

विशेष विभाग संग्रहकर्ता एवं अन्य ईटीसी

बनाम्

कुरा संबाशिव राव एवं अन्य ईटीसी

अप्रैल 29,1997

[के. रामास्वामी, एस. सागर अहमद और जी. बी. पटनायक, जे. जे.]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894:

एस. 18, एस. 23 (1) , 23 (1 - ए); और संशोधन अधिनियम के 30 (1) (ए)-मुआवजा-97 एकड़ कृषि भूमि का अधिग्रहण-कब्जा लिया गया 20.6.1981 - भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा 19.6.1982 पर दिए गए मुआवजे के रूप में रु. 22,940 प्रति एकड़-संदर्भ न्यायालय ने मुआवजे को बढ़ाकर एक लाख रुपये कर दिया। 1,00,000 प्रति एकड़-उच्च न्यायालय ने मुआवजे को बढ़ाकर एक लाख रुपये कर दिया। 23.50 रू0 प्रति वर्ग मीटर। लक. 250 वर्गमीटर के बिक्री विलेख पर निर्भर होना। लक. भूमि का-आयोजित, उच्च न्यायालय ने मुआवजे का निर्धारण करने में गलती की, दावेदार इसके लिए हकदार हैं सेशन रु. 50 , 000 प्रति एकड़-सबूत का बोझ दावेदार पर है कि वह संदर्भ अदालत के समक्ष यह स्थापित करे कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा दिए गए मूल्य से अधिक बाजार मूल्य प्राप्त करने में सक्षम थी-मुआवजे के मूल्यांकन के लिए प्रासंगिक कारक-समझाया गया-एस के संक्रमणकालीन प्रावधान। 30 (1) (क) लागू संशोधन अधिनियम-धारा 23 (1-क) के लाभ के हकदार दावेदार।

के. एस. परीपूमन बनाम केरल राज्य और अन्य। , ख् 1994 , 5 इसके बाद एस. सी. सी. 593 आया।

पेरियार और पारीकन्नी रबर्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य, ख्1991, 4 एस. सी. सी. 195; बसंत कुमार और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य। , ख् 1996 , 11 एस. सी. सी. 542; विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी, धारवाड़ बनाम तजर हनीफाबी (श्रीमती),

ख्1996, 10 एस. सी. सी. 627; कृषि उपज बाजार समिति अ. भूमि अधिग्रहण अधिकारी और सहायक। आयुक्त और ए. एन. आर. , ख् 1996 , 10 एससीसी 629; विशेष तहसील दार (एल. ए.) पी. डब्ल्यू. डी. योजनाएं, विजयवाड़ा बनाम एम. ए. जब्बार, ख्1995 2 एस. सी. सी. 142 और खन्ना इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट बनाम भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण और अन्य। , ख् 1995 2 एस. सी. सी. 557, पर भरोसा किया।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं। 3697-3794 व ि1997 आदि।

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के 23.3.94 दिनांकित निर्णय और आदेश से

ए. एस. सं. में न्यायालय। 1385-90 , 1439-1444 , 1449-80 , 1505-57 और 1991 का 2331

पी. पी. राव, सुधीर चंद्र अग्रवाल, के. अमरेश्वरी, डी. प्रकाश रेड्डी, गुंटूर प्रभाकर, जी. एन. रेड्डी, निदिनी गोरे, ए. वैकटेश्वर राव, जी. वैकटेश, एन. अन्नपूर्णी, पी. एन. नीरोप, एस. मुरलीधर, संजय पारिख, वी. जी. प्रगसम, तारा चंद्र शर्मा, रजनी के. प्रसाद और जी. उपस्थित दलों के लिए प्रभाकर।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया था: देरी को माफ कर दिया गया।

प्रतिस्थापन का आदेश दिया गया।

छुट्टी दे दी गई।

अपीलों का यह समूह 97 एकड़ 42 सेंट भूमि की भूमि के अधिग्रहण से संबंधित है, जो कि गुंटूर के तेनाली शहर के बाहरी इलाके में स्थित आंध्र प्रदेश राज्य का एक जिला है। भूमि का अधिग्रहण कमजोर वर्ग एवं मध्यम आय वाले लोगों के आवास के लिए किया गया था व्यक्ति-आदि। भूमि अधिग्रहण की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना अधिनियम 9 दिसंबर, 1980 को प्रकाशित किया गया था। भूमि अधिग्रहण

अधिकारी रुपये का मुआवजा दिया गया। 22,940 रुपये समतल भूमि के लिए प्रति एकड़ और रु 21,700 रुपये असमतल भूमि के लिए प्रति एकड़। संदर्भ पर, अधीनस्थ न्यायाधीश, तेनाली अपने पुरस्कार और डिक्री द्वारा, दिनांक 26 फरवरी, 1991 पुरस्कार एक समान की दर से मुआवजा। 1,00,000 रुपये प्रति एकड़। की अपील पर अपीलार्थियों के साथ-साथ दावेदार उत्तरदाताओं, द्वारा उच्च न्यायालय 23 मार्च, 1994 के निर्णय और डिक्री ने कंपनी को और बढ़ा दिया। सेशन से रु। 23.50 प्रति वर्ग मीटर। यार्ड; इस प्रकार इसने उत्तरदाता की अपील की अनुमति दी डेंट-दावेदारों और अपीलकर्ताओं के उन लोगों को खारिज कर दिया। अतः ये अपीलें प्रतिवादी द्वारा विशेष अनुमति और क्रॉस अपील द्वारा-आगे के लिए दावेदार मुआवजे में वृद्धि। उन्हें सामान्य आदेश द्वारा निपटाया जाता है।

उच्च न्यायालय, द्वारा प्रस्तुत पूरे साक्ष्य को खारिज करने के बाद दावेदार केवल एक बिक्री विलेख, एक्स पर निर्भर थे। ए-12 दिनांक 19 मई, 1978 संबंधित 250 वर्ग कि. मी. की सीमा तक भूमि का एक टुकड़ा। एक छप्पर वाले घर के साथ यार्ड। यह रुपये की दर से मुआवजे का निर्धारण किया। 48 रूपया प्रति वर्ग मीटर। यार्ड; उस आधार पर, इसने प्रदत्त मुआवजे के 50 प्रतिशत की कटौती का मार्जिन दिया, अर्थात् - रुपये की दर से। 23.50 रूपया प्रति वर्ग मीटर। यार्ड। विचार के लिए प्रश्न है: क्या उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांत कानूनी रूप से सही है? द.

भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने अपने पुरस्कार में भूमि की विशेषता का उल्लेख किया था।

ष अधिग्रहण के तहत भूमि एक कॉम्पैक्ट ब्लॉक बनाती है जो उत्तर में तेनाली-गुंटूर रेलवे ट्रैक से घिरा हुआ है और पूर्व में भूमि से घिरा हुआ है। दक्षिण मध्य रेलवे के स्वामित्व में। दक्षिण में तेनाली-गुंटूर राजमार्ग मार्ग से लगी भूमि और टी. एस. संख्या 22 (टी. एस. संख्या 27 के मामले में) और पश्चिम में एग्रिल द्वारा निर्मित क्षेत्र। भूमि। कॉम्पैक्ट ब्लॉक में आने वाले टी. एस. नंबर 26 और 29 का अधिग्रहण पहले ही किया जा चुका है। लाभार्थियों ने कुछ झोपड़ियां खड़ी की हैं। यहाँ और वहाँ। आर. एस. नं. ए-250 भी ब्लॉक का हिस्सा है और यह एक अलग योजना के तहत कमजोर वर्गों के लिए

अलग से आवास स्थलों के लिए अधिग्रहण के अधीन है। अधिग्रहण के तहत ब्लॉक में कुछ भूमि को छोड़कर सभी भूमि प ऊपर वाले क्षेत्र निम्नलिखित कारणों से समान हैं।

(1) सभी भूमि कमोबेश समान रूप से दुर्गम हैं बस्ती से।

(2) सभी भूमि (कुछ समतल खेतों को छोड़कर) को मिट्टी की उर्वरता और उत्पादकता में समान रूप से गीले धान के खेतों के रूप में पढ़ा जाता है।

(3) भूखंडों पर समतल किए गए कुछ भूखंडों को छोड़कर प्रत्येक भूखंड को समतल करने के लिए अधिग्रहण, इसी तरह की लागत बढ़ाने की आवश्यकता है जो लगभग रु। 60,000 प्रति एकड़ अधिकतम रूढ़िवादी अनुमान। अधिग्रहण के तहत सभी भूमि समान हैं। आवास स्थल के रूप में उपयोग की संभावना या अन्यथा।

अधिग्रहण के तहत भूमि के खंड के बीच में, चैनल है यह उत्तर-दक्षिण दिशा में चलती है और गुंटूर नाराकोदुर तेनाली रोड को छूती है। चैनल अब उपयोग में नहीं है।

चैनल के साथ एक धातु की सड़क बनाई गई है टीएस 15 के बगल में। ट्रक रोड से निर्मित क्षेत्र तक जाने के लिए टी. एस. में। 23 और 22.

टी. एस. सं. 142 और टी. एस. सं. 12 , 13 , 14 और 16 जो नहीं हैं अधिग्रहण के तहत भूमि और गुंटूर-नाराकोदुर तेनाली रोड के बीच अधिग्रहण क्षेत्र में। जब तक इन क्षेत्रों को टाउनशिप के रूप में विकसित नहीं किया जाता है, तब तक टाउनशिप की अधिग्रहण विशेषताओं के तहत भूमि की कोई संभावना नहीं है।

केवल कुछ क्षेत्रों को खेतों को अधिसूखी के रूप में वर्गीकृत किया गया है और वर्गीकरण, अधिग्रहण के तहत सभी भूमि कुछ निष्पादन समतल भूखंड जमीन पर गीले धान के खेत होते हैं। कुछ ही जमीनें जो धान के साथ नहीं उगाए जाते थे, उनकी खेती सूखी फसलों के साथ की जाती थी। जैसे केला, चीनी और मिर्च। अधिग्रहण के तहत भूमि बनाने के लिए आवास स्थलों के लिए उपयुक्त होने के कारण, स्तरों को लगभग बढ़ाया जाना चाहिए उन्हें निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयुक्त बनाने के लिए 2-3 फीट तक हो सकता है। वर्तमान में हो रही कठिनाई के बारे में कोई दो राय नहीं है तेनाली में कृषि भूमि खरीदने वाले व्यक्तियों द्वारा अनुभव किया गया उन भूमि को समतल करने

के लिए उन भूमि पर जड़े जमाने में शहर। नगरपालिका के अनुभव से जो स्तर को समझती थी समाज के कमजोर वर्गों को आवास प्रदान करने के लिए कार्य करना, यह निश्चित रूप से कहा जा सकता है कि स्तर बढ़ाने में शामिल लागत इन भूमि को आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयुक्त बनाने के लिए 60,000 रुपया प्रति एकड़ से कम नहीं होगा।

एकत्र की गई उपरोक्त तथ्यात्मक सामग्री के आधार पर, भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने उनका पुरस्कार पारित किया। सवाल यह उठता है: क्या अधिग्रहण की गई भूमि का निर्माण स्थल के रूप में उपयोग करने के लिए संभावित मूल्य है? उच्च न्यायालय ने पाया है, जैसा कि श्री सुधीर चंद्र ने बताया है, दावेदारों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा है कि भूमि के पास निर्माण उद्देश्य के लिए उपयोग किए जाने के लिए संभावित मूल्य है। यह अच्छी तरह से व्यवस्थित कानूनी है। स्थिति कि दावेदार वादी की स्थिति में खड़े हैं। सबूत का बोझ हमेशा दावेदारों पर होता है कि वे ठोस और स्वीकार्य सबूतों को जोड़कर यह साबित करें कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित की गई तुलना में भूमि अधिक क्षमता प्राप्त करने में सक्षम है। केवल एक प्रस्ताव। यदि पुरस्कार बिना विरोध के स्वीकार किया जाता है, तो यह दलों को बांधता है। यह न्यायालय का बाध्य कर्तव्य है कि वह मानव आचरण के आधार पर साक्ष्य का मूल्यांकन करे, भले ही भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा कोई खंडन साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया हो, इस न्यायालय द्वारा निर्णयों की भूमिका में निर्धारित प्रासंगिक परीक्षणों को लागू करते हुए बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए। पेरियार और पारीकन्नी में रबर्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य, ख्1991, 4 एस. सी. सी. 195, इस न्यायालय ने बाजार मूल्य के निर्धारण के सिद्धांत और उस ओर से निर्धारित प्रासंगिक परीक्षण के आधार पर उस तारीख को पूरे मामले के कानून पर विचार किया। सबूत का बोझ कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी/कलेक्टर द्वारा दी गई राशि पर्याप्त नहीं है, हमेशा दावेदार पर होती है। बोझ प्रासंगिक जोड़ना है और यह स्थापित करने के लिए भौतिक साक्ष्य कि अधिग्रहित भूमि भूमि विशेष विभाग द्वारा दी गई राशि की तुलना में अधिक बाजार मूल्य प्राप्त करने में सक्षम है।

अधिग्रहण अधिकारी/कलेक्टर या कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी/कलेक्टर गलत आधार पर आगे बढ़े या कानून के गलत सिद्धांत को लागू किया। द. अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ में जांच का उद्देश्य उस कीमत को दर्ज करना है जो अधिग्रहण के तहत भूमि करने में सक्षम थी अधिसूचना की तारीख को खुले बाजार में लाना। रिश्तेदार ने अधिग्रहित भूमि की स्थिति जो बिक्री लेन-देन का विषय है, भूमि की प्रकृति, इसकी उपयुक्तता, उपयोग की प्रकृति जिसके लिए भूमि को अधिसूचना की तारीख को रखा जाता है, प्राप्त या व्युत्पन्न आय या कोई अन्य विशेष विशिष्ट विशेषता जो भूमि पर है और उसी अधिसूचना द्वारा कवर की गई भूमि के संबंध में बिक्री लेनदेन, सभी प्रासंगिक कारक हैं जिन्हें निर्धारित करने में ध्यान में रखा जाना चाहिए बाजार मूल्य। इसलिए, तथ्यों की अदालतों का यह सर्वोपरि कर्तव्य है कि वे साक्ष्य की बहुत बारीकी से जांच करें, पक्षकारों द्वारा दिए गए साक्ष्य का उचित रूप से विचार करने पर निष्पक्ष रूप से मूल्यांकन करें। पर्याप्त और उचित बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए। प्रत्येक मामले में उपस्थित तथ्य और परिस्थितियाँ अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए मार्गदर्शन प्रदान करेंगी। यह पड़ोस की भूमि पर विचार करने के लिए समान रूप से प्रासंगिक है क्योंकि उनके पास समान क्षमता या कोई भी अनुकूल विशेषताएँ या प्रत्येक मामले में उपलब्ध कोई विशेष परिस्थितियाँ हैं। न्यायालय को सभी प्रासंगिक विचारों को ध्यान में रखना आवश्यक है। न्यायालय को यह ध्यान रखना आवश्यक है कि मूल्यांकन का उद्देश्य भूमि के उचित और पर्याप्त बाजार मूल्य पर पहुंचना है। उस प्रक्रिया में, हालांकि कुछ अनुमान लगाने का काम शामिल है, आई. एम. एजिनेशन के कारनामों को टाला जाना चाहिए और साक्ष्य के यांत्रिक मूल्यांकन से बचा जाना चाहिए। भूमि अधिग्रहण अधिकारी या लाभार्थियों द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य के अभाव में भी न्यायाधीशों को अपने अनुभव से पक्षों के सामान्य मानवीय आचरण का पता लगाना होता है और प्रामाणिक और वास्तविक बिक्री लेनदेन साक्ष्य के मूल्यांकन में स्टार का मार्गदर्शन कर रहे हैं। गलत सहानुभूति या केवल दावेदारों के मुआवजे के अधिकार पर अनुचित जोर देने से सरकारी खजाने पर बहुत भारी बोझ पड़ेगा। जो अन्य सभी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष करों द्वारा योगदान करते हैं। क्या उचित और उचित और पर्याप्त बाजार मूल्य हमेशा एक तथ्य का प्रश्न प्रस्तुत साक्ष्य, परिस्थितिजन्य साक्ष्य और प्रत्येक मामले में उत्पन्न होने वाली संभावनाओं पर निर्भर करता है। मार्गदर्शक स्टार या एसिड

टेस्ट यह होगा कि क्या एक काल्पनिक इच्छुक विक्रेता भूमि की पेशकश करेगा और सामान्य मानव आचरण में एक इच्छुक खरीदार उस इलाके में खुले बाजार में प्रचलित सामान्य बाजार स्थितियों में एक विवेकपूर्ण व्यक्ति के रूप में खरीदने के लिए तैयार होगा जिसमें अधिग्रहित भूमि इस सवाल का जवाब दें कि क्या दी गई परिस्थितियों में एक विवेकपूर्ण खरीदार के रूप में वह उसी बाजार मूल्य की पेशकश करेगा जो अदालत ने की थी। उपलब्ध बाजार स्थितियों में अधिग्रहित भूमि को ठीक करने का प्रस्ताव। इसलिए, न्यायालय को बाजार मूल्य के निर्धारण में सार्वजनिक कार्य और न्यायिक व्यवस्था के बाध्य कर्तव्य के साथ आदेश दिया गया है अधिग्रहित भूमि और अनिवार्य अधिग्रहण। संपत्ति के मूल्य का सबसे अच्छा प्रमाण बिक्री लेनदेन है।

उस अधिग्रहित भूमि के संबंध में जिसमें दावेदार स्वयं एक पक्षकार है; वह समय जिस पर संपत्ति बेची जाती है; वह उद्देश्य जिसके लिए इसे बेचा जाता है; प्रतिफल की प्रकृति; और जिस तरीके से लेन-देन किया गया था। ये सभी प्रासंगिक कारक हैं। अधिग्रहित भूमि से संबंधित इस तरह के बिक्री विलेख के अभाव में, अधिग्रहित भूमि के आसपास की पड़ोसी भूमि से संबंधित बिक्री लेनदेन। उस स्थिति में, उपस्थित होने के लिए आवश्यक विशेषताएं हैं; यह अधिसूचना की तारीख के उचित समय के भीतर होना चाहिए; यह एक प्रामाणिक होना चाहिए। लेन-देन; यह अधिग्रहित भूमि या अधिग्रहित भूमि से सटे भूमि के समान भूमि की बिक्री होनी चाहिए; और इसमें समान लाभप्रद विशेषताएं होनी चाहिए। अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत प्रकाशित अधिसूचना की तारीख तक अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को साबित करने के लिए ये प्रासंगिक विशेषताएं हैं जिन पर विचार किया जाना चाहिए। यह विक्रेता या विक्रेता की जांच करके स्थापित किया जाएगा। यदि यह साबित हो जाता है कि वे उपलब्ध नहीं हैं, तो उस ओर से दस्तावेज़ के लेखक से भी पूछताछ की जा सकती है। अधिनियम की धारा 51-ए केवल मूल बिक्री विलेख के उत्पादन से संबंधित है और इस कारण से प्रमाणित प्रति प्राप्त करने का निर्देश देती है कि पक्षकार बिक्री लेन-देन के लिए मूल बिक्री विलेख के साथ भाग लेने के लिए अनिच्छुक होगा क्योंकि अधिग्रहण की कार्यवाही में मुआवजे के पुरस्कार को अंतिम रूप देने में लंबा समय लगेगा और इस बीच बिक्री विलेख के मालिक को इस भूमि के अन्य उद्देश्यों के लिए इसका उपयोग करने से रोक

दिया गया है। प्रमाणित प्रति का अंकन साक्ष्य में तब तक स्वीकार्य नहीं है जब तक कि इसे विधिवत साबित नहीं किया जाता है और गवाह, अर्थात्, विक्रेता या विक्रेता की जाँच की जाती है। इस न्यायालय के बाद के निर्णयों में इस सिद्धांत को दोहराया गया है।

बसंत कुमार ,वं अन्; बनाम् भारत संघ ,वं अन्;, ख् 1996 , 11 एससीसी 542,1113

विशेष विभाग संग्रहकर्ता बनाम् के. एस. राव

इस न्यायालय ने इंगित किया कि समान रूप से कवर किए गए सभी दावेदारों को समान मुआवजे के भुगतान के निर्धारण में समानता का सिद्धांत अधिसूचना, एक अच्छा सिद्धांत नहीं है। पूरे गाँव को एक इकाई के रूप में मानना और समान रूप से उस आधार पर मुआवजे का निर्धारण करना जो टिकाऊ नहीं है कानून। न्यायालय को हमेशा अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की तारीख को प्रचलित बाजार मूल्य निर्धारित करना चाहिए न कि जो दावा किया गया था। दलों द्वारा। दावेदार का अनुमान भी निर्णायक नहीं होता है। की स्थिति दावेदार अप्रासंगिक है। यह दोहराया गया कि कंपनी का निर्धारण करते समय धारा 23 (1) के तहत, न्यायालय को पीठ की कुर्सी पर बैठना चाहिए। खुले बाजार में विवेकपूर्ण इच्छुक खरीद और देखें कि क्या वह होगा सभी लाभप्रद विशेषताओं वाली समान या समान भूमि के लिए बाजार मूल्य के रूप में भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा निर्धारित की जाने वाली समान कीमत की पेशकश करने के लिए इच्छुक। इस परीक्षा को हमेशा ध्यान में रखा जाना चाहिए। साक्ष्य का विश्लेषण करना और न्यायालय को सकारात्मक जवाब देना चाहिए सभी प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखते हुए। यह कल्पना के कारणों हैं प्रभाव की अनुमति देते हुए, भूमि अधिग्रहण अधिकारी/कलेक्टर आगे बढ़ जाते न्यायिक निर्णय/अर्ध-न्यायिक आदेश और कदाचार में पड़ेंगे अनुशासनात्मक कानून के लिए उत्तरदायी। उस मामले में, द्वारा निर्धारित मुआवजा भूमि अधिग्रहण अधिकारी को कम कर दिया गया। विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी में, धारवाड़ बनाम। तजर हनीफाबी (श्रीमती), ख् 1996, 10 एस. सी. सी. 627,6 एकड़ भूमि के संबंध में बाजार मूल्य के निर्धारण से संबंधित प्रश्न। कब

वास्तव में भूमि का उपयोग कृषि उद्देश्य के लिए किया जाता था, कोई विवेकपूर्ण और इच्छुक नहीं। विक्रेता वर्ग फुट के आधार पर बाजार मूल्य की पेशकश करेगा। इस प्रकार डिटर्मिना एक छोटे के पैर पर वर्ग फुट के आधार पर मुआवजे का निर्धारण बिक्री लेनदेन को कानून का गलत सिद्धांत माना गया था और तदनुसार मुआवजे का निर्धारण रुपये से कम कर दिया गया था। 1,96,20/- प्रति एकड़ से 45,000/- प्रति एकड़।

कृषि उपज बाजार समिति बनाम्. भूमि अधिग्रहण फिसर और सहायक। आयुक्त और ए. एन. आर. , ख् 1996 , 10 एस. सी. सी. 629 में भी यही दृष्टिकोण दोहराया गया था। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जब कुल 7 एकड़ और उससे अधिक भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की जाती है तो खुले बाजार में कोई भी विवेकपूर्ण खरीदार वर्ग फुट के आधार पर खुली भूमि खरीदने की पेशकश नहीं करेगा, वह भी कुछ आधारों के आधार पर। छोटे बिक्री लेनदेन। इस न्यायालय ने बताया कि बाजार मूल्य का इस तरह का निर्धारण अवैध था और तदनुसार बाजार मूल्य में कमी आई।

इस प्रकार यह तय किया गया कानून होगा कि न्यायालय को खुले बाजार में प्रचलित स्थितियों के वस्तुनिष्ठ मूल्यांकन पर बाजार मूल्य निर्धारित करने का आदेश दिया गया है; उस भूमि के उपयोगकर्ता की प्रकृति जिसके लिए भूमि 1114 थी। अधिसूचना की तारीख, भूमि की स्थिति, आय पर रखें वहाँ से व्युत्पन्न और अन्य सभी प्रासंगिक उपस्थिति परिस्थितियाँ। द. इस प्रकार निर्धारित बाजार मूल्य न्यायसंगत, पर्याप्त और उचित होना चाहिए। में दूसरे शब्दों में, यह भूमि की क्षमता के बराबर होना चाहिए एक इच्छुक और विवेकपूर्ण खरीदार से खुले बाजार में लाना। इसलिए, खुले बाजार में विवेकपूर्ण खरीदार और सवाल का जवाब दें क्या बाजार में प्रचलित परिस्थितियों में वह उसी की पेशकश करेगा बाजार मूल्य जैसा कि अदालत ने प्रस्तावित किया है।

उच्च न्यायालय ने दावे के समर्थन में दावेदारों द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य पर भरोसा किया है। यह विवाद में नहीं है, जैसा कि भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने भी बताया है कि अधिग्रहित भूमि के पास कॉलोनी और रेलवे शेड आदि हैं। लेकिन सवाल यह है: क्या अधिसूचना की तारीख को, संभावित मूल्य वाली भूमि थी और निर्माण स्थल के रूप में उपयोग के लिए उपयुक्त थी? भूमि अधिग्रहण अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और

पुरस्कार की सामग्री, जो हमेशा अभिलेख और भौतिक साक्ष्य का हिस्सा होती है, के आधार पर श्री सुधीर चंद्र के समक्ष इस तर्क को स्वीकार करना मुश्किल है कि जिनके पास भूमि है, उनका निर्माण के लिए उपयोग करने के लिए संभावित मूल्य है। भूमि के एक छोटे से हिस्से को छोड़कर, भूमि, कृषि भूमि है। उन्हें निर्माण के लिए उपयुक्त बनाने के लिए, रूढ़िवादी अनुमान के अनुसार भी, रु। 60,000/- प्रति एकड़ की आवश्यकता होगी। इसलिए, खुले बाजार में कोई भी विवेकपूर्ण खरीदार रुपये की दर से उक्त भूमि खरीदने के लिए तैयार नहीं होगा। 23.50 प्रति वर्ग मीटर। यार्ड और फिर रुपये खर्च करें। 60,000 प्रति एकड़ समान स्तर तक। यह विश्वास करना कल्पना की बात होगी कि एक विवेकपूर्ण निर्माता ऐसा करेगा। इसलिए, उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से भूमि को निर्माण उद्देश्य के लिए उपयुक्त मानने और उस आधार पर कटौती देने के बाद मुआवजे का निर्धारण करने में गलती की है। इसलिए सवाल यह उठता है: जमीनों का बाजार मूल्य क्या है

क्या वे लाने में सक्षम थे? धारा 18 के तहत एक संदर्भ में, जैसा कि पहले माना गया था, सबूत का बोझ हमेशा दावेदारों पर यह स्थापित करने के लिए होता है कि भूमि के पास लाभप्रद विशेषताएं हैं और इसलिए, धारा 11 के तहत भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा अपने निर्णय में निर्धारित मूल्य से अधिक बाजार मूल्य प्राप्त करने में सक्षम हैं। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उच्च न्यायालय ने स्वयं पूर्व को छोड़कर सभी बिक्री विलेखों को खारिज कर दिया है। ए-12 जिसे अब हम अस्वीकार करने के लिए विवश हैं, और चूंकि कोई अन्य सबूत उपलब्ध नहीं है, हम अपील की अनुमति नहीं दे सकते हैं और संदर्भ को खारिज नहीं कर सकते हैं। न्यायालय को कल्पना के कारनामों में लिप्त होने के बजाय, एक विवेकपूर्ण इच्छुक की कुर्सी पर बैठना चाहिए। विशेष विभाग संग्रहकर्ता बनाम्. के. एस. राव बाजार की सामान्य परिस्थितियों में खरीदार और इस सवाल का जवाब चाहता है कि क्या वह द्वारा प्रस्तावित राशि की पेशकश करने के लिए तैयार होगा न्यायालय, अधिसूचना की तारीख तक मौजूद भूमि की सभी विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए। भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा स्वयं एकत्र की गई सामग्री को देखते हुए, जैसा कि पुरस्कार में संदर्भित है, हम सोचते हैं कि इसके बाद सभी प्रासंगिक

कारकों को ध्यान में रखते हुए, उचित संयोजन रु। होना चाहिए। 50,000/- प्रति एकड़। क्षतिपूर्ति तदनुसार है सम्मानित किया गया।

तब सवाल यह है कि क्या दावेदार भी इसके हकदार हैं धारा 23 (1-ए) के तहत अतिरिक्त राशि? अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना 9 दिसंबर, 1980 को जारी की गई थी। यह कब्जा 20 जून, 1981 को ले लिया गया था। 1984 का संशोधन अधिनियम 68 30 अप्रैल, 1982 को सदन में पेश किया गया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि कब्जा संशोधन अधिनियम लागू होने से पहले लिया गया था। हालाँकि, धारा 11 के तहत पुरस्कार 19 जून, 1982 को दिया गया था, यानी विधेयक के पेश होने के बाद लेकिन अधिनियम के लागू होने से पहले। संशोधन अधिनियम की धारा 30 (1) (ए) में निहित लेन-देन संबंधी प्रावधानों का उल्लेख करना फायदेमंद होगा जो निम्नानुसार है:

इस अधिनियम की धारा 15 लागू होगी और यह माना जाएगा कि लागू किया गया, और इसके संबंध में भी, -

(क) के अधीन किसी भी भूमि के अधिग्रहण के लिए प्रत्येक कार्यवाही 30 अप्रैल, 1982 (तारीख) को लंबित सिद्धांत अधिनियम भूमि अधिग्रहण (संशोधन) विधेयक पेश करना,

1982 हाउस ऑफ द पीपल में, जिसमें कोई पुरस्कार नहीं दिया गया है कलेक्टर द्वारा उस तारीख से पहले किया जाना; ष्

एस. के. परीपूमन बनाम। केरल राज्य और अन्य। , ख 1994 , 5 एससीसी 593 द

संविधान पीठ ने संक्रमणकालीन प्रावधानों के प्रभाव पर विचार किया धारा 30 (1) (ए)। बढ़े हुए मुआवजे पर प्रति वर्ष 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त राशि का अधिकार घटक का हिस्सा माना गया था मुआवजे का निर्धारण। यदि धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना लागू होने की तारीख तक कार्यवाही लंबित थी, तो 1984 के संशोधन अधिनियम 68 के प्रावधान लागू होंगे। ट्रांजी के संचालन द्वारा धारा 30 (1) (ए) के प्रावधानों के अनुसार, दावेदार 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त राशि का

हकदार है जिसका भुगतान ख¹⁹⁹⁷, 3 एस. सी. आर. की तारीख से किया जाना है। अदालत में जमा करने की तारीख तक धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना और जहां अधिसूचना की तारीख से लेकर अब तक कब्जा पहले ही ले लिया गया था कब्जा लेना। इसी तरह के विचार विशेष तहसीलदार (एल. ए.) पी. डब्ल्यू. डी. योजनाओं, विजयवाड़ा बनाम में दोहराया गया था। एम. ए. जब्बार, ख¹⁹⁹⁵, 2 एस. सी. सी. 142 और खन्ना सुधार न्यास बनाम। भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण और अन्य। , ख¹⁹⁹⁵ , 2 एससीसी 142। तदनुसार, प्रतिवादी-दावेदार अतिरिक्त भुगतान के हकदार हैं। अधिसूचना की तारीख से लेकर अब तक 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से सभी राशि जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, कब्जा लेने की तारीख।

धारा 23 (1-ए) के तहत अतिरिक्त राशि का भुगतान एक मूल अधिकार है।

सही है। उन परिस्थितियों में, संक्रमण के संचालन द्वारा धारा 30 (1) (ए) में प्रावधान, दावेदार अतिरिक्त के हकदार हैं अधिसूचना की तारीख से धारा 23 (1-ए) के तहत 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से राशि कब्जा लेने की तारीख तक धारा 4 (1) के तहत। इसके बजाय रु 1,00,000 वे प्रति एकड़ रुपये की दर से मुआवजे के हकदार हैं। 50,000 सभी अधिग्रहित भूमि के संबंध में 30 प्रतिशत की दर से प्रति एकड़ 20 जून से एक वर्ष के लिए 9 प्रतिशत की दर से बढ़े हुए मुआवजे और ब्याज, अतिरिक्त राशि। नतीजतन, संदर्भ का पुरस्कार और डिक्री न्यायालय के रुख में संशोधन किया गया। उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया गया है।

तदनुसार अपीलों की अनुमति दी जाती है। नतीजतन, क्रॉस अपील प्रत्यर्थी-दावेदार खारिज हो जाते हैं। कोई लागत नहीं।

अपीलों की अनुमति दी गई।

आर. पी.