

[2023] 2 एस. सी. आर 870

/

[2023] 2 एस सी आर।

/

राजलक्ष्मी

बनाम

विशेष तहसीलदार (एल. ए.) कोइलैंडी और अन्य (2023 की सिविल अपील संख्या 2363)

/

अप्रैल 10, 2023

[एम. आर. शाह और सी. टी. रविकुमार, न्यायाधीशगण]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-न्यायसंगत और उचित मुआवजा-एक आई. टी. पार्क की स्थापना के लिए प्रश्न भूमि का अधिग्रहण किया गया था-कई भूमि मालिकों ने रुपये की बातचीत की कीमत पर मुआवजा स्वीकार किया। 1,00,000-प्रतिशत-वर्तमान भूमि मालिक असंतुष्ट हैं, संदर्भ यू/एस किए गए हैं। 18 - संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे में वृद्धि की-उच्च न्यायालय ने मुआवजे के लिए रुपये की दर से आदेश दिया। 1,35,000-रुपये की बातचीत की कीमत में 35 प्रतिशत की वृद्धि करके। 1,00,000-प्रतिशत-की शुद्धता-आयोजित:उच्च न्यायालय ने उचित रूप से उस बातचीत मूल्य को ध्यान आक्षेपित जिसके लिए अन्य विभिन्न भूमि मालिकों ने अपनी भूमि को उसी परियोजना के लिए रु। हालांकि, प्रश्न भूमि के स्थान को ध्यान में रखते हुए, 35 प्रतिशत की वृद्धि दर से रुपये की कीमत में वृद्धि करना-एक कम पक्ष है-भूमि मालिक न्यायसंगत और उचित मुआवजे के हकदार हैं-बातचीत की गई कीमत में 60 प्रतिशत की वृद्धि-इस प्रकार, मुआवजे को रुपये के बजाय रुपये की दर से दिया जाता है। 1,35,000-प्रतिशत-आक्षेपित निर्णय/आदेश उपरोक्त सीमा तक संशोधित किए गए।

/

/

/

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-मुआवजे का निर्धारण-परक्राम्य मूल्य-आयोजित:भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि से व्यथित भूमि मालिक अन्य भूमि मालिकों द्वारा सहमत बातचीत मूल्य से बाध्य नहीं हैं, हालांकि, वर्तमान मामले में, इसे मुआवजे के निर्धारण के लिए एक प्रासंगिक विचार कहा जा सकता है।

/

/

सिविल अपीलीय अधिकारिता 2023 की सिविल अपील संख्या 2363।

2017 के एल. ए. ए. सं. 359 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांक 30.05.2018 के निर्णय और आदेश से।

ए के साथ

/

870

871

राजलक्ष्मी बनाम विशेष ताहसिलदार (एल. ए.) कोइलेंडी और एक और ए

2023 की सिविल अपील संख्या 2347-2362, 2368 और 2366-2367। जयंत मुथ राज, सुधी वासुदेवन, वरिष्ठ अधिवक्ता।, नरेश कुमार, के. पी. राजगोपाल, जैमन एंड्रयूज, पियो हैरोल्ड जैमन, फिरदौस सी. पी., हरिकृष्णा आर., सुश्री शिल्पा सतीश, जोस जॉन्स जोसेफ, आदित्य किरण आर. एस., सुश्री अश्वथी एम. के., अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

/

वी. चितमबरेश, वरिष्ठ अधिवक्ता, लक्ष्मीश एस. कामत, सुश्री समृति आहूजा, सी. गोविंद वेणुगोपाल, सुश्री सोनल गुप्ता, सी. के. सासी, अब्दुल्ला नसीह वी. टी., सुश्री मीना के. पौलोस, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए। न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

/

1. चूंकि इन अपीलों में विधि और तथ्यों का सामान्य प्रश्न उत्पन्न होता है, इन सभी अपीलों का निर्णय इस सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा एक साथ किया जाता है और उनका निपटारा किया जाता है।

2. केरल उच्च न्यायालय द्वारा एर्नाकुलम में भूमि अधिग्रहण अपील सं. 359/2017 और अन्य संबद्ध अपीलों और परस्पर आपत्तियों में पारित किए गए आक्षेपित निर्णयों और आदेशों से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिनके द्वारा उच्च न्यायालय ने रुपये 1,35,000-प्रतिशत की दर से अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे का निर्धारण और अधिनिर्णय किया है, मूल भूमि मालिकों/दावेदारों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

/

/

3. इन सभी प्रश्नों में, कोझिकोड में एक आई. टी. पार्क की स्थापना के उद्देश्य से भूमि का अधिग्रहण किया गया था। भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना 21.08.2009 पर जारी की गई। भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने पुरस्कार की घोषणा की और रुपये की दर से मुआवजा दिया। 16, 294/- प्रतिशत गीली भूमि के लिए; 807/- प्रतिशत बिना सड़क मार्ग वाली उद्यान भूमि के लिए; और 897/- प्रतिशत सड़क मार्ग वाली उद्यान भूमि के लिए। हालांकि, संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे की राशि को बढ़ाकर एक लाख रुपये कर दिया। 2,00,000-सड़क से सटे बगीचे की भूमि के लिए प्रतिशत और सड़क तक पहुंच नहीं रखने वाली बगीचे की भूमि के लिए 1,75,000-प्रतिशत। हालांकि, उच्च न्यायालय ने आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा निर्धारित किया है और मुआवजे के रूप में एक लाख रुपये देने का आदेश दिया है। 1,35,000-प्रतिशत, बातचीत की गई कीमत में 35 प्रतिशत की वृद्धि देता है जिस पर अन्य भूमि का अधिग्रहण किया गया था।

/

/

3.1 जहाँ तक विशेष अनुमति याचिका संख्या 15698/2021 से उत्पन्न सिविल अपील का संबंध है, जैसा कि यहाँ ऊपर उल्लेख किया गया है,

/

872

/

[2023] 2 एस सी आर।

21.08.2009 की अधिसूचना के अनुसार, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने Rs.45,897/- प्रतिशत की दर से मुआवजा प्रदान किया। संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे की राशि को बढ़ाकर एक लाख रुपये कर दिया। 3,00,000-प्रतिशत। हालांकि, अधिग्रहण निकाय/लाभार्थी द्वारा दायर एक अपील में, आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने रुपये की दर से मुआवजे का फैसला और निर्धारण किया है। 1,35,000-प्रतिशत, सामान्य निर्णय और दिनांकित 28.05.2018 आदेश पर निर्भर करता है, जो उपरोक्त वर्तमान अपीलों का विषय है।

/

4. संबंधित भूमि मालिकों/मूल दावेदारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने रुपये की दर से मुआवजा देने में भौतिक रूप से गलती की है। 1,35,000-प्रतिशत।4.1 विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्न भूमि उद्यान भूमि थी और सड़क तक पहुंच थी और एक प्रमुख स्थान पर स्थित थी और जो आई. टी. पार्क के करीब थी और इसलिए उच्च न्यायालय ने रुपये की दर से मुआवजा देने में सामग्री त्रुटि की है। 1,35,000-केवल प्रतिशत।4.2 इसके बाद यह प्रस्तुत किया जाता है कि दावेदारों ने बिक्री के उदाहरण पर भरोसा किया जिसमें अधिग्रहित भूमि के करीब की भूमि रुपये में बेची गई थी। 4,00,000-प्रतिशत।यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने यह देखते हुए इसे खारिज करने में भौतिक रूप से गलती की है कि बिक्री उदाहरण में उल्लिखित कीमत कृत्रिम और उच्च पक्ष पर है।4.3 संबंधित भूमि मालिकों/मूल दावेदारों की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा है कि किसी भी मामले में उच्च न्यायालय ने बातचीत की गई कीमत में केवल 35 प्रतिशत की वृद्धि करने में भौतिक रूप से गलती की है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि केवल इसलिए कि अन्य भूमि मालिकों ने मुआवजे के रूप में रु। 1,00,000-प्रतिशत के रूप में वे उस मुआवजे से संतुष्ट हो सकते हैं, रुपये की बातचीत की कीमत को ध्यान में रखने का आधार नहीं हो सकता है। 1,00,000-प्रतिशत।

/

/

/

/

4.4 अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील हमें अधिग्रहित भूमि के स्थान पर संदर्भ न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों के लिए ले गए हैं।

/

4.5 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, मुआवजे की राशि बढ़ाने की प्रार्थना की जाती है।

5. वर्तमान अपीलों का विरोध करते हुए, श्री वी. चितंबरेश, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता और श्री सी. के. सासी, विद्वान वकील ए.

/

लाभार्थी/अधिग्रहण निकाय की ओर से जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि अधिकांश भूमि मालिकों ने रुपये के मुआवजे की बातचीत को स्वीकार कर लिया है। 1,00,000-प्रतिशत। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने अधिकांश भूमि मालिकों द्वारा स्वीकार किए गए बातचीत मूल्य को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

/

5.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि जहां तक अपीलार्थियों की ओर से बिक्री उदाहरण का संबंध है, यह प्रस्तुत किया जाता है कि चूंकि वही संपत्ति वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए बेची गई थी, इसलिए उच्च न्यायालय ने ठोस कारण बताते हुए इसे सही ढंग से खारिज कर दिया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जहां तक अन्य बिक्री उदाहरणों का संबंध है, वे अधिग्रहण के बाद के थे और इसलिए उन्हें उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से खारिज कर दिया जाता है।

/

5.2 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, वर्तमान अपीलों को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

6. हमने संबंधित पक्षों के लिए विद्वान वकील को विस्तार से सुना है।

/

शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने मुआवजे का निर्धारण रुपये की दर से किया है। 1,35,000-रुपये पर बातचीत की गई कीमत को देखते हुए प्रतिशत। 1,00,000-प्रतिशत और आगे 35 प्रतिशत वृद्धि दे रहा है। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि कुल अधिग्रहण में से, 145 भूमि मालिकों के संबंध में 28.89 एकड़ के लिए, आवश्यक प्राधिकारी ने बातचीत के आधार पर भूमि खरीदी। 1,00,000-प्रतिशत। इसलिए, कई भूमि मालिकों ने रुपये के सौदे के मूल्य पर मुआवजे को स्वीकार कर लिया। 1,00,000-प्रतिशत। हालाँकि, वर्तमान भूमि मालिक संतुष्ट नहीं थे और इसलिए उनके कहने पर अधिनियम की धारा 18 के अंतर्गत संदर्भ दिए गए थे। इसलिए, उच्च न्यायालय ने उचित रूप से उस बातचीत मूल्य को ध्यान में रखा जिसके लिए अन्य विभिन्न भूमि मालिकों ने अपनी भूमि को उसी परियोजना के लिए रु। 1,00,000-प्रतिशत। यह सच है कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि से पीड़ित भूमि मालिक अन्य भूमि मालिकों द्वारा सहमत बातचीत मूल्य से बाध्य नहीं हैं, हालांकि, वर्तमान मामले में मुआवजे को निर्धारित करने के लिए इसे एक प्रासंगिक विचार कहा जा सकता है।

/

/

/

7. अब जहाँ तक भूमि मालिकों की ओर से बिक्री उदाहरण पर की गई निर्भरता का संबंध है, ठोस कारण बताते हुए,

/

874

/

[2023] 2 एस सी आर।

उच्च न्यायालय ने यह देखते हुए इसे खारिज कर दिया है कि उक्त बिक्री उदाहरण में उल्लिखित कीमत कृत्रिम और अत्यधिक है। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि बिक्री उदाहरण के संबंध में भूमि को एक वाणिज्यिक उद्देश्य, मॉल के लिए बेचा गया था। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने इसे सही ढंग से खारिज कर दिया है। जहाँ तक अन्य बिक्री उदाहरणों का संबंध है, वही अधिग्रहण के बाद के हैं और इसलिए उच्च न्यायालय ने भी इसे सही ढंग से खारिज कर दिया है।

/

8. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णयों और आदेशों से ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने मुआवजे का निर्धारण किया है और मुआवजे के रूप में एक लाख रुपये देने का आदेश दिया है। 1,35,000-रुपये की बातचीत की कीमत में 35 प्रतिशत की वृद्धि करके। 1,00,000-प्रतिशत। हालाँकि, भूमि के स्थान को ध्यान में रखते हुए; सड़क मार्ग और थोड़ा जंक्शन वाली उद्यान भूमि होने के कारण अधिग्रहित भूमि से लगभग 2 किलोमीटर दूर है, हमारी राय है कि 35 प्रतिशत की वृद्धि के साथ बातचीत की गई कीमत रु। 1,00,000-प्रतिशत को निचले स्तर पर कहा जा सकता है। हमारे विचार में, दावेदार/भूमि मालिक उचित मुआवजे के हकदार हैं। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और अधिग्रहित भूमि के स्थान को देखते हुए, हमारी राय है कि यदि बातचीत के मूल्य में 60 प्रतिशत की वृद्धि की जाती है, तो इसे उचित मुआवजा कहा जा सकता है और जिसे उचित मुआवजा कहा जा सकता है। 9. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, ये सभी अपीलें आंशिक रूप से सफल होती हैं। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णयों और आदेशों को एतद्द्वारा इस हद तक संशोधित किया जाता है कि अधिग्रहित भूमि के लिए रुपये की दर से मुआवजा दिया जाता है। 1,60,000-प्रतिशत, रुपये के बजाय। 1,35,000-प्रतिशत जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया है। यह बिना कहे चला जाता है कि दावेदार मुआवजे की बढ़ी हुई राशि पर अधिनियम, 1894 के अंतर्गत उपलब्ध ब्याज सहित सभी वैधानिक लाभों के हकदार होंगे। अधिग्रहण निकाय को आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर संदर्भ न्यायालय में उपरोक्त मुआवजे की बढ़ी हुई राशि जमा करने का निर्देश दिया जाता है और इस तरह की जमा राशि पर मूल दावेदारों को इसे वापस लेने की अनुमति दी जाएगी।

/

/

/

/

/

10. वर्तमान अपीलों का उपरोक्त शर्तों में निपटारा किया जाता है। नहीं।
लागते।

दिव्या पांडे

अपीलों का निपटारा किया गया।

/

(सहायक: अभिषेक अग्रिहोत्री और रूपांशी विरंग, एलसीआरए)