

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

बनाम

हरनंद सिंह (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य

(सिविल अपील क्रमांक 3674-3675 2023)

10 जुलाई 2024

[न्यायमूर्ति सूर्यकान्त एवं न्यायमूर्ति के.वी. विश्वनाथन]

विचारार्थ मुद्दा

मौजूदा मामले में मामलों को दो समूहों में वर्गीकृत किया जा सकता है:

(i) एसएलपी, प्रकीर्ण आवेदन और सिविल अपीलों उन भूस्वामियों द्वारा प्रस्तुत की जा रही हैं जिन्हें पहले ही 340 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया जा चुका है और जो अब बीर सिंह के साथ समानता की मांग कर रहे हैं जहां मुआवजा बढ़ाकर 449 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया था; और (ii) कुछ भूस्वामियों को 449 रुपये प्रति वर्ग गज के बड़े हुए मुआवजे दिया गया जिनके विरुद्ध नोएडा द्वारा सिविल अपील दायर की गई।

विचार हेतु निम्नलिखित प्रश्न उठते हैं:

(i) क्या मुआवजा बढ़ाया जाना चाहिए, और यदि हां, तो किस हद तक। क्वांटम की गणना कैसे की जानी चाहिए; (ii) क्या प्रकीर्ण आवेदन पोषणीय हैं; (iii) क्या भूस्वामी बीर सिंह के साथ समानता पाने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 28 ए पर भरोसा कर सकते हैं।

हेडनोट्स

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 – क्या मुआवजा बढ़ाया जाना चाहिए – मुआवजे का निर्धारण – अनुमान के सिद्धांत की प्रयोज्यता और उपयोग:

आवधारित किया गया: न्यायालय प्रत्यक्ष साक्ष्य के अभाव में भूमि के मूल्य का उचित अनुमान लगाने में अनुमान के सिद्धांत का उपयोग कर सकता है, यह अभ्यास पूरी तरह से काल्पनिक नहीं होना चाहिए – इसके बजाय, न्यायालय को एक समग्र दृष्टिकोण अपनाना चाहिए और सभी प्रासंगिक कारकों और मौजूदा साक्ष्यों पर भी विचार करना चाहिए। यदि सीधे तुलनीय नहीं है, तो मुआवजे के उचित निर्धारण पर पहुंचने के लिए – मोटे तौर पर, ऐसे प्रासंगिक कारकों को तीन श्रेणियों में विभाजित किया जा सकता है; भूमि की विशेषताएँ; भूमि की भविष्य की संभावनाएँ; बाजार की भावनाओं को दर्शाने वाले कारक – तत्काल मामले में, पार्टियों के नेतृत्व में साक्ष्य कई प्रासंगिक कारक प्रदान करता है – उदाहरण के लिए, जबकि भूमि की कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि मालिकों द्वारा उत्पादित बिक्री विलेख पर सीधे तौर पर भरोसा नहीं किया जा सकता है, इसकी सापेक्ष निकटता को देखते हुए, फिर भी यह आवासीय उद्देश्यों के लिए संभावित उपयोग के रूप में इसकी क्षमता स्थापित करता

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

है – इसी तरह , पट्टा विलेख आसपास के क्षेत्र में भूमि की व्यावसायिक क्षमता को और अधिक रेखांकित करता है – जैसा कि भूस्वामियों द्वारा बताया गया है, अधिग्रहण के तहत भूमि प्रमुख सुविधाओं और स्थलों जैसे कि एक प्रमुख स्कूल, एक बड़ा गोल्फ कोर्स और एक प्रमुख पर्यटक आकर्षण के पास स्थित है – फिल्म सिटी – इसके अलावा, यह डीएससी शेड, ओखला बैराज हाईवे और एक स्कूल ऑफ बिजनेस मैनेजमेंट के नजदीक भी है – इसके अतिरिक्त, अधिग्रहीत भूमि तीनों तरफ विकसित कॉलोनियों और बाजारों से घिरी हुई है – अधिग्रहीत भूमि सुविधाजनक सुविधाओं से लाभान्वित होती है दिल्ली के प्रमुख स्थलों तक पहुंच, इसके रणनीतिक स्थान पर प्रकाश डालना इसकी क्षमता और इसके बाजार मूल्य की भविष्य की बहुलता – इन सभी तथ्यों और साक्ष्यों को एक साथ लेने पर यह उचित निष्कर्ष निकलता है कि धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने के समय विषय भूमि में भविष्य के वाणिज्यिक विकास की महत्वपूर्ण संभावना थी – यह न्यायालय इच्छुक है यह अनुमान लगाने के लिए कि विषय भूमि का मूल्य सालाना लगभग 15% बढ़ रहा था – यह देखते हुए कि 1989 के उत्तरार्ध में नोएडा द्वारा 350 रुपये प्रति वर्ग गज की दर जारी की गई थी, और यह देखते हुए कि अधिग्रहण प्रक्रिया 05.01.1991 को कैसे शुरू हुई, यह इस कीमत पर एक वर्ष के लिए 15% की वृद्धि लागू करना उचित होगा, जिससे कुल अनुमान रु. 403 प्रति वर्ग गज – इसलिए, राज्य और भूस्वामियों दोनों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के प्रकाश में, और अनुमान के सिद्धांत को नियोजित करने पर, यह निर्णायक रूप से अनुमान लगाया जाता है कि यहां के भूस्वामी दिए गए मुआवजे में वृद्धि के हकदार हैं – तदनुसार, यह न्यायालय इन वर्तमान अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करता है और मुआवजे की दर को संशोधित कर 403 रुपये प्रति वर्ग गज कर देता है। संपूर्ण अधिग्रहीत भूमि के लिए, उसके उस हिस्से को छोड़कर जो बीर सिंह मामले में निर्णय का विषय था। [पैरा 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 – प्रकीर्ण आवेदनों की पोषणीयता – विविध आवेदन बीर सिंह में दिए गए मुआवजे की दर के साथ समानता चाहते हैं:

आवधारित किया गया: कुछ व्यक्तिगत भूस्वामियों को अलग करना और उनके नियंत्रण से बाहर के कारकों और प्रक्रियाओं के कारण उन्हें उचित मुआवजे के लाभ से वंचित करना वास्तव में अनुचित होगा – केवल इन प्रकीर्ण आवेदनों को अनुमति न देने के प्रभाव की तुलना करना रखरखाव के आधार पर विज्ञ ए विज्ञ न्याय के व्यापक हित में उन्हें थोड़ा अधिक मुआवजा देते हुए, इस न्यायालय को भूस्वामियों की प्रार्थनाओं को स्वीकार करने के लिए राजी किया गया है – इन आवेदनों को अस्वीकार करना एक तरह से संविधान के अनुच्छेद 14 की भावना के खिलाफ होगा और रखे गए लोगों के साथ समान व्यवहार करने के अधिकार की अवहेलना होगी। समान तरीके से – परिणामस्वरूप, कला के तहत शक्तियों का उपयोग करके मुआवजा बढ़ाया जाता है। संविधान के 142 – इसके अलावा, यह स्पष्ट किया गया है कि चूंकि विश्लेषण बीर सिंह के फैसले के प्रति अज्ञेयवादी है, इसलिए यह न्यायालय कानून में बाद में बदलाव लागू नहीं कर रहा है, बल्कि इसके बजाय केवल एक न्यायिक त्रुटि को सुधार रहा है और एक मामले में एकरूपता बहाल कर रहा है। विशिष्ट परिस्थितियों को शामिल करते हुए – नतीजतन, इन प्रकीर्ण आवेदनों में भूस्वामियों को 403 रुपये प्रति वर्ग गज की नई संशोधित दर का भी हकदार माना जाता है। उनकी अर्जित भूमि के लिए. [पैरा 47, 48, 49]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 – क्या भूस्वामी बीर सिंह के साथ समानता पाने के लिए भूमि अधिग्रहण

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

अधिनियम, 1894 की धारा 28 ए पर भरोसा कर सकते हैं:

आवधारित किया गया: मौजूदा मामले में, यह न्यायालय बीर सिंह फैसले के अनुरूप 1894 अधिनियम की धारा 28 ए के आधार पर समता के लिए भूस्वामियों की प्रार्थना पर गहराई से विचार नहीं कर रहा है – ऐसा करने के तीन कारण हैं: (ए) बीर सिंह बाध्य नहीं होंगे इस न्यायालय ने अपना अनिश्चित और दिया उसकी तरह का तथ्य; (बी) भूस्वामियों ने इस प्रावधान की प्रक्रियात्मक तकनीकीताओं का अनुपालन नहीं किया है, जैसे कि निर्धारित सीमा अवधि के भीतर कलेक्टर को लिखना; और (सी) इस मुद्दे को उस विश्लेषण के आलोक में अकादमिक बना दिया गया है जहां इस न्यायालय ने स्वतंत्र रूप से सभी के लिए मुआवजे की दर को 403 रुपये प्रति वर्ग गज तक संशोधित किया है। [पैरा 52]

सिद्धांत/सिद्धांत – अनुमान का सिद्धांत:

आवधारित किया गया: अनुमान एक अनुमानी उपकरण है जो अदालत को, प्रत्यक्ष साक्ष्य और प्रासंगिक बिक्री उदाहरणों की अनुपस्थिति में, अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य का उचित और सूचित अनुमान या अनुमान लगाने में सक्षम बनाता है, और साथ ही उपयुक्त सरकार द्वारा देय मुआवजा – उस अर्थ में, अनुमान लगाना भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने में सूचित निर्णय और विशेषज्ञता का उपयोग करने की न्यायालय की क्षमता पर निर्भर करता है, खासकर जब साक्ष्य सीधा जवाब नहीं देता है – यह सिद्धांत मौलिक समझ पर जोर देता है कि भूमि के लिए मुआवजा निर्धारित करना कोई मामला नहीं है सटीक विज्ञान का लेकिन इसमें अनुमान का एक महत्वपूर्ण तत्व शामिल है। [पैरा 31, 32]

उद्धृत विधि वाद

त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य [2011] 8 एससीआर 520 : (2011) 6 एससीसी 47 – पर भरोसा किया गया।

जगदीश चंद्र और अन्य बनाम न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (उच्च न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील संख्या 774/2001); बीर सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (सिविल अपील संख्या 1862018623/2017 में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 09.11.2017); राम सिंह भाई बनाम गुजरात राज्य [2018] 3 एससीआर 1019 : (2018) 16 एससीसी 445; प्रशासक जनरल, पश्चिम बंगाल बनाम कलेक्टर [1988] 2 एससीआर 1025 : (1988) 2 एससीसी 150; राम कंवर बनाम हरियाणा राज्य (2020) 17 एससीसी 232; शाजी कुरियाकोस बनाम इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड [2001] पूरक। 1 एससीआर 573 : (2001) 7 एससीसी 650; ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई तीवनभाई पटेल [2008] 11 एससीआर 927 : (2008) 14 एससीसी 745; रविंदर कुमार गोयल बनाम हरियाणा राज्य और अन्य [2023] 3 एससीआर 912 : 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 147; आत्मा सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य [2007] 12 एससीआर 1120 : (2008) 2 एससीसी 568; कृष्ण कुमार बनाम भारत संघ (2015) 15 एससीसी 220; राज्य (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली) बनाम के.एल. राठी स्टील्स लिमिटेड [2023] 6 एससीआर 209 : (2024) एससीसी ऑनलाइन एससी 1090; मेवा राम बनाम हरियाणा राज्य [1986] 3 एससीआर 660 :

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

(1986) 4 एससीसी 151; बबुआ राम बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [1994] पूरक। 4 एससीआर 148 : (1995) 2 एससीसी 689 – संदर्भित।

उद्धृत पुस्तकें एवं पत्रिकाएँ

भूमि अधिग्रहण कानून पर टिप्पणी, ओम प्रकाश अग्रवाल, 8 वां संस्करण (नई दिल्ली: यूनिवर्सल लॉ पब्लिशिंग कंपनी प्राइवेट लिमिटेड, 2008), पृ. 76.

अधिनियमों की सूची

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894; भारत का संविधान.

महत्वपूर्ण शब्दों की सूची

मुआवज़ा; मुआवज़े में वृद्धि; मुआवज़े का निर्धारण; अनुमान का सिद्धांत; भूमि का मूल्य; भूमि की विशेषताएँ; भूमि की भविष्य की संभावनाएँ; बाजार की भावनाओं को दर्शाने वाले कारक; भूमि की व्यावसायिक क्षमता; भूमि का बाजार मूल्य; भूमि का रणनीतिक स्थान; अर्जित भूमि लाभ; उचित मुआवज़े का लाभ; भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 28 ए; संविधान का अनुच्छेद 142; संविधान का अनुच्छेद 14; एकरूपता बहाल करना; न्यायिक त्रुटि का सुधार।

से उत्पन्न वाद

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3674-3675/ 2023
एफएडी संख्या 26/2021 में दिनांक 08.02.2021 के निर्णय और आदेश से और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 2021 के सीएमआरए संख्या 130 में दिनांक 22.07.2021 से उत्पन्न
के साथ

सिविल अपील संख्या 3676-3688 और 3869/2023, एम.ए. संख्या 2424/2019, एसएलपी (सी) संख्या 9732/2014, एम.ए. संख्या 2663/2023, एसएलपी (सी) संख्या 36027/2009, एमए संख्या 2404/2023 में एसएलपी (सी) संख्या 28146 में एम.ए. संख्या 2305/ 2009 में एसएलपी (सी) संख्या 23068-23070/ 2023, एम.ए. संख्या 2402/2010 में एसएलपी (सी) संख्या 23900/2009 में, एम.ए. नंबर 2600/2023 में एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010, एमए नंबर 2602/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010, एमए नंबर 2598/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010, एम.ए. नंबर 2601/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010, एम.ए. नंबर 2603/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010, एम.ए. नंबर 2597/ 2023, एसएलपी (सी)

अस्वीकरण:
अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा ।

नंबर 29597-29639/ 2010 में, एमए नंबर 2604/2023 में एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/ 2010 में, एमए नंबर 2596/ 2023 में एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010 में, एम.ए. नंबर 2416/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328- 25360/2010, एम.ए. नंबर 2418/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328-25360/2010, एम.ए. नंबर 2412/2019 एसएलपी (सी) नंबर 30610/2010, एम.ए. नंबर 2413/2019, एसएलपी (सी) नंबर 20397/2010, एम.ए. नंबर 2417/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328-25360/2010, एम.ए. नंबर 2414/2019 एसएलपी में (सी) संख्या 25328-25360/ 2010, एम.ए. संख्या 2423/2019 एसएलपी (सी) संख्या 25328-25360/2010, एम.ए. संख्या 2422/2019 एसएलपी (सी) संख्या 25328-25360/2010, एम.ए. नंबर 2415/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328-25360/2010 , एमए नंबर 2421/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328-25360/2010, एमए नंबर 2420/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328-25360 /2010, एमए नंबर 2419/2019, एसएलपी (सी) नंबर 25328-25360/2010, एसएलपी (सी) नंबर 20251/2019, एमए नंबर 2606/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597- 29639/ 2010, एमए नंबर 2605/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/2010, का एमए नंबर 2411/2019, एसएलपी (सी) नंबर 23068-23070/2010, एमए नंबर 274/ 2021 एसएलपी में (सी) नंबर 9732/2014, एम.ए. नंबर 2607/2023, एसएलपी (सी) नंबर 29597-29639/ 2010 और डायरी नंबर 9072/ 2024।

पक्षकारों के लिए उपस्थित अधिवक्ता

पक्षकारों के लिए उपस्थित विद्वान अधिवक्ता रवीन्द्र कुमार, जीतेन्द्र मोहन शर्मा, अशोक कुमार शर्मा, विमलेश कुमार शुक्ला, वरिष्ठ अधिवक्ता, रचित मित्तल, पारिश मिश्रा, आदर्श श्रीवास्तव, प्रवीण स्वरूप, श्यो कुमार गुप्ता, शेखर कुमार, बिनय कुमार दास, सुश्री प्रियंका दास, सुश्री नेहा दास, शिवम सक्सेना, विपीन कुमार सक्सेना, श्रीवंदित मिश्रा, सूरज, एमएस। अनुराधा एंड एसोसिएट्स, डॉ. राजीव शर्मा, प्रशांत शर्मा, रघुवीर शर्मा, धर्मेन्द्र शर्मा, विपीन कुमार शर्मा, अनिल कौशिक।

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

निर्णय

न्यायमूर्ति सूर्य कांत

विलंब क्षमा किया गया। अनुमति प्रदान की गई।

2. इन अपीलों और आवेदनों को न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किया गया है (एतस्मिन्पश्चात्, 'नोएडा' के रूप में सन्दर्भित) और ग्राम छलेरा बांगर, तहसील दादरी, जिला गाजियाबाद में जमीन के मालिक, विभिन्न समान आक्षेपित आदेशों का विरोध कर रहे हैं, जिसमें दिनांक 08.02.2021 का निर्णय और उच्च न्यायालय इलाहाबाद (एतस्मिन्पश्चात्, 'उच्च न्यायालय' के रूप में सन्दर्भित) द्वारा मुख्य मामले में पारित समीक्षा आदेश दिनांक 22.07.2021 शामिल है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत शुरू किए

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

गए अधिग्रहण के लिए भूमि मालिकों को दिए गए मुआवजे को बढ़ाना (एतस्मिन्पश्चात्, '1894 अधिनियम' के रूप में सन्दर्भित)। नोएडा द्वारा दायर अपीलों में, उच्च न्यायालय ने मुआवजे की दर को 222 और 233 रुपये प्रति वर्ग गज की सीमा से बढ़ा दिया है। जैसा कि अपर जिला न्यायाधीश, गाजियाबाद द्वारा दिया गया है (एतस्मिन्पश्चात्, 'संदर्भ न्यायालय' के रूप में सन्दर्भित), को 449 प्रति वर्ग गज तक बढ़ा दिया गया। जबकि, भूस्वामियों द्वारा दायर अपीलों और आवेदनों में इसे बढ़ाकर 340 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया था।

ए. तथ्य

3. वर्तमान विवाद का इतिहास उतार-चढ़ाव भरा है। योजनाबद्ध औद्योगिक विकास के लिए ग्राम छलेरा बांगर में लगभग 492 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के लिए 1894 अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत जारी एक अधिसूचना के माध्यम से यूपी/नोएडा राज्य द्वारा 05.01.1991 को अधिग्रहण प्रक्रिया शुरू की गई थी। बाद में, 07.01.1992 को, सरकार ने धारा 17 में निहित 'अत्यावश्यक खंड' के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 6 के तहत एक घोषणा जारी की। 1894 के अधिनियम के भूमि का कब्जा 30.03.1992, 07.08.1995 और 18.11.1995 को लिया गया।

4. इसके बाद, 17.08.1996 को, भूमि अधिग्रहण अधिकारी (इसके बाद, 'लाओ') 1894 अधिनियम की धारा 11 के तहत एक पुरस्कार जारी किया गया, जिसमें 110 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा तय किया गया। एलएओ ने दिनांक 16.12.1988 के एक विक्रय विलेख पर भरोसा किया, जिसके तहत ज्योति प्रसाद नाम के व्यक्ति ने जमीन 125 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से जी.आर. पंत को बेच दी थी। अधिग्रहण के तहत बड़े क्षेत्र के कारण अतिरिक्त 12% कटौती लागू करते हुए, मुआवजे की दर अंततः 110 रुपये प्रति वर्ग गज निर्धारित की गई।

5. पंचाट के बाद, कई भूस्वामियों ने 1894 अधिनियम की धारा 18 के तहत मुआवजे में वृद्धि की मांग करते हुए संदर्भ न्यायालय के समक्ष एक संदर्भ दिया। रिकॉर्ड संदर्भ न्यायालय द्वारा दी गई दो प्रकार की मुआवजा दरों को इंगित करता है: पहला, 233 रुपये और दूसरा, 222 रुपये प्रति वर्ग गज। इन दोनों राशियों में, साक्ष्य ने प्रासंगिक समय पर भूमि का बाजार मूल्य 390 रुपये प्रति वर्ग गज सुझाया, जिस पर विकास के लिए 40% कटौती लागू की गई थी। हालाँकि, इस गणना के बाद प्राप्त अंतिम आंकड़ा दोनों आदेशों में अलग-अलग नोट किया गया है, जहां 222 रुपये प्रति वर्ग गज एक गणना त्रुटि का परिणाम प्रतीत होता है।

6. कुछ भूस्वामियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील को दाखिल की। ऐसी ही एक पहल जगदीश सिंह आदि द्वारा दायर की गई थी, जिन्होंने प्रथम अपील संख्या 774/2001 में संदर्भ न्यायालय के फैसले को चुनौती दी थी, जिसका शीर्षक था **जगदीश चंद्र और अन्य बनाम न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण**। उच्च न्यायालय ने अपने दिनांक 14.12.2007 के फैसले के माध्यम से, मूल्यांकन किए गए बाजार मूल्य से संदर्भ न्यायालय द्वारा की गई कटौती को उलट दिया और राज्य/नोएडा अधिकारियों को विकास शुल्क काटे बिना 297.50 रुपये प्रति वर्ग गज पर मुआवजे की पुनर्गणना करने का निर्देश दिया। हालाँकि, अपीलों के एक अन्य समान समूह में, उच्च न्यायालय, खबरदार बाद के फैसले दिनांक 09.05.2008 ने मुआवजा बढ़ाने से इनकार कर दिया।

7. दिनांक 09.05.2008 के आदेश के खिलाफ भूस्वामियों के समीक्षा आवेदन को उच्च न्यायालय ने यह कहते

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

हुए खारिज कर दिया कि यदि वे व्यथित हैं तो वे स्वतंत्र रूप से अपील दायर कर सकते हैं। हालाँकि, बाद में स्पष्टीकरण मांगने वाले एक आवेदन के जवाब में, उच्च न्यायालय ने 19.05.2010 को अपने पहले के फैसले के ऑपरेटिव हिस्से को स्पष्ट किया और मुआवजे को बढ़ाकर 340 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया। अन्य समान अपीलें समान स्थिति वाले भूस्वामियों द्वारा दायर की गईं को भी आंशिक रूप से अनुमति दी गई और मुआवजा बढ़ाकर 340 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया।

8. आगे की वृद्धि की मांग करते हुए, कुछ भूस्वामियों ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, लेकिन उनकी विशेष अनुमति याचिकाएं (एसएलपी) 05.02.2014 को खारिज कर दी गईं। हालाँकि, सिविल अपील संख्या 18620-18623/2017 में **बीर सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य** के शीर्षक के नाम से दिया गया है इस न्यायालय ने दिनांक 09.11.2017 के निर्णय के तहत मुआवजे को बढ़ाकर 449 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया, जिसमें छलेरा बांगर गांव में स्थित एक भूमि के लिए दिनांक 16.12.1988 के बिक्री उदाहरण पर भरोसा किया गया और यह नोट किया गया कि उक्त भूमि का बिक्री मूल्य 400 रुपये प्रति वर्ग गज था। इस आदेश के खिलाफ राज्य/नोएडा अधिकारियों द्वारा प्रस्तुत समीक्षा और उपचारात्मक याचिकाएं क्रमशः 06.03.2018 और 13.03.2019 को खारिज कर दी गईं। परिणामस्वरूप, उसी अधिग्रहण से संबंधित उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित सभी प्रथम अपीलें बीर सिंह (उपरोक्त) के अनुरूप स्वीकार कर ली गईं और तदनुसार मुआवजा बढ़ाकर 449 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया।

9. इस पृष्ठभूमि में हमारे सामने आने वाले अधिकांश मामले उन उच्च न्यायालय के आदेशों को चुनौती देते हैं जो **बीर सिंह (उपरोक्त)** के समक्ष सुनाए गए थे और जिनमें उच्च न्यायालय ने केवल 340 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया था। इस प्रकार भूस्वामी **बीर सिंह (उपरोक्त)** के साथ समानता चाहते हैं और परिणामस्वरूप उनके मुआवजे में 449 रुपये प्रति वर्ग गज की वृद्धि चाहते हैं। दूसरी ओर, नोएडा ने भी **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले में तय किए गए उच्च न्यायालय के निर्णयों को चुनौती देते हुए कई अपीलें दायर की हैं। भूस्वामियों ने भी अपनी एसएलपी की पिछली बर्खास्तगी के खिलाफ कई विविध आवेदन दायर किए हैं, जिसमें पिछले आदेशों को वापस लेने और **बीर सिंह (उपरोक्त)** के साथ समानता बहाल करने की मांग की गई है। इसके अतिरिक्त, हमारे समक्ष मामलों के समूह में शामिल दो एसएलपी में उच्च न्यायालय के उस आदेश का विरोध किया गया है जिसमें भूस्वामियों की समीक्षा याचिकाओं को खारिज कर दिया गया था और उच्च न्यायालय के समक्ष समीक्षा दायर करने में देरी के कारण उनके वृद्धि दावे को खारिज कर दिया गया था।

10. इसलिए, हमारे समक्ष लंबित मामलों को दो समूहों में वर्गीकृत किया जा सकता है:

- i. एसएलपी, प्रकीर्ण आवेदन और सिविल अपील उन भूस्वामियों द्वारा पसंद की जाती हैं जिन्हें पहले ही 340 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया जा चुका है और वो अब **बीर सिंह (उपरोक्त)** के आधार पर समानता की मांग कर रहे हैं जहां मुआवजा बढ़ाकर 449 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया; और
- ii. नोएडा द्वारा कुछ भूस्वामियों को दिए गए 449 रुपये प्रति वर्ग गज के बढ़े हुए मुआवजे के खिलाफ सिविल अपील दायर की गईं।

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

बी. राज्य की ओर से तर्क

11. हमने पक्षों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्तों को काफी विस्तार से सुना है और रिकॉर्ड का विस्तार से अध्ययन किया है।

12. नोएडा का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रविंदर कुमार ने यह तर्क दिया **बीर सिंह (उपरोक्त)** अपने निष्कर्ष को बिक्री उदाहरण की गलत रीडिंग पर आधारित किया था, जिसमें इस न्यायालय ने भूमि की सीमा 400 वर्ग गज होने का विवरण पढ़ा था। इसके बजाय भूमि के मूल्य के रूप में, अर्थात्, 400 प्रति वर्ग गज के मूल्य के रूप में पढ़ा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि संदर्भ न्यायालय ने आंकड़े को सही ढंग से पढ़ा था और 110 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा दिया था। इस प्रकार, उन्होंने आग्रह किया कि वहाँ एक हो पूर्व चेहरा निर्णय लेते समय तथ्यात्मक त्रुटि **बीर सिंह (उपरोक्त)**, उस निर्णय के साथ समानता की मांग नहीं की जा सकती थी जो केवल बाध्यकारी था पक्षकारों के बीच और इसे एक मिसाल के तौर पर नहीं देखा जाना चाहिए।

13. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि भूस्वामी अपनी भूमि के बाजार मूल्य के पुनर्निर्धारण के लिए 1894 अधिनियम की धारा 28ए को लागू नहीं कर सकते क्योंकि उक्त प्रावधान संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवजे तक ही सीमित था। इस न्यायालय के रामसिंह भाई जयराम भाई बनाम गुजरात राज्य के मामले के निर्णय पर भरोसा रखा गया है जिसमें उन्होंने यह भी तर्क दिया कि भूस्वामियों द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत विक्रय विलेख शाश्वत भूमि के थे जबकि, वर्तमान मामले में, कृषि या गैर-शाश्वत जमीन का अधिग्रहण कर लिया गया है। श्री कुमार ने तब इस बात पर प्रकाश डाला कि अधिग्रहीत भूमि भूमि का एक बड़ा हिस्सा है और इसका उपयोग गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता है जब तक कि सड़क, जल आपूर्ति, सीवेज, खुली जगह, स्कूल, अस्पताल आदि के रूप में बड़े विकास कार्य नहीं किए जाते हैं। पार्क आदि, जिसके परिणामस्वरूप वास्तविक बिक्री के लिए औद्योगिक या संस्थागत भूखंडों को तराशने के लिए इसका 50% से अधिक हिस्सा नहीं छोड़ा जाएगा।

14. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कुमार ने सुझाव दिया कि भूमि के विभिन्न पार्सल के लिए लागू अलग-अलग दरों के बजाय पूरे अधिग्रहण के लिए मुआवजे की एक समान दर तय की जानी चाहिए। मुआवजा तय करते समय प्रासंगिक कारकों में यह तथ्य शामिल होना चाहिए कि अधिकारियों को भूमि से कोई आय नहीं होती है। उन्होंने इस तथ्य पर जोर देने के लिए नोएडा के लक्ष्यों और उद्देश्यों पर प्रकाश डाला कि वैधानिक प्राधिकरण राज्य का एक विस्तारित हाथ है, जिसके पास विकास परियोजनाओं को लागू करने की जिम्मेदारी है और समाज के हाशिए पर रहने वाले वर्गों के लिए बिना किसी लाभ के आधार पर कई रियायती आवंटन किए गए हैं। इसके अतिरिक्त, उन्होंने प्रचार किया कि मुआवजा मौजूदा बाजार मूल्य पर तय नहीं किया जा सकता है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अधिग्रहण के बाद पड़ोसी क्षेत्रों में किए गए नियोजित विकास के कारण समय के साथ दरें बढ़ गई होंगी। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में टाउनशिप के समग्र विकास का भी उल्लेख किया गया। इसके अलावा, उन्होंने कहा कि सर्कल रेट प्रासंगिक कट ऑफ तिथियों पर अधिग्रहित भूमि के सही बाजार मूल्य को सटीक रूप से प्रतिबिंबित नहीं कर सकता है, क्योंकि अधिग्रहण कृषि भूमि के अविकसित बड़े हिस्से से किया गया था।

15. प्रकीर्ण आवेदनों के संदर्भ में जिन पर भरोसा करना चाहते हैं बीर सिंह (सुप्रा)एसएलपी को खारिज करने

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

वाले आदेशों को वापस लेने के लिए, श्री कुमार ने तर्क दिया कि उन पर विचार नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि वे पोषणीय नहीं हैं, क्योंकि इनमें से किसी भी आवेदक ने उचित समय के भीतर इस न्यायालय के समीक्षा क्षेत्राधिकार का इस्तेमाल नहीं किया। उन्होंने कुछ मामलों में नौ साल से अधिक की महत्वपूर्ण देरी की ओर इशारा किया, और इस अदालत से जोरदार आग्रह किया कि मुआवजा न बढ़ाया जाए, यह देखते हुए कि भूमि पहले ही तीसरे पक्ष को आवंटित की जा चुकी है और अब ऐसे आवंटियों से बढ़ी हुई मुआवजा राशि वसूल करना असंभव है। इस आशय के किसी बाध्यकारी अनुबंध का अभाव है। श्री कुमार ने रेखांकित किया कि इनमें से कई एसएलपी में, जिनमें विविध आवेदन अब दायर किए गए हैं, समीक्षा और उपचारात्मक याचिकाएं दायर की गई थीं और इस न्यायालय द्वारा पहले ही खारिज कर दी गई थीं।

सी. भूस्वामियों की ओर से दलीलें

16. इसके विपरीत भूस्वामियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री यतिंदर सिंह और श्री विमलेश कुमार शुक्ला ने शुरुआत में बहुत निष्पक्षता से स्वीकार किया कि निर्णय **बीर सिंह (उपरोक्त)** पर नेक नीयत से स्थापित किया गया था उस पर आधारित बिक्री उदाहरण को गलत तरीके से पढ़ने की तथ्यात्मक त्रुटि हुई। हालाँकि, वे **बीर सिंह (उपरोक्त)** में दी गई दर से कम मुआवजे का दावा करने के लिए वापस आ गए इस संबंध में, उन्होंने इस न्यायालय द्वारा **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले में निर्धारित दर पर मुआवजा देने के लिए समानता स्थापित करने वाले साक्ष्य पर हमारा ध्यान आकर्षित किया। उन्होंने 22.02.1989 के बिक्री उदाहरण पर भरोसा किया, जो उनके अनुसार, बिक्री के समान है **बीर सिंह (उपरोक्त)** के उदाहरण पर भरोसा किया गया, जिसमें 470 वर्ग गज का एक प्लॉट है। 446 रुपये प्रति वर्ग गज पर बेचा गया था। 22.02.1989 की बिक्री विलेख, भूमि के एक छोटे से टुकड़े के लिए होने के कारण, इसकी प्रासंगिकता को कम नहीं किया जाना चाहिए, यह आग्रह किया गया था। उन्होंने सन्दर्भ न्यायालय के आदेश का स्पष्ट संदर्भ दिया, जिस पर नोएडा के अधिकारियों ने भरोसा किया था, वह भी केवल 400 वर्ग गज के विक्रय विलेख पर आधारित था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं ने नोएडा के इस दावे का भी खंडन किया कि उक्त विक्रय विलेख भीतर था शाश्वत भूमि, और हमारा ध्यान मानचित्र की ओर आकर्षित किया जो दर्शाता है कि यह केवल कृषि भूमि थी।

17. तब यह तर्क दिया गया कि भूमि की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए आवश्यक कारक वही हैं जो सर्कल रेट तय करने के लिए उपयोग किए जाते हैं। इसलिए, सर्कल रेट एक महत्वपूर्ण और प्रासंगिक साक्ष्य है और इसका उपयोग उस भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने में किया जाना चाहिए जिसके लिए उक्त सर्कल रेट लगाया गया था। दावा किया गया था कि अधिग्रहित भूमि विकसित क्षेत्रों के बीच और एमिटी पब्लिक स्कूल, एक बड़े गोल्फ कोर्स, एक फिल्म सिटी और तीनों तरफ विकसित आवासीय कॉलोनियों और शॉपिंग क्षेत्रों के पास स्थित है। अधिग्रहीत भूमि नोएडा के केंद्र में है, जो भारत के सबसे बड़े औद्योगिक और वाणिज्यिक शहरों में से एक बन गया है, जो डीएससी शेड, ओखला बैराज हाईवे और एमएटी पब्लिक स्कूल ऑफ बिजनेस मैनेजमेंट के नजदीक है। यहां तक कि राष्ट्रीय राजधानी – दिल्ली के कुछ हिस्सों को भी कुछ किलोमीटर से अधिक दूर नहीं दिखाया गया था, जबकि कनॉट प्लेस, नेहरू प्लेस, सुप्रीम कोर्ट और आईटीओ जैसे महत्वपूर्ण राष्ट्रीय स्थल 15 किलोमीटर के दायरे में थे। उन्होंने आगे बताया कि पास के सेक्टर 18 में जमीनें 1976 में 7,200 रुपये से 10,200 रुपये प्रति बीघे के बीच अधिग्रहित की गई थीं। इसके अलावा, 575 वर्ग गज का एक प्लॉट। नोएडा

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

प्राधिकारियों द्वारा 28.08.1988 को 11,576 रुपये प्रति वर्ग गज के हिसाब से पट्टे पर दिया गया था और इसी तरह का एक अन्य प्लॉट 22,125 रुपये प्रति वर्ग गज के हिसाब से 09.12.1988 को पट्टे पर दिया गया था।

18. कुछ भूस्वामियों के अन्य विद्वान अधिवक्ताओं ने भी इसे **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले में स्पष्ट किया इस पर दोबारा विचार नहीं किया जा सका क्योंकि इसके खिलाफ समीक्षा और उपचारात्मक याचिकाएं पहले ही खारिज कर दी गई थीं। एक बार फिर **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले के रूप में समानता की मांग की गई, 1894 अधिनियम की धारा 28 ए को लागू करते हुए।

डी. मुद्दे

19. हमारी सुविचारित राय में, इस न्यायालय द्वारा विचार-विमर्श के लिए निम्नलिखित प्रश्न उठते हैं:

- i. क्या मुआवज़ा बढ़ाया जाना चाहिए, और यदि हां, तो किस हद तक? क्वांटम की गणना कैसे की जानी चाहिए?
- ii. क्या प्रकीर्ण आवेदन पोषणीय हैं?
- iii. क्या भूस्वामी समानता पाने के लिए 1894 अधिनियम की धारा 28 ए के साथ **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले पर भरोसा कर सकते हैं ?

ई. विश्लेषण

ई.1 मुआवज़े की मात्रा

20. इस मामले में प्राथमिक मुद्दा भूस्वामियों को दिए गए मुआवज़े की मात्रा और न्यायिक प्रक्रिया के विभिन्न चरणों में दी गई राशि में असंगतता और असमानता पर केंद्रित है।

21. आरंभ करने के लिए, हम यह स्पष्ट कर सकते हैं कि यद्यपि यह न्यायालय **बीर सिंह (उपरोक्त)** मुआवज़े को बढ़ाकर 449 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया था, सुनवाई के दौरान दोनों पक्ष काफी हद तक नेक नीयत से इस बात पर सहमत हुए कि यह एक तथ्यात्मक त्रुटि पर आधारित है। **बीर सिंह (उपरोक्त)** में दिनांक 16.12.1988 के एक विक्रय विलेख पर भरोसा किया गया, जिसमें भूमि का मूल्य 400 रुपये प्रति वर्ग गज अंकित था। हालाँकि, यह स्पष्ट है कि 400 का आंकड़ा वास्तव में भूखंड के क्षेत्र और आकार को दर्शाता है, न कि उसके बिक्री मूल्य को। फिर भी, समीक्षा और उपचारात्मक न्यायक्षेत्रों का उपयोग करते समय इस न्यायालय द्वारा निर्णय पर दोबारा गौर नहीं किया गया – संभवतः भूमि मालिकों को पहले से भुगतान की गई अतिरिक्त मुआवज़ा राशि की वसूली में व्यावहारिक कठिनाइयों के कारण और न्याय के व्यापक हित को देखते हुए। जबकि **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले में इस प्रकार यह एक बाध्यकारी मिसाल बनी हुई है पार्टियाँ, इसकी वजह से हम बाध्य नहीं होंगे उसकी तरह का तथ्यात्मक स्थिति. इसे देखते हुए हमारे लिए स्वतंत्र रूप से भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना आवश्यक हो जाता है।

ई.1.1 मुआवज़े की मात्रा निर्धारित करने में प्रयुक्त साक्ष्य

22. सबसे पहले, यह ताज़ा किया जा सकता है कि अधिग्रहीत भूमि के मुआवज़े के मूल्यांकन के उद्देश्य से,

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

1894 अधिनियम की धारा 23(1) एक प्रकाशस्तंभ के रूप में कार्य करती है। इसमें प्रावधान है कि:—

“23. मुआवजा निर्धारित करने में विचार किए जाने वाले मामले – (1) इस अधिनियम के तहत अर्जित भूमि के लिए दिए जाने वाले मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय, न्यायालय इस पर विचार करेगा—

बसे पहले, धारा 4, उप-धारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि का बाजार मूल्य;

दूसरे, कलेक्टर के कब्जे में लेने के समय भूमि पर मौजूद किसी भी खड़ी फसल या पेड़ को लेने के कारण इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति;

तीसरा, कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय, ऐसी भूमि को उसकी अन्य भूमि से अलग करने के कारण, हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो);

चौथा, इच्छुक व्यक्ति को हुई क्षति (यदि कोई हो)

कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय, अधिग्रहण के कारण उसकी अन्य संपत्ति, चल या अचल, किसी अन्य तरीके से, या उसकी कमाई पर हानिकारक प्रभाव पड़ रहा हो।

पांचवां, यदि, कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, इच्छुक व्यक्ति को अपना निवास या व्यवसाय का स्थान बदलने के लिए मजबूर किया जाता है, तो ऐसे परिवर्तन के लिए प्रासंगिक उचित व्यय (यदि कोई हो); और

छठा, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा लेने के समय के बीच भूमि के लाभ में कमी के परिणामस्वरूप होने वाली वास्तविक क्षति (यदि कोई हो)।”

23. जबकि 1894 का अधिनियम 'बाजार-मूल्य' शब्द की कोई सख्त परिभाषा प्रदान नहीं करता है, यह अनिवार्य रूप से उस कीमत को संदर्भित करता है जो परिसंपत्ति को खुले बाजार लेनदेन में मिलने की संभावना है। निर्विवाद रूप से, विधायिका ने जानबूझकर इस शब्द को परिभाषित नहीं करने का विकल्प चुना है, जैसा कि चयन समिति की रिपोर्टों से पता चलता है, जिसमें उन्होंने कहा था कि "अधिनियम में शब्द को सख्ती से परिभाषित करने का कोई प्रयास नहीं किया जाएगा और एक इच्छुक विक्रेता को एक इच्छुक खरीदार से बाजार में जो कीमत प्राप्त करने की उम्मीद की जा सकती है, उसे मुख्य रूप से कलेक्टर और अंततः न्यायालय के निर्णय के लिए छोड़ दिया जाना चाहिए।”

इसलिए, 1894 के अधिनियम के निर्माण के दौरान, यह समझा गया कि 'बाजार मूल्य' केवल वह कीमत होगी जो एक इच्छुक खरीदार एक इच्छुक विक्रेता को देगा।

24. 'बाजार मूल्य' शब्द के पीछे वैधानिक इरादे को देखते हुए, स्वाभाविक परिणाम यह है कि एक इच्छुक खरीदार द्वारा इच्छुक विक्रेता को भुगतान की गई कीमतों को दर्शाने वाले बिक्री उदाहरण ऐसे मूल्य के निर्धारण के लिए सबसे प्रासंगिक साक्ष्य होंगे।

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

25. हालाँकि, इन बिक्री कार्यों को मुआवजे के निर्धारण के आधार के रूप में उपयोग करने के लिए, यह जरूरी है कि ये बिक्री उदाहरण तुलनीयता के कुछ मानदंडों को पूरा करें। इस संबंध में, यह आवश्यक है कि बिक्री विलेख निम्नलिखित कारकों का पालन करें:

- i. बिक्री वास्तविक लेनदेन होनी चाहिए;
- ii. विक्रय विलेख 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख के निकटतम समय पर निष्पादित किया जाना चाहिए;
- iii. बिक्री के अंतर्गत आने वाली भूमि अर्जित भूमि के आसपास होनी चाहिए; और
- iv. ऐसी भूमि की प्रकृति, उसके आकार सहित, अर्जित भूमि के समान होनी चाहिए।

26. मामले के मौजूदा तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, हमारे विश्लेषण में यह नोट करना उचित है कि भूस्वामियों ने 22.02.1989 दिनांकित केवल एक बिक्री विलेख पर अपनी निर्भरता रखी है, जिसमें भूमि का मूल्य 446 रुपये प्रति वर्ग गज है। हालाँकि यह बिक्री विलेख उसी गाँव के भीतर स्थित भूमि से संबंधित है, लेकिन इसके भूखंड का आकार अधिग्रहण के तहत विशाल क्षेत्र की तुलना में काफी छोटा है – केवल 470 वर्ग गज – जो लगभग 492 एकड़ या 23.81 लाख वर्ग गज तक फैला है। इसमें कोई दो राय नहीं है कि छोटे भूखंडों की कीमतें आम तौर पर बड़े भूखंडों के बाजार मूल्य के मूल्यांकन के आधार के रूप में काम नहीं कर सकती हैं। हालाँकि, भूमि के छोटे पार्सल की बिक्री के उदाहरणों पर विचार करने में कोई कानूनी बाधा नहीं है, बशर्ते वे अधीन हों कटौती या कटौती के लिए। इस प्रयोग के पीछे तर्क यह है कि भूमि के छोटे भूखंडों को आम तौर पर उनकी विकसित प्रकृति के कारण अधिक कीमत पर महत्व दिया जाता है, जबकि बड़े भूखंडों को सड़कों, पार्कों या अन्य नागरिक सुविधाओं जैसे बुनियादी ढांचे की स्थापना के लिए पर्याप्त क्षेत्रों को अलग करने की आवश्यकता होती है। इसलिए, उचित कटौती के माध्यम से इन मूल्यों को समायोजित करने से भूमि के मूल्य का अधिक सटीक अनुमान मिलेगा।

27. हालाँकि, इस विशेष उदाहरण में, अर्जित भूमि उद्धृत बिक्री उदाहरण में 5000 गुना से अधिक भूमि से अधिक है। इस संदर्भ में मुद्दा बिक्री उदाहरण में भूमि के छोटे आकार तक ही सीमित नहीं है, बल्कि यह तथ्य है कि बिक्री का केवल एक ही उदाहरण रिकॉर्ड में लाया गया है। यदि बिक्री के ऐसे कई मामले होते, तो अनुमान के लिए कुछ आधार हो सकते थे जिनसे यह न्यायालय निष्कर्ष निकाल सकता था। हालाँकि, बिक्री विलेख दिनांक 22.02.1989, जिस पर भरोसा किया जाने वाला एकमात्र उदाहरण है, न केवल अधिग्रहित की जा रही भूमि के मूल्यों को अपर्याप्त रूप से दर्शाता है, बल्कि महत्वपूर्ण जोखिम और अशुद्धता भी पेश करता है, अगर हमारे मूल्यांकन के एकमात्र आधार के रूप में इस पर भरोसा किया जाए। इसलिए, हम अधिग्रहीत भूमि का उचित और उचित बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य के रूप में इस बिक्री विलेख पर भरोसा करने में बेहद अनिच्छुक हैं।

28. इसके अलावा, भूस्वामियों द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेखों पर बारीकी से नजर डालने से यह भी पता चलता है कि वे उन संपत्तियों से संबंधित हैं जिनकी तुलना अधिग्रहण के तहत भूमि से नहीं की जा सकती। उदाहरण के

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

लिए, दिनांक 01.09.1988 और 09.12.1988 के पट्टा विलेख एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स में अच्छी तरह से विकसित वाणिज्यिक स्थानों से संबंधित हैं। अधिग्रहीत भूमि पर ऐसा कोई विकास या निर्माण नहीं हुआ था। अधिग्रहीत भूमि का व्यावसायीकरण केवल उसके पूर्ण विकसित होने के बाद ही हो सकता है, ताकि समान पट्टे की पेशकश को आकर्षित किया जा सके जो तुलनीय मूल्यों को प्रदर्शित कर सके। धारा 4 की अधिसूचना की तिथि पर जमीनें जिस स्थिति में थीं, वह पट्टे पर दिए गए भूखंडों या भूस्वामियों द्वारा भरोसा किए गए वाणिज्यिक भवनों के बिल्कुल अनुरूप नहीं थी। इसलिए इन पट्टा विलेखों पर यांत्रिक रूप से भरोसा नहीं किया जा सकता है।

29. अंत में, भूस्वामी उस क्षेत्र के सर्कल रेट की शरण लेते हैं जिसमें विषयगत भूमि स्थित है – यह तर्क देते हुए कि यह वर्ष 1991 में 1500 प्रति वर्ग गज के रूप में ही था। हालाँकि, हमें शुरुआत में ही ध्यान देना चाहिए कि यह दावा रिकॉर्ड पर किसी भी विश्वसनीय सामग्री द्वारा अप्रमाणित है। राज्य/नोएडा प्राधिकारियों द्वारा दिनांक 30.11.1989 को जारी अधिसूचना के आधार पर 37 गांवों की सर्कल दरों की गणना करने वाला एक दस्तावेज, निश्चित रूप से, भूस्वामियों द्वारा यह प्रदर्शित करने के लिए तैयार किया गया था कि नोएडा प्राधिकरण ने स्वयं छलेरा गांव में भूमि की दर निर्धारित की थी। बांगर 650 रुपये प्रति वर्ग गज पर (सड़क से सटी भूमि के लिए) और 350 रुपये प्रति वर्ग गज (सड़क से दूर भूमि के लिए); लेकिन यह भी शीट एंकर नहीं हो सकता है क्योंकि उक्त परिपत्र स्पष्ट रूप से वर्ष 1989 में भूमि के अनुमानित मूल्य मूल्य पर स्टांप-शुल्क लगाने के प्राथमिक उद्देश्य से जारी किया गया था।

30. नतीजतन, ऊपर दिए गए हमारे विश्लेषण को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि तत्काल मामलों में उचित और उचित मुआवजे का निर्धारण करने के लिए कोई प्रत्यक्ष सबूत मौजूद नहीं है। इसलिए, हमें अनुमान लगाने के स्थापित सिद्धांत का सहारा लेना चाहिए।

ई.1.2. अनुमान के सिद्धांत की प्रयोज्यता और उपयोग

31. अनुमान एक अनुमानी उपकरण है जो अदालत को प्रत्यक्ष साक्ष्य और प्रासंगिक बिक्री उदाहरणों की अनुपस्थिति में, अधिग्रहण के तहत भूमि के बाजार मूल्य का उचित और सूचित अनुमान या अनुमान लगाने में सक्षम बनाता है, और साथ ही उचित सरकार द्वारा देय मुआवजा भी देता है। उस अर्थ में, अनुमान लगाना भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने में सूचित निर्णय और विशेषज्ञता का उपयोग करने की न्यायालय की क्षमता पर निर्भर करता है, खासकर जब सबूत सीधा जवाब नहीं देते हैं।

32. यह सिद्धांत इस मूलभूत समझ पर बल देता है कि भूमि के लिए मुआवजा निर्धारित करना सटीक विज्ञान का विषय नहीं है बल्कि इसमें अनुमान का एक महत्वपूर्ण तत्व शामिल है। वास्तव में, यह सामान्य रूप से भूमि के मूल्यांकन के लिए सच है, जो इसके स्थान, आसपास के बाजार की स्थितियों, व्यवहार्य उपयोग आदि जैसे कई कारकों से प्रभावित होता है। तदनुसार, जबकि साक्ष्य और गणना भूमि के मूल्य का अनुमान लगाने में सहायता कर सकते हैं, वे अंततः काम में आते हैं परिशुद्धता के बजाय सन्निकटन के उपकरण के रूप में। इसके बजाय, भूमि मूल्यांकन – और परिणामस्वरूप मुआवजे का निर्धारण – सूचित अनुमान का एक अभ्यास बना हुआ है, जिसके लिए विविध डेटा बिंदुओं के एकीकरण और व्यक्तिपरक, अमूर्त और से संबंधित पेशेवर निर्णय की आवश्यकता होती है। गतिशील तत्व. एक सटीक मूल्यांकन या मुआवजे के आंकड़े का पीछा करना निश्चित रूप

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

से अन्यायपूर्ण है, जो एक कठोर दृष्टिकोण और सर्वोत्तम प्रयास का प्रतिनिधित्व करता है।

33. ऐसा कहने के बाद, यह स्पष्ट करना महत्वपूर्ण है कि मुआवजे के निर्धारण की प्रक्रिया पूरी तरह से व्यक्तिपरक नहीं है। हालांकि एक निश्चित आंकड़े पर पहुंचना संभव नहीं हो सकता है, फिर भी यह अभ्यास अभी भी ज्ञानमीमांसीय रूप से उद्देश्यपूर्ण है, जहां तक यह साक्ष्य और प्रासंगिक कारकों पर विचार पर आधारित है। यदि मुआवजा भूमि के मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले कारकों के बिना तय किया गया है, तो परिणामी आंकड़ा मनमाना हो सकता है और ज़मींदार को ज़ब्त की गई भूमि के लिए पर्याप्त मुआवजा देने में विफल हो सकता है। इसलिए, जबकि इन कारकों के आधार पर अंतिम आंकड़ा तय करने में कुछ व्यक्तिपरकता मौजूद हो सकती है, न्यायिक विवेक के घटते पैमाने को केवल अटकलों तक नहीं बढ़ाया जा सकता है।

34. तदनुसार, जबकि न्यायालय प्रत्यक्ष साक्ष्य के अभाव में भूमि के मूल्य का उचित अनुमान लगाने में अनुमान के सिद्धांत का उपयोग कर सकता है, यह अभ्यास पूरी तरह से काल्पनिक नहीं होना चाहिए। इसके बजाय, न्यायालय को समग्र दृष्टिकोण अपनाना चाहिए और मुआवजे के उचित निर्धारण पर पहुंचने के लिए सभी प्रासंगिक कारकों और मौजूदा साक्ष्यों पर विचार करना चाहिए, भले ही सीधे तुलनीय न हों। **त्रिशला जैन बनाम उत्तरांचल राज्य** इन मापदण्डों का सारांश इस प्रकार है:

“65. हमारे लिए "अनुमान" के अनुप्रयोग को नियंत्रित करने वाले कुछ सिद्धांतों को बताना उचित होगा:

(ए) जहां भी पार्टियों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य सटीक रूप से मुआवजे का निर्धारण करने के लिए पर्याप्त नहीं है, इस सिद्धांत का सहारा लिया जा सकता है।

(बी) किसी दिए गए मामले के तथ्यों पर अनुमान लगाने में अदालत का विवेक निरंकुश नहीं है, बल्कि उचित होना चाहिए और साक्ष्य के माध्यम से पार्टियों द्वारा प्रस्तुत रिकॉर्ड पर डेटा से इसका संबंध होना चाहिए। इसके अलावा, यह संपूर्ण अभ्यास अधिनियम की धारा 23 और 24 के तहत निर्दिष्ट सीमाओं के भीतर होना चाहिए और इसे नुकसान पहुंचाने वाला नहीं बनाया जा सकता है।”

35. मोटे तौर पर, ऐसे प्रासंगिक कारकों को तीन श्रेणियों में विभाजित किया जा सकता है:

i. भूमि की विशेषताएँ: भूमि का मूल्यांकन निर्विवाद रूप से उसकी अंतर्निहित विशेषताओं से प्रभावित होता है। भूमि का एक टुकड़ा लाभप्रद विशेषताओं से संपन्न होता है जो इसकी पहुंच और उपयोगिता को बढ़ाता है, इसकी बाजार कीमत अधिक होती है और इस प्रकार, ऐसी विशेषताओं की कमी वाली भूमि की तुलना में अधिक मूल्यांकन होता है। ऐसी सुविधाओं में योगदान देने वाले प्रमुख कारकों में कनेक्टिविटी शामिल है के जरिए सड़कें और परिवहन के अन्य साधन, भूमि का आकार और आकार, बिजली और पानी जैसी आवश्यक उपयोगिताओं की उपलब्धता, भूमि की सतह की समतलता या समतलता, अग्रभाग की चौड़ाई, और आसपास के क्षेत्र की प्रकृति और स्थिति आदि;

ii. भूमि की भविष्य की संभावनाएँ: भूमि का मूल्यांकन उसकी विशेषताओं के अलावा उसकी क्षमता से

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

भी प्रभावित होता है। वाणिज्यिक या आवासीय प्रयोजनों के लिए उपयोग की जाने वाली संभावित भूमि; जो किसी विकसित क्षेत्र में या उसके निकट स्थित हों; या जो पर्यटन स्थलों के निकट हैं, उनका भविष्य में अधिक महत्व माना जाता है। नतीजतन, भूमि मालिक भविष्य में उंची कीमतों की आशा कर सकते हैं और तदनुसार इन विशेषताओं की कमी वाली भूमि की तुलना में अधिक बिक्री मूल्य की मांग कर सकते हैं। तदनुसार, इन विशेषताओं से मूल्यांकन में भी वृद्धि होती है; और

iii. बाज़ार की भावना को दर्शाने वाले कारक: बाज़ार की भावनाएं भूमि मूल्यांकन के शक्तिशाली चालक हैं। भले ही भूमि के किसी विशेष टुकड़े में सभी वांछनीय विशेषताएं हों, फिर भी यदि 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के समय बाज़ार की स्थिति प्रतिकूल थी, तो इसका मूल्यांकन प्रभावित हो सकता है। आर्थिक मंदी, राजनीतिक अस्थिरता, सट्टा निवेश या रियल एस्टेट संकट जैसे कारक भूमि के अनुमानित मूल्य को प्रभावित कर सकते हैं। इस प्रकार, भूमि मूल्यांकन का आकलन करते समय इन बाहरी आर्थिक और राजनीतिक कारकों पर भी विचार किया जाना चाहिए।

36. मौजूदा मामले में, पार्टियों के नेतृत्व में साक्ष्य कई प्रासंगिक कारक प्रदान करते हैं, जैसा कि ऊपर बताया गया है। उदाहरण के लिए, जबकि भूमि की कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र पर सीधे तौर पर भरोसा नहीं किया जा सकता है, इसकी सापेक्ष निकटता को देखते हुए, यह आवासीय उद्देश्यों के लिए संभावित उपयोग के रूप में इसकी क्षमता स्थापित करता है।

37. इसी तरह, लीज डीड आसपास के क्षेत्र में भूमि की व्यावसायिक क्षमता को भी रेखांकित करती है – क्योंकि विषय भूमि से मात्र 3-4 किलोमीटर दूर सेक्टर 18 स्थित है। इसके अलावा, सेक्टर 18 के मामले में, अधिग्रहीत भूमि प्रमुख सड़कों से अच्छी तरह से जुड़ी हुई है और पानी और बिजली की पर्याप्त आपूर्ति है। इसके अलावा, जैसा कि भूस्वामियों ने बताया है, अधिग्रहण के तहत भूमि एमिटी पब्लिक स्कूल, एक बड़े गोल्फ कोर्स और एक प्रमुख पर्यटक आकर्षण – फिल्म सिटी जैसी प्रमुख सुविधाओं और स्थलों के पास स्थित है। इसके अलावा, यह डीएससी शेड, ओखला बैराज हाईवे और एमएटी पब्लिक स्कूल ऑफ बिजनेस मैनेजमेंट के भी नजदीक है।

38. इसके अतिरिक्त, अधिग्रहीत भूमि तीनों तरफ विकसित कॉलोनियों और बाजारों से घिरी हुई है। पश्चिमी परिधि की ओर, इसकी सीमा एन.टी. से लगती है। यह सड़क दिल्ली के पास कालिंदीकुंज क्षेत्र को उत्कृष्ट कनेक्टिविटी प्रदान करती है के जरिए यमुना बैराज। दक्षिणी हिस्से से परे, भूमि नोएडा के माध्यम से दिल्ली की ओर जाने वाली छह-लेन वाली सड़क से घिरी हुई है, जिसमें उपरोक्त गोल्फ कोर्स के साथ-साथ सेना के अधिकारियों के लिए नामित आवासीय एन्क्लेव हैं। पूर्व की ओर, विकसित सेक्टर 43 और 45 हैं, साथ ही गांव सदरपुर से संबंधित भूमि भी हैं। अंत में, अधिग्रहीत भूमि को सुप्रीम कोर्ट, कनॉट प्लेस और आईटीओ सहित दिल्ली के प्रमुख स्थलों तक सुविधाजनक पहुंच का लाभ मिलता है, जो इसके रणनीतिक स्थान को उजागर करता है। विज़ ए विज़ धारा 4 अधिसूचना जारी होने के समय इसकी क्षमता और इसके बाज़ार मूल्य की भविष्य की बहुलता।

39. इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि भूमि असमान नहीं है, बाढ़ का खतरा नहीं है या निर्माण प्रतिबंधों के

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

अधीन नहीं है। एक साथ लेने पर, इन सभी तथ्यों और सबूतों से उचित निष्कर्ष निकलता है कि धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने के समय विषय भूमि में भविष्य के वाणिज्यिक विकास की महत्वपूर्ण संभावना थी जिसके के समान सेक्टर 18, नोएडा के लिए पट्टा कार्यों में देखे गए विकास की महत्वपूर्ण संभावना थी।

40. इस बिंदु पर, हम यह स्पष्ट कर सकते हैं कि कई बिक्री उदाहरणों की अनुपस्थिति भी अपने आप में इस निष्कर्ष का समर्थन नहीं करती है कि बाजार की स्थिति प्रतिकूल थी या भूमि की स्थिर मांग और कम मूल्य थी, क्योंकि विक्रेता अक्सर उन जमीनों को अपने पास रखते हैं जिनकी कीमतें होती हैं शहरीकरण या अन्य आगामी विकास परियोजनाओं और परिवर्तनों के कारण, निकट भविष्य में बढ़ने की प्रक्रिया में है या बढ़ने की संभावना है।

41. इस प्रकार, लगातार लेनदेन दिखाने वाले कई बिक्री उदाहरणों से रहित और पिछले पैराग्राफ में गिनाए गए कारकों पर विचार करने के बावजूद, हम यह अनुमान लगाने के इच्छुक हैं कि विषय भूमि का मूल्य सालाना लगभग 15% बढ़ रहा था। यह मोटा अनुमान हमारा इस न्यायालय के ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवन भाई पटेल के मामले के निर्णय द्वारा समर्थित है जिसने माना कि शहरी क्षेत्रों में स्थित भूमि के लिए कीमतों में 15% वार्षिक वृद्धि मानी जा सकती है।

42. मुआवजे की मात्रा और/या अधिग्रहीत भूमि के मूल्यांकन के संबंध में, भले ही हम सड़क से दूर पड़ी भूमि के लिए छलेरा बांगर में 1989 में नोएडा द्वारा निर्धारित दरों के निचले स्तर पर भरोसा करें, तो भी वृद्धि 350 प्रति वर्ग गज उचित है। यह देखते हुए कि ये दरें नोएडा द्वारा 1989 के उत्तरार्ध में जारी की गई थीं, और यह देखते हुए कि अधिग्रहण प्रक्रिया 05.01.1991 को कैसे शुरू हुई, इस कीमत पर एक वर्ष के लिए 15% की वृद्धि लागू करना उचित होगा – जिससे हमारा कुल अनुमान रु. 403 प्रति वर्ग गज के रूप में होगा।

43. इस अनुमान को और अधिक पुष्ट करने के लिए, हम **कृष्ण कुमार बनाम भारत संघ** के मामले में दिए गए निर्णय पर अपनी अवलंब रखते हैं, जहां इस न्यायालय ने स्वीकार किया कि हालांकि बिक्री के उदाहरण सीधे तौर पर दिए जाने वाले मुआवजे की राशि को स्थापित नहीं कर सकते हैं, मुआवजे को उसी पर मामूली वृद्धि देने के बाद सर्कल रेट के आधार पर अनुमान के सिद्धांत को लागू करके निर्धारित किया जा सकता है।

44. उपरोक्त विश्लेषण के प्रकाश में, राज्य और भूस्वामियों दोनों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य और अनुमान के सिद्धांत को नियोजित करने पर, यह निष्कर्ष निकाला गया है कि यहां के भूस्वामी दिए गए मुआवजे में वृद्धि के हकदार हैं। तदनुसार, हम इन वर्तमान अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करते हैं और मुआवजे की दर को संशोधित कर 403 रुपये प्रति वर्ग गज कर देते हैं। संपूर्ण अधिग्रहीत भूमि के लिए, उसके उस हिस्से को छोड़कर जो **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले में निर्णय का विषय था।

ई.2. प्रकीर्ण आवेदनों का रख-रखाव

45. हमारे समक्ष मामलों के वर्तमान समूह में विविध आवेदन दिए गए जो **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले के मुआवजे की दर के साथ समानता चाहते हैं नोएडा के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का यह तर्क गलत नहीं है कि यह प्रभावी रूप से पिछले आदेशों को वापस लेने और कानून में बाद के बदलाव के आधार पर समीक्षा के माध्यम से अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करने के समान होगा।

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

46. हालाँकि, जैसा कि बताया गया है **राज्य (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली) बनाम के.एल. राठी स्टील्स लिमिटेड** के मामले में कानून में बदलाव पर आधारित विविध आवेदन आमतौर पर कुछ असाधारण परिस्थितियों को छोड़कर और न्याय के हित में, सुनवाई योग्य नहीं होते हैं। ये परिस्थितियाँ ऐसी स्थिति से संबंधित हैं जहाँ कानून निरंतर परिवर्तन की स्थिति में है और /या जहाँ आवेदनों को अनुमति न देने से महत्वपूर्ण हानिकारक प्रभाव पड़ेगा और परिणामस्वरूप न्याय में बाधा उत्पन्न होगी। हमें ऐसा लगता है कि वर्तमान स्थिति ऐसे ही परिदृश्य का उदाहरण है।

47. हमारी सुविचारित राय में, कुछ व्यक्तिगत भूस्वामियों को अलग करना और उनके नियंत्रण से बाहर के कारकों और प्रक्रियाओं के कारण उन्हें उचित मुआवजे के लाभ से वंचित करना वास्तव में अनुचित होगा। केवल रख-रखाव के आधार पर इन प्रकीर्ण आवेदनों को अनुमति न देने के प्रभाव की तुलना करना न्याय के व्यापक हित में उन्हें थोड़ा अधिक मुआवजा देने की अनुमति देते हुए—हमें भूस्वामियों की प्रार्थनाओं को स्वीकार करने के लिए राजी किया गया है। इन आवेदनों को अस्वीकार करना एक तरह से हमारे संविधान के अनुच्छेद 14 की भावना के खिलाफ होगा और रखे गए लोगों के साथ समान व्यवहार करने के अधिकार की अवहेलना होगी।

48. परिणामस्वरूप, पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करने की दृष्टि से संविधान के अनुच्छेद 14 के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करते हुए, हम पहले की समीक्षा और उपचारात्मक याचिकाओं को खारिज करने के बावजूद मुआवजे को बढ़ाना उचित समझते हैं। इसके अलावा, यह स्पष्ट किया जाता है कि चूंकि हमारा उपरोक्त विश्लेषण **बीर सिंह (उपरोक्त)** के निर्णय के प्रति अज्ञेयवादी है, इसलिए, हम कानून में बाद में बदलाव लागू नहीं कर रहे हैं, बल्कि केवल न्यायिक त्रुटि को सुधार रहे हैं और विशिष्ट परिस्थितियों वाले मामले में एकरूपता बहाल कर रहे हैं।

49. नतीजतन, इन प्रकीर्ण आवेदनों में भूमि मालिकों को उनकी अर्जित भूमि के लिए 403 रुपये प्रति वर्ग गज की नई संशोधित दर का भी हकदार माना जाता है।

ई.3 1894 अधिनियम की धारा 28 ए की प्रयोज्यता

50. 1894 अधिनियम की धारा 28 ए मुआवजे के अनुदान में भेदभाव के खिलाफ एक विधायी सुरक्षा के रूप में कार्य करती है। यह निर्धारित करता है कि यदि जिस व्यक्ति की भूमि अधिग्रहीत की गई है, उसे बढ़ा हुआ मुआवजा मिलता है, तो 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत उसी अधिसूचना के अंतर्गत आने वाले अन्य सभी प्रभावित व्यक्ति ऐसी वृद्धि के साथ समानता पाने के हकदार हैं।

51. यह प्रावधान मूल रूप से 1894 अधिनियम का हिस्सा नहीं था और इसे भूमि अधिग्रहण (संशोधन) अधिनियम, 1984 के माध्यम से पेश किया गया था। उपरोक्त संशोधन अधिनियम के साथ जुड़े उद्देश्यों और कारणों के विवरण में स्पष्ट किया गया है कि धारा 28 ए का उद्देश्य भूमि मालिकों के बीच असमानताओं को दूर करना है। इसने उन स्थितियों को संबोधित किया जहाँ अधिक समृद्ध भूमि मालिक धारा 18 के तहत सिविल कोर्ट के संदर्भ का लाभ उठा सकते थे, जबकि अस्पष्ट और गरीब लोग अक्सर समान सहारा का सहारा नहीं ले सकते थे, जिसके परिणामस्वरूप भूमि की समान गुणवत्ता के लिए मुआवजे में असमानता होती थी। प्रावधान में एक ही अधिसूचना के अंतर्गत आने वाले सभी प्रभावित पक्षों को मुआवजे के पुनर्निर्धारण की मांग करने की

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

अनुमति देकर इसका समाधान करने की मांग की गई है, जब अदालत उनमें से किसी एक को धारा 18 के तहत उच्च मुआवजा देती है।

52. हालाँकि, वर्तमान मामले में, हम 1894 अधिनियम की धारा 28 ए के अनुरूप **बीर सिंह (उपरोक्त)** के निर्णय की समानता के लिए भूस्वामियों की प्रार्थना पर गहराई से विचार नहीं कर रहे हैं। हम ऐसा तीन कारणों से करते हैं: (ए) जैसा कि इस फैसले के पैरा 22 में बताया गया है, **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले की अनिश्चितता को देखते हुए यह हमें बाध्य नहीं करेगा उसकी तरह का तथ्य; (बी) भूस्वामियों ने इस प्रावधान की प्रक्रियात्मक तकनीकीताओं का अनुपालन नहीं किया है, जैसे कि निर्धारित सीमा अवधि के भीतर कलेक्टर को लिखना; और (सी) उपरोक्त हमारे विश्लेषण के आलोक में यह मुद्दा अकादमिक हो गया है, जहां हमने स्वतंत्र रूप से सभी के लिए मुआवजे की दर को 403 रुपये प्रति वर्ग गज तक संशोधित किया है।

53. इसी तरह, मुआवजा देने के मामले में एकरूपता की मांग करने वाली संविधान के अनुच्छेद 14 के इर्द-गिर्द घूमती दलील भी अकादमिक हो गई है, क्योंकि इस तरह की राहत हालांकि अलग-अलग आधार पर पहले से ही सभी भूस्वामियों को दी गई है।

एफ. निष्कर्ष

54. वर्तमान तथ्यात्मक स्थिति में मामलों के तीन समूह थे – भूस्वामियों द्वारा दायर अपील, नोएडा द्वारा दायर अपील, और भूस्वामियों द्वारा दायर विविध आवेदन। **बीर सिंह (उपरोक्त)** के निर्णय के अनुपात को बिगाड़े बिना और उसमें भूस्वामियों को दिया गया मुआवजा, और लागू करने की दृष्टि से शांत लंबे समय से चले आ रहे इस विवाद पर, भूस्वामियों की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है; नोएडा द्वारा अपील मुआवजे के अनुदान के खिलाफ अधिकारियों को भी आंशिक रूप से अनुमति दी गई है, जैसे कि मुआवजे की दर 340 रुपये प्रति वर्ग गज से 403 प्रति वर्ग गज बढ़ा दी गई है और जहां उच्च न्यायालय ने **बीर सिंह (उपरोक्त)** के मामले का अनुसरण करते हुए 449 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से दिये गये मुआवजे को घटाकर 403 रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया है।

55. बढ़ी हुई मुआवजा राशि आठ सप्ताह की अवधि के भीतर संदर्भ न्यायालय में जमा की जाएगी। इसके बाद इसे जल्द से जल्द दावेदारों को वितरित किया जाएगा।

56. सभी मामलों का निपटारा उपरोक्त शर्तों और निर्देशों के तहत किया जाता है।

मामले का परिणाम: मामलों को निस्तारित किया जाता है।

हेडनोट अंकित ज्ञान द्वारा तैयार किया गया है।

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।