[2025] 3 एस.सी.आर. 1277: 2025 आईएनएससी 408

मध्य प्रदेश रोड डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन

बनाम

विंसेंट डैनियल और अन्य

(सिविल अपील नंबर 3998 ऑफ़ 2024)

27 मार्च 2025

[मुख्य न्यायमूर्ति संजीव खन्ना एवं न्यायमूर्ति संजय कुमार]

विचारणीय बिंदु

यह मुद्दा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम. 2013 के तहत मिलने वाले प्रतिकर को तय करने के लिए "कटौती का सिद्धांत" के लागू होने से जुड़ा है।

शीर्ष टिप्पणियां

भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013-धारा 26, 23, 27, 28, 105(3) - भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 - भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 धारा 11, 15, 23-25 मध्य प्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शिका नियम, 2018 की तैयारी एवं संशोधन - कटौती का सिद्धांत - लागू न होना - अधिनियम 2013 के तहत किया गया अधिग्रहण - तथ्यों के आधार पर बाजार मूल्य सर्किल दर (स्टाम्प अधिनियम के तहत कलेक्टर की मार्गदर्शिका) के आधार पर निर्धारित किया गया था - क्या प्रतिकर की गणना अधिनियम 2013 के अनुसार की गई थी और यदि कटौती के सिद्धांत को लागू कर इसे कम किया जा सकता है:

अभिनिर्धारित: आयुक्त द्वारा पारित अवार्ड में सर्किल दर के आधार पर प्रतिकर के भुगतान का निर्देश देने वाली गणना को बरकरार रखा गया है। प्रतिकर निर्धारित करने के लिए, भूमि के बाजार मूल्य की सबसे पहले धारा 26, 2013 अधिनियम के तहत गणना की जानी चाहिए। वर्तमान मामले में, धारा 26(1) का क्लॉज (बी) लागू नहीं होगा क्योंकि तुलना करने और धारा 26(1) के स्पष्टीकरण 1 और 2 के अनुसार औसत बिक्री मूल्य पर पहुंचने के लिए आसपास कोई उदाहरण नहीं हैं। इसके अलावा, चूंकि इस अधिग्रहण में निजी कंपनियां या सार्वजनिक-निजी भागीदारी शामिल नहीं हैं, धारा 26(1) की क्लॉज (सी) भी लागू नहीं होगी। इसलिए, सबसे ज़्यादा कीमत वह होगी जो क्लॉज़ (ए) के तहत तय की गई है, यानी स्टाम्प अधिनियम के तहत बताया गया बाज़ार मूल्य। - इस मामले में, यह कीमत स्टाम्प अधिनियम के तहत बनाई गई कलेक्टर गाइडलाइन के तहत साल

2014-2015 के लिए तय किया गया सर्कल दर होगा। - आयुक्त ने गैर-रूपांतरित खेती की भूमि के लिए तय दर का इस्तेमाल करके कलेक्टर गाइडलाइन लागू की। आयुक्त ने भूमि से जुड़ी संपत्तियों का लेखा-जोखा और देय क्षतिपूर्ति को जोड़कर इस राशि को और पूरक बनाया। प्रतिकर की गणना 2013 अधिनियम के अधिदेश के अनुसार की गई थी। इस प्रकार, कटौती के सिद्धांत को लागू करके राशि में कोई कमी नहीं की जा सकती। - यदि कलेक्टर की राय में आवश्यक समझा जाए, तो धारा 26(1) के माध्यम से निर्धारित बाजार मूल्य में समायोजन करना कलेक्टर के विवेक पर छोड़ दिया गया है। - हालांकि, वर्तमान मामले के तथ्यों में, सक्षम प्राधिकारी या आयुक्त द्वारा ऐसी कोई राय नहीं बनाई गई थी। अपीलकर्ता- निगम राज्य सरकार द्वारा तय किए गए सर्किल दर के बारे में शिकायत नहीं कर सकता। अपीलकर्ता का तर्क है कि यह सर्किल दर आधार रेखा या न्यूनतम दर नहीं है और बहुत अधिक है, जो स्वीकार नहीं किया जाता है। - संबंधित अधिकारियों को सर्किल दर वैज्ञानिक तरीके से और कानून के अनुसार तय करने चाहिए। - यह सुनिश्चित करना उनकी जिम्मेदारी है कि सर्किल दर न तो बढ़ाए जाएं और न ही असंगत रूप से कम हों। - जब नागरिकों को अधिसूचित सर्किल दर पर स्टांप शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता होती है, तो निजी व्यक्तियों से भूमि अधिग्रहण करने वाले राज्य विकास निगमों सहित सार्वजनिक प्राधिकरणों को इसका पालन करना चाहिए। अगर सर्कल दर बढ़ा हुआ है या सही मार्केट वैल्यू नहीं दिखाता है, तो राज्य सरकार की ज़िम्मेदारी है कि वह सुधार के कदम उठाए - राज्य सरकार या राज्य सरकार के तहत डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन यह शिकायत नहीं कर सकते कि उन्हें राज्य द्वारा तय सर्कल दर पर भूमि खरीदने के लिए मजबूर किया गया है - अपील करने वाले की अपील खारिज की जाती है - माध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996. [पैरा 40-43]

सर्किल दर – महत्व – सर्किल दर का सही निर्धारण, राज्य सरकारों को सलाह:

अभिनिर्धारित: उचित और सटीक सर्कल दर तय करने का हर नागरिक पर सीधा असर पड़ता है - ज़्यादा दर होने से खरीदारों पर गलत पैसे का बोझ पड़ता है - इसके उलट, कम कीमत वाले दर से स्टाम्प ड्यूटी कम जमा होती है, जिससे राज्य के राजस्व पर बुरा असर पड़ता है - सर्कल दर जो बाजार मूल्य दिखाते हैं, प्रॉपर्टी की कम कीमत को रोककर राज्य के लिए सही राजस्व संग्रहण पक्का करते हैं - सर्कल दर, जब भूमि के बाजार कीमत में बदलाव लाने वाले कारक को ध्यान में रखकर तय किए जाते हैं, तो इससे लेन-देन में अंदाज़ा लगाना आसान हो जाता है और मुकदमे कम हो जाते हैं - "मानक सर्किल दर / न्यूनतम मूल्य / आधार मूल्य" पर तय किए जाने चाहिए, क्योंकि ज़्यादा कीमत वाले सर्कल दर पर जनता से स्टाम्प ड्यूटी देने के लिए कहना बहुत गलत होगा। यह सलाह दी जाती है कि सर्कल दर विशेषज्ञ समितियों द्वारा तय किए जाएं, जिनमें न केवल सरकार के अधिकारी हों, बल्कि दूसरे विशेषज्ञ भी हों जो बाजार की स्थितियों को समझते

हों। सही तरीके से और वैज्ञानिक तरीके से तय किए गए सर्कल दर अर्थव्यवस्था को मज़बूत करने और कर-संग्रह बढ़ाने में मदद कर सकते हैं - ईमानदार करदाताओं के हितों की सेवा करने के साथ-साथ, सही सर्कल दर कम मूल्यांकन को रोककर कर न देने वाले करदाताओं को भी रोकेंगे - उचित और सटीक सर्कल दर सुशासन को दिखाते हैं और उसके लिए ज़रूरी हैं - समाज के हर सदस्य पर सर्कल दर तय करने के वित्तीय प्रभाव को देखते हुए, सर्कल दर के गणना के लिए आँकड़े और विवरण पब्लिक किए जाने चाहिए - इनकम टैक्स अधिनियम, 1961. [पैरा 35, 37, 38]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 – कटौती का सिद्धांत – उद्देश्यः

अभिनिर्धारितः कटौती का सिद्धांत, हालांकि विधिक तौर पर तय नहीं है, न्यायालय ने अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत मिलने वाले प्रतिकर का हिसाब लगाने के लिए मुख्य रूप से दो वजहों से लागू की है। पहला, भूमि की संभावित कीमत पर विचार करने से बढ़ी हुई या ज़्यादा कीमत तय हो सकती है, खासकर बिना विकसित ज़मीनों के लिए - दूसरा, बड़ी कम विकसित ज़मीनों के अधिग्रहण में, भूमि का एक बड़ा हिस्सा सड़क, नाली, सीवर, पानी और बिजली की लाइनें जैसी कम से कम सुविधाएं बनाने के लिए इस्तेमाल करना होगा। इस तरह, भूमि को इस्तेमाल करने लायक बनाने में खरीदार को विकास शुल्क के रूप में काफी खर्च करना होगा। [पैरा 6]

शब्द और वाक्यांश – भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन अधिनियम, 2013 में सही प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार – ss.23(b), 26(1), 27, 31 – "जो उनकी (कलेक्टर की) राय में भूमि के लिए मंज़ूर किया जाना चाहिए" s.23(b) में; "क्राइटेरिया":

अभिनिर्धारितः धारा 27 प्रतिकर की रकम तय करने से जुड़ा है - कलेक्टर, धारा 26 के तहत भूमि की बाजार किमत तय करने के बाद, धारा 23 के मुताबिक भूमि के मालिक को दिए जाने वाले प्रतिकर की रकम का हिसाब लगाता है - जबकि धारा 26(1) क्लॉज़ (a) से (c) के तहत सबसे ज़्यादा कीमत का हिसाब लगाने के लिए "क्राइटेरिया" शब्द का इस्तेमाल करता है, और यह ज़रूरी करता है कि यह काम चार स्पष्टीकरण को लागू करके किया जाए, धारा 27 के तहत आखिरी तय करने का अधिकार कलेक्टर के पास है। यह धारा 26(1) और धारा 23(b) की भाषा से भी साफ़ है, जिसमें "जो उनकी (कलेक्टर की) राय में भूमि के लिए मंज़ूर किया जाना चाहिए" शब्द का इस्तेमाल किया गया है। [पैरा 31]

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 – धारा 26(1) (a)-(c) – धारा 26(1) के तहत बाज़ार मूल्यः

अभिनिर्धारितः धारा 26(1) के क्लॉज़ (a), (b) और (c) के हिसाब से गणना की गई किमत का औसत नहीं निकाला जाएगा - क्लॉज़ (a), (b) और (c) के हिसाब से तय की गई किमत में से सबसे ज़्यादा किमत को धारा 26(1) के तहत बाजार किमत माना जाएगा। [पैरा 21]

शब्द और वाक्यांश - भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 - धारा 26(1) के चार स्पष्टीकरण, समझाए गए धारा 26(1) के तहत बाजार किमत - स्पष्टीकरण 4 "और" को गणना करते समय समझदारी, इसे "या" पढ़ा जाएगा। व्याख्या - "कटौती का सिद्धांत"; "बेल्टिंग का सिद्धांत", पर चर्चा की गई। [पैरा 14, 19, 21-29]

उद्धृत न्यायदृष्टान्त

श्रीमती त्रिबेनी देवी और अन्य बनाम रांची के कलेक्टर और वाइस वर्सा **[1972] 3 एससीआर 208: (1972) 1 एससीसी 480;** *जग महेंद्र और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य* **(2017) एससीसी ऑनलाइन एससी 2160;** *लाल चंद बनाम भारत संघ और अन्य* **[2009] 13 एससीआर 622: (2009) 15 एससीसी 769;** *हरियाणा राज्य कृषि बाजार बोर्ड बनाम कृष्ण कुमार* **(2011) 15 एससीसी 297;** *उप निदेशक, भूमि अधिग्रहण बनाम मल्ला अच्चिनायडू और अन्य* **[2006] सप. 10 एससीआर 885: (2006) 12 एससीसी 87**; *मुम्मिडी अप्पाराव (मृत) एलआर के माध्यम से। बनाम नागार्जुन फर्टिलाइजर एंड केमिकल्स लिमिटेड एवं अन्य,* **एआईआर 2009 एससी 1506;** *बिजेन्द्र एवं अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य* **[2017] 10 एससीआर 534: (2018) 11 एससीसी 180**; *जवजी नागनाथम बनाम राजस्व मंडल अधिकारी, आदिलाबाद, एपी और अन्य* **[1994] 1 एससीआर 368: (1994) 4 एससीसी 595;** *कृषि उत्पादन मंडी समिति सहसवान, जिला बदायूं बनाम बिपिन कुमार और अन्य* **(2004) 2 एससीसी 283;** *आर. साई भारती बनाम जे. जयललिता एवं अन्य* **[2003] सप. 6 एससीआर 85: (2004) 2 एससीसी 9**; *बंगाल इम्युनिटी कंपनी लिमिटेड बनाम बिहार राज्य एवं अन्य* **[1955] 2 एससीआर 603: एआईआर 1955 एससी 661;** *कोरोमंडल फर्टिलाइजर्स लिमिटेड बनाम भारत संघ एवं अन्य* **[1985] 1 एससीआर 523: 1984 सप. एससीसी 457**; *महर्षि महेश योगी वैदिक विश्वविद्यालय बनाम मध्य प्रदेश राज्य एवं अन्य* **[2013] 13 एससीआर 464: (2013) 15 एससीसी 677 - को संदर्भित किया गया।**

दिल्ली एनसीटी सरकार कलेक्टर्स ऑफ़ स्टैम्प्स बनाम सीटीए अपैरल्स प्राइवेट लिमिटेड, **एलपीए 278/2019 (हाई न्यायालय ऑफ़ दिल्ली);** *समीर वासुदेव मोराजकर और अन्य बनाम गोवा राज्य,* **2024 एससीसी ऑनलाइन बॉम 303 (हाई न्यायालय ऑफ़ बॉम्बे);** *नरेंद्र कुमार बर्लिया और अन्य बनाम ओम प्रकाश बर्लिया और अन्य,* **2021 एससीसी ऑनलाइन कैल 2667 (कलकत्ता हाई न्यायालय)**; *के. नटराजन बनाम डिस्ट्रिक्ट कलेक्टर*

और अन्य, 2**019 एससीसी ऑनलाइन मैड 26166 (मद्रास हाई न्यायालय) - रेफर किया गया।**

अधिनियमों की सूची

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और फिर से बसाने में सही प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013; भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899; माध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996; भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894; मध्य प्रदेश बाजार मूल्य दिशानिर्देश तैयार करने और उनका पुनरीक्षण नियम, 2018; आयकर अधिनियम, 1961।

कीवडर्स् की सूची

कटौती का सिद्धांत; कलेक्टर दिशानिर्देश; सर्किल दरें; बाज़ार मूल्य; प्रतिकर के सिद्धांत; भूमि अधिग्रहण; बाज़ार दर; अपरिवर्तित कृषि भूमि; परिवर्तित कृषि भूमि; पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन; अविकसित भूखंड; विकसित भूमि; संभावित मूल्य; अंतरराष्ट्रीय मूल्यांकन मानक परिषद; अनुमानित राशि; मूल्य बढ़ाना या घटाना; विशेष रियायतें या विचार; अल्प-विकसित भूमि; विकास शुल्क; बेल्टिंग का सिद्धांत; तुलनात्मक बिक्री विधि; पंच निर्णय; आयुक्त; जीवन-यापन और कारोबार करने में सुगमता; बाज़ार मूल्य; स्टाम्प शुल्क।

किससे उद्भूत मामल

सिविल अपीलीय अधिकार क्षेत्र से उत्पन्न मामला: सिविल अपील क्रमांक 2024 का 3998

मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय मुख्यपीठ जबलपुर के एआरबीए क्रमांक 2021 का 87 के 13.04.2022 के निर्णय और आदेश से

सिविल अपील क्रमांक 2024 का 3999, 4004, 4005, 4012, 4002, 4013, 4006, 4001, 4000, 4014 और 4003 के साथ

पक्षकारों की उपस्थिति

अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता:

के.एम. नटराज, एएसजी, हरमीत सिंह रूपराह, शरत नांबियार।

प्रत्यर्थी की ओर से अधिवक्ता:

संतोष पॉल, सीनियर वकील, राघवेंद्र कुमार, आनंद कुमार दुबे, सिमंत कुमार, मनीष पाठक, वरुण सिंह, निशांत वर्मा, रणधीर कुमार ओझा, संजीव कुमार चतुर्वेदी, श्रीहर्ष नहुष बुंदेला, वेदांत मिश्रा, मनीष जैन, वीरेंद्र मोहन, अक्षत श्रीवास्तव, सात्विक माथुर, सुश्री पूजा श्रीवास्तव।

निर्णय

संजीव खन्ना, सीजेआई

अपीलार्थी, मध्य प्रदेश सड़क विकास निगम, द्वारा दायर अपीलों के वर्तमान बैच में उठाए गये विवाद्यक, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम, 2013 के अंतर्गत संदाय करने योग्य क्षतिपूर्ति का निर्धारण करने के लिए 'कटौती के सिद्धांत' कि प्रायोज्यता से संबंधित है।[1] 1.

2. वैधानिक स्थिति कि जांच करने के पूर्व, तथ्यों को संक्षिप्त में प्रस्तुत करना उचित होगा :

- दिनांक 12.09.2014, को राजपत्र अधिसूचना द्वारा, केन्द्र सरकार ने जिला जबलपुर, मध्य प्रदेश राज्य में जबलपुर - मण्डला - छिलपी खंड कि 3.4 कि.मी. से 22.8 कि.मी. अंतर्गत आने वाले भूमि के विस्तार को अधिग्रहित करने के उद्देश्य कि घोषणा की। अधिग्रहण का उद्देश्य राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 12-A के चौडीकरण, चार-लेन का बनाना, रखरखाव, प्रबंधन तथा संचालन बताया गया था। 30.10.2014 को, दो समाचार पत्रों में भी अधिसूचना प्रकाशित हुई थी।

- राजपत्र अधिसूचना दिनांक 02.02.2015 द्वारा, उक्त भूमि को अधिग्रहित घोषित किया गया है था।

- 31.08.2015 को, सक्षम प्राधिकारी और भूमि अधिग्रहण अधिकारी, कलेक्टरेट, जबलपुर ने अधिग्रहित भूमि के लिए संदाय करने योग्य क्षतिपूर्ति के निर्धारण करने का अधिनिर्णय पारित किया। उक्त अधिनिर्णय भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013 धारा 105 (3) (यथा संशोधित),[2] 2. के अधिदेश पर निर्भर करता है। तद्नुसार प्रश्नगत अधिग्रहण के लिए, यह मान्य करता है कि, क्षतिपूर्ति के निर्धारण से संबंधित प्रावधान अधिग्रहण अधिनियम, 2013 कि प्रथम अनुसूची के अनुसार लागू होंगे। आगे, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन के प्रावधान दूसरी अनुसूची के अनुसार लागू होंगे और वे जो बुनियादी सुविधाओं से संबंधित हैं, अधिग्रहण अधिनियम, 2013 कि तीसरी अनुसूची के अनुसार लागू होंगे।

अधिग्रहण अधिनियम, 2013 कि प्रथम अनुसूची यह कहती है कि भूमि का बाजार मूल्य अधिग्रहण अधिनियम 2013 कि धारा 26 के अनुसार निर्धारित किया जाएगा। धारा 26 का खंड (क) भारतीय स्टाम्प, अधिनियम, 1899[3] 3. के अन्तर्गत बाज़ार मूल्य को अंगीकार करता है। अधिग्रहण अधिनियम, 2013 कि धारा 11 के अनुसार प्रकाशित राजपत्र अधिसूचना कि तारीख पर आधारित, जो कि 12.09.2014 है , सक्षम प्राधिकारी ने वर्ष

2014-2015[4.] 4. के लिए कलेक्टर के दिशा निर्देशों के अनुसार बाजार मूल्य कि गणना करना उपयुक्त समझा। इन दिशा निर्देशों को स्टाम्प अधिनियम के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के निर्वाह में सूत्रित किया गया है। वर्तमान अपील में कलेक्टर के दिशा निर्देशों को 'अनुलग्नक P-1' के रूप में अनुलग्न किया है।

- कलेक्टर के दिशा-निर्देशों का पैराग्राफ 4.1 अन्य जिलों के साथ-साथ जबलपुर के नगर निगम क्षेत्रों से संबंधित है। यह दो प्रकार कि भूमि के मूल्यांकन को उपबंधित करता है -परिवर्तित कृषि भूमि और अपरिवर्तित कृषि भूमि। इनको वर्ग (A) एवं वर्ग (B) में विभाजित किया गया है। वर्ग (A) लागू होता है जब भूमि का क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर के बराबर या अनधिक है, जबकि वर्ग (B) लागू होता है जब भूमि का क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर से अधिक होता है।

- सक्षम प्राधिकारी ने संबंधित भूमि को 1000 वर्ग मीटर से अधिक कि अपरिवर्तित भूमि निर्धारित किया, जो कि वर्ग (B) के अंतर्गत आएगा। वर्ग (B) के अंतर्गत नियत पद्धति के अनुसार, पहले 1000 वर्ग मीटरों को वर्ग (A) के अनुसार मूल्यांकित करना होगा। यह, कलेक्टर के दिशा निर्देशों के प्रारूप -1 में वर्णित आवासीय भूभागों पर प्रयोज्य दरों से मेल खाता है। शेष क्षेत्र को, कलेक्टर के दिशा निर्देशों के प्रारूप -3 में विनिर्दिष्ट कृषि भूमि कि दर पर मूल्यांकित किया जाना है। वर्तमान प्रकरण में, सक्षम प्राधिकारी ने उक्त दर को ग्राम कटियाघाट पर लागू किया, जो कि प्रारूप- 3 के अंतर्गत 1,50,00,000 प्रति हेक्टेयर विनिर्दिष्ट है। सक्षम प्राधिकारी ने भूमि के मूल्य को 97,50,000 ₹ निधारित किया। इस राशि पर, सक्षम प्राधिकारी ने भूमि से जुड़ी परिसंपत्तियों और संदाय करने योग्य क्षतिपूर्ति को भी सम्मलित किया है।

- पूर्वोक्त प्रक्रिया का पालन करने से, प्रत्यार्थी क्र. 1, विन्सेन्ट डेनियल कि भूमि के अधिग्रहण के लिए संदाय करने योग्य कुल क्षतिपूर्ति, 2,05,42,164/- संगणित की थी।

- प्रत्यार्थी क्र. 1 विन्सेन्ट डेनियल, ने क्षतिपूर्ति से असंतुष्ट होकर, अन्य जमींदारों कि तरह, सक्षम प्राधिकारी के निर्णय के विरुद्ध, आयुक्त को अपील की। अपील में उठाए गए आधारों में से एक यह था कि जिस रेट पर प्रतिकर दिया गया था, वह बाजार मूल्य से काफी कम था।

- अपीलार्थी, मध्य प्रदेश सड़क विकास निगम, ने कई प्रतिविरोध उठाते हुए अपना जवाब दाखिल किया। उन्होंने निवेदन किया कि एक अविक्सित भूमि के टुकड़े के लिए, क्षतिपूर्ति, अननुपातिक रूप से अधिक है। सड़कों, जल-निकास, विद्युत खबों, आदि विकसित करने के लिए भूमि के एक अंश को त्यागना पड़ेगा, जिसपर काफी

व्यय होगा। इसलिए यह तर्क दिया गया कि विकसित भूमियों के क्षतिपूर्ति के सिद्धांत वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होगा।

- आयुक्त ने अपने मध्यस्थ अधिनिर्णय में यह अभिनिर्धारित किया कलेक्टर के दिशा-निर्देश बाध्यकारी थे। हालाँकि, सक्षम अधिकारी ने इसे लागू करने में गलती की थी। जबलपुर के गांव/मौजा कटियाघाट के खसरा नंबर 53 में कटियाघाट रोड के अंदर मौजूद 0.650 हेक्टेयर ज़मीन के लिए, पहले 1000 वर्ग मीटर के लिए 12,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर का रेट लागू होना चाहिए था, जबकि बाकी ज़मीन के लिए 1,50,00,000 रुपये प्रति हेक्टेयर का रेट लागू किया गया। 100% प्रतिकर और ब्याज जोड़ने के बाद, 2,21,11,562 रुपये की अतिरिक्त रकम देय पाई गयी।

- आयुक्त के अधिनिर्णय के विरुद्ध, अपीलार्थी, मध्य प्रदेश सड़क विकास निगम, ने मध्यस्थम् और सुलह अधिनियम, 1996[5] 5. कि धारा 34 (3) के अंतर्गत जिला न्यायालय के समक्ष आपत्तियाँ प्रस्तुत की। उठाए गये प्रतिविरोधों में से एक यह था कि मात्र कलेक्टर के दिशा-निर्देशों पर निर्भर रहते हुए क्षतिपूर्ति अधिनिर्णित नहीं की जानी चाहिए थी, क्योंकि भूमि अविक्सित थी।

- आपत्तियों को जिला न्यायाधीश द्वारा खारिज कर दिया था। यह देखा गया कि प्रश्नगत भूमि नगरपालिका क्षेत्र के अंतर्गत स्थित थी, जिसपर कलेक्टर के दिशा-निर्देश लागू हैं। यह नोट किया गया कि कलेक्टर के दिशा-निर्देशों के अनुपालन में क्षतिपूर्ति में वृद्धि की गयी थी। कलेक्टर के दिशा-निर्देशों का प्रारूप क्र. 1 कटियाघाट रोड पर आवासीय भूखण्डों के लिए 20,000 ₹ प्रति वर्ग मीटर और 40,000 ₹ प्रति वर्ग मीटर वाणिज्यिक भूखण्डों कि दर विहित करता है। तथापि, कठियाघाट रोड़ के अंदर आवासीय क्षेत्रों के लिए, 12,000 प्रति वर्ग मीटर दर है, जो कि आयुक्त द्वारा उचित रूप से लागू किया था। यह देखा गया कि पारित अधिनिर्णय लोक नीति का अतिक्रमण नहीं करता और, इसलिए, मध्यस्थम् अधिनियम कि धारा 34(2) खण्ड (b) (ii) लागू नहीं होगा।

- परिणामस्वरूप, अपीलार्थी, मध्यप्रदेश सड़क विकास निगम, ने उच्च न्यायालय के समक्ष मध्यस्थम् अधिनियम कि धारा 37 के अंतर्गत अपील प्रस्तुत की, जो कि आक्षेपित निर्णय दिनांक 13.04.22 द्वारा खारिज कर दी गयी थी।

- मध्य प्रदेश के उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 13.04.2022 का आक्षेपित निर्णय, अन्य बातों के साथ-साथ, भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894[6] 6. और अधिग्रहण अधिनियम, 2013 के मध्य भेद करता है। यह अभिनिर्धारित करता है कि अधिग्रहण अधिनियम, 2013, कि धारा 26(1) के अनुसार, यदि स्टाप्म

अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित बाज़ार मूल्य अन्य संगणित मूल्यों से का अधिकतम है, तो वह बाध्यकारी होगा। कटौती का सिद्धांत जैसा कि अधिग्रहण अधिनियम, 1894, के अंतर्गत बाज़ार मूल्य को निर्धारित करने के लिए, न्यायालयों द्वारा लागू किया गया, अधिग्रहण अधिनियम 2013 कि धारा 26 (1) के अतंर्गत क्षतिपूर्ति निर्धारित के दौरान लागू नहीं होगा। अतः, अधिग्रहण अधिनियम 1894 के अंतर्गत कटौती के के सिद्धांत को लागू करने वाले निर्णयों कि अधिग्रहण अधिनियम, 2013 के अंतर्गत कोई पूर्व न्यायिक मूल्य नहीं है। यह आक्षेपित निर्णय स्टाम्प अधिनियम के तहत भूमि के बाज़ार मूल्य की गणना की प्रक्रिया के लिए मध्य प्रदेश बाज़ार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों की तैयारी और पुनरीक्षण नियम, 2018[7]7. का भी उल्लेख करता है। अंत में, उच्च न्यायालय यह कहता है कि आयुक्त द्वारा पारित पुरस्कार में हस्तक्षेप करने के लिए उसके पास मध्यस्थता अधिनियम की धारा 37 सहपठित धारा 34 में प्राप्त सीमित शक्ति और अधिकार-क्षेत्र ही है।

3. हमारे समक्ष विवाद्यक को उत्तर करने के लिए, अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अंतर्गत इस न्यायालय द्वारा प्रायोज्यता के कारण और कटौती के सिद्धांत निर्दिष्ट करेंगे।

4. अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अंतर्गत क्षतिपूर्ति को संगणित करने के लिए, न्यायालय द्वारा लागू सामान्य सीमा, यह है कि अधिग्रहित सम्पत्ति का बाज़ार मूल्य सुनिश्चित करना है। यह, अधिग्रहण अधिनियम, 1894[8]8. कि धारा 4 (1) के अन्तर्गत घोषणा करते समय प्रचलित परिस्थितियों के संदर्भ में उसके संभावित मूल्य को भी सम्मिलित करता है। अंतर्राष्ट्रीय मूल्यांकन मानक परिषद का कहना है कि भूमि का बाज़ार मूल्य अनुमानित राशी को दर्शाता है जिसे एक इच्छुक खरीददार एक क्रेता एक विशिष्ट मूल्यांकन कि दिनांक[9]9. पर, बिना किसी बाध्यता के एक इच्छुक विक्रेता को स्वतंत्रत संव्यवहार में विवेकपूर्ण तरीके से भुगतान करेगा। इस अनुमान में उस भूमि कि अनूठी विशेषताएँ शामिल हैं जो उसकी कीमत को बढ़ा या घटा सकती हैं परन्तु विक्रय से जुड़े किसी भी व्यक्ति द्वारा दी गई विशेष रियायतें या विचार शामिल नहीं है। यहां क्रेता का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जो प्रेरित है परन्तु न तो अति उत्सुक है और न ही उद्धत मूल्य के बावजूद, खरीदने के लिए दृढ़ है। इसी प्रकार, वर्तमान मामले में विक्रेता न तो अत्यधिक उत्सुक है और न ही विवश। यह माना जाता है कि दोनों पक्ष ऐसे बाज़ारिक वास्तविकताओं के अनुरूप संव्यवहार कर रहे हैं, न कि ऐसे काल्पनिक या अप्रत्याशित शर्तों पर जो अस्तित्व में आने की संभावना न हो। पक्षकारों की वास्तविक परिस्थितियाँ इस विचार-विमर्श का अंग नहीं मानी जातीं।

5. **श्रीमती त्रिवेनी देवी एवं अन्य विरुद्ध रांची कलेक्टर एवं वाईस वर्सा**[10] **10.**, मामले में इस न्यायालय ने भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए कई तरीकों को स्वीकार किया है, जैसे- (i) विशेषज्ञों कि राय; (ii) समान लाभ एवं हानी वाली आसन्न भूमि की खरीद के लिए सद्भावपूर्ण संव्यवहार में चुकाई गई कीमत; और (ii) भूमि से वास्तविक और तत्काल संभावित वार्षिक लाभ का पूंजिकरण| "तथापि, इस प्रक्रिया में व्यक्तिनिष्ठ विशेषताओं तथा विशिष्ट परिस्थितियों को विचारार्थ सम्मिलित किया जाना आवश्यक है।" भूमि के मूल्य उनकी गुणात्मक और मात्रात्मक विशेषताओं, स्थान, विकसित भूमि में निकटता, क्षमता, आदि के आधार पर बदलता है। विश्वसनीय स्थानीय विक्रय *डाटा* की कमी साथ साथ ही भूमि की बदलती स्थितियाँ सटीक मूल्यांकन को कमजोर करती हैं। फिर भी, वस्तुनिष्ठ मानको को तैयार करने से एक अनुभवजन्य मूल्य पर पहुंचने में मदद मिल सकती है जो वास्तविक बाजार मूल्य को सबसे करीब से दर्शाता है।

6. कटौती का सिद्धांत, हालांकि वैधानिक रूप से निर्धारित नहीं है, लेकिन न्यायालयों द्वारा अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत देय मुआवजे की गणना करने के लिए मुख्य रूप से दो, कारणों से लागू किया गया है। प्रथम, भूमि के संभावित मूल्य पर विचार करने से मूल्य में वृद्धि या उच्चतर निर्धारण हो सकता है, विशेषकर अविकसित भूमि के संदर्भ में। द्वितीय, विस्तृत अविकसित भूमि के अधिग्रहण में भूमि के एक महत्त्वपूर्ण भाग का उपयोग सड़कों, नालियों, सीवर, जल एवं विद्युत लाइनों जैसी न्यूनतम सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु करना पड़ता है। परिणामस्वरूप, भूमि को उपयोग योग्य बनाने में क्रेता को विकास शुल्क के रूप में पर्याप्त व्यय वहन करना अनिवार्य होता है।

7. कटौती के सिद्धांत का प्रयोग ***त्रिबेनी देवी*** (उपर्युक्त) के मामले में किया गया था, जिसका निर्णय वर्ष 1971 में हुआ। हाल ही में, ***जग महेन्दर एवं अन्य विरुद्ध राज्य हरियाणा एवं अन्य* (2017)**[11] 11. के निर्णय में भी न्यायालय ने निष्पक्ष एवं युक्तिसंगत बाज़ार मूल्य निर्धारित करने हेतु कटौती के सिद्धांत को लागू किया। इस निर्णय में यह भी प्रतिपादित किया गया कि विकसित छोटे भू-खण्डों के भावी मूल्यों का उपयोग अविकसित भूमि के मूल्य का निर्धारण करने के लिए नहीं किया जा सकता। आगे यह भी कहा गया कि भूमि की विशिष्ट प्रकृति—जैसे भूमि समतल है या असमतल, मिट्टी कठोर है या कोमल, भूमि पहाड़ी क्षेत्र में है या नीची सतह पर—ये सभी कारक प्रासंगिक हैं। किसी भी भूमि-खण्ड के बहुआयामी स्वरूप होते हैं—सामाजिक, आर्थिक, भौगोलिक एवं पर्यावरणीय। अतः बाज़ार मूल्य का निर्धारण निश्चित मूल्यों के स्थान पर 'गुण-विशेष मूल्य निर्धारण' पर आधारित मूल्यांकन मॉडल के माध्यम से किया जाना चाहिए। कुछ मामलों में, सन्निहित

भूमि के विक्रय विलेख 'उदाहरण' के रूप में प्रयुक्त हो सकते हैं, अर्थात ऐसी भूमियाँ जो तुलनीय परिस्थितियों एवं समान गुणधर्मों वाली हों। तथापि, बाज़ार मूल्य की गणना करते समय, प्राप्त उदाहरणों की तुलना में अधिगृहीत भूमि के लाभों एवं हानियों को ध्यान में रखते हुए उपयुक्त समायोजन किया जाना आवश्यक हो सकता है। उदाहरणों का चयन अत्यन्त सावधानी से किया जाना चाहिए, विशेषकर तब जब प्रायः विशिष्ट आँकड़ों के अभाव में भूमि को स्थानीय स्तर पर हीयुरिस्टिक पद्धति से एक ही दर पर समूहित कर दिया जाता है।

8. कटौती की मात्रा के प्रश्न पर, ***जग महेन्दर*** (उपर्युक्त) में इस न्यायालय ने यह माना कि विकास शुल्क के मद में गणना किए गए मूल्य में से एक-तिहाई (1/3) तक की कटौती की जा सकती है, यद्यपि कुछ मामलों में कटौती के सिद्धांत लागु करने पर 50% तक की कटौती भी स्वीकार की गई है।[12.] 12. ***त्रिबेनी देवी*** (उपर्युक्त) में इस न्यायालय ने विकास व्यय हेतु 33.3% की कटौती की थी।

9. ***लाल चन्द विरुद्ध भारत संघ एवं अन्य,***[13.]**13.** में इस न्यायालय ने कहा कि विकासगत 'यथोचित कटौती' के दो अवयव होते हैं—पहला, वह क्षेत्र जिसे विकास हेतु प्रयुक्त करना आवश्यक है, और दूसरा, विकास का व्यय। उदाहरणार्थ, दिल्ली विकास प्राधिकरण को अपने लेआउट में लगभग 40% क्षेत्र का उपयोग सड़कों, नालियों, पार्कों, खेल मैदानों, नागरिक सुविधाओं, सामुदायिक संस्थानों आदि हेतु करना पड़ता है। अविकसित भूमि को विकसित लेआउट में परिवर्तित करने का व्यय पर्याप्त होता है और कुछ मामलों में विकसित भू-खण्ड की कीमत का 75% तक हो सकता है। साथ ही यह भी उल्लेखनीय है कि यदि अधिगृहीत भूमि अर्ध-विकसित शहरी क्षेत्र में स्थित है, न कि अविकसित ग्रामीण क्षेत्र में, तो विकासगत कटौती न्यूनतम होगी। अतः कटौती का सिद्धांत तथ्य-विशिष्ट एवं परिस्थिति-विशिष्ट है।

10. इस न्यायालय ने अन्य सिद्धांतों का अनुप्रयोग भी किया है, जैसे 'बेल्टिंग का सिद्धांत', ताकि बाज़ार मूल्य का सटीक निर्धारण किया जा सके। ***बिजेन्दर एवं अन्य विरुद्ध राज्य हरियाणा एवं अन्य,***[14.]**14.** के निर्णय में इस न्यायालय ने कहा कि बेल्टिंग का सिद्धांत अधिगृहीत भूमि के निष्पक्ष मूल्यांकन का न्यायालय द्वारा स्वीकृत तरीका है। इसका प्रयोग तब किया जाता है जब विभिन्न सर्वेक्षण संख्याओं वाली, भिन्न-भिन्न अवस्थिति की भूमि को एकत्रित कर एक बड़े भू-खण्ड के रूप में अधिगृहीत किया जाता है। ऐसे में इस बड़े भू-भाग को एक समरूप ब्लॉक की तरह नहीं माना जा सकता। सामान्यतः, अधिग्रहीत भूमि को दो या तीन बेल्टों में विभाजित किया जाता है, जो मामले की परिस्थितियों पर निर्भर करता है। मुख्य सड़क से लगी अग्रिम सड़क का मूल्य सर्वाधिक माना जाता है;

दूसरी सड़क का मूल्य उससे कम होता है; और यदि तीसरी सड़क बनाई जाए तो वह उससे भी कम मूल्य प्राप्त करती है।"

11. **लाल चंद** (उपरोक्त) में निर्णय एक अन्य कारण से प्रासंगिक है। यह विश्लेषण करता है कि क्या स्टाम्प अधिनियम के तहत निर्धारित सर्कल दरों या दिशानिर्देश मूल्यों पर बाजार मूल्य की गणना के लिए भरोसा किया जा सकता है, जो देय मुआवजे का निर्धारण करने का आधार बनता है। यह निर्णयों की एक श्रृंखला को संदर्भित करता है, जिसमें ***जवाजी नागनाथम बनाम राजस्व मंडल अधिकारी, आदिलाबाद, ए.पी. और अन्य***[15.] *15.* ***और कृषि उत्पादन मंडी समिति शामिल हैं। सहसवान, जिला बदायूँ। बिपिन कुमार और अन्य***[16.] *16.* , जो अन्य बातों के साथ-साथ मानते हैं कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 23 के तहत बाजार मूल्य केवल मूल मूल्यांकन रजिस्टरों में उल्लिखित दरों के आधार पर तय नहीं किया जा सकता है। इन रजिस्टरों का रखरखाव भूमि के कम मूल्यांकन पर अंकुश लगाने के लिए किया जाता है, जो उचित स्टांप शुल्क के भुगतान से बचने के लिए अपनाई जाने वाली प्रथा है। जवाजी नागनाथम (उपरोक्त) का मानना है कि आंध्र प्रदेश में संशोधित स्टांप अधिनियम की धारा 47ए के तहत स्टांप शुल्क का संग्रह सुनिश्चित करने के लिए मूल मूल्यांकन रजिस्टर बनाए रखा जाता है। धारा 47ए सरकार को भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने की कोई स्पष्ट शक्ति प्रदान नहीं करती है।

12. लाल चंद (उपरोक्त) ने अपने तर्क में कहा है कि सर्किल दरें या दिशानिर्देश मूल्य दर को ही बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए प्रथम दृष्टया आधार माना जा सकता है। सुसंगत दिशा-निर्देशों के माध्यम से सर्किल दरों के निर्धारण का प्रयोजन राज्य के राजस्व संग्रह की रक्षा करना है। **लाल चंद** (उपरोक्त) साथ देखे **आर**. **साई भारथी बनाम जे. जयललिता और अन्य**,[17]17 के निर्णय में, जो भ्रष्टाचार निवारण अधिनियम, 1988 से संबंधित है, जिसमें इस न्यायालय ने पाया कि स्टाम्प अधिनियम के अधीन अधिकारियों द्वारा तय की गई सर्किल या दिशानिर्देश दरें मात्र प्रथम दृष्टया है, केवल उस क्षेत्र में प्रभावी दरें हैं और अंतिम और निर्णायक नहीं हैं। इस प्रकार, कलेक्टर द्वारा तय की गई दिशानिर्देश या सर्किल दर किसी व्यक्ति के इस अधिकार को नहीं छीनती है कि वह यह दिखा सके कि प्रश्नगत संपत्ति का सही मूल्यांकन किया गया है। पंजीकरण प्राधिकारी और पंजीकरण चाहने वाले व्यक्ति दोनों के लिए अधिकारियों के समक्ष भूमि/संपत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य साबित करना खुला है।

13. **लालचंद** (उपरोक्त) भी गैर वैधानिक मूल्यांकन रजिस्टरों द्वारा प्राधिकृत दिशानिर्देशों मूल्यो तथा स्टांप अधिनियम के अंतर्गत गठित विशेषज्ञ समिति द्वारा अवधारित सर्किल दरों में विभेद करता है। राज्य विधान मंडल विस्तृत प्रक्रिया निर्धारित कर सकता है

जिससे विशेषज्ञ समिति को मूल्यांकन का कार्य समनुदेशित किया जा सके। विशेषज्ञ समिति में शामिल होंगे, मूल्यांकन विशेषज्ञ एवं राजस्व, सर्वेक्षण और बंदोबस्त, लोक निर्माण, आदि विभागों के अधिकारी। उनके द्वारा विभिन्न प्रकार की भूमियों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने में वैज्ञानिक प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए। मूल्यांकन रूपरेखा में परिवर्तनशील कारकों को ध्यान में रखते हुए भूमि, भूखंड, मकान, एवं इमारतो के मूल्यांकन के लिए अलग-अलग विधि निर्धारित की जानी चाहिए। कृषि भूमि के लिए इन कारकों में शामिल होंगी मृदा, अवस्थान की प्रकृति, फसल की प्रकृति, विनिर्दिष्ट साल की उपज, सड़क, बाजार, आदि से निकटता। मूल्यांकन समिति द्वारा दरों के प्रारंभिक निर्धारण के पूर्व एवं आवधिक संशोधन के दौरान सामान्य जनता के आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित करना आवश्यक है। विस्तृत एवं वैज्ञानिक अभ्यास द्वारा सर्किल दरों की गणना बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सुसंगत तथ्य होगी एवं विशेषज्ञ साक्ष्य के समतुल्य होगी।

14. जैसा कि ऊपर उल्लिखित है, भूमि के एक टुकड़े को प्रभावित करने वाले विशिष्ट कारकों को ध्यान में रखते हुए सटीक बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए न्यायिक घोषणाओं के माध्यम से तुलनात्मक विक्रय/अनुकरणीय विधि, बेल्टिंग विधि, और विशेषज्ञ राय विधि जैसी विधियां विकसित की गई हैं। सर्किल दरों और बाजार मूल्य की गणना एक जटिल अभ्यास है जिसमें विस्तृत शोध, डाटा संग्रहण और वैज्ञानिक विधि का प्रयोग शामिल है। अंतर्राष्ट्रीय मानक इस जटिलता को दर्शाते है ध्यान देने योग्य यह है कि बाजार मूल्य की अवधारणा उस विषय के आधार पर अलग-अलग रंग लेती है जिस पर इसे लागू किया जाता है।[18] 18. उदाहरण के लिए भूमि के मूल्यांकन में वित्तीय साधनों के मूल्यांकन से पूरी तरह से अलग बातें शामिल होती हैं। यह मानक उन चरों की व्यापक श्रृंखला को भी मान्यता देते हैं जो विशेष रूप से भूमि मूल्यांकन को प्रभावित करते हैं, तथा सटीक बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अलग-अलग तरीको की आवश्यकता को भी मान्यता देते हैं। प्राधिकारियों और संस्थाओं को नीतियां बनाते समय, साथ ही कानून को अर्थ प्रदान करते समय और विधि के निर्वचन के समय इन पहलुओं का ध्यान रखना चाहिए।

15. अब हम अपना ध्यान अर्जन अधिनियम, 1894 और अर्जन अधिनियम, 2013 के वैधानिक प्रावधानों की ओर आकर्षित करते हैं। सबसे पहले हमें यह देखना चाहिए कि आक्षेपित निर्णय मुख्य रूप से अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 23 और अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 26 से संबंधित है और दोनों धाराओं की भाषा के बीच अंतर करता है। हालांकि, हमारे समक्ष विवाद्दक को संबोधित करने के लिए, हमें कुछ अन्य प्रावधानों का भी उल्लेख करना चाहिए। हम अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 23 के अतिरिक्त धारा 11, 15, 24 और 25 का भी उल्लेख करना चाहेंगे। अर्जन अधिनियम 2013 के लिए हम धारा 26 के अतिरिक्त धारा 23, 27 और 28 का उल्लेख करना चाहेंगे।

हालांकि, स्पष्ट के लिए, हमने अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 28 को अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 23 के साथ रख दिया है, क्योंकि वह समान है तथा अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 27 को अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 25 को साथ रख दिया है।

1894 Act	**2013 Act**
11. कलेक्टर द्वारा जांच और अधिनिर्णय - (1) ऐसे नियत दिन या किसी भी अन्य दिन, जिसके लिए वह जांच स्थगित कर दी गई है, कलक्टर उन आक्षेपों की (यदि कोई हों), जो घारा 9 के अधीन निकाली गई सूचना के अनुसरण में किसी हितबद्ध व्यक्ति ने धारा 8 के अधीन किए गए नापों की .....माश्रत....किए हैं और धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख पर भूमि के मूल्य की और प्रतिकर के लिए दावा करने वाले व्यक्तियों के क्रमिक हितों की जांच करने के लिए अग्रसर होगा और - (i) भूमि के सही क्षेत्रफल की बाबत; (ii) उस प्रतिकर की बाबत, जो उसकी राय में भूमि के लिए अनुज्ञात किया जाना चाहिएः तथा (iii) जिन व्यक्तियों के संबंध में यह ज्ञात है या विश्वास किया जाता है कि वे भूमि में हितबद्ध हैं, उन सब व्यक्तियों में से उनमें, जिनके संबंध में या जिनके दावों के संबंध में उसे जानकारी है, भले ही वे उसके सामने उपसंजात हुए हों या नहीं, उक्त प्रतिकर के प्रभाजन की	**23. कलेक्टर द्वारा जांच और भूमि अर्जन अधिनिर्णय-** इस प्रकार नियत दिन को या ऐसे किसी अन्य दिन को, जिसके लिए जांच स्थगित की गई है, कलक्टर उन आक्षेपों के बारे में, यदि कोई हों, जो धारा 21 के अधीन दी गई सूचना के अनुसरण में हितबद्ध किसी व्यक्ति ने धारा 20 के अधीन किए गए मापमानों के संबंध में किए हैं और अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख पर भूमि के मूल्य और प्रतिकर तथा पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन का दावा करने वाले व्यक्तियों के संबंधित हितों के बारे में जांच करने के लिए अग्रसर होगा, और- (क) भूमि के सही क्षेत्र के बारे में; (ख) धारा 31 के अधीन यथा पारित पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन अधिनिर्णय सहित धारा 27 के अधीन यथा अवधारित ऐसे प्रतिकर के बारे में, जो उसकी राय में भूमि के लिए अनुज्ञात किया जाना चाहिए; और (ग) जिन व्यक्तियों के संबंध में यह ज्ञात है या विश्वास है कि वे भूमि में हितबद्ध हैं या उन व्यक्तियों में से उनमें जिनके संबंध में या जिनके दावों की उसे सूचना है, चाहे वे स्वयं उसके समक्ष उपस्थित हुए हों या नहीं, उक्त प्रतिकर के प्रभाजन के बारे में, स्वहस्ताक्षरित अधिनिर्णय देगा ।

बाबत, स्वहस्ताक्षरित अधिनिर्णय देगा: परन्तु कलक्टर द्वारा इस उपधारा के अधीन कोई अधिनिर्णय समुचित सरकार के या ऐसे अधिकारी के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं किया जाएगा जिसे समुचित सरकार इस निमित्त प्राधिकृत करे: परन्तु यह और कि समुचित सरकार यह निदेश देने के लिए सक्षम होगी कि कलक्टर ऐसे वर्ग के मामलों में जिन्हें समुचित सरकार इस निमित्त विनिर्दिष्ट करे, ऐसे अनुमोदन के बिना ऐसा अधिनिर्णय कर सकेगा । (2) उपधारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, यदि कार्यवाहियों के किसी प्रक्रम पर कलक्टर का यह समाधान हो जाता है कि भूमि में हितबद सभी व्यक्तियों ने, जो उसके समक्ष उपसंजात हुए थे, समुचित सरकार द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा विहित प्ररूप में कलक्टर के अधिनिर्णय में सम्मिलित किए जाने वाले विषयों के संबंध में लिखित रूप में करार किया है तो वह और जांच किए बिना ऐसे करार के निबंधनों के अनुसार अधिनिर्णय कर सकेगा । (3) उपधारा (2) के अधीन किसी भूमि के लिए प्रतिकर के अवधारण से उसी परिक्षेत्र में या अन्यत्र अन्य भूमियों की बाबत इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के अनुसार प्रतिकर का अवधारण किसी	

भी प्रकार प्रभावित नहीं होगा। (4) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) में किसी बात के होते हुए भी, उपधारा (2) के अधीन किया गया कोई करार उस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए दायी नहीं होगा ।	
15. वे बातें, जिन पर ध्यान दिया जाएगा और जिनकी उपेक्षा की जाएगी- प्रतिकर की रकम का अवधारण करने में कलक्टर धाराओं 23 और 24 में अन्तर्विष्ट उपबन्धों द्वारा मार्गदर्शित होगा ।	**26. कलक्टर द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण-** (1) कलक्टर, भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण और अवधारण करने में निम्नलिखित मानदंड अपनाएगा, अर्थात् :- (क) उस क्षेत्र में, जहां भूमि स्थित है, यथास्थिति, विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रीकरण्ण के लिए भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 (1899 का 2) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो; या (ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत; या (ग) प्राइवेट कंपनियों के लिए या पलिक-प्राइवेट भागीदारी परियोजनाओं के लिए भूमि के अर्जन के मामले में धारा 2 की उपधारा (2) के अधीन करार पाए गए प्रतिकर की सम्मत रकम, इनमें से जो भी अधिक हो : परन्तु बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख वह तारीख होगी, जिसको धारा 11 के अधीन अधिसूचना जारी की गई है। स्पष्टीकरण-1 खंड (ख) में निर्दिष्ट औसत विक्रय

	कीमत का अवधारण, उस वर्ष के, जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन किए जाने की प्रस्थापना है, ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों को हिसाब में रख कर किया जाएगा। स्पष्टीकरण-2 स्पष्टीकरण 1 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करने के लिए, ऐसे विक्रय विलेखों या विक्रय करारों की, जिनमें उच्चतम विक्रय कीमत का उल्लेख किया गया है, कुल संख्या के आधे को हिसाब में लिया जाएगा। स्पष्टीकरण-3 इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन जिले में किसी पूर्ववर्ती अवसर पर अर्जित भूमि के लिए प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत को विचार में नहीं लिया जाएगा। स्पष्टीकरण-4 इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय, ऐसी किसी संदत्त कीमत को, जो कलक्टर की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य की सूचक नहीं है, बाजार मूल्य की संगणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा। (2) उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य को पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक से गुणा किया जाएगा।

	(3) जहां उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन बाजार मूल्य निम्नलिखित कारण से अवधारित नहीं किया जा सकता है कि, - (क) भूमि ऐसे क्षेत्र में स्थित है, जहां भूमि संबंधी संव्यवहार उस क्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि द्वारा या उसके अधीन निर्बंधित है; या (ख) उसी प्रकार की भूमि के लिए उपधारा (1) के खंड (क) में यथावर्णित पूर्ववर्ती ठीक तीन वर्ष के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय-करार उपलब्ध नहीं हैं; या (ग) समुचित प्राधिकारी द्वारा बाजार मूल्य भारतीय स्टांप अध िनियम, 1899 (1899 का 2) के अधीन विनिर्दिष्ट नहीं किया गया है, वहां संबंधित राज्य सरकार, ठीक लगे हुए क्षेत्रों में स्थित उसी प्रकार की भूमि की बाबत उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट रीति में संगणित कीमत के आधार पर, उक्त भूमि की भू-क्षेत्र कीमत या प्रति यूनिट क्षेत्र न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट करेगी : परन्तु ऐसी दशा में, जहां अपेक्षित निकाय भूमि के अर्जन के लिए प्रतिकर के भागरूप भूमि के स्वामियों को (जिनकी भूमि का अर्जन किया गया है) अपने शेयर प्रस्थापित करता है, वहां किसी भी दशा में, ऐसे शेयर, यथास्थिति, उपधारा (1) या उपधारा (2) या उपधारा (3) के अधीन इस प्रकार संगणित मूल्य के पच्चीस प्रतिशत से अधिक नहीं होंगे : परन्तु यह और कि अपेक्षित निकाय किसी भी

	दशा में, भूमि के किसी स्वामी को (जिसकी भूमि का अर्जन किया गया है) अपने ऐसे शेयर लेने के लिए बाध्य नहीं करेगा, जिनका मूल्य उपधारा (1) के अधीन संगणित भूमि के मूल्य में कटौती योग्य है: परन्तु यह भी कि कलक्टर, किसी क्षेत्र में भूमि अर्जन की कोई कार्यवाहियां आरंभ करने के पूर्व, उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित और अद्यतन करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाएगा : परन्तु यह भी कि समुचित सरकार यह सुनिश्चित करेगी कि किसी धार्मिक या भाषायी अल्पसंख्यक द्वारा स्थापित और प्रशासित किसी २०शैक्षणिक संस्था की किसी भूमि या संपत्ति के अर्जन के लिए अवधारित बाजार मूल्य ऐसा होगा जिससे उनका अपने विकल्प की शैक्षणिक संस्थाओं की स्थापना करने और उनका प्रशासन करने का अधिकार निर्बंधित या निराकृत न हो ।
23. प्रतिकर अवधारित करने में विचार में ली जाने वाली बातें- (1) उस प्रतिकर की, जो इस अधिनियम के अधीन अर्जित भूमि के लिए अधिनिर्णीत किया जाना है, रकम अवधारित करने में न्यायालय- प्रथम धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख पर उस भूमि का बाजार मूल्य, द्वितीय, वह नुकसान जो हितबद्ध व्यक्ति किन्हीं ऐसी खड़ी फसलों या वृक्षों के ले लिए जाने के कारण उठाया हो जो जब कलक्टर ने उस भूमि पर कब्जा किया,	**28. वे मापदंड, जिन पर कलक्टर द्वारा अधिनिर्णय का अवधारण करने में विचार किया जाएगा-** कलक्टर, इस अधिनियम के अधीन अर्जित भूमि के लिए अधिनिर्णीत किए जाने वाले प्रतिकर की रकम का अवधारण करने में निम्नलिखित पर विचार करेगा - पहले, धारा 26 के अधीन यथा अवधारित बाजार मूल्य और पहली अनुसूची तथा दूसरी अनुसूची के अनुसार अधिनिर्णीत की रकम ; दूसरे, हितबद्ध व्यक्ति को ऐसी खड़ी फसलों और वृक्षों को, जो कलक्टर द्वारा उनका कब्जा लिए जाने के समय उस भूमि पर हों, कब्जे में लेने

उस समय उस भूमि पर हों; तृतीय, वह नुकसान, (यदि कोई हो), जो हितबद्ध व्यक्ति ने ऐसी भूमि अपनी दूसरी भूमि से अलग किए जाने के कारण उस समय उठाया हो जब कलक्टर ने उस भूमि पर कब्जा कियाः चतुर्थ, वह नुकसान (यदि कोई हो), जो हितबद व्यक्त्ति ने उस समय जब कलक्टर ने उस भूमि पर कब्जा किया, इस कारण उठाया हो कि उस अर्जन से उसकी अन्य स्थावर या जगंम सम्पत्ति पर किसी अन्य रीति में या उसके उपार्जनो पर क्षतिकर प्रभाव पड़ा है; पंचम्, उस दशा में, जिसमें कि हितबद व्यक्ति कलक्टर द्वारा उस भूमि के अर्जन के परिणामस्वरूप अपना निवास या कारबार का स्थान बदलने के लिए विवश हो जाता है, ऐसी तब्दीली से अनुषंगिक युक्तियुक्त व्यय (यदि कोई हो); तथा षष्ठम्, वह नुकसान (यदि कोई हो), जो धारा 6 के अधीन घोषणा के प्रकाशन के समय और कलक्टर द्वारा उस भूमि पर कब्जा किए जाने के समय के बीच भूमि से लाभो में घटती होने के परिणामस्वरुप सद्भाव रहते हुए भी हुया हो, विचार में' लेगा । (1क) भूमि के बाजार मूल्य के अतिरिक्त, जैसा कि ऊपर उपबंधित है न्यायालय प्रत्येक मामले में ऐसी भूमि	के कारण्ा हुआ नुकसान ; तीसरे, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेने के समय हितबद्ध व्यक्ति को, उस भूमि को उसकी अन्य भूमि से अलग किए जाने के कारण हुआ नुकसान (यदि कोई हो) ; चौथे, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेने के समय, हितबद्ध व्यक्ति को ऐसे अर्जन के कारण, जिससे उसकी अन्य जंगम या स्थावर संपत्ति पर किसी अन्य रीति में या उसके उपार्जनों पर हानिकारक प्रभाव पड़ा हो, हुआ नुकसान (यदि कोई हो); पांचवें, हितबद्ध व्यक्ति को कलक्टर द्वारा भूमि के अर्जन के परिणामस्वरूप अपना निवास-स्थान या कारबार के स्थान में परिवर्तन करने के लिए विवश होने की दशा में, ऐसे परिवर्तन के आनुषंगिक युक्तियुक्त व्यय (यदि कोई हो); छठे, धारा 19 के अधीन घोषणा के प्रकाशन के समय और कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लिए जाने के समय के बीच भूमि से लाभों में कमी होने के परिणामस्वरूप होने वाला कोई वास्तविक नुकसान (यदि कोई हो); और सातवें, ऐसा कोई अन्य आधार, जो प्रभावित कुटुंबों के लिए साम्यापूर्ण, न्याय के हित में और उनके लिए फायदाप्रद हो ।

के संबंध में धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली और कलक्टर के अधिनिर्णय की तारीख तक या उस भूमि का कब्जा लेने की तारीख तक की, इनमें से जो भी पहले हो, कालावधि के लिए ऐसे बाजार मूल्य पर बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से संगणित रकम अधिनिर्णीत करेगा । स्पष्टीकरण- इस उपधारा में निर्दिष्ट कालावधि की संगणना करने में ऐसी कालावधि या कालावधियों को, जिनके दौरान भूमि के अर्जन के लिए कार्यवाहियां किसी न्यायालय के आदेश द्वारा, रोक आदेश या व्यादेश के कारण रोक दी गई थी, अपवर्जित कर दिया जाएगा । (2) भूमि के बाजार मूल्य के अतिरिक्त, जैसा कि ऊपर उपबंधित किया गया है, हर मामले में न्यायालय ऐसे बाजार मूल्य के तीस प्रतिशत के बराबर राशि अर्जन के वैवश्यिक प्रकृति का होने के प्रतिफलस्वरूप अधिनिर्णीत करेगा ।	
24. वे बातें जिनकी प्रतिकर अवधारित करने में उपेक्षा की जाएगी - किन्तु न्यायालय निम्नलिखित को विचार में न लेगा- प्रथम, आत्ययिकता की वह मात्रा जिसके कारण अर्जन किया गया है: द्वितीय, अर्जित भूमि विलग करने के बारे में हितबद्ध व्यक्ति की कोई	

अनिच्छा; तृतीय, उस द्वारा उठाया गया ऐसा कोई नुक्सान, जो यदि प्राइवेट व्यक्ति द्वारा कारित होता तो उसके लिए ऐसे व्यक्ति पर वाद न चल सकताः चतुर्थ, वह कोई नुक्सान, जो अर्जित भूमि को उस उपयोग के द्वारा या परिणामस्वरूप धारा 6 के अधीन की घोषणा के प्रकाशन की तारीख के पश्चात् होना सम्भाव्य है, जिसमें वह लाई जाएगी; पंचम्, अर्जित भूमि के मूल्य में ऐसी कोई वृद्धि, जो उस उपयोग के परिणामस्वरूप होनी सम्भाव्य है, जिसमें वह भूमि अर्जित हो जाने पर लाई जाएगी: षष्ठम्, हितबद्ध व्यक्ति की किसी दूसरी भूमि के मूल्य में वह कोई वृद्धि, जो उस उपयोग के परिणामस्वरूप प्रोद्भूत होनी सम्भाव्य है, जिसमें अर्जित भूमि लाई जाएगी; सप्तम्, अर्जित भूमि पर वह कोई लागत या अभिवृद्धि या उसका कोई व्ययन जो कलक्टर की मंजूरी के बिना उस तारीख के पश्चात्, जो घारा 4 की उपधारा (1) के अधीन की अधिसूचना के प्रकाशन की है, प्रारम्भ किया गया, किया गया या क्रियान्वित किया गया है; या अष्टम्, भूमि के मूल्य में ऐसी कोई वृद्धि जो उसके किसी ऐसे उपयोग के कारण	

होती है जो विधि द्वारा निषिद्ध है या लोक नीति के प्रतिकूल है।	
25. न्यायालय द्वारा अधिनिर्णीत प्रतिकर की रकम का कलक्टर द्वारा अधिनिर्णीत रकम से कम न होना - न्यायालय द्वारा अधिनिर्णीत प्रतिकर की रकम कलक्टर द्वारा धारा 11 के अधीन अधिनिर्णीत रकम से कम नहीं होगी	**27. प्रतिकर की रकम का अवधारण-** कलक्टर, अर्जन की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य अवधारित करने पर, भूमि से संलग्न सभी आस्तियों को सम्मिलित करके, भूमि के स्वामी (जिसकी भूमि का अर्जन किया गया है) को संदत्त किए जाने वाले प्रतिकर की संपूर्ण रकम की संगणना करेगा ।

16. भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 11 कलेक्टर की पंचाट और जांच से संबंधित है। पंचायत द्वारा गठित होना चाहिए (i) भूमि का वास्तविक क्षेत्रफल (ii) वह प्रतिफल जो कलेक्टर की राय में भूमि के लिए मंजूर किया जाना चाहिए और (iii) इच्छुक व्यक्तियों के बीच प्रतिफल का विभाजन। धारा 15 में कहा गया है कि प्रतिफल की रकम के निर्धारण में कलेक्टर धारा 23 और 24 में कथित कारकों द्वारा मार्गदर्शित होगा। धारा 23 उन कारकों को उल्लेखित करती है जिन पर प्रतिफल के रकम के निर्धारण के समय विचार किया जाना चाहिए। विनिर्दिष्ट प्रथम कारक है, भूमि का बाजार मूल्य जिसे अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 41 के अधीन प्रकाशित अधिसूचना की प्रकाशन तिथि के अनुसार निर्धारित किया जाना चाहिए। वर्तमान निर्णय के लिए हमें अन्य खंडो का उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है, सिवाय इसके कि वह प्रतिफल के निर्धारण के लिए सुसंगत पहलुओं से संबंध रखते हैं, जैसे की मालिक द्वारा उठाया गया नुकसान, अनिवार्य अर्जन के लिए तोषण का संदाय, आदि। धारा 24 उन कारकों को सूचीबद्ध करता है जिन्हें प्रतिफल की गणना करते समय छोड़ जाना चाहिए। इनमें तत्कालिकता, भूमि छोड़ने की गैररज़ामंदी, या ऐसा कोई भी नुकसान शामिल है जो किसी निजी व्यक्ति द्वारा किए जाने पर कार्यवाही योग्य नहीं होगा। यह धारा 4(1) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन के बाद कलेक्टर की स्वीकृति के बिना किए गए किसी भी परिवहन सुधार या विक्रय को भी बाहर करता है। भूमि के अवैध उपयोग के कारण मूल्य में होने वाली वृद्धि को भी छोड़ दिया जाना चाहिए। धारा 25 में कहा गया है कि न्यायालय द्वारा दिए गए प्रतिफल की राशि धारा 11 के अधीन कलेक्टर द्वारा दिए गए प्रतिफल से काम नहीं हो सकती।

17. अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 23 के अधीन यह प्रावधान है की इच्छुक व्यक्तियों द्वारा उठाई गई आपत्तियों की जांच करने के बाद, कलेक्टर (i) भूमि के वास्तविक

क्षेत्र (ii) धारा 27 के अधीन निर्धारित प्रतिफल साथ ही अर्जन अधिनियम 2023 की धारा 31 के अनुसार पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन पंचाट और जो कलेक्टर की राय में भूमि के लिए स्वीकृत हो और (iii) इच्छुक व्यक्तियों में विभाजन, अधिनिर्णीत करेगा। विशेष रूप से, अपीलार्थी, मध्य प्रदेश सड़क विकास निगम, अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 27 और धारा 31 के अधीन प्रतिफल का उल्लेख करते हुए धारा 23(ख) के अधीन "जो उनकी (कलेक्टर की) राय में भूमि के लिए क्या स्वीकृत किया जाना चाहिए" अभिव्यक्ति पर निर्भर करता है। हम बाद में इस निवेदन पर विस्तार में चर्चा करेंगे।

18. धारा 26 कलेक्टर द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण से संबंधित है। धारा 26 की उपधारा (1) में तीन खंड (क) (ख) और (ग) शामिल हैं, जिनमें से प्रत्येक बाजार मूल का आकलन करने के लिए एक मानदंड या मानक निर्धारित करता है। खड़ (क) उस क्षेत्र में समझौतो/बिक्री विलिखो के पंजीकरण के लिए स्टांप अधिनियम में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य के विचार को निर्धारित करता है जहां संबंधित भूमि स्थित है।

19. धारा 26(1) के खंड (ख) के अनुसार कलेक्टर को निकटतम गांव या निकटतम क्षेत्र में स्थित समान प्रकार की भूमि के लिए औसत बिक्री मूल्य पर विचार करना आवश्यक है। औसत बिक्री मूल्य का यह परीक्षण भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अधीन अर्जन के मामलों में अपनाए गए और लागू किए गए अनुकरणीय परीक्षण के समान है, लेकिन स्पष्टीकरण 1 से 4 के संदर्भ में संशोधन के साथ। खड़ (ख) के अधीन गणना सापेक्ष शब्दों में है। इसलिए खड़ (ख) के अधीन अन्य भूमि की औसत कीमत के साथ तुलना करते समय कलेक्टर को ऐसे सभी कारकों पर विचार करना चाहिए जिन्हें इस न्यायालय द्वारा सटीक मूल्यांकन के लिए सुसंगत माना गया है। इनमें कटौती का सिद्धांत बेल्टिंग का सिद्धांत और इस क्षेत्र में मौजूद भूमि की तुलना में अर्जित भूमि के अन्य फायदे या नुकसान का लेखा-जोखा शामिल है।

20. अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के खंड(ग) के अनुसार कलेक्टर को निजी कंपनियों या सार्वजनिक-निजी भागीदारी परियोजनाओं के लिए भूमि अर्जन से जुड़े मामलों में अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 2(2) के अधीन पार्टियों द्वारा सहमत प्रतिफल की रकम को ध्यान में रखना होगा। यह अनुबंध स्वैच्छिक रूप, से सहमत शर्तों के आधार पर किए जाते हैं और पार्टियों के बीच तय बाजार मूल्य को दर्शाते हैं।

21. यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) के खंड (क) (ख) और (ग) के अनुसार गणना किए गए मूल्यों का औसत नहीं निकाला जाना चाहिए। खंड (क) (ख) और (ग) द्वारा निर्धारित मूल्यों में से उच्चतम मूल्य को अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अधीन बाजार मूल्य माना जाएगा।

22. अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के लिए चार स्पष्टीकरण है स्पष्टीकरण मुख्य प्रावधान का हिस्सा बन सकते हैं और जब ऐसा होता है, तो वह प्रावधान के समान ही केंद्रीय हो सकते हैं। इस न्यायालय ने **बंगाल इम्यूनिटी कंपनी लिमिटेड बनाम बिहार राज्य और अन्य**[19]**19.** में कहा कि किसी धारा या खंड से जुड़ा स्पष्टीकरण उसमें शामिल हो जाता है उसका अभिन्न अंग बन जाता है और उससे अलग उसका कोई स्वतंत्र अस्तित्व नहीं होता। कानून की नजर में केवल एक ही अधिनियम है जिसके दोनों खंड और स्पष्टीकरण अविभाज्य अंग है। अगर वे चलते है तो वह एक शरीर में चलते हैं । इसी प्रकार, ***कोरोमंडल फर्टिलाइजर्स लिमिटेड बनाम भारत संघ एवं अन्य***,[20]20. में इस न्यायालय ने अधिसूचना से जुड़े स्पष्टीकरण के संदर्भ में टिप्पणी की थी कि अधिसूचना/प्रावधान को समग्र रूप में पढ़ा जाना चाहिए और इसे मुख्य प्रावधान के विपरीत नहीं समझा जाना चाहिए। यह अधिसूचना से संलग्न व्याख्या स्पष्ट करती है कि अधिसूचना/प्रावधान को सम्पूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए और इसे मुख्य प्रावधान के विपरीत अर्थों में नहीं समझा जाना चाहिए। धारा 26(1) के स्पष्टीकरण उतने ही महत्वपूर्ण हैं जितना कि मुख्य प्रावधान। उपखंड (a), (b) और (c) के अंतर्गत प्रक्रिया को स्पष्ट करने के अतिरिक्त, ये स्पष्टीकरण अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण में कलेक्टर द्वारा प्रयोग की जाने वाली विवेकाधिकार शक्तियों का भी उल्लेख करते हैं। अतः जबकि उपखंड (a), (b) और (c) के तहत निर्धारित प्रक्रिया वैधानिक भाषा के अनुसार अनिवार्य है, वहीं स्पष्टीकरण के अनुसार प्राप्त मूल्य को बढ़ाया, घटाया या पूरी तरह से नकारा भी जा सकता है।

23. स्पष्टीकरण 1 कहता है कि उपखंड (b) के अंतर्गत औसत विक्रय मूल्य का निर्धारण ऐसे बिक्री विलेखों या विक्रय समझौतों के आधार पर किया जाएगा जो समान प्रकार की भूमि के लिए, उसी क्षेत्र में, अधिग्रहण का प्रस्ताव किए जाने के वर्ष के ठीक पहले तीन वर्षों के भीतर पंजीकृत किए गए हों। अतः तीन वर्षों से पुराने लेन-देन इसमें शामिल नहीं किए जाएंगे। स्पष्टीकरण 2 यह कहता है कि स्पष्टीकरण 1 के अंतर्गत औसत विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए कुल उपलब्ध बिक्री विलेखों या विक्रय समझौतों में से, जिनमें सबसे अधिक मूल्य दर्शाया गया हो, उनमें से आधे को आधार माना जाएगा। इसका यह भी अर्थ है कि मूल्य निर्धारण के लिए अनेक विक्रय विलेख उपलब्ध होने चाहिए। एकल सौदे पर्याप्त और विश्वसनीय डेटा प्रदान नहीं कर सकते। स्पष्टीकरण 3 में कहा गया है कि धारा 26 के अंतर्गत बाजार मूल्य और स्पष्टीकरण 1 या 2 में उल्लिखित औसत विक्रय मूल्य का निर्धारण करते समय, इस अधिनियम के अंतर्गत पहले किसी अवसर पर जिले में अधिग्रहित भूमि के लिए दी गई प्रतिकर की राशि को विचार में नहीं लिया जाएगा। अतः संबंधित जिले में पहले किए गए अधिग्रहण के लिए दिए गए प्रतिकर का उल्लेख करना स्पष्ट रूप से वर्जित है।

24. स्पष्टीकरण 4 विशेष ध्यान देने योग्य है, क्योंकि यह धारा 26(1) के अंतर्गत बाजार मूल्य की गणना करते समय विवेकाधिकार के तत्व को प्रमुखता देता है। यह स्पष्टीकरण दो भागों में विभाजित है। पहला भाग धारा 26 की उपधारा (1) का संदर्भ देता है — अर्थात अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) के खंड (a), (b) और (c) के अनुसार निर्धारित उच्चतर मूल्य। दूसरा भाग विशेष रूप से धारा 26(1) के खंड (b) में उल्लिखित औसत विक्रय मूल्य से संबंधित है, जिसे स्पष्टीकरण 1 और 2 के साथ पढ़ा जाता है। दोनों ही स्थितियों में, यदि कलेक्टर को यह प्रतीत होता है कि इन प्रावधानों के आधार पर गणना किया गया मूल्य/मूल्य दर वास्तविक प्रचलित बाजार मूल्य को प्रतिबिंबित नहीं करता, तो वे उसे घटा या बढ़ा सकते हैं ताकि वास्तविक बाजार मूल्य तक पहुँचा जा सके।

25. व्याख्या 4 में "और" शब्द का उपयोग उन दो भागों में उल्लिखित मूल्यों को जोड़ने के लिए किया गया है। इसका उद्देश्य कलेक्टर के विवेकाधिकार के प्रयोग के क्षेत्र को पूरे प्रावधान तक विस्तृत करना है, जैसा कि वाक्यांश "इस धारा के अंतर्गत बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय" से भी स्पष्ट होता है। इस विवेकाधिकार को केवल व्याख्या 1 और 2 के औसत बिक्री मूल्य तक सीमित नहीं माना जाना चाहिए। इन दोनों भागों को वैकल्पिक रूप से पढ़ा जाना चाहिए, जिससे कि जब भी दोनों में से कोई भी मूल्य वास्तविक बाजार मूल्य को नहीं दर्शाता हो, तब व्याख्या 4 लागू हो सके। इसलिए, भले ही इन भागों को जोड़ने के लिए "और" शब्द का प्रयोग किया गया हो, लेकिन विधायी उद्देश्य की पूर्ति के लिए इसे "या" के रूप में पढ़ा जाना चाहिए।[21.]21.

26. इस व्याख्या को व्याख्या 3 और 4 दोनों में एक ही वाक्यांश के उपयोग से भी समर्थन मिलता है। व्याख्या 3 का पहला भाग, जो इस धारा के अंतर्गत बाजार मूल्य का निर्धारण करने की बात करता है, वह अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) के खंड (b) और (c) दोनों पर समान रूप से लागू होता है। स्पष्टीकरण 3 के अंतिम भाग – जैसा कि स्पष्टीकरण 4 के मामले में है, जो स्पष्टीकरण 1 और 2 का उल्लेख करता है – विशेष रूप से खंड (ख) पर लागू होगा।

27. स्पष्टीकरण 4 के अंतर्गत, कलेक्टर की राय का निर्माण और किसी भी प्रकार का मूल्य में कमी या वृद्धि, दर्ज किए गए कारणों द्वारा समर्थित होना चाहिए। इस चरण पर, यदि कलेक्टर स्पष्टीकरण 4 के अंतर्गत बाजार मूल्य में समायोजन करने का निर्णय लेते हैं, तो मूल्य में कटौती का सिद्धांत, बेल्टिंग का सिद्धांत और अन्य महत्वपूर्ण कारकों को भी ध्यान में रखा जाएगा। इसके दो मुख्य कारण हैं। पहला, क्योंकि सटीक बाजार मूल्य की गणना कोई सटीक विज्ञान नहीं है, इसलिए कलेक्टर को भूमि के मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले विशिष्ट कारकों के प्रति सजग रहना चाहिए। दूसरा, धारा 26(1) के खंड (b) को छोड़कर, अन्य दो खंडों (a) और (c) के अंतर्गत अनिवार्य गणना प्रक्रिया इन सिद्धांतों और

कारकों को ध्यान में नहीं रखती, जिससे मूल्य निर्धारण में त्रुटि हो सकती है। यद्यपि वर्तमान मामले के तथ्यों में यह निर्णायक नहीं है, एक विपरीत व्याख्या कई परिस्थितियों में भूमि स्वामियों के साथ अन्याय कर सकती है।

28. धारा 26 की उपधारा (2) यह प्रावधान करती है कि उपधारा (1) के अंतर्गत निकाली गई बाज़ार मूल्य, जिसमें स्पष्टीकरण 4 के अंतर्गत किया गया कोई भी समायोजन शामिल हो, का गुणन अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की पहली अनुसूची में निर्धारित गुणकों से किया जाएगा।

29. धारा 26 की उपधारा (3) तब लागू होती है जब उपधाराओं (1) और (2) के अंतर्गत बाज़ार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता, और इसके तीन कारण उपधारा 26(3) के खंड (a), (b) और (c) में बताए गए हैं —

(a) जब क्षेत्र में भूमि लेन-देन किसी वर्तमान लागू कानून के अंतर्गत प्रतिबंधित हो;

(b) यदि उपधारा (1) के खंड (b) के अनुसार पिछले तीन वर्षों में समान भूमि के लिए पंजीकृत बिक्री विलेख और विक्रय समझौते उपलब्ध नहीं हैं; और

(c) जब उचित प्राधिकरण द्वारा स्टाम्प अधिनियम के अंतर्गत बाज़ार मूल्य निर्दिष्ट नहीं किया गया हो।

धारा 26(3) के खंड (b) की वैधानिक भाषा में, धारा 26(1) के खंड (a) का संदर्भ त्रुटिपूर्ण प्रतीत होता है। पिछले तीन वर्षों की बिक्री विलेखों या विक्रय समझौतों पर विचार, जैसा कि धारा 26(1) के स्पष्टीकरण 1 में अपेक्षित है, औसत बिक्री मूल्य की गणना हेतु धारा 26(1) के खंड (b) के अंतर्गत किया जाता है, न कि खंड (a) के अंतर्गत।

30. यदि धारा 26(3) की उपधाराओं (a) से (c) में से कोई भी स्थिति लागू होती है, तो राज्य सरकार को उस भूमि के लिए प्रति इकाई क्षेत्रफल का न्यूनतम मूल्य (फ्लोर प्राइस) निर्धारित करना आवश्यक है। यह न्यूनतम मूल्य, निकटवर्ती क्षेत्रों में स्थित समान प्रकार की भूमि की कीमत के आधार पर तय किया जाएगा, जैसा कि धारा 26(1) के अंतर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार गणना की गई हो। हमें पहले और दूसरे उपबंध की व्याख्या करने की आवश्यकता नहीं है। तीसरा उपबंध यह कहता है कि किसी भी क्षेत्र में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया आरंभ करने से पहले, कलेक्टर को उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर बाजार मूल्य को संशोधित और अद्यतन करने हेतु सभी आवश्यक कदम उठाने होंगे।

31. धारा 27 प्रतिकर की राशि के निर्धारण से संबंधित है। कलेक्टर द्वारा धारा 26 के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के बाद, उसे भूमि स्वामी को दिए जाने वाले प्रतिकर की राशि का निर्धारण धारा 23 के प्रावधानों के अनुसार करना होता है, जैसा कि

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013 में अनिवार्य किया गया है। जबकि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) "मापदंड" (criteria) शब्द का उपयोग करती है, ताकि उपधाराओं (a) से (c) के अंतर्गत उच्चतम मूल्य की गणना की जा सके और चार स्पष्टीकरणों (Explanations) को लागू करते हुए यह प्रक्रिया पूरी की जाए, अंतिम निर्णय धारा 27 के तहत कलेक्टर के पास निहित होता है। यह धारा 26(1) और धारा 23(b) की भाषा से भी स्पष्ट होता है, जिसमें यह कहा गया है कि "जो उसकी (कलेक्टर की) राय में उस भूमि के लिए अनुमत किया जाना चाहिए"।

32. धारा 28 में उन मानदंडों को बताया गया है जिन्हें कलेक्टर को मुआवजा निर्धारण करते समय ध्यान में रखना होता है। इसमें प्रतिकर की देय राशि की गणना के लिए सात कारकों का उल्लेख किया गया है। सबसे पहला कारक है, धारा 26 के अंतर्गत निर्धारित किया गया बाजार मूल्य, और यह कि प्रतिकर की राशि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की पहली और दूसरी अनुसूचियों के अनुसार निर्धारित की जाए। अन्य उपधाराएं उस क्षति से संबंधित हैं जो स्थायी फसल या वृक्षों की हानि, भूमि के कटाव, अन्य संपत्तियों पर प्रतिकूल प्रभाव, आय में हानि, या निवास या व्यापार स्थल में परिवर्तन से उत्पन्न लागत या नुकसान के कारण हुई हो। यदि लाभ में कमी के कारण कोई वास्तविक हानि हुई हो, तो उसे भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। सातवां आधार विशेष रूप से महत्वपूर्ण है। यह कहता है कि कलेक्टर किसी भी अन्य आधार को भी ध्यान में रख सकता है जो न्याय, समानता और प्रभावित परिवारों के हित में हो। यह प्रावधान धारा 26 के तहत निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को कम करने के लिए लागू नहीं होगा, लेकिन यदि यह प्रभावित परिवारों के हित में हो और न्यायसंगत हो, तो कलेक्टर इस आधार पर बाजार मूल्य को बढ़ा सकता है।

33. हमारे समक्ष सुनवाई के दौरान, मध्य प्रदेश राज्य में सर्किल दर तय करने की प्रक्रिया की ओर ध्यान आकर्षित किया गया। मध्य प्रदेश राज्य ने स्टाम्प अधिनियम के तहत प्राप्त शक्तियों के अनुसार "मध्य प्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों की तैयारी और पुनरीक्षण नियम, 2000" बनाए थे, जिन्हें अब संशोधित करके "2018 नियम" के रूप में लागू किया गया है। इन नियमों के तहत 03.03.2014 को जारी कलेक्टर दिशानिर्देशों का उपयोग सक्षम प्राधिकरण द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए किया गया है।

34. विवादित निर्णय में मध्य प्रदेश राज्य पर लागू संशोधित 2018 नियमों का उल्लेख किया गया है और इसमें नियम 6 का हवाला दिया गया है, जो इस प्रकार है:

> ***"बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत तैयार करने की प्रक्रिया –*** अचल संपत्ति के मूल्य निर्धारित करते समय, समितियों को निम्नलिखित बातों को ध्यान में रखना होगा:
>
> (1) भूमियों के मामलों में:-

(a) भूमि का वर्गीकरण – जैसे असिंचित या सिंचित, डायवर्टेड या नॉन-डायवर्टेड आदि;

(b) बंदोबस्त रजिस्टर में विभिन्न श्रेणियों के अंतर्गत वर्गीकरण;

(c) प्रत्येक वर्गीकरण के लिए राजस्व मूल्यांकन की दरें;

(d) अन्य कारक जो संबंधित भूमि के मूल्यांकन को प्रभावित करते हैं;

(e) वाद की पक्षकारों या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा उल्लेखित बिंदु, जिन पर विशेष विचार आवश्यक हो;

(f) निकटवर्ती या आसपास की भूमि का मूल्य;

(g) भूमि से औसत उपज, सड़क और बाजार की निकटता, ग्राम स्थल से दूरी, भूमि का स्तर, परिवहन सुविधाएँ, और किसी भी रूप में उपलब्ध सिंचाई की सुविधाएँ।

(h) भूमि पर उगाई जाने वाली फसलों की प्रकृति;

(i) भूमि का उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक रूप में;

(j) शहरी क्षेत्र और निवेश क्षेत्र की सापेक्ष स्थिति या नगर के विकास की स्थिति।

(2) हाउस साइट (आवासीय भूखंड) के मामले में:

(a) क्षेत्र में आवासीय भूखंडों का सामान्य मूल्य;

(b) सड़कों, रेलवे स्टेशनों, बस मार्गों की निकटता;

(c) बाजार, दुकानों आदि की निकटता;

(d) स्थान पर उपलब्ध सुविधाएं जैसे - सार्वजनिक कार्यालय, अस्पताल और शैक्षणिक संस्थान;

(e) आस-पास के क्षेत्र में विकासात्मक गतिविधियाँ, औद्योगिक उन्नति;

(f) ऐसा कोई विशेष पहलू जिसका भूखंड के मूल्यांकन पर विशेष प्रभाव पड़ता हो;

(g) आवासीय स्थान का वाणिज्यीकरण और इसका मास्टर प्लान या नगर तथा ग्राम योजना के आरक्षित क्षेत्र से संबंध।

(3) भवनों के मामले में:

(a) प्रकार और संरचना,

(b) जिस क्षेत्र में निर्माण हुआ है,

(c) प्लिंथ एरिया (भवन का निर्मित क्षेत्र),

(d) निर्माण का वर्ष,

(e) प्रयुक्त सामग्री का प्रकार,

(f) मूल्यह्रास की दर,

(g) दरों में उतार-चढ़ाव,

(h) कोई विशेष विशेषता जिसका भवन के मूल्यांकन पर विशेष प्रभाव हो,

(i) भवन का उपयोग किस उद्देश्य के लिए किया जा रहा है और यदि किराये पर है तो वार्षिक आय,

(j) भवन जिस क्षेत्र में स्थित है, उस क्षेत्र की सापेक्ष स्थिति और प्रतिष्ठा।

(4) अन्य कारक जिन्हें समिति आवश्यक समझे।

उपरोक्त कारक सर्कल रेट्स की गणना और निर्धारण के लिए प्रासंगिक हैं।

35. पिछले कुछ दशकों में, भारत सरकार और राज्य सरकारों ने जीवन जीने और व्यापार करने में आसानी को बढ़ावा देने पर जोर दिया है। उचित और सटीक सर्कल रेट्स का निर्धारण प्रत्येक नागरिक को सीधे प्रभावित करता है। अधिक मूल्यांकित दर खरीदारों पर अनुचित वित्तीय बोझ डालती है। दूसरी ओर, कम मूल्यांकित दरों के कारण स्टांप ड्यूटी का संग्रह पर्याप्त नहीं हो पाता, जिससे राज्य की राजस्व प्राप्ति पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। सर्कल रेट्स जो बाजार मूल्य को दर्शाते हैं, वे संपत्तियों के अवमूल्यन को रोककर राज्य को उचित राजस्व प्राप्त करने में सहायक होते हैं।

36. आयकर अधिनियम, 1961[22]22. की धारा 43CA, 45, 49, 50C और 55 में सर्कल रेट्स का उल्लेख है, जिनमें संपत्तियों के स्टांप ड्यूटी मूल्य को शामिल किया गया है। हालांकि, वर्तमान निर्णय के संदर्भ में इन धाराओं की व्याख्या करना आवश्यक नहीं है। फिर भी, इन प्रावधानों का उल्लेख इसलिए किया गया है ताकि यह स्पष्ट किया जा सके कि प्रत्यक्ष कर प्रशासन में सर्कल रेट्स का कितना महत्व है। यह देखा गया कि कुछ क्षेत्रों में सर्कल रेट्स बाजार मूल्य से अधिक हो जाते थे, जिससे निपटने के लिए केंद्र

सरकार को आयकर अधिनियम में संशोधन करना पड़ा। इसके तहत, सेफ हार्बर नियम में संशोधन करते हुए सीमा को 5% से बढ़ाकर 10% किया गया।[23.]23. सर्कल रेट्स प्रायः राजनीतिक और आर्थिक दृष्टि से विवादास्पद मुद्दा बन जाते हैं, जिसे दर्शाती हैं विभिन्न क्षेत्रों में इस विषय पर दायर की जाने वाली लगातार याचिकाएं।[24.]24.

37. जब सर्कल रेट्स का निर्धारण उन कारकों को ध्यान में रखते हुए किया जाता है जो भूमि के बाजार मूल्य में भिन्नता उत्पन्न करते हैं, तब यह लेनदेन में पूर्वानुमान की सुविधा प्रदान करता है और मुकदमों को कम करता है। मानकीकृत सर्कल रेट्स को न्यूनतम या आधार मूल्य के रूप में निर्धारित किया जाना चाहिए, क्योंकि अधिक मूल्यांकित सर्कल रेट्स पर जनता से स्टांप ड्यूटी वसूलना अत्यंत अनुचित होगा।

38. यह अनुशंसनीय होगा कि सर्कल रेट्स का निर्धारण विशेषज्ञ समितियों द्वारा किया जाए, जिनमें न केवल सरकारी अधिकारी हों, बल्कि ऐसे अन्य विशेषज्ञ भी शामिल हों जो बाजार की स्थितियों की गहरी समझ रखते हों। व्यवस्थित और वैज्ञानिक रूप से निर्धारित सर्कल रेट्स अर्थव्यवस्था को सुदृढ़ बनाने और कर संग्रह को बढ़ाने में योगदान दे सकते हैं। ये दरें ईमानदार करदाताओं के हितों की रक्षा करते हुए, संपत्तियों के अवमूल्यन को रोककर गैर-अनुपालक करदाताओं को हतोत्साहित भी करेंगी। तर्कसंगत और न्यायसंगत सर्कल रेट्स अच्छे शासन का प्रतिबिंब होते हैं और उसकी पूर्वशर्त भी हैं।[25.]25. चूंकि सर्कल रेट्स के निर्धारण का प्रत्येक समाज के सदस्य पर वित्तीय प्रभाव पड़ता है, इसलिए इनकी गणना के लिए प्रयुक्त आंकड़े और विवरण सार्वजनिक किए जाने चाहिएं।[26.]26. दुर्भाग्यवश, सर्कल रेट्स के उचित निर्धारण को सार्वजनिक प्राधिकरणों द्वारा पर्याप्त महत्व नहीं दिया गया है।

39. मध्य प्रदेश राज्य द्वारा बनाए गए 2018 के नियम भूमि मूल्य को प्रभावित करने वाले विभिन्न कारकों को व्यापक रूप से संबोधित करने का प्रयास करते हैं और इस प्रकार भूमि मूल्यों के अधिक सटीक मूल्यांकन की आधारशिला रखते हैं। हमारे विचार में, अन्य राज्य सरकारों को भी यह उचित सलाह दी जाती है कि वे ऐसे दिशा-निर्देश तैयार करें जो सर्कल रेट्स के निर्धारण और उनके नियमित संशोधन के लिए एक त्वरित संदर्भ के रूप में कार्य कर सकें, ताकि ये दरें बाजार की वास्तविकताओं को सही रूप में दर्शा सकें।

40. अब हम उपरोक्त विश्लेषण को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू करते हैं, जो कि अधिग्रहण अधिनियम, 2013 के अंतर्गत एक अधिग्रहण है। प्रतिकर के निर्धारण के लिए सबसे पहले भूमि का बाजार मूल्य अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 26 के तहत निर्धारित किया जाना आवश्यक है। इसके लिए धारा 26(1) के खंड (a), (b) और (c) को लागू करना होता है। खंड (b) वर्तमान मामले में लागू नहीं होगा क्योंकि निकटवर्ती क्षेत्र में कोई उदाहरण (बेंचमार्क बिक्री) उपलब्ध नहीं हैं, जिनके आधार पर तुलना करके स्पष्टीकरण 1 और 2 के अनुसार औसत बिक्री मूल्य निकाला जा सके। इसके अतिरिक्त, चूंकि यह

अधिग्रहण न तो किसी निजी कंपनी से संबंधित है और न ही यह सार्वजनिक-निजी भागीदारी से जुड़ा है, अतः खंड (c) भी लागू नहीं होगा। इसलिए, खंड (a) के तहत निर्धारित किया गया सर्वोच्च मूल्य ही मान्य होगा, अर्थात् स्टांप अधिनियम के अंतर्गत निर्दिष्ट बाजार मूल्य। वर्तमान मामले में यह मूल्य वर्ष 2014-2015 के लिए स्टांप अधिनियम के तहत कलेक्टर की गाइडलाइंस में निर्धारित सर्कल दर होगा। आयुक्त (Commissioner) ने स्टांप अधिनियम के अंतर्गत कलेक्टर की गाइडलाइंस के अनुसार गैर-परिवर्तित कृषि भूमि के लिए निर्धारित दर का उपयोग किया है। इसके अतिरिक्त, आयुक्त ने भूमि से जुड़ी संपत्तियों को ध्यान में रखते हुए उस राशि में वृद्धि की है और साथ ही प्रतिकर में देय सोलैटियम (सांत्वना राशि) भी जोड़ी है।

41. उपरोक्त कारणों के मद्देनज़र, हम यह मानते हैं कि प्रतिकर की गणना अधिग्रहण अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार की गई है। अतः कटौती के सिद्धांत को लागू करके प्रतिकर की राशि में कोई कमी नहीं की जा सकती। धारा 26(1) के तहत निर्धारित बाजार मूल्य में संशोधन करने का विवेक कलेक्टर को सौंपा गया है, यदि कलेक्टर की राय में ऐसा आवश्यक हो। वर्तमान मामले की परिस्थितियों में सक्षम प्राधिकारी या आयुक्त द्वारा ऐसा कोई विचार या मत व्यक्त नहीं किया गया है।

42. चूंकि इस संबंध में कोई ठोस सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई है, हम अपीलकर्ता, मध्य प्रदेश रोड डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन द्वारा प्रस्तुत इस तर्क को स्वीकार नहीं कर सकते कि यह सर्कल दर आधार या न्यूनतम दर नहीं है और यह बहुत अधिक है। संबंधित प्राधिकरणों को सर्कल रेट्स का निर्धारण वैज्ञानिक रूप से और कानून के अनुसार करना चाहिए। यह उनकी ज़िम्मेदारी है कि वे सुनिश्चित करें कि सर्कल रेट्स न तो अत्यधिक बढ़े हुए हों और न ही अत्यधिक कम। जब नागरिकों से अधिसूचित सर्कल दर पर स्टांप ड्यूटी वसूली जाती है, तो सार्वजनिक प्राधिकरणों, जिनमें निजी व्यक्तियों से भूमि का अधिग्रहण करने वाले राज्य विकास निगम भी शामिल हैं, को भी इन्हीं दरों का पालन करना चाहिए। हम अपीलकर्ता, मध्य प्रदेश सड़क विकार निगम द्वारा राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सर्कल दर पर आपत्ति जताने को उचित नहीं मानते। यदि सर्कल दर अधिक है या वह वास्तविक बाजार मूल्य को नहीं दर्शाता, तो राज्य सरकार पर यह ज़िम्मेदारी है कि वह आवश्यक सुधारात्मक कदम उठाए। राज्य सरकार या उसके अधीन कार्यरत विकास निगम यह शिकायत नहीं कर सकते कि उन्हें राज्य द्वारा निर्धारित सर्कल दर पर भूमि अधिग्रहण के लिए विवश किया गया है।

43. अतः, यद्यपि हम उच्च न्यायालय के निर्णय और उसके तर्क से सहमत नहीं हैं, फिर भी उपर्युक्त कारणों और निष्कर्षों के आधार पर हम आयुक्त द्वारा पारित प्रतिकर के निर्णय में की गई गणना को बरकरार रखते हैं, जिसमें सर्कल दर के आधार पर प्रतिकर

देने का निर्देश दिया गया है। इस प्रकार, अपीलकर्ता मध्य प्रदेश रोड डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन द्वारा दायर अपीलें खारिज की जाती हैं। खर्चों के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाता।

प्रकरण का परिणाम: अपील खारिज।

1. [1]एतस्मिनपश्चात, "अधिग्रहण अधिनियम, 2013"।

2. [2] धारा 105 (3) इस अधिनियम के वे प्रावधान जो प्रथम अनुसूची के अनुसार मुआवज़े के निर्धारणए द्वितीय अनुसूची के अनुसार पुनर्वास एवं पुनर्स्थापनए तथा तृतीय अनुसूची के अनुसार अवसंरचना सुविधाओं से संबंधित हैंए वे चतुर्थ अनुसूची में निर्दिष्ट भूमि अधिग्रहण संबंधी विधियों पर 1 जनवरी 2015 से प्रभावी रूप से लागू होंगे।

3. [3]एतस्मिन पश्चात स्टांप अधिनियम

4. [4]एतस्मिनपश्चात, "कलेक्टर के दिशा-निर्देश"।

5. [5]एतस्मिनपश्चात, "मध्यस्थता अधिनियम"

6. [6]एतस्मिनपश्चात, "अधिग्रहण अधिनियम, 1894"।

7. [7]एतस्मिनपश्चात, "2018 नियम"।

8. [8]**4. प्रारंभिक सूचना का प्रकाशन एवं अधिकारियों के अधिकार—** (1) जब उचित सरकार को यह प्रतीत होता है कि किसी स्थानीय क्षेत्र में कोई भूमि किसी सार्वजनिक उद्देश्य अथवा किसी कंपनी के लिए आवश्यक है या ऐसी आवश्यकता होने की संभावना है, तो उस संबंध में सूचना अधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित की जाएगी एवं उक्त स्थानीय क्षेत्र में प्रचलित दो दैनिक समाचारपत्रों में भी प्रकाशित की जाएगी, जिनमें से कम से कम एक समाचारपत्र क्षेत्रीय भाषा में होगा और कलेक्टर यह सुनिश्चित करेगा कि उक्त सूचना का सार्वजनिक नोटिस उस स्थानीय क्षेत्र के सुविधाजनक स्थानों पर प्रदर्शित किया जाए (इस प्रकार के प्रकाशन और सार्वजनिक नोटिस की अंतिम तिथि को एतस्मिनपश्चात सूचना पत्र के प्रकाशन की तिथि के रूप में मान्यता दी जाएगी।

9. [9]इंटरनेशनल वैल्यूएशन स्टैंडर्ड्स काउंसिल, इंटरनेशनल वैल्यूएशन स्टैंडर्ड्स 2025, 31 जनवरी 2025 से प्रभावी।

10. [10](1972) 1 एससीसी 480

[11.] [11.](2017) एससीसी ऑनलाइन एससी 2160

[12.] [12.]हरियाणा स्टेट एग्रीकल्चरल मार्केट बोर्ड विरुद्ध कृष्ण कुमार, (2011) 15 एससीसी 297; उप-निदेशक, भूमि अधिग्रहण विरुद्ध मल्ला अचिनैडु एवं अन्य, (2006) 12 एससीसी 87। मुम्मीदी अप्पाराव (स्व.) के उत्तराधिकारी के माध्यम से विरुद्ध नागार्जुन फर्टिलाइजर्स एंड केमिकल्स लिमिटेड एवं अन्य, AIR 2009 एससी 1506। लाल चन्द विरुद्ध भारत संघ, (2009) 15 एससीसी 769

[13.] [13.](2009) 15 एससीसी 769

[14.] [14.] (2018) 11 एससीसी 180

[15.] [15.] (1994) 4 एससीसी 595

[16.] [16.] (2004) 2 एससीसी 283

[1717]. (2004) 2 एससीसी 9.

[18.] [18.] उपरोक्त नोट 10

[19.] [19.] एआईआर 1955 एससी 661.

[20.] [20.]1984 सप्प एससीसी 457

[21.21.] महर्षि महेश योगी वैदिक विश्वविद्यालय बनाम मध्य प्रदेश राज्य और अन्य, (2013) 15 SCC 677. देखें: न्यायमूर्ति जी. पी. सिंह, 'वैधानिक व्याख्या के सिद्धांत', 14 वाँ संस्करण, पृष्ठ 530-534।"

[22.] [22.] इसके पश्चात, "आयकर अधिनियम"

[23.] [23.] आयकर अधिनियम की धारा 43CA देखें

24. 24. "देखें: सरकार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, कलेक्टर्स ऑफ़ स्टैम्प्स बनाम सीटीए अपैरल्स प्रा. लि., एलपीए 278/2019 (दिल्ली उच्च न्यायालय); समीर वासुदेव मोराजकर एवं अन्य बनाम गोवा राज्य, 2024 SCC ऑनलाईन बॉम. 303 (बंबई उच्च न्यायालय); नरेंद्र कुमार बर्लिया एवं अन्य बनाम ओम प्रकाश बर्लिया एवं अन्य, 2021 SCC ऑनलाईन कैल. 2667 (कलकत्ता उच्च न्यायालय); के. नटराजन बनाम जिला कलेक्टर एवं अन्य, 2019 SCC ऑनलाईन मद. 26166 (मद्रास उच्च न्यायालय)।

25. 25. जर्मनी भी, भारत की तरह, किसी संपत्ति के बाज़ार मूल्य का निर्धारण करने के लिए संदर्भ मूल्य (रेफ़रेंस वैल्यू) का उपयोग करता है। यह कार्य संबंधित क्षेत्र की विशेषज्ञ समितियों द्वारा किया जाता है, और उन्हें हर दो वर्ष में इन मूल्यों को अद्यतन करना आवश्यक होता है। ये विशेषज्ञ समितियाँ सार्वजनिक प्राधिकारियों से स्वतंत्र और निष्पक्ष होती हैं। विभिन्न क्षेत्रों के संदर्भ मूल्य ऑनलाइन भी प्रकाशित किए जाते हैं, जिससे आम जनता उन्हें आसानी से देख सकती है। नियमित संशोधन और पारदर्शिता ने जर्मनी में बाज़ार की अस्थिरता को कम करने में मदद की है। संपत्ति के मूल्य को प्रभावित करने वाले कारकों के बारे में सार्वजनिक जानकारी ने पूर्वानुमान क्षमता बढ़ाई है और एक अधिक स्थिर भूमि बाज़ार का निर्माण किया है।

26. 26. हम स्पष्ट करना चाहते हैं कि हमारे कारणों को केंद्र सरकार/स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सर्किल दरों में परिवर्तन करने पर किसी प्रकार की रोक या निषेध के रूप में नहीं पढ़ा जाना चाहिए, जब वे अर्जित की गई भूमि की बाज़ार दर के अनुरूप न हों।