पैतम्मल एवं अन्य

बनाम

भारत संघ एवं एक अन्य

8 नवंबर, 2005

[अशोक भान एवं अल्तमस कबीर, न्यायमूर्ति गण]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894—धारा 4(1), 18 एवं 51-ए —स्टेडियम के निर्माण के प्रयोजन हेतु भूमि का अर्जन—संदर्भ न्यायालय द्वारा प्रतिकर राशि में वृद्धि—अपील में उच्च न्यायालय द्वारा बाज़ार मूल्य में कमी—तुलनीय विक्रय पद्धति की उपेक्षा कर औसत पद्धति अपनाई गई—अभिनिर्धारित, औसत पद्धति के आधार पर बाजार मूल्य में की गई कमी विधिसंगत नहीं है।

पुदुच्चेरी में स्थित कुछ भूमियों, जो 11 टाउन सर्वेक्षण संख्याओं में फैली हुई थी, का अर्जन करैकाल स्थित विद्यालयों एवं महाविद्यालयों के विद्यार्थियों को खेल मैदान की सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु एक स्टेडियम के निर्माण के लिए प्रस्तावित किया गया। इस संबंध में, सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के उपरांत, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है) की धारा 4(1) के अधीन अधिसूचनाएँ राजपत्र में प्रकाशित की गईं।

समाहर्ता ने उक्त भूमि को 'सिंचित' भूमि मानते हुए उसका बाज़ार मूल्य ₹2,550 प्रति एकड़ निर्धारित किया। जिन अनेक दावेदारों की भूमि अर्जन कार्यवाही में सम्मिलित थी, उन्होंने अधिनियम की धारा 18 के अंतर्गत मामलों को संदर्भ न्यायालय के समक्ष भेजे जाने का अनुरोध किया। संदर्भ न्यायालय ने विवादित भूमि को आवासीय भूखण्डों के रूप में संभावित मूल्य वाली भूमि मानते हुए उसका बाज़ार मूल्य ₹13,500 प्रति एकड़ निर्धारित किया।

भारत संघ तथा संदर्भ प्राधिकारी ने पृथक-पृथक अपीलें उच्च न्यायालय में दायर कीं। उच्च न्यायालय ने भूमि का बाजार मूल्य घटाकर ₹7,000 प्रति एकड़ निर्धारित कर दिया। इसके विरुद्ध उत्तरदाताओं द्वारा पुनर्विलोकन याचिका दायर की गई, जिसे भी निरस्त कर दिया गया।

इस न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ताओं का तर्क था कि उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय भूमि अर्जन के सार्वजनिक प्रयोजनों हेतु अधिग्रहित भूमि के बाज़ार मूल्य निर्धारण से संबंधित विधि की त्रुटिपूर्ण व्याख्या एवं अनुप्रयोग पर आधारित हैं। उनका कहना था कि मेहरबान एवं अन्य के मामले तथा इस न्यायालय के अन्य दो निर्णयों, जिन पर उच्च न्यायालय ने अवलम्बन किया था, में प्रतिपादित विधि को वस्तुतः इस न्यायालय की संविधान पीठ ने *सीमेंट कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम पूरिया और अन्य,* [2004) 8 एससीसी 270 में सूचित के मामले में पलट दिया था। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मेहरबान के मामले में व्यक्त दृष्टिकोण विधि की सही व्याख्या नहीं था तथा अधिनियम की धारा 51-ए के अंतर्गत, यदि विपरीत साक्ष्य द्वारा उसका खंडन न किया जाए, तो दस्तावेज़ के पक्षकारों की परीक्षा किए बिना भी उसके अंतर्वस्तु की प्रामाणिकता के संबंध में उपधारणा की जा सकती है। अपीलकर्ताओं ने यह भी कहा कि उक्त मामले में इस न्यायालय ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी और मंडल राजस्व अधिकारी बनाम वी. नरसैया, [2001) 3 एससीसी 530 में सूचित; में व्यक्त विचारों को पुनः दोहराया था। उनका आगे कहना था कि उच्च न्यायालय ने अधिग्रहित की जाने वाली भूमि की स्थिति को ध्यान में रखते हुए उसके वाणिज्यिक उपयोग एवं दोहन की संभावित क्षमता पर विचार नहीं किया। भू अर्जन अधिकारी ने स्वयं स्वीकार किया था कि एक वर्ष की अवधि में उस क्षेत्र की भूमि के बाज़ार मूल्य में अत्यधिक वृद्धि हुई थी तथा वास्तविक बाज़ार मूल्य उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य से कहीं अधिक था। इसी प्रकार की भूमि के लिए अधिनियम की धारा 4(1) की अधिसूचना जारी होने से एक वर्ष पूर्व भी उससे अधिक मूल्य का भुगतान किया गया था।

यह भी तर्क दिया गया कि किसी भी स्थिति में उच्च न्यायालय ने उपलब्ध समस्त ठोस एवं विश्वसनीय अभिलेखीय सामग्री पर विचार करने के उपरांत संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित बाज़ार मूल्य को घटाकर त्रुटि की है। उच्च न्यायालय ने बाज़ार मूल्य निर्धारण हेतु अपनाई जाने वाली स्वीकृत विधियों की पूर्ण उपेक्षा करते हुए तुलनीय विक्रय पद्धति पर निर्भर रहने के स्थान पर औसत पद्धति को अपनाया, जबकि उसके समर्थन में कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं था। साथ ही, अधिनियम की धारा 51-ए की भी गलत व्याख्या की गई। अतः उच्च न्यायालय के निर्णयों को अपास्त किया जाना चाहिए तथा संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित पंचाट को पुनः बहाल किया जाना चाहिए।

उत्तरदाताओं की ओर से यह तर्क दिया गया कि संदर्भ न्यायालय इस तथ्य पर विचार करने में असफल रहा कि विक्रय विलेख प्रदर्श-ए/1 के माध्यम से कुछ अपीलकर्ताओं ने उसी भूमि का एक भाग, जो बाद में अधिग्रहित किया गया, लगभग ₹377.90 प्रति एकड़ की दर से क्रय किया था, जबकि उसी भूमि के लिए अब ₹13,500 प्रति एकड़ की दर से प्रतिकर की मांग की जा रही थी। यह भी कहा गया कि प्रदर्श-ए/12, ए/13 एवं ए/14 में कुछ छोटे आवासीय भूखण्डों का मूल्य ₹6,739 प्रति एकड़ से लेकर अधिकतम ₹11,695.90 प्रति एकड़ तक निर्धारित किया गया था। उत्तरदाताओं ने आगे कहा कि प्रदर्श-ए/15 को मूल्य निर्धारण का मानदण्ड नहीं बनाया जा सकता, क्योंकि उक्त विक्रय विलेख के माध्यम से अपीलकर्ताओं ने साक्ष्य निर्मित करने के उद्देश्य से एक छोटा आवासीय भूखण्ड बेचा था। यद्यपि उच्च न्यायालय ने जिस तर्क के आधार पर प्रदर्श-ए-15 पर अवलम्बन नहीं किया था, उस तर्क से बाद में इस न्यायालय ने एक अन्य निर्णय में असहमति व्यक्त की थी, तथापि प्रदर्श-ए-15 पर निर्भर न रहने का उसका निष्कर्ष उचित था। यह भी तर्क दिया गया कि केवल इस कारण कि अधिग्रहित भूमि में वाणिज्यिक उपयोग की संभावित क्षमता थी, यह नहीं कहा जा सकता कि उस भूमि का स्वरूप बदल गया था। वह भूमि वही 'सिंचित' भूमि बनी रही थी, जैसा कि भूमि अर्जन समाहर्ता द्वारा मूल रूप से वर्गीकृत किया गया था। विकास के पश्चात्

उसका क्या मूल्य होगा, यह केवल अनुमान का विषय था और अधिग्रहण के समय भूमि के बाज़ार मूल्य निर्धारण का आधार नहीं बन सकता था। उत्तरदाताओं ने यह भी कहा कि एक अपील में कुछ भूमि जुलाई, 1988 में स्वयं अपीलकर्ताओं द्वारा क्रय की गई थी और उसी को मद्रास उच्च न्यायालय ने तुलनीय इकाई के रूप में बाज़ार मूल्य निर्धारण हेतु आधार बनाया था। बाज़ार मूल्य निर्धारित करते समय न्यायालय को भूमि की स्थिति तथा उसकी विशेषताओं—जिनमें उसके लाभ एवं हानियाँ, आकार, आकृति, संभावित उपयोगिता, स्वामित्व की प्रकृति आदि सम्मिलित हैं—पर विचार करना आवश्यक होता है। तुलनीय विक्रय पद्धति अपनाते समय न्यायालय को अधिग्रहित भूमि तथा तुलनीय इकाइयों के रूप में प्रयुक्त भूमि के क्षेत्रफल एवं आकार का भी ध्यान रखना पड़ता है। विशाल भू-भाग का बाज़ार मूल्य किसी छोटे आवासीय भूखण्ड के समान नहीं हो सकता। इसलिए संदर्भ न्यायालय ने छोटे आवासीय भूखण्डों से संबंधित विक्रय विलेखों पर अवलम्बन करके त्रुटि की, जबकि अधिग्रहणाधीन भूमि का क्षेत्रफल विशाल था और उसे स्टेडियम में परिवर्तित किया जाना था। यह भी कहा गया कि जी.ओ.एम.एस. संख्या 14 के अंतर्गत अधिनियम के प्रयोजनों हेतु स्थल चयन की प्रक्रिया के संबंध में निर्देश जारी किए गए थे। भूमि का बाजार मूल्य उसकी संभावित उपयोगिता को ध्यान में रखकर निर्धारित किया जाना चाहिए, अर्थात उन सभी युक्तियुक्त गुणों को ध्यान में रखते हुए जो भूमि के संभावित उपयोग से संबंधित हों। संभावित मूल्य का आकलन उस उद्देश्य को ध्यान में रखकर भी किया जाना चाहिए, जिसके लिए भूमि का अधिग्रहण किया जा रहा है। भूमि की प्रकृति निर्धारित करते समय केवल राजस्व अभिलेखों में दर्ज वर्गीकरण पर निर्भर नहीं रहा जाना चाहिए, बल्कि उस संभावित उपयोग पर भी विचार किया जाना चाहिए जिसके लिए भूमि का उपयोग किया जा सकता है। शहरी प्रयोजनों के लिए विशाल भू-भाग के अधिग्रहण की स्थिति में भूमि का मूल्यांकन शहरी भूमि के रूप में किया जाना चाहिए तथा विकास एवं सुविधाओं पर होने वाले व्यय के मद में निर्धारित मूल्य का 20 से 33⅓ प्रतिशत तक घटाया जा सकता है। उत्तरदाताओं ने यह भी कहा कि

बाज़ार मूल्य का निर्धारण करते समय केवल धारा 4(1) की अधिसूचना की तिथि से पूर्व के विक्रय आंकड़ों पर विचार किया जाना चाहिए, यद्यपि अधिसूचना के पश्चात् हुए विक्रयों को मूल्य वृद्धि की प्रवृत्ति जानने के लिए देखा जा सकता है। उक्त शासकीय आदेश में अधिग्रहित की जाने वाली भूमि के आकार एवं स्थिति को भी बाज़ार मूल्य निर्धारण के लिए प्रासंगिक माना गया है। अतः मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश इन्हीं सिद्धांतों पर आधारित थे और उनमें इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किए जाने की आवश्यकता नहीं थी।

अपीलों का निस्तारण करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया :

1. यह न्यायालय उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विचारों तथा उनके समर्थन में उत्तरदाताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों से सहमत नहीं है। उत्तरदाताओं की दलीलें वस्तुतः अपीलकर्ताओं के पक्ष को और अधिक सुदृढ़ करती हैं, क्योंकि उच्च न्यायालय ने मामलों का निर्णय भूमि अर्जन के प्रयोजनार्थ बाज़ार मूल्य निर्धारण के स्थापित सिद्धांतों के विपरीत किया है। इन सिद्धांतों का विस्तृत वर्णन उपर्युक्त शासकीय आदेश में किया गया है। उच्च न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय पारित करते समय इस न्यायालय के पूर्ववर्ती निर्णयों पर अवलम्बन किया, जिनमें अधिनियम की धारा 51-ए के प्रयोजनों हेतु दस्तावेज़ों के औपचारिक प्रमाण की आवश्यकता बताई गई थी। किंतु उक्त विधिक दृष्टिकोण को बाद में इस न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया था तथा तत्पश्चात् संविधान पीठ द्वारा भी उसी सिद्धांत की पुनः पुष्टि की गई थी। [52-एफ-एच; 53-ए]

मेहरबान और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, एआईआर (1997) एससी 2664; *ए.पी. राज्य रोड ट्रांसपोर्ट कॉर्पोरेशन, हैदराबाद बनाम पी. वेंकैया और अन्य,* [1997] 1 एससीसी 128; *उत्तर प्रदेश राज्य और एक अन्य बनाम राजेंद्र सिंह,* एआईआर (1996) एससी 1564; *सीमेंट कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम पूरिया और अन्य,* [2004) 8 एससीसी 270; *भूमि अधिग्रहण अधिकारी और मंडल राजस्व अधिकारी बनाम वी. नरसैया,* (2001] 3 एससीसी 530; *प्रिंटर्स हाउस प्राइवेट लिमिटेड बनाम सैय्यदान (मृतक) उनके*

कानूनी वारिसों द्वारा और अन्य, **[1994] 2 एससीसी 133; और** *एच.पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम भरत एस. नेगी और अन्य,* **[2004) 2 एस.सी.सी. 184, का संदर्भ दिया गया।**

2. संदर्भ न्यायालय ने अपने विस्तृत अवार्ड में अधिग्रहित भूमि की स्थिति तथा उसकी संभावित उपयोगिता का परीक्षण करते हुए सही प्रक्रिया अपनाई थी। उसने उन समकालीन विक्रय विलेखों पर भी विचार किया था, जिनसे यह स्पष्ट होता था कि अधिग्रहित भूमि के निकटवर्ती क्षेत्र में स्थित भूमियों के मूल्यों में अत्यधिक वृद्धि हुई थी। इस तथ्य को स्वयं भू अर्जन अधिकारी ने भी स्वीकार किया था। ऐसी स्थिति में उच्च न्यायालय के लिए अधिग्रहित भूमि का वह बाज़ार मूल्य, जिसे संदर्भ न्यायालय ने ₹13,500 प्रति एकड़ निर्धारित किया था, घटाने का कोई औचित्य नहीं था। [53-बी, सी]।

3. इन अपीलों में आक्षेपित मद्रास उच्च न्यायालय के सभी निर्णय एवं आदेश अपास्त किए जाते हैं तथा वे अवार्ड, जो संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित किए गए थे और जिनसे ये अपीलें उत्पन्न हुई हैं, पुनः बहाल किए जाते हैं। चूँकि न्यायालय ने संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्यांकन को पुनर्स्थापित करने का निर्णय लिया है, अतः अपीलकर्ता इन अपीलों में पारित आदेशों के अनुपालन में उनके द्वारा जमा की गई अतिरिक्त (अंतर) राशि की वापसी पाने के हकदार होंगे। साथ ही, उनके द्वारा जमा किए गए स्वामित्व संबंधी स्वत्व विलेख भी उन्हें वापस किए जाएँगे। उक्त राशि की प्रतिपूर्ति तथा स्वामित्व दस्तावेज़ों की वापसी यथाशीघ्र की जाएगी, किंतु किसी भी स्थिति में इस निर्णय की सूचना की तिथि से एक माह के भीतर अवश्य पूर्ण की जाएगी। [53-डी, एच; 54-ए-बी]।

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार : 2004 की दीवानी अपील सं. 1500

1994 के ए.एस. सं. 594 में मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 1 के निर्णय और आदेश से।

दीवानी अपील संख्याएँ 1501, 1502/2004 तथा 6651/2005

दीवानी अपील संख्या 1500/2004 में अपीलकर्ताओं की ओर से ध्रुव मेहता, पी.बी. सुरेश, विपिन नायर तथा वी.के. बिजू, मेसर्स टेम्पल लॉ फर्म की ओर से उपस्थित हुए।

दीवानी अपील संख्याएँ 1501-1502/2004 में अपीलकर्ताओं की ओर से एस. गुरु कृष्ण कुमार, श्रीमती श्रीकला जी.के., सैंथिल कुमार तथा एस.आर. सेतिया उपस्थित हुए।

दीवानी अपील संख्या 6651/2005 में अपीलकर्ताओं की ओर से के.वी. विश्वनाथन, जी. बालाजी, सुश्री महालक्ष्मी पावनी तथा रघुनाथ, मेसर्स महालक्ष्मी बालाजी एंड कंपनी की ओर से उपस्थित हुए।

उत्तरदाताओं की ओर से टी.एल.वी. अय्यर तथा वी.जी. प्रगासम उपस्थित हुए।

न्यायालय का निर्णय **अल्तमस कबीर, न्यायमूर्ति** द्वारा सुनाया गया।

विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) संख्या 6309/2004 में अनुमति प्रदान की जाती है।

करैकाल, पुडुचेरी के कीझावेली ग्राम में स्थित 9 हेक्टेयर 75 एकड़ एवं 12 'सीए ' भूमि, जो वार्ड संख्या जी, ब्लॉक संख्या 3 में स्थित थी तथा 11 टाउन सर्वेक्षण संख्याओं में फैली हुई थी, का अर्जन करैकाल स्थित विद्यालयों एवं महाविद्यालयों के विद्यार्थियों को खेल मैदान की सुविधा उपलब्ध कराने हेतु एक स्टेडियम के निर्माण के लिए प्रस्तावित किया गया। इस उद्देश्य से भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है) की धारा 4(1) के अंतर्गत अधिसूचनाएँ, सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के उपरांत, क्रमशः 26 दिसम्बर, 1989 तथा 28 दिसम्बर, 1989 को राजपत्र में प्रकाशित की गयी।

समाहर्ता ने उक्त भूमि को 'सिंचित' भूमि मानते हुए उसका बाज़ार मूल्य ₹2,550 प्रति एकड़ निर्धारित किया। जिन अनेक दावेदारों की भूमि अर्जन कार्यवाही में सम्मिलित थी, उन्होंने उक्त अधिनियम की धारा 18 के अंतर्गत संदर्भ किए जाने का अनुरोध किया। इन सभी संदर्भों पर अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, पुदुच्चेरी ने संदर्भ न्यायालय के रूप में विचार किया। संदर्भ न्यायालय ने अपने दिनांक 24 जनवरी, 1994 के अवार्ड द्वारा विवादित भूमि

को आवासीय भूखण्ड के रूप में विकसित किए जाने की संभावित क्षमता वाली भूमि माना तथा उसका बाज़ार मूल्य ₹13,500 प्रति एकड़ निर्धारित किया।

भारत संघ तथा संदर्भ प्राधिकारी ने संदर्भ न्यायालय द्वारा दिनांक 24 जनवरी, 1994 को दिए गए निष्कर्षों एवं आदेश के विरुद्ध मद्रास उच्च न्यायालय में पृथक-पृथक अपीलें दायर की। इनमें से तीन अपीलों को ए.एस. संख्या 591/1994, 594/1994 तथा 573/2003 के रूप में पंजीकृत किया गया। ए.एस. संख्या 591/1994, जो भारत संघ द्वारा जयरामन एवं अप्पार के विरुद्ध दायर की गई थी, का निस्तारण मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा 23 फरवरी, 2001 को किया गया। उच्च न्यायालय ने संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित ₹13,500 प्रति एकड़ के बाज़ार मूल्य को घटाकर ₹7,000 प्रति एकड़ कर दिया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर उत्तरदाता ने 2001 की पुनर्विलोकन याचिका संख्या 69 दायर की, जिसे 6 सितम्बर, 2002 को निरस्त कर दिया गया। 2004 की दीवानी अपील संख्या 1501 उक्त पुनर्विलोकन याचिका में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के विरुद्ध निर्देशित है। 2004 की दीवानी अपील संख्या 1502, जो विशेष अनुमति के माध्यम से दायर की गई है, उक्त 1994 की ए.एस. संख्या 591 के उत्तरदाताओं द्वारा मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 23 फरवरी, 2001 के निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध दायर की गई है। यह निर्णय एवं आदेश संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध पारित किया गया था।

2004 की दीवानी अपील संख्या 1500 अन्य दावेदारों के एक समूह (पैतम्मल एवं अन्य) द्वारा मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 23 फरवरी, 2001 के उस निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जो 1994 की ए.एस. संख्या 594 में भारत संघ तथा संदर्भ प्राधिकारी द्वारा दायर अपील पर पारित किया गया था।

अन्य अपील, जो 2004 की विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) संख्या 6309 के माध्यम से दायर की गई है, एस. भवानी द्वारा 1994 की ए.एस. संख्या 573 में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा 18 सितम्बर, 2004 को पारित निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध दायर की गई है।

आक्षेपित निर्णय के परिणामस्वरूप, करैकाल में स्टेडियम निर्माण हेतु अधिग्रहित भूमि से संबंधित सभी दावों के संदर्भ में, भू अर्जन अधिकारी द्वारा ₹2,550 प्रति एकड़ निर्धारित किया गया बाज़ार मूल्य, जिसे संदर्भ न्यायालय ने बढ़ाकर ₹13,500 प्रति एकड़ कर दिया था, उच्च न्यायालय द्वारा घटाकर ₹7,000 प्रति एकड़ कर दिया गया। उक्त निर्णय के विरुद्ध दावेदारों द्वारा पृथक-पृथक अपीलें दायर की गई हैं। चूँकि ये सभी अपीलें उसी उद्देश्य के लिए अधिग्रहित भूमि से संबंधित हैं, जिसका अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4(1) के अंतर्गत क्रमशः 26 दिसम्बर, 1989 एवं 28 दिसम्बर, 1989 को प्रकाशित अधिसूचनाओं के माध्यम से किया गया था, इसलिए इन सभी अपीलों को एक साथ सुनवाई एवं निस्तारण हेतु ग्रहण किया गया है।

सुविधा की दृष्टि से, 1993 की एल.ए.ओ.पी. संख्या 42, जो श्रीमती पैतम्मल एवं दो अन्य के संदर्भ से संबंधित है, में संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड को प्रमुख वाद के रूप में विचारार्थ ग्रहण किया जाता है। इस वाद में किया गया निर्णय अन्य अपीलों पर भी समान रूप से लागू होगा तथा उनका भी मार्गदर्शन करेगा।

जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया गया है, भूमि अर्जन समाहर्ता ने अधिग्रहित भूमि को 'सिंचित' भूमि के रूप में वर्गीकृत किया था और उसका बाज़ार मूल्य ₹2,550 प्रति एकड़ निर्धारित किया था। संदर्भ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि उसके समक्ष उपस्थित याचिकाकर्ता भूमि क्रय कर उसे आवासीय भूखण्डों में विकसित करने तथा उसके क्रय-विक्रय के व्यवसाय से जुड़े हुए थे। न्यायालय ने यह भी पाया कि अधिग्रहित भूमि ऐसे स्थान पर स्थित थी, जिसकी संभावित उपयोगिता अत्यधिक थी, और उसे गलत रूप से 'सिंचित भूमि' के रूप में वर्गीकृत कर दिया गया था। यह पाया गया कि उक्त भूमि जोसेफ कॉलोनी के ठीक पीछे, मीतू स्ट्रीट से लगी हुई थी, जो उसे थॉमस अरुल स्ट्रीट से जोड़ती थी, तथा वह थॉमस अरुल स्ट्रीट और बाई-पास रोड के जंक्शन के अत्यंत निकट स्थित थी। यह भी नोट किया गया कि बाई-पास रोड करैकाल की सबसे चौड़ी सड़क थी, जो नए बस स्टैंड को थॉमस अरुल

स्ट्रीट से जोड़ती थी। संदर्भ न्यायालय ने आगे पाया कि प्रशासनिक कार्यालय, न्यायालय, सामान्य अस्पताल, नगरपालिका कार्यालय, विद्यालय एवं महाविद्यालय जैसे महत्वपूर्ण शासकीय संस्थान अधिग्रहित भूमि के अत्यंत निकट स्थित थे। इसके अतिरिक्त, भारत नगर एक्सटेंशन नामक एक आवासीय कॉलोनी अधिग्रहित भूमि से लगभग 200 मीटर की दूरी पर स्थित थी तथा समुद्र तटीय मार्ग लगभग 500 मीटर की दूरी पर था, जहाँ अनेक शासकीय एवं निजी भवन स्थित थे। यह भी उल्लेखित किया गया कि सरकार ने बीच रोड के किनारे विभिन्न लोक प्रयोजनों, जैसे भ्रमण केंद्र, स्वचालित टेलीफोन एक्सचेंज, डाक कर्मचारियों के आवासीय क्वार्टर आदि के निर्माण हेतु विशाल भू-भागों का अर्जन किया था। संदर्भ न्यायालय का निष्कर्ष था कि अधिग्रहित भूमि संभावित रूप से उत्कृष्ट आवासीय भूखण्ड थी तथा मकान निर्माण के लिए अत्यंत उपयुक्त थी। न्यायालय ने यह भी माना कि यदि भूमि का अधिग्रहण न किया गया होता, तो याचिकाकर्ता अधिग्रहित भूमि के एक भाग को आवासीय भूखण्डों के रूप में विक्रय कर सकते थे।

इसके पश्चात संदर्भ न्यायालय ने अधिनियम की धारा 4(1) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन के लगभग उसी समय निष्पादित एवं पंजीकृत कुछ समकालीन हस्तांतरण-पत्रों तथा विक्रय विलेखों पर भी विचार किया।

विचारार्थ ग्रहण किया गया प्रथम विक्रय विलेख दिनांक 17 अक्टूबर, 1988 का था, जिसे प्रदर्श-ए-12 के रूप में चिह्नित किया गया था। इसके द्वारा 0.2 एकड़ 07 सेंटीएयर भूमि का विक्रय ₹6,739 प्रति एकड़ की दर से किया गया था। द्वितीय विक्रय विलेख भी दिनांक 17 अक्टूबर, 1988 का था, जिसे प्रदर्श-ए/13 के रूप में अंकित किया गया। यह उसी क्षेत्र में स्थित 0.2 एकड़ 37 सेंटीएयर भूमि से संबंधित था, जिसका विक्रय ₹8,937.34 प्रति एकड़ की दर से किया गया था। तृतीय विक्रय विलेख दिनांक 7 दिसम्बर, 1988 का था, जो उसी क्षेत्र में स्थित 0.1 एकड़ 71 सेंटीएयर भूमि से संबंधित था। उक्त भूमि का विक्रय ₹11,695.90 प्रति एकड़ की दर से किया गया था। चतुर्थ विक्रय विलेख दिनांक 3 मई, 1989

का था, जो अधिग्रहित भूमि के समान क्षेत्र में स्थित 1 एकड़ 70 सेंटीएयर भूमि के संबंध में निष्पादित किया गया था। इस विक्रय विलेख के अनुसार भूमि का मूल्य ₹14,705 प्रति एकड़ निर्धारित हुआ था।

जैसा कि संदर्भ न्यायालय के अवार्ड से परिलक्षित होता है, एक पश्चातवर्ती विक्रय विलेख दिनांक 2 अगस्त, 1989 के अनुसार निकटवर्ती क्षेत्र में स्थित एक भूखण्ड का विक्रय ₹13,450 प्रति एकड़ की दर से किया गया था।

अधिग्रहित भूमि की स्थिति तथा उसके वाणिज्यिक उपयोग एवं दोहन की उच्च संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए, संदर्भ न्यायालय ने यह तथ्य अभिलिखित किया कि संबंधित क्षेत्र में अल्प अवधि के भीतर भूमि के मूल्यों में तीव्र वृद्धि हुई थी। इस तथ्य को स्वयं भू अर्जन अधिकारी ने भी स्वीकार किया था। फलस्वरूप, प्रदर्श-ए-15 पर अवलम्बन करते हुए, संदर्भ न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि का बाज़ार मूल्य ₹13,500 प्रति एकड़ निर्धारित किया। साथ ही, अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार 30 प्रतिशत सांत्वना राशि तथा धारा 23(1ए) के अंतर्गत 12 प्रतिशत अतिरिक्त बाज़ार मूल्य प्रदान करने का भी आदेश दिया।

जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया जा चुका है, इसी प्रकार की वृद्धि उन अन्य संदर्भ मामलों में अधिग्रहित भूमियों के संबंध में भी की गई थी, जिनसे वर्तमान अपीलें संबंधित हैं और जिन पर हम विचार कर रहे हैं।

1994 की ए.एस. संख्या 591 तथा 1994 की 594 दोनों का निस्तारण मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा दिनांक 23 फरवरी, 2001 को पारित दो पृथक निर्णयों के माध्यम से किया गया। दोनों निर्णयों में अपनाया गया तर्क एवं आधार समान था।उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ता भारत संघ की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि संदर्भ न्यायालय ने प्रदर्श-ए-15 दिनांक 3 मई, 1989 के आधार पर अधिग्रहित भूमि का बाज़ार मूल्य ₹13,500 प्रति एकड़ निर्धारित करके त्रुटि की है, क्योंकि उक्त दस्तावेज़ के किसी भी

पक्षकार का परीक्षण नहीं किया गया था, जबकि अधिनियम की धारा 51-ए के अंतर्गत ऐसा किया जाना आवश्यक था। इस तर्क के समर्थन में इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों पर निर्भरता व्यक्त की गई—*मेहरबान और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, ए.आई.आर. (1997), एससी 2664 में सूचित किया गया; आंध्र प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम, हैदराबाद बनाम पी. वेंकैया और अन्य, [1997] 1 एससीसी 128 में सूचित ; और उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य बनाम राजेंद्र सिंह एआईआर (1996) एससी 1564 में सूचित किया गया।* इन निर्णयों का हवाला देते हुए यह कहा गया कि जब तक विक्रय विलेख के पक्षकारों अथवा उसके निष्पादन से संबंधित व्यक्तियों का परीक्षण न किया जाए, तब तक ऐसे दस्तावेजों को बाज़ार मूल्य निर्धारण का आधार नहीं बनाया जा सकता।

उपर्युक्त निर्णयों के आलोक में मद्रास उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि प्रदर्श-ए-15, जिस पर संदर्भ न्यायालय ने अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अवलम्बन किया था, दस्तावेज़ के पक्षकारों के परीक्षण के अभाव में विचारणीय नहीं था। उच्च न्यायालय ने यह भी ध्यान में रखा कि स्टेडियम निर्माण के लिए अधिग्रहित कुछ अन्य भूमियों से संबंधित मामलों में मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य ₹7,000 प्रति एकड़ निर्धारित किया था। उक्त आधारों पर मद्रास उच्च न्यायालय ने संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित ₹13,500 प्रति एकड़ के बाज़ार मूल्य को घटाकर ₹7,000 प्रति एकड़ कर दिया।

संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित ₹13,500 प्रति एकड़ के बाज़ार मूल्य को घटाकर ₹7,000 प्रति एकड़ किए जाने संबंधी मद्रास उच्च न्यायालय के उक्त निर्णय से व्यथित होकर, उक्त दोनों अपीलों के उत्तरदाताओं ने 2004 की दीवानी अपील संख्या 1500 तथा 2004 की दीवानी अपील संख्या 1501 दायर की हैं। जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया जा चुका है, 2004 की दीवानी अपील संख्या 1502 उन अपीलकर्ताओं की पुनर्विलोकन याचिका को

निरस्त किए जाने वाले आदेश के विरुद्ध दायर की गई थी, जो 2004 की दीवानी अपील संख्या 1501 में अपीलकर्ता हैं।

चौथी अपील 2004 की विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) संख्या 6309 के माध्यम से दायर की गई है। यह अपील मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा 1994 की ए.एस. संख्या 573 में 18 सितम्बर, 2004 को पारित निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध है, जिसके द्वारा संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित ₹13,500 प्रति एकड़ के बाज़ार मूल्य को घटाकर ₹7,000 प्रति एकड़ कर दिया गया था।

अपीलकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया गया कि मद्रास उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय सार्वजनिक प्रयोजन हेतु अधिग्रहित भूमि के बाज़ार मूल्य निर्धारण से संबंधित विधि की त्रुटिपूर्ण समझ एवं व्याख्या पर आधारित हैं। यह प्रस्तुत किया गया कि *मेहरबान और अन्य* तथा इस न्यायालय के अन्य दो निर्णयों में प्रतिपादित विधि, जिन पर उच्च न्यायालय ने अवलम्बन किया था, वस्तुतः इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा *सीमेंट कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम पुरिया और अन्य*, [2004] 8 एससीसी 270 में सूचित किया गया। के मामले में पलट दी गई थी। उक्त निर्णय में इस बात पर विशेष बल दिया गया था कि *मेहरबान* के मामले में व्यक्त दृष्टिकोण विधि की सही व्याख्या नहीं था तथा भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 51-ए के अंतर्गत, यदि विपरीत साक्ष्य द्वारा उसका खंडन न किया जाए, तो दस्तावेज़ के पक्षकारों की परीक्षा किए बिना भी उसके अंतर्वस्तु की प्रामाणिकता के संबंध में उपधारणा की जा सकती है। यह भी तर्क दिया गया कि उक्त मामले में इस न्यायालय ने **भूमि अधिग्रहण अधिकारी और मंडल राजस्व अधिकारी बनाम वी. नरसैया, (2001)3 एससीसी 530 में सूचित,** के निर्णय में व्यक्त विचारों को पुनः अनुमोदित एवं दोहराया था, जिसमें अन्य बातों के साथ यह अभिनिर्धारित किया गया था कि —

“14 , धारा में प्रयुक्त शब्द “**साक्ष्य के रूप में स्वीकार किए जा सकते हैं”** यह इंगित करते हैं कि न्यायालय के लिए ऐसे संव्यवहारों को साक्ष्य के रूप में स्वीकार करना अनिवार्य नहीं है, बल्कि न्यायालय को उन्हें साक्ष्य के रूप में ग्रहण करने का विवेकाधिकार प्राप्त है। केवल उन्हें साक्ष्य के रूप में स्वीकार कर लेने मात्र से यह निष्कर्ष नहीं निकलता कि न्यायालय उन्हें विश्वसनीय साक्ष्य मानने के लिए बाध्य है। इस प्रावधान का उद्देश्य यह है कि दस्तावेजों में अभिलिखित संव्यवहारों को अन्य किसी भी साक्ष्य की भाँति साक्ष्य के रूप में माना जा सके, तथा यह न्यायालय का दायित्व है कि वह उनके पक्ष एवं विपक्ष के सभी पहलुओं का मूल्यांकन कर यह निर्णय करे कि संबंधित भूमि के वास्तविक मूल्य का निर्धारण करने हेतु ऐसे संव्यवहारों पर अवलम्बन किया जा सकता है या नहीं।”

उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी तर्क दिया गया कि मद्रास उच्च न्यायालय ने, अधिग्रहित की जाने वाली भूमि की स्थिति को ध्यान में रखते हुए, उसके वाणिज्यिक उपयोग एवं दोहन की संभावित क्षमता पर विचार नहीं किया, जबकि इस संबंध में संदर्भ न्यायालय द्वारा टिप्पणी की गई थी। यह भी प्रस्तुत किया गया कि भू अर्जन अधिकारी ने स्वयं स्वीकार किया था कि एक वर्ष की अवधि में उस क्षेत्र की भूमि के बाजार मूल्य में अत्यधिक वृद्धि हुई थी तथा बाजार मूल्य मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य से कहीं अधिक था। यह भी कहा गया कि अधिनियम की धारा 4(1) के अधीन अधिसूचना प्रकाशित होने से एक वर्ष से भी अधिक पूर्व, समान प्रकृति के भू-खण्डों के लिए उससे अधिक मूल्य का भुगतान किया जा चुका था।

उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी तर्क दिया गया कि, किसी भी स्थिति में, मद्रास उच्च न्यायालय ने अभिलेख पर उपलब्ध सभी ठोस एवं विश्वसनीय साक्ष्यों पर समुचित विचार करने के उपरांत संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित बाज़ार मूल्य को कम करके त्रुटि की है।

यह प्रस्तुत किया गया कि मद्रास उच्च न्यायालय ने विचाराधीन भूमि के बाज़ार मूल्य को निर्धारित करने के लिए अपनाई जाने वाली विधियों की पूर्णतः उपेक्षा करते हुए उसका मूल्य घटा दिया। यह तर्क दिया गया कि तुलनीय विक्रय पद्धति पर निर्भर होने के बजाय उच्च न्यायालय ने औसत मूल्य की पद्धति अपनाई, जिसका कोई साक्ष्यात्मक आधार नहीं था। साथ ही, यह पद्धति अधिनियम की धारा 51 ए में निहित विधि की त्रुटिपूर्ण व्याख्या पर आधारित थी।

यह आग्रह किया गया कि मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णयों को निरस्त किया जाना चाहिए तथा संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित प्रतिकर निर्धारण पंचाट को पुनः बहाल किया जाना चाहिए।

सभी अपीलों में उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री टी.एल.वी. अय्यर ने सर्वप्रथम यह तर्क प्रस्तुत किया कि संदर्भ न्यायालय इस तथ्य पर विचार करने में असफल रहा कि 15 जुलाई, 1988 के विक्रय विलेख, जो प्रदर्श ए -1 के रूप में अभिलिखित है, के माध्यम से कुछ अपीलकर्ताओं ने अधिग्रहित भूमि के एक भाग सहित 2 हेक्टेयर 9 एकड़ 14 सीए भूमि लगभग ₹377.90 प्रति एकड़ की दर से क्रय की थी, जबकि उसी भूमि के संबंध में अब ₹13,500 प्रति एकड़ की दर से प्रतिकर की मांग की जा रही है।

श्री अय्यर ने प्रदर्श ए-12, ए-13 तथा ए-14 का भी उल्लेख किया, जिनमें कुछ छोटे आवासीय भूखंडों का मूल्य ₹6,739 प्रति एकड़ से लेकर अधिकतम ₹11,695.90 प्रति एकड़ तक निर्धारित किया गया था। प्रदर्श ए-15 के संबंध में श्री अय्यर ने प्रस्तुत किया कि उसे मूल्य निर्धारण का मानदंड नहीं माना जा सकता, क्योंकि उक्त विक्रय विलेख के माध्यम से 2004 की दीवानी अपील संख्या 1500 के अपीलकर्ताओं ने साक्ष्य निर्मित करने के उद्देश्य से एक छोटा आवासीय भूखंड विक्रय किया था। श्री अय्यर ने यह भी तर्क दिया कि मद्रास उच्च न्यायालय ने प्रदर्श ए-15 पर अवलम्बन न करने का जो निर्णय लिया, वह उचित था, यद्यपि

इसके लिए अपनाया गया तर्क बाद में इस न्यायालय द्वारा एक पश्चातवर्ती निर्णय में अस्वीकृत कर दिया गया था।

श्री अय्यर ने यह भी तर्क दिया कि केवल इस कारण कि अधिग्रहित भूमि में वाणिज्यिक दोहन की संभावित क्षमता विद्यमान थी, यह नहीं कहा जा सकता कि उस भूमि का स्वरूप परिवर्तित हो गया था। उनका कहना था कि उक्त भूमि वही 'सिंचित भूमि ' बनी रही, जैसा कि भूमि अर्जन समाहर्ता द्वारा मूल रूप से उसका वर्गीकरण किया गया था। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि विकास के उपरांत भूमि का क्या मूल्य हो सकता था, यह मात्र अनुमान और अटकलबाज़ी का विषय था तथा भूमि के अधिग्रहण के समय उसके बाज़ार मूल्य के निर्धारण का आधार नहीं बनाया जा सकता था।

अपने उपर्युक्त तर्कों के समर्थन में श्री अय्यर ने इस न्यायालय के निर्णय *प्रिंटर्स हाउस प्राइवेट लिमिटेड बनाम सैय्यदान (मृतक) उनके कानूनी वारिसों और अन्य द्वारा,* [1994] 2 एससीसी 133 में सूचित किया गया का उल्लेख किया, जिसमें बाज़ार मूल्य के निर्धारण हेतु तुलनीय विक्रय पद्धति के प्रयोग की विधि स्पष्ट की गई थी। उक्त निर्णय में यह प्रतिपादित किया गया था कि अधिग्रहित भूमि के सभी महत्वपूर्ण गुणों एवं विशेषताओं की दृष्टि से जो भूमि उसके सर्वाधिक निकट या तुलनीय हो, उसके संबंध में हुए विक्रय अथवा पारित पंचाट में परिलक्षित मूल्य को आधार बनाया जाना चाहिए, न कि ऐसे तुलनीय विक्रयों अथवा पुरस्कारों से प्राप्त औसत मूल्य को। श्री अय्यर ने प्रस्तुत किया कि चूँकि 2004 की दीवानी अपील संख्या 1500 के अपीलकर्ताओं द्वारा जुलाई, 1988 में कुछ भूमि ₹377.90 प्रति एकड़ की दर से क्रय की गई थी, अतः मद्रास उच्च न्यायालय ने 17 अक्टूबर, 1988 तथा 7 दिसम्बर, 1988 के पश्चातवर्ती विक्रय विलेखों के साथ उसे भी तुलनीय इकाइयों के रूप में ग्रहण करते हुए बाज़ार मूल्य का निर्धारण किया था।

उक्त निर्णय पर श्री अय्यर ने अपने इस तर्क के समर्थन में भी अवलम्बन किया कि बाज़ार मूल्य का निर्धारण करते समय न्यायालय को उस भूमि की स्थिति तथा उसकी सभी

विशेषताओं का मूल्यांकन करना होता है, जो पंचाट के अंतर्गत आती है। इन विशेषताओं में भूमि के लाभ एवं हानियाँ, उसकी स्थिति, क्षेत्रफल, आकार, विकास अथवा उपयोग की संभावनाएँ, धारणाधिकार तथा अन्य प्रासंगिक गुण सम्मिलित होते हैं। अतः बाज़ार मूल्य का निर्धारण करते समय इन सभी कारकों पर समुचित विचार किया जाना आवश्यक है।

श्री अय्यर ने तर्क दिया कि तुलनीय विक्रय पद्धति को लागू करते समय न्यायालय को अधिग्रहित भूमि के आकार एवं क्षेत्रफल तथा उन भूखंडों के आकार एवं क्षेत्रफल को भी ध्यान में रखना चाहिए, जिन्हें तुलनीय इकाइयों के रूप में आधार बनाया गया है। उनका कहना था कि भूमि के विशाल भू-भागों का बाजार मूल्य किसी छोटे आवासीय भूखंड के समान नहीं हो सकता। यह भी प्रतिपादित किया गया कि संदर्भ न्यायालय ने उन विक्रय विलेखों पर अवलम्बन करके त्रुटि की, जो छोटे-छोटे आवासीय भूखंडों से संबंधित थे, जबकि अधिग्रहणाधीन क्षेत्र विशाल भू-भागों का था, जिन्हें एक स्टेडियम के निर्माण हेतु अधिग्रहित किया जाना था। अपने उक्त तर्क के समर्थन में श्री अय्यर ने इस न्यायालय के निर्णय एच.पी. हाउसिंग बोर्ड बनाम भरत एस. नेगी और अन्य, [2004] 2 एससीसी 184, का उल्लेख करते हुए उस पर अवलंबन किया, जिसमें उक्त सिद्धांत का विस्तार से प्रतिपादन किया गया है।

श्री अय्यर ने अपनी दलीलों का समापन 8 फरवरी, 1989 को पांडिचेरी में जारी शासनादेश, जी.ओ. एम.एस. संख्या 14 का उल्लेख करते हुए किया, जिसमें अधिनियम के अंतर्गत स्थल चयन के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के संबंध में निर्देश दिए गए थे। उक्त शासनादेश का हवाला देते हुए श्री अय्यर ने इंगित किया कि बाज़ार मूल्य का आकलन करते समय भूमि के संभावित मूल्य को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है, अर्थात उन सभी युक्तिसंगत गुणों एवं उपयोगों को, जिन्हें वह भूमि भविष्य में धारण कर सकती है। संभावित मूल्य का निर्धारण उस उद्देश्य को भी ध्यान में रखकर किया जाना चाहिए, जिसके लिए भूमि का अधिग्रहण किया जा रहा है। उन्होंने आगे कहा कि भूमि की प्रकृति का निर्धारण करते

समय केवल राजस्व अभिलेखों में अंकित वर्गीकरण पर निर्भर नहीं रहना चाहिए, बल्कि उस संभावित उपयोग को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए, जिसके लिए भूमि का उपयोग किया जा सकता है। श्री अय्यर ने विशेष रूप से कंडिका 2 के उप-कंडिका (iii) पर बल दिया, जिसमें यह स्पष्ट किया गया था कि जब शहरी प्रयोजनों के लिए भूमि के विशाल भू-भाग का अधिग्रहण किया जाए, तब उसका मूल्यांकन शहरी भूमि के रूप में किया जाना चाहिए, किन्तु विकास कार्यों एवं नागरिक सुविधाओं की लागत को ध्यान में रखते हुए निर्धारित मूल्य से 20 प्रतिशत से 33⅓ प्रतिशत तक की कटौती की जानी चाहिए। उन्होंने यह भी इंगित किया कि बाज़ार मूल्य का निर्धारण करते समय केवल वे विक्रय विवरण विचारणीय होंगे जो धारा 4(1) की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से पूर्व के हों। यद्यपि अधिसूचना के पश्चात् हुए विक्रयों को मूल्य वृद्धि की प्रवृत्ति को समझने के सीमित उद्देश्य से देखा जा सकता है, तथापि उन्हें बाज़ार मूल्य निर्धारण का प्रत्यक्ष आधार नहीं बनाया जा सकता। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख किया गया था कि अधिग्रहित की जाने वाली भूमि के बाज़ार मूल्य का निर्धारण करते समय उसके आकार तथा स्थिति को भी महत्वपूर्ण कारकों के रूप में ध्यान में रखा जाना चाहिए।

श्री अय्यर ने तर्क दिया कि मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश उपर्युक्त सिद्धांतों पर आधारित थे और उनमें इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं थी।

उत्तरदाताओं की ओर से श्री अय्यर तथा इन चारों अपीलों में अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विभिन्न अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत दलीलों पर सावधानीपूर्वक विचार करने के पश्चात्, हम मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त विचारों तथा उनके समर्थन में श्री अय्यर द्वारा प्रस्तुत तर्कों से सहमत होने में असमर्थ हैं। वास्तव में, हमारे विचार से श्री अय्यर की दलीलें अपीलकर्ताओं के पक्ष को और अधिक सुदृढ़ करती हैं, क्योंकि मद्रास उच्च न्यायालय ने मामलों का निर्णय ऐसे ढंग से किया है, जो अधिग्रहण के प्रयोजनार्थ बाज़ार मूल्य निर्धारण

के स्थापित सिद्धांतों के विपरीत है। इन सिद्धांतों का विस्तृत वर्णन पुदुच्चेरी दिनांक **8 फरवरी, 1989** के उपर्युक्त शासनादेश में किया गया है, जिसका उल्लेख स्वयं श्री अय्यर ने किया है।

उपरोक्त के अतिरिक्त, मद्रास उच्च न्यायालय ने विवादित निर्णय पारित करते समय इस न्यायालय के उन पूर्ववर्ती निर्णयों पर भरोसा किया था, जिनमें अधिनियम की धारा 51-ए के प्रयोजनों के लिए दस्तावेजों के विधिवत सिद्ध किए जाने की आवश्यकता बताई गई थी। किन्तु उक्त दृष्टिकोण को बाद में पहले *वी. नरसैया वाद* (उपरोक्त) में निरस्त कर दिया गया और तत्पश्चात संविधान पीठ ने *सीमेंट कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड वाद* (उपरोक्त) में उसी सिद्धांत को पुनः दोहराया। वास्तव में, श्री अय्यर द्वारा उद्धृत *प्रिंटर्स हाउस प्राइवेट लिमिटेड वाद* (उपरोक्त) में यह इंगित किया गया है कि अर्जित भूमि के बाज़ार मूल्य का औसत के आधार पर निर्धारण करना त्रुटिपूर्ण था, क्योंकि ऐसा करते समय तुलनात्मक विधि की उपेक्षा कर दी गई थी।

हमारे विचार में, संदर्भ न्यायालय ने अपने विस्तृत पंचाट में अर्जित भूमियों की स्थिति तथा उनकी संभावित उपयोगिता एवं मूल्य का परीक्षण करने के उपरांत सही प्रक्रिया अपनाई थी। न्यायालय ने उन समकालीन विक्रय विलेखों पर भी विचार किया था, जिनसे यह स्पष्ट होता था कि अर्जित भूमि के निकटवर्ती क्षेत्र में स्थित भूमियों के मूल्य में अत्यधिक वृद्धि हुई थी। इस तथ्य को स्वयं भू अर्जन अधिकारी ने भी स्वीकार किया था।

हमारे विचार में, मद्रास उच्च न्यायालय के लिए अधिग्रहित भूमि का वह बाज़ार मूल्य, जिसे संदर्भ न्यायालय ने ₹13,500 प्रति एकड़ निर्धारित किया था, घटाने का कोई औचित्य नहीं था।

अतः ये सभी अपीलें स्वीकार की जाती हैं। इन अपीलों में आक्षेपित मद्रास उच्च न्यायालय के सभी निर्णय एवं आदेश अपास्त किए जाते हैं तथा वे अवार्ड, जो संदर्भ

न्यायालय द्वारा पारित किए गए थे और जिनसे ये अपीलें उत्पन्न हुई हैं, पुनः बहाल किए जाते हैं।

इन अपीलों का निस्तारण करने से पूर्व यह इंगित करना आवश्यक है कि 24 अगस्त, 2001 को, जब 2001 की एसएलपी (सी)संख्या 3476 में नोटिस जारी किया गया था, जिसे बाद में 2004 की दीवानी अपील संख्या 1500 में परिवर्तित कर दिया गया, तब यह आदेश पारित किया गया था कि नोटिस इस शर्त पर जारी किया जाए कि वसूल की गई अतिरिक्त राशि राज्य को आदेश की तिथि से एक माह के भीतर वापस कर दी जाएगी। दूसरे शब्दों में, चूँकि अपीलकर्ताओं को संदर्भ न्यायालय से उच्च दर पर प्रतिकर प्राप्त हुआ था, जिसे मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा घटा दिया गया था, इसलिए अपीलकर्ताओं को दोनों राशियों के मध्य के अंतर को जमा करने का निर्देश दिया गया था, और यह नोटिस जारी किए जाने की पूर्व-शर्त थी। इसी प्रकार, 14 अगस्त, 2003 को, जब 2003 की एसएलपी (दीवानी) संख्या 11579 के संबंध में नोटिस जारी किया गया, तब भी ऐसा ही आदेश पारित किया गया था। इसके अतिरिक्त, अपीलकर्ताओं को अर्जित भूमियों के अपने स्वामित्व विलेख भी जमा करने का निर्देश दिया गया था। प्रथम तीन अपीलों में अपीलकर्ताओं द्वारा उक्त निर्देशों का विधिवत अनुपालन कर दिया गया था। जहाँ तक चौथी अपील का संबंध है, वर्तमान निर्णय द्वारा उसमें विशेष अनुमति प्रदान की जा रही है।

चूँकि हमने संदर्भ न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्यांकन को पुनः बहाल करने का निर्णय लिया है, इसलिए अपीलकर्ता इन अपीलों में पारित आदेशों के अनुपालन में उनके द्वारा जमा की गई अंतर राशि की वापसी प्राप्त करने के हकदार होंगे। साथ ही, उनके द्वारा जमा किए गए स्वामित्व विलेख भी उन्हें वापस किए जाएंगे।

उक्त राशि की प्रतिपूर्ति तथा स्वामित्व संबंधी दस्तावेज़ों की वापसी यथाशीघ्र की जाएगी, किंतु किसी भी स्थिति में इस निर्णय की सूचना की तिथि से एक माह के भीतर अवश्य सुनिश्चित की जाएगी।

तदनुसार, अपीलों का निस्तारण किया जाता है।

पक्षकार अपने-अपने व्यय स्वयं वहन करेंगे।

वी.एम. अपीलों का निस्तारण किया गया।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।