304 वर्ष 2017 में पारीत आदेश दिनांक 20.06.2016 एवं 08.09.2017 से संबंधित है। उक्त आदेशों के अनुसार, उच्च न्यायालय ने एम. सी. सी. के साथ–साथ प्रथम अपील को स्वीकार किया तथा अपीलकर्ता राज्य के अपीलों को रेफरेंस न्यायालय द्वारा दी गई कटौती को भूखण्ड की विशालता के लिए 65% तथा भूमि के विकास हेतु 48% से घटाकर 35% बाजार मूल्य रु. 1,04,64,000/– प्रति हेक्टेयर सिंचित भूमि के लिए तथा 69,76,000/– प्रति हेक्टेयर असिंचित भूमि के लिए करते हुए खारीज कर दिया।

3. इन अपीलों के निस्तारण हेतु आवश्यक संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

3.1. भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके पश्चात "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 17(1)के साथ पठित धारा 4(1) के तहत ग्राम साला, तहसील, धरमपुरी, जिला–धार की 38.178 हेक्टेयर भूमि सरदार सरोवर बांध की उंचाई बढ़ने के कारण जो गांव जलमग्न हो गये थे के "विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास" के उद्देश्य से] अधिग्रहण के लिए आधिकारिक राजपत्र में दिनांक 27.02.2004 को एक अधिसूचना प्रकाशित की गई। ग्राम साला के संबंध में अधिनियम की धारा 6 के तहत एक घोषणा क्रमशः 14.05.2004, 11.05.2004 और 05.05.2004 को जारी की गई।

3.2. भूअर्जन पदाधिकारी (इसके बाद "एलएओ" के रूप में संदर्भित) ने दिनांक 23.12.2004 के माध्यम से ग्राम साला, जिला–धार, एमपी में अधिग्रहित भूमि के लिए एक आवार्ड पारित किया, जिसमें विद्वान एलएओ ने बाजार मूल्य का आकलन किया और निम्नलिखित रूप से गणना कर क्षतिपूर्ति दिया:

i. सिंचित भूमि – रु. 47,165/– प्रति हेक्टेयर
ii. असिंचित भूमि – रु. 29,621/– प्रति हेक्टेयर
iii. सोलेसियम – 30%
iv. अतिरिक्त मुआवज़ा –12%

3.3. प्रतिवादी भूस्वामियों ने मुआवजे की राशि से असंतुष्ट होकर, मुआवजे में वृद्धि का दावा करते हुए अधिनियम की धारा 18 के तहत रेफरेंस की मांग किया। रेफरेंस न्यायालय ने आदेश दिनांक 09.09.2009 द्वारा सिंचित भूमि का बाजार मूल्य रु.36,62,400 प्रति हेक्टेयर और असिंचित भूमि का बाजार मूल्य 24,41,600/– प्रति हेक्टेयर भूमि के उदाहरण के रूप में दाखिल विक्रय विलेखों के आधार पर निर्धारित किया एवं मुआवजे के साथ–साथ विकास शुल्क में 48% की कटौती की गई। रेफरेंस न्यायालय द्वारा किया गया बढ़ा हुआ मुआवजा नीचे दिया गया है:

i. असिंचित भूमि – रु.24,41,600 – 48% कटौती = रु.11,71,968/– प्रति हेक्टेयर

ii. सिंचित भूमि – रु.36,62,400 – 48% कटौती = रु.17,57,952/–प्रति हेक्टेयर

iii. दिनांक 27.02.2004 से 23.12.2004 को पंचाट पारित होने की तारीख तक बढ़े हुए मुआवजे पर 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज।

iv. बढ़े हुए मुआवज़े का 30% की दर से सोलेशियम।

यहां यह उल्लेख करना उचित है कि रेफरेंस न्यायालय ने बिक्री विलेख Ex–P/2 दिनांक 11.02.2002, Ex–P/3 दिनांक 06.05.2002 और Ex–P/4 दिनांक 04.02.2004 को माप क्रमशः 0.017 हेक्टेयर, 0.013 हेक्टेयर और 0.011 हेक्टेयर के आधार पर ग्राम साला की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया।

3.4. अपीलकर्ता राज्य के साथ–साथ प्रतिवादी भूस्वामियों ने रेफरेंस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 09.09.2009 के आदेश को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की। अपीलकर्ता राज्य द्वारा यह तर्क दिया गया था कि एल.ए.ओ द्वारा दी गई राशि से रेफरेंस न्यायालय द्वारा मुआवजे की वृद्धि उच्च स्तर पर है और छोटे उदाहरणों के आधार पर वृद्धि शीर्ष न्यायालय द्वारा तय किए गए कानून के विपरीत है। प्रतिवादी भूस्वामियों द्वारा यह तर्क दिया गया कि रेफरेंस न्यायालय ने विकास शुल्क और अन्य संभावित व्यय के कारण बाजार मूल्य से 65% की कटौती करके और इस तथ्य को देखते हुए कि भूमि का अधिग्रहण "विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास" के लिए किया गया था, कानूनी गलती की है। बाजार मूल्य से लगभग 25% उचित होगा।

3.5. उच्च न्यायालय ने दिनांक 20.06.2016 के आक्षेपित फैसले और अंतिम आदेश के तहत, प्रतिवादी भूमि मालिकों द्वारा दायर अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकृत किया और रुपये के बाजार मूल्य पर दोनों घटकों के लिए कटौती को 35% सिंचित भूमि के लिए रु.1,04,64,000/– प्रति हेक्टेयर तथा असिंचित भूमि के लिए रु.69,76,000/– प्रति हेक्टेयर तक कम करके याचिकाकर्ता राज्य की अपीलों को खारिज कर दिया। उपरोक्त निर्णय का प्रभावी भाग इस प्रकार है: –

> "37. वर्तमान मामले में, जिला–धार में तहसील–धरमपुरी के सरदार सरोवर बांध की ऊंचाई बढ़ने के कारण डूब में आने वाले गांवों के "विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास" के लिए अधिग्रहित भूमि की सीमा और उसके आसपास के विकास को ध्यान में रखते हुए हमारे विचार में सड़कों, नालियों, नागरिक सुविधाओं आदि के लिए लेआउट में भूमि क्षेत्र के उपयोग के लिए 20% की कटौती करना उचित है। जहां तक भूमि के बड़े हिस्से को निर्माण द्वारा विकसित क्षेत्र में विकसित करने के व्यय का सवाल है, सड़कों, जल निकासी, नागरिक सुविधाओं आदि के लिए विकास शुल्क में 15% की अतिरिक्त कटौती करना उचित है। दो घटकों को मिलाकर कुल कटौती 35% होगी। इस प्रकार, यह कम कटौती का मामला है। हमारी राय में, विकास शुल्क और अन्य संभावित व्यय के कारण बाजार मूल्य से 35% की कटौती उचित होगी और वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में इसकी आवश्यकता होगी।

3.6. प्रतिवादी ने दिनांक 20.05.2016 के फैसले में एक कथित आकस्मिक चूक के सुधार के लिए नागरिक प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 152 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष एम.सी.सी संख्या

304/2017 के तहत एक आवेदन दायर किया और सिंचित एवं असिंचित भूमि के बाजार मूल्य को सही करने की प्रार्थना की। उच्च न्यायालय ने दिनांक 08.09.2017 के आक्षेपित आदेश के माध्यम से ग्राम साला के संबंध में दिनांक 20.06.2016 के निर्णय के पैरा 13 और 21 में सिंचित भूमि के साथ–साथ असिंचित भूमि के लिए बाजार मूल्य (प्रति हेक्टेयर) को सही करते हुए हुए असिंचित भूमि के लिए 11,71,968/– प्रति हेक्टेयर से 69,76,000/– प्रति हेक्टेयर और रु. सिंचित भूमि के लिए 17,57,952/– से रु.1,04,64,000/– प्रति हेक्टेयर बाजार मूल्य निर्धारित किया।

4. उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेशों से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता राज्य ने इन अपीलों को दाखिल किया है।

अपीलकर्ता की ओर से तर्क:

5. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क प्रस्तुत किया है कि विद्वान रेफरेंस न्यायालय ने भूमि के बड़े टुकड़ों के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए भूमि के एक छोटे से हिस्से को आधार मानकर मुआवजे को कई गुना बढ़ा दिया है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय इस बिंदु को समझने में विफल रहा और रेफरेंस न्यायालय द्वारा तय किए गए बाजार मूल्य से विकास शुल्क के रूप में कटौती को 48% से घटाकर 35% कर दिया।

6. आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि रेफरेंस न्यायालय ने प्रदर्श पी 2 से पी 4 बिक्री विलेख जो बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत किए गए थे, पर विचार किया है । ये भूमि के छोटे–छोटे भूखंड इस प्रकार हैं:

- प्रदर्श पी2 – विक्रेता अब्दुल समद ने ग्राम साला में रकबा 0.732 हेक्टेयर में से 0.017 हेक्टेयर भूमि क्रेता शकील को रु. 2,43,000. में बेची।

- प्रदर्श पी3 – विक्रेता नसरू मोहम्मद ने ग्राम साला में रकबा 0.185 हेक्टेयर में से 0.013 हेक्टेयर जमीन सादिरनबाई को 1,40,500. रुपये में बेच दी।

- प्रदर्श पी4 – विक्रेता रामकुंवरबाई ने ग्राम साला में रकबा 0.109 हेक्टेयर में से 0.011 हेक्टेयर भूमि क्रेता कमल को 64,000.रुपये में बेची।

यह प्रस्तुत किया गया कि उल्लिखित भूमि प्रदर्श P2 से P4 **(छोटे भूखंड)** की विक्रय मूल्य असिंचित भूमि के लिए 69,76,000/– प्रति हेक्टेयर तथा सिंचित भूमि के लिए रु.1,04,64,000/– प्रति हेक्टेयर होता है। सरकार द्वारा अधिग्रहित छोटे भूखण्ड के प्रति हेक्टेयर विक्रय मूल्य में से 65 प्रतिशत राशि पर बाजार मूल्य निर्धारित करना उचित बताया गया।

7. यह प्रस्तुत किया गया था कि दिनांक 08.09.2017 के आक्षेपित आदेश के परिणामस्वरूप, गलत गणना के आधार पर, मुआवजे की राशि अत्यधिक बढ़ा दी गई है, अर्थात, विद्वान एल.ए.ओ द्वारा दिए गए मुआवजे का छह गुना और यह राशि इतनी अधिक है कि वास्तव में यह अधिग्रहित भूमि की वर्तमान बाजार दर से अधिक है, जो कानून के साथ–साथ इस आधार पर भूमि के बड़े हिस्से के बाजार मूल्य का निर्धारण छोटे क्षेत्रों के विक्रय विलेखों के आधार पर करने के संबंध में इस माननीय न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांत की दृष्टि से के आधार नहीं है।

8. यह दृढ़तापूर्वक प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि विकास शुल्क के लिए कटौती विभिन्न तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर है और इसके पीछे के तर्क पर विचार करना आवश्यक है। यह प्रस्तुत किया गया कि मौजूदा मामले में, प्रतिवादी भूमि मालिकों द्वारा भूमि पर उपलब्ध बिजली, पानी, सड़क, जल निकासी इत्यादि की सुविधा के संबंध में कोई सबूत नहीं दिया गया था, और वास्तव में स्वीकार किया गया था कि प्रश्नगत भूमि का कृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जाता है। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने उपरोक्त तर्क को प्रमाणित करने के लिए **कस्तूरी और अन्य बनाम हरियाणा राज्य** के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर जोर दिया है।

संदर्भित प्रासंगिक कण्डिका इस प्रकार है: –

"7.... एक दावेदार यह दावा करता है कि उसकी भूमि पूरी तरह से विकसित है और विकास के उद्देश्य के लिए और कुछ की आवश्यकता नहीं है, उसे सबूत दिखाना होगा कि यह ऐसी भूमि है। यदि ऐसा कोई सबूत नहीं दिखाया गया है, तो केवल यह कहना कि निकटवर्ती भूमि विकसित है, पर्याप्त नहीं है, खासकर जब भूमि बड़ी हो।"

9. आगे यह प्रस्तुत किया गया कि इस न्यायालय ने तय किया है कि छोटे अधिग्रहित भूखंड की लागत को बड़े क्षेत्र के भूखंडों की कीमत तय करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है, क्योंकि जिस कीमत पर छोटे भूखंड बेचे जाते हैं, बड़े भूखंड उस कीमत को प्राप्त नहीं कर सकते हैं। यदि कोई आधार उपलब्ध नहीं है तो भी छोटे भूखंड के लेन–देन को आधार बनाया जा सकता है, लेकिन इस संबंध में उचित कटौती की जानी चाहिए, जो छोटे भूखंड की बिक्री की लागत का 1/3 हो सकती है। आगे यह प्रस्तुत किया गया कि रेफरेंस न्यायालय ने **यूपी आवास एवं विकास परिषद बनाम जैनुल इस्लाम वगैरह** के मामले में इस न्यायालय के निर्णय को आधार मानते हुए बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए सही कटौती की है।

10. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने **त्रिशला जैन एवं अन्य बनाम उत्तराखंड राज्य एवं अन्य** मामले में इस न्यायालय द्वारा दिए गए फैसले का भी हवाला दिया। जिसके तहत यह माना गया कि सड़क या नागरिक सुविधाएं प्रदान करने जैसी विकास गतिविधियों को पूरा करने के लिए कटौती लागू की जानी है।

11. अपीलकर्ताओं की ओर से सिंचित और असिंचित भूमि के कुल मूल्य का विवरण दर्शाने वाला एक गणना चार्ट भी प्रस्तुत किया गया है जो इस प्रकार है:

भूमि का प्रकार	प्रति हेक्टयर बाजार मूल्य उदाहरण के तौर पर	क्षेत्र की विशालता के कारण 65% कटौती पर बाजार मूल्य निर्धारण करने हेतु	48% कटौती विकास शुल्क के लिए (रेफरेंस न्यायालय के आदेश दिनांक 09–09–2009)।	35% कटौती विकास शुल्क के लिए (उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20–06–2016)।
सिंचित भूमि	रु. 1,04,64,000/–	रु.1,04,64,000 – 65% = 36,62,4000/– (भूमि का मूल्यांकन)	रु. 36,62,400 – 48% = 17,57,952/– (जैसा कि गणना	रु. 36,62,400 – 35% = रु. 23,80,560/–

			रेफरेंस न्यायालय द्वारा की गई है)	
असिंचित भूमि	रु. 69,76,000/–	रु. 69,76,000 – 65% = रु. 24,41,600	रु. 24,41,600 – 48% = 11,71,968 (जैसा कि गणना रेफरेंस न्यायालय द्वारा की गई है)	रु. 24,41,600 – 35% = 15,87,040/–

प्रतिवादियों की ओर से तर्क:

12. प्रतिवादियों के विद्वान वकील ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश इस माननीय न्यायालय द्वारा पहले एस.एल.पी (सी) डी संख्या 12907/2017 अब (एस.एल.पी संख्या 23225–226/) के रूप में पंजीकृत है। 2017) उपेन्द्र सिंह बनाम. एम.पी राज्य एवं अन्य. से अच्छादित है जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 18.07.2017 के आदेश को खारिज कर दिया गया है।

13. यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि उपेन्द्र सिंह के मामले में उच्च न्यायालय ने भूमि मालिकों द्वारा प्रदान किए गए उदाहरणों के अनुसार भूमि का मूल्य निर्धारित किया था और यह सिद्धांत दिया था कि **कुल कटौती** 35% यानी 20% भूमि के उपयोग की कटौती और विकास शुल्क के लिए 15% होगी।

14. यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि उपेन्द्र सिंह के मामले में, उच्च न्यायालय ने रेफरेंस न्यायालय द्वारा उदाहरण/बिक्री विलेख के आधार पर प्राप्त भूमि के मूल्यांकन से शुरू में 65% की कटौती करने और फिर शेष मूल्य से 48% की कटौती करने की गई गणना को खारिज कर दिया।

15. यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि उपेन्द्र सिंह के मामले में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को केवल भूमि मालिकों द्वारा इस माननीय न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई है और उपेन्द्र सिंह के आदेश के आलोक में राज्य सरकार द्वारा क्षतिपूर्ति का वितरण किया जा रहा है। जिसका तात्पर्य यह है कि राज्य सरकार ने उक्त आदेश को स्वीकार कर लिया है और इसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती नहीं दी है और न ही कोई पुनर्विचार याचिका दायर की है।

16. उपेन्द्र सिंह बनाम म.प्र. राज्य के मामले में इस न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आदेश दिनांक 18.07.2017 पारित किया गया था:–

"प्रतिस्थापन के लिए आवेदन दाखिल करने में देरी को माफ कर दिया गया है, कोई उपसमन यदि हो तो अपास्त किया जाता है और डायरी नंबर 13816/2017 में प्रतिस्थापन के लिए दाखिल आवेदन को स्वीकृत किया जाता है । सुना। विलंब क्षमा किया गया।

हमें लागू आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं दिखता, सिवाय इसके कि यह निर्देश दिया जाए कि याचिकाकर्ता कानून के अनुसार भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 28 सहित सभी वैधानिक लाभों के हकदार होंगे।

विशेष अनुमति याचिकाओं का तदनुसार निस्पादित किया जाता है।

लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का भी निस्पादित कर दिया जाएगा।"

17. उच्च न्यायालय का आक्षेपित आदेश एफ. ए. संख्या 566/2010 में पारित आदेश के अनुसार पारित किया गया है। और उपेन्द्र सिंह बनाम म.प्र. राज्य, के मामलों में संबंधित अपीलें जहां उच्च न्यायालय ने कटौती के सिद्धांत और किस सीमा तक कटौती की जानी चाहिए, यह तय किया।

18. उपेन्द्र सिंह के मामले में उच्च न्यायालय के आदेश को अंतिम रूप मिल गया है क्योंकि एस. एल. पी. संख्या 12907/2017 जो अब (एस.एल.पी. संख्या 23225–226/2017) के रूप में पंजीकृत है और भूमि मालिकों द्वारा उच्च न्यायालय के आदेश के विरुद्ध दाखिल अन्य संबंधित मामले दिनांक 18.07.2017 के आदेश द्वारा निस्पादित कर दिया गया और राज्य ने कभी भी उच्च न्यायालय के आदेश को चुनौती नहीं दी।

19. प्रतिवादियों के विद्वान वकील ने विभिन्न प्राधिकारियों द्वारा भूमि का तुलनात्मक मूल्यांकन प्रस्तुत किया।

उपेन्द्र सिंह लॉट–49.413.हेक्टेयर			राधेश्याम लॉट – 38.178 हेक्टेयर	
	गैर–सिंचित	सिंचित	गैर–सिंचित	सिंचित
मूल्यांकन रुपये के अनुसार उदाहरण / विक्रय विलेख प्रति हेक्टेयर	रु.20,14,000/–	रु. 30,21,000/–	रु. 69,76,000/–	रु. 1,04,64,000/–
एलएओ	रु.30,225/– + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 46,484/– + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 29,621/– + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 47,165 + सोलेशियम और वैधानिक लाभ
रेफरेंस न्यायालय	रु. 20,14,000 – 65% = रु.7,04,900/– (जमीन का मूल्यांकन) रु.7,04,900/– 48% = रु.3,66,548/– (मूल्यांकन के बाद	रु. 30,21,000 — 65% = रु.10,57,350/– (जमीन का मूल्यांकन) रु.10,57,350/– 48% = रु.5,49,822/– (मूल्यांकन के बाद कटौतियाँ)	रु. 69,76,000 — 65% = रु. 24,41,600/– (जमीन का मूल्यांकन) रु. 24,41,600/– 52% = रु. 11,71,968/– (मूल्यांकन के बाद	रु. 1,04,64,000 — 65% = रु. 36,62,4000/– (जमीन का मूल्यांकन) रु. 36,62,4000/– 52% = रु. 17,57,952/– (मूल्यांकन के बाद कटौतियाँ)

	कटौतियाँ)		कटौतियाँ)	
उच्च न्यायालय	रु.20,14,000/- - 35% = रु. 13,09,100/- + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 30,21,000/- - 35% = रु. 19,63,650/- + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 69,76,000/- - 35% = रु. 45,34,000 + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 1,04,64,000/- - 35% = रु. रु. 68,01,600/- + सोलेशियम और वैधानिक लाभ
माननीय सुप्रीम न्यायालय उच्च न्यायालय के आदेश को बरकरार रखा	रु.20,14,000/- - 35% = रु. 13,09,100/- + सोलेशियम और वैधानिक लाभ	रु. 30,21,000/- - 35% = रु. 19,63,650/- + सोलेशियम और वैधानिक लाभ		
			विचाराधीन	

20. हमने प्रस्तुत किये तर्कों पर सावधानी पूर्वक विचार किया एवं अभिलेख पर उपलब्ध सामग्रियों का अवलोकन किया।

21. इस न्यायालय के समक्ष विचार हेतु उठने वाले दो मुख्य विचारणीय बिन्दु हैं:

i. अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण.

ii. भूमि के उपयोग और विकास शुल्क के लिए कटौती की जाएगी।

रेफरेंस न्यायालय ने भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के बाद निर्धारित मूल्यांकन से 65% की कटौती की और बाजार मूल्य से 65% की कटौती के बाद निर्धारित मूल्य से 48% की कटौती की।

उच्च न्यायालय ने मूल्यांकन से कुल 35% की कटौती की, जिसमें से 20% कटौती सड़कों, नालियों, नागरिक सुविधाओं आदि के लिए भूमि क्षेत्र के उपयोग के लिए थी, और 15% विकास शुल्क के लिए थी।

<u>विचारणीय बिन्दु संख्या – 1</u>

22. मूल्यांकक द्वारा किसी भी अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की मानक विधि अधिनियम की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि का मूल्यांकन करना है, जो भूमि खरीदने के

इच्छुक काल्पनिक क्रेता के रूप में कार्य करता है तथा वह ऐसी भूमि को उचित मूल्य पर बेचने के इच्छुक विक्रेता से, उस दिन प्रचलित कीमत पर खुले बाजार में खरीदने का इच्छुक हो। इस प्रकार, बाजार मूल्य प्रारंभिक अधिसूचना की तारीख पर या उससे पहले, एक इच्छुक विक्रेता द्वारा एक इच्छुक खरीदार को, पड़ोस में तुलनीय भूमि की खुले बाजार में बिक्री के संदर्भ में निर्धारित किया जाता है, क्योंकि इससे बाजार मूल्य का उचित संकेत मिलेगा।

23. यह न्यायालय **विशेष भू–अर्जन पदाधिकारी , बैंगलोर बनाम टी. आदिनारायण शेट्टी ,** के मामले में अधिसूचना की तारीख पर भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए अपनाए जाने वाले मूल्यांकन के तरीकों को दर्शाया है, जो निम्नानुसार हैं: –

(i) विशेषज्ञों की राय.

(ii) अधिग्रहीत भूमि या अर्जित भूमि के निकट की भूमि और समान लाभ रखने वाली भूमि की खरीद के वास्तविक लेनदेन में उचित समय के भीतर भुगतान की गई कीमत

(iii) वर्षों पूर्व की गई वास्तविक क्रय या अर्जित भूमि की तत्काल संभावित लाभ।

24. इस न्यायालय की विभिन्न न्यायिक घोषणाओं द्वारा यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि अधिग्रहण के तहत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, कुछ सकारात्मक और साथ ही नकारात्मक कारकों को ध्यान में रखा जाना चाहिए।– **विलुबेन झालेजर कॉन्ट्रैक्टर (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि बनाम गुजरात राज्य** के मामले में इस न्यायालय की एक तीन सदस्सीय न्यायपीठ ने अर्जित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किए हैं:–

> "17. अधिनियम की धारा 23 मुआवजे के निर्धारण में विचार किए जाने वाले आवश्यक मामलों को निर्दिष्ट करती है; जिनमें प्रमुख है धारा 4 की उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण ।
>
> 18. भूमि के अधिग्रहण के लिए मुआवजे की राशि के निर्धारण के सिद्धांतों में से एक , एक सूचित खरीदार की कीमत की पेशकश करने की इच्छा होगी, इसलिए यह किसी भी संदेह से परे है कि एक इच्छुक और सूचित खरीदार जमीन की कीमत की पेशकश करेगा। उन मामलों में अलग–अलग होंगे जहां मालिक के पास संपत्ति का कब्ज़ा और उपभोग है और उन मामलों में जहां वह नहीं है।
>
> 19. बाजार मूल्य आम तौर पर वह कीमत है जो संपत्ति किसी विशेष खरीद की विशेष जरूरतों से अप्रभावित इच्छुक विक्रेता द्वारा बेची जाने पर खुले बाजार में मिल सकती है। जहां धारा 4(1) के तहत अधिसूचना की तारीख पर या उसके आसपास पड़ोस में समान भूमि की बिक्री के रूप में निश्चित सामग्री सामने नहीं आती है, तो अन्य बिक्री उदाहरणों के साथ–साथ अन्य साक्ष्यों पर भी विचार किया जाना चाहिए।
>
> 20. मुआवज़े की राशि गणितीय सटीकता से सुनिश्चित नहीं की जा सकती।समय के दृष्टिकोण से निकटता के साथ–साथ स्थिति के दृष्टिकोण से निकटता को ध्यान में रखते हुए एक तुलनीय

उदाहरण की पहचान की जानी चाहिए। अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए, अधिग्रहण के तहत भूमि के विभिन्न सकारात्मक और नकारात्मक कारकों को ध्यान में रखते हुए, दोनों को एक साथ रखकर उपयुक्त समायोजन किया जाना चाहिए।...

21. जबकि एक छोटा भूखंड कई लोगों की पहुंच में हो सकता है, भूमि के एक बड़े खंड को एक लेआउट योजना तैयार करके सड़क बनाकर, पूरी जगह छोड़कर छोटे भूखण्डों की प्लॉटिंग कर खरीददारों की प्रतिक्षा कर और उद्यमियों के खतरों को देखते हुए विकसित करना होगा, इस तरह के विकास शुल्क कुल कीमत के 20% से 50% के बीच हो सकते हैं।

25. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय के अवलोकन से, हम पाते हैं कि अधिग्रहीत भूमि के मूल्यांकन के निर्धारण के लिए प्रतिपादित उपरोक्त किसी भी सिद्धांत पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया है। उच्च न्यायालय ने **उपेन्द्र सिंह बनाम एमपी राज्य और अन्य** के मामले पर आंख मूंदकर इस आधार पर भरोसा किया कि एस.एल.पी. डायरी संख्या 12907/2017 जो वर्तमान में एस. एल. पी. नंबर 23225–226 के रूप में पंजीकृत है और अन्य संबंधित मामले, आदेश दिनांक 18.07.2017 द्वारा खारीज कर दी गई है और उक्त मामले में उच्च न्यायालय के फैसले ने अंतिम रूप प्राप्त कर ली है।

26. परिशिष्ट पी–3 के रूप में दाखिल **उपेन्द्र सिंह (सुप्रा)** के मामले में उच्च न्यायालय के फैसले के अवलोकन से पता चलता है कि उक्त मामले में, अर्जित भूमि का क्षेत्रफल 49.413 हेक्टेयर था जबकि इस वाद में यह 38.178 हेक्टेयर है। उपरोक्त के अलावा, उपेन्द्र सिंह के मामले में रेफरेंस न्यायालय ने असिंचित भूमि का मूल्य रु. 20,14,000/– प्रति हेक्टेयर तथा सिंचित भूमि का मूल्य रु. 30,21,000/–.जबकि वर्तमान मामले में, रेफरेंस न्यायालय ने सिंचित भूमि का मूल्य रु–1,04,64,000/– दोनों मामलों में उदाहरणों/विक्रय पत्रों के अनुसार भूमि के मूल्य में अंतर 346.38% है। हम यह समझने में असफल रहे कि उपेन्द्र सिंह के मामले में निर्धारित बाजार मूल्य स्वचालित रूप से वर्तमान मामले में अधिग्रहित भूमि पर कैसे लागू होगा, बिना किसी निष्कर्ष को दर्ज किए कि दोनों भूमि आसपास हैं और प्रकृति में समान हैं और समान रूप से स्थित हैं। हमारी सुविचारित राय में, उच्च न्यायालय ने उपेन्द्र सिंह के मामले में निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को मामले में शामिल भूमि पर लागू करने में गंभीर त्रुटि की।

27. उच्च न्यायालय आक्षेपित आदेश में इस बात पर चर्चा करने में विफल रहा है कि उपेन्द्र सिंह के मामले में निर्धारित अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य वर्तमान मामले में अर्जित भूमि के तथ्यों और परिस्थितियों में कैसे लागू होगा। इस तथ्य को छोड़कर कि दोनों मामलों में भूमि एक ही उद्देश्य के लिए अधिग्रहित की गई है, हमें यह निष्कर्ष निकालने के लिए अभिलेख पर कोई सामग्री नहीं मिली है कि उपेन्द्र सिंह के मामले में निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य स्वचालित रूप वर्तमान मामले में अर्जित भूमि पर लागू होगा। उपेन्द्र सिंह के मामले में निर्धारित बाजार मूल्य को उचित ठहराने के लिए ऐसी किसी भी सामग्री के अभाव में, इस मामले में अधिग्रहित भूमि पर लागू होगा, उच्च न्यायालय द्वारा इस न्यायालय द्वारा विशेष अनुमति याचिका को खारिज करने का आधार माना है। उपेन्द्र सिंह के मामले में विशेष अनुमति याचिका को खारीज किये जाने का आधार पूरी तरह से गलत प्रतीत होता है।

28. इस प्रकार, जहां तक उच्च न्यायालय द्वारा विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण का सवाल है, यह पोषणीय नहीं है और नए सिरे से कानून और इस तरह के निर्धारण के लिए निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार विचार कर मुआवजे का मूल्यांकन निर्धारित करने के लिए मामले को उच्च न्यायालय में वापस भेजने की आवश्यकता है।

<u>विचारणीय बिन्दु संख्या – 2</u>

29. जहां तक विचारणीय बिन्दु संख्या – 2 का संबंध है, भूमि के विकास के लिए की जाने वाली कटौती विभिन्न कारकों पर निर्भर करती है और कोई सीधा–सीधा फॉर्मूला नहीं हो सकता है। क्षेत्र की विशालता की तुलना में भूमि के विकास के लिए की जाने वाली कटौती के सिद्धांतों को निर्धारित करते हुए, इस न्यायालय ने **भगवंतुल्ला समन्ना और अन्य बनाम विशेष तहसीलदार एवं भूमि अर्जन अधिकारी** के मामले में निम्नलिखित विचार व्यक्त किया है :–

"सिद्धांत को लागू करने में सभी प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करना आवश्यक है। यह अधिग्रहण के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र की सीमा नहीं है, यह एकमात्र प्रासंगिक कारक है। विशाल क्षेत्र में भी ऐसी भूमि हो सकती है जो पूरी तरह से विकसित हो, सभी सुविधाओं से युक्त हो और लाभप्रद स्थिति में स्थित हो। यदि बड़े पथ के भीतर छोटा क्षेत्र पहले से ही विकसित है और भवन निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयुक्त है और इसके आसपास सड़कें, जल निकासी, बिजली, संचार आदि हैं तो कटौती का सिद्धांत केवल इस कारण से है कि यह है अधिग्रहीत बड़े भूभाग का हिस्सा उचित नहीं ठहराया जा सकता।

"...यदि लाभप्रद स्थिति के कारण भूमि का बड़ा हिस्सा उस उद्देश्य के लिए उपयोग करने में सक्षम है जिसके लिए छोटे भूखंडों का उपयोग किया जाता है और यह एक विकसित क्षेत्र में स्थित है जहां आगे विकास की बहुत कम या कोई आवश्यकता नहीं है, तो कटौती का सिद्धांत तुलना के प्रयोजन के लिए मूल्य की गारंटी नहीं है।"

30. **लाल चंद बनाम भारत संघ और अन्य** के मामले में इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों वाली पीठ ने अवधारित किया कि विकास के लिए कटौती विभिन्न कारकों के आधार पर 20% से 75% तक हो सकती है। न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की है:–

"13. छोटे विकसित भूखंडों की बिक्री मूल्य के संदर्भ में, अविकसित कृषि भूमि (विकास की संभावना के साथ) के बड़े इलाकों के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए की जाने वाली "विकास के लिए कटौती" का प्रतिशत 20% से 20% के बीच भिन्न होता है। ऐसे विकसित भूखंडों की कीमत का 75%, यह प्रतिशत उस लेआउट के विकास की प्रकृति पर निर्भर करता है जिसमें अनुकरणीय भूखंड स्थित हैं।

14. "विकास के लिए कटौती" में दो घटक शामिल हैं। पहला विकासात्मक कार्यों के लिए उपयोग किए जाने वाले आवश्यक क्षेत्र के संदर्भ में है और दूसरा विकास कार्यों की लागत है। उदाहरण के लिए, यदि कोई आवासीय लेआउट डीडीए या इसी तरह के वैधानिक प्राधिकरण द्वारा बनाया गया है, तो यह लेआउट में लगभग 40% भूमि क्षेत्र का उपयोग सड़कों, नालियों, पार्कों, खेल के मैदानों और नागरिक सुविधाओं (सामुदायिक सुविधाओं) आदि के लिए कर सकता है।

20. इसलिए विकसित लेआउट में एक छोटे भूखंड की कीमत के संदर्भ में "विकास कारक" के लिए कटौती, अविकसित लागत पर पहुंचने के लिए, अनधिकृत निजी लेआउट या औद्योगिक लेआउट में एक छोटे भूखंड की कीमत के संदर्भ में कटौती से कहीं अधिक होगी । यह भी सर्वविदित है कि उच्च उपरी व्यय और व्यय को ध्यान में

रखते हुए, वैधानिक एजेंसियों द्वारा की जाने वाली विकास लागत निजी डेवलपर्स द्वारा की जाने वाली लागत से बहुत अधिक है।

31. चरण दास (मृत) द्वारा कि विधिक उतराधिकारी बनाम एचपी हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट अथॉरिटी और अन्य इस न्यायालय ने अभिधारित किया है : –

"32. यह अच्छी तरह से स्थापित है कि यह हर मामले में नहीं है कि विकास शुल्क में कटौती तब की जानी चाहिए जब भूमि का एक बड़ा हिस्सा हाउसिंग कॉलोनियों आदि के लिए अधिग्रहित किया जाता है, जहां अधिग्रहित भूमि पहले से ही विकसित भूमि के बीच में आती है सड़कों, बिजली आदि की सुविधाओं के साथ, इस खाते पर कटौती की गारंटी नहीं दी जा सकती है। साथ ही, जहां सभी नागरिक और अन्य सुविधाएं प्रदान की जानी हैं ताकि इसे भवन निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयुक्त बनाया जा सके या स्थानीय भवन नियमों के तहत अलग रखा जा सके। सामान्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए भूमि का कुछ हिस्सा अनिवार्य है, उचित कटौती को उचित ठहराया जा सकता है... ।"

32. इस न्यायालय द्वारा **नोएडा बनाम सुरेंद्र सिंह** के मामले में भी यही दृष्टिकोण दोहराया गया है। जो निम्नानुसार है:–

"57. 135/– रुपये की दर के निर्धारण के संबंध में कोई आधार नहीं है कि यह अपने आप में खराब है। इन अपीलों में अगला और आखिरी आधार यह है कि कोई कटौती नहीं होनी चाहिए थी। इस हद तक, हमें यह तथ्य मिला है कि जिस भूमि की बात की जा रही है वह ऐसे क्षेत्र में स्थित थी जो पहले से ही पर्याप्त रूप से विकसित था, और वहां जमीन वर्ग गज में बेची जा रही थी। **इस प्रकार, किसी भी तरह की कटौती लागू करने का कोई औचित्य नहीं था, क्योंकि यह कोई सामान्य नियम नहीं है कि हर मामले में कटौती लागू की जानी चाहिए।"**

33. उपरोक्त घोषणाओं से निकले सिद्धांत स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि कोई कटौती होनी चाहिए या नहीं और कटौती का अनुपात अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में पक्षों द्वारा अभिलेख पर लाए जाने वाले साक्ष्य पर निर्भर करता है।

34. यह अभिनिर्धारित है कि यदि अधिग्रहण के तहत भूमि का एक बड़ा हिस्सा है, लेकिन उस उद्देश्य के लिए उपयोग करने में सक्षम है जिसके लिए छोटे भूखंडों का उपयोग किया जाता है और वह पूरी तरह से विकसित क्षेत्र में स्थित है, जिसके लिए किसी और विकास की बहुत कम या कोई आवश्यकता नहीं है, तो मूल्य में कटौती की कोई आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार, जब अधिग्रहण के तहत भूमि को उस उद्देश्य के लिए उपयुक्त बनाने के लिए सभी नागरिक और अन्य सुविधाएं प्रदान की जानी हैं जिसके लिए इसे अधिग्रहित किया जा रहा है तो भूमि का कुछ हिस्सा सड़क, जल निकासी, बिजली, संचार जैसे सामान्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए विकास के लिए अलग रखा जाए। उचित कटौती, किये जाने योग्य है।

35. उच्च न्यायालय पुनः इस बिन्दु पर गलत है कि वह इस संबंध में पक्षकारो द्वारा अभिलेख पर लाए गए सबूतों का विश्लेषण करने में विफल रहा, यदि कोई हो, और विचार करने के लिए आवश्यक विभिन्न कारकों के संबंध में कोई निष्कर्ष दर्ज किए बिना। कटौती करते हुए, केवल उपेन्द्र सिंह (सुप्रा) के मामले पर भरोसा करते हुए, यह माना गया है कि विकास शुल्क और अन्य संभावित व्यय के कारण बाजार मूल्य से 35% की कटौती उचित है।

36. इस संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण भी पोषणीय नहीं है।

37. इस प्रकार, अभिलेख पर मौजूद साक्ष्यों और सामग्री के आलोक में इस विचारणीय बिन्दु पर भी उच्च न्यायालय द्वारा पुनर्विचार की आवश्यकता है।

38. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और ऊपर बताए गए कारणों से, हम उच्च न्यायालय के दिनांक 20.06.2016 के आक्षेपित फैसले को अपास्त करते हुए हैं और कानून के अनुसार उचित मुआवजा निर्धारित करने के लिए मामले को नए सिरे से विचार करने के लिए उच्च न्यायालय में वापस भेजते हैं। और सिंचित और असिंचित भूमि के लिए निर्धारित सिद्धांतों और अभिलेख पर उपलब्ध सभी प्रासंगिक साक्ष्य और सामग्री को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय अभिलेख पर मौजूद सभी प्रासंगिक साक्ष्यों, तथ्यों और सामग्रियों को ध्यान में रखते हुए विकास शुल्क के लिए की जाने वाली कटौती को भी नए सिरे से निर्धारित करेगा। जहां तक उच्च न्यायालय द्वारा एम. सी. सी. नंबर 304/2017 के आवेदन में पारित आदेश दिनांक 08.09.2017 जो कथित निर्णय दिनांक 20.06.2016 के आकस्मिक चूक से संबंधित है उसे नये सिरे से बाजार मूल्य के निर्धारण के निर्देश के साथ अपास्त किया जाता है।

39. तदनुसार, अपीलें स्वीकार की जाती हैं।

सभी अपील स्वीकृत

ब्रजकिशोर पाण्डेय–।।