[2013] 8 एस. सी. आर.

अहसनुल होडा

बनाम्

बिहार राज्य

(सिविल अपील No. 5311/2012)

1 जुलाई, 2013

[जी. एस. सिंघवी और सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय, न्यायाधीशगण]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-भूमि अधिग्रहण-क्षतिपूर्ति-उच्च न्यायालय ने भूमि की कम बाजार दर तय करके दावेदार-अपीलकर्ता को दिए गए मुआवजे को कम कर दिया और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आदेश के उस हिस्से को दरकिनार कर दिया जो खड़ी फसलों के नुकसान के लिए 10,000/- रुपया देता है-औचित्य-अभिनिर्धारितः तथ्यों पर, न्यायोचित नहीं-उच्च न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य का निर्धारण किसी साक्ष्य पर आधारित नहीं था, बल्कि केवल अनुमान और अवधारणाओं पर आधारित था-उच्च न्यायालय ने खड़ी फसलो के नुकसान के लिए मुआवजे को राज्य के एक अधिकारी (ओपी-डब्ल्यू-1) जो भूमि अधिग्रहण के समय कहीं और तैनात थे, के बयान पर गलत तरीके से भरोसा करके खड़ी फसलो के लिए मुआवजे को दरकिनार कर लिया- उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार कर दिया गया और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को बहाल कर दिया गया।

उच्च न्यायालय ने विवादित आदेश के माध्यम से, भूमि की कम बाजार दर तय करके दावेदार-अपीलकर्ता को दिए गए मुआवजे को कम कर दिया और संदर्भ न्यायालय द्वारा खड़ी फसलों के नुकसान के लिए 10000/- रु. प्रदान करने हेतु पारित आदेश के हिस्से को रद्द कर दिया।

अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को इन आधारो पर चुनौती दी: (i) बाजार मूल्य का निर्धारण किसी साक्ष्य पर आधारित नहीं था, बल्कि केवल अनुमान और अवधारणाओं पर या; और (ii) कि उच्च न्यायालय ने राज्य के एक अधिकारी/ओपी-डब्ल्यू-1 के बयान पर गलत तरीके से भरोसा किया, जिसे भूमि अधिग्रहण के समय कहीं और तैनात किया गया था।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया-1. इस न्यायालय ने कई मामलों में इस तथ्य का न्यायिक संज्ञान लिया है कि भूमि के बाजार मूल्य में लगातार वृद्धि हो रही है और बढ़े हुए बाजार मूल्य को निर्धारित करने की प्रक्रिया को भी अपनाया है और प्रति वर्ष की गई लेन देन की दर पर भरोसा किया है। [पैरा 16] [319-सी]

महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जिलवनभाई पटेल और एक अन्य (2008) 14 एस. सी. सी. 745:2008 (11) एससीआर 927; सरदार जोगिंदर सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और एक अन्य (2008) 17 एससीसी 133-पर निर्भर था।

2. बड़े कृषि क्षेत्र के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए छोटे आवासीय क्षेत्र के बिक्री विलेखों पर अदालत द्वारा की गई निर्भरता अदालत के निर्धारण को तब तक गैर कानूनी/अवैध नही कर सकता जब तक कि यह नहीं दिखाया जाता है कि निर्धारण उचित नहीं था। [पैरा 19] [320-डी-ई]

हरिद्वार विकास प्राधिकरण बनाम रघुबीर सिंह और अन्य (2010) 11 एससीसी 581:2010 (2) एस. सी. आर. 201-पर निर्भर था।

3. तत्काल मामले में, जैसा कि संदर्भ न्यायालय (Ext.1 और Ext.1 1b) द्वारा छोटे भूखंडों के संबंध में, बिक्री-विलेखों पर भरोसा किया गया था। संदर्भ न्यायालय द्वारा 37 प्रतिशत की कटौती की गई थी और उसके बाद, अधिनियम की धारा 4 के तहत बिक्री विलेखो की तारीख से अधिसूचना की तारीख तक बिक्री

विलेखों की तारीख से भूमि के मूल्य में उचित 10 प्रतिशत की वृद्धि, संदर्भ न्यायालय Rs.250-प्रति दशमलव के आंकड़े पर पहुंचा।उच्च न्यायालय ने 100/- रुपये प्रति डिसमिल के आँकड़े पर पहुँचने के समय सिर्फ इस तथ्य पर विचार किया कि वे बिक्री विलेख छोटे भू-खंडो के संबंध में थे और वे बिक्री विलेख (प्रदर्श-1 और प्रदर्श-11 बी) घर की भूमि से संबंधित थे और इसलिए रु. 10000/- प्रति एकड़ मुआवजे के रुप में निश्चित किया। यह भूमि की कीमत में वृद्धि पर विचार करने में पूरी तरह से विफल रहा और उच्च न्यायालय द्वारा की गई कटौती लगभग 75 प्रतिशत है जो कानून के अनुसार नहीं है। चूँकि Ext.1 और Ext.1 b जो छोटे क्षेत्र से संबंधित थे, तुलना के लिए उपलब्ध एकमात्र बिक्री विलेख थे, संदर्भ न्यायालय द्वारा उन्ही पर निर्भर किया गया। लेकिन उच्च न्यायालय ने उक्त बिक्री-विलेखों की अवहेलना करने में पूरी तरह से गलती की और इस प्रकार केवल अनुमान और अवधारणाओं पर बाजार मूल्य के रूप में Rs.100-प्रति डिसमिल के निष्कर्ष पर पहुंचा। उच्च न्यायालय ने भी यह अभिनिर्धारित करने में त्रुटियां कि बिक्री विलेख (Ext.1 और Ext.1 b) आवासीय भूमि से संबंधित हैं। Ext.1 में भूमि को आवासीय भूमि के रूप में दिखाने वाला कोई उद्धरण नहीं मिला। दूसरी ओर Ext.1/b विशेष रूप से बताता है कि भूमि एक कृषि भूमि है जिसके लिए वार्षिक राजस्व किराया 25/- रुपये देय है। [पैरा 20,21] [320-एफ-एच; 321-ए-बी, डी-ई]

4. उच्च न्यायालय ने बिना किसी कारण के दावेदारों द्वारा प्रस्तुत किए गए साक्ष्य की पूरी तरह से अवहेलना की। हालाँकि, इसने राज्य के एक अधिकारी (ओपी-डब्ल्यू-1) के साक्ष्य पर भरोसा किया और खड़ी फसलों के संबंध में मुआवजे को दरकिनार कर दिया। संदर्भ न्यायालय ने अपने आदेश में स्पष्ट रूप से दर्ज किया है कि उक्त राज्य अधिकारी अधिग्रहण के समय उस क्षेत्र में तैनात नहीं था और उसका ज्ञान आधिकारिक रिकॉर्ड तक सीमित था। तथ्य यह है कि कलेक्टर ने खड़ी फसलों की प्रति हेतु किसी भी राशि की अनुमति नहीं दी थी और खतियानों में ऐसी किसी राशि का उल्लेख नहीं होने का मतलब यह नहीं है।भूमि पर कब्जा करने के समय वहाँ खड़ी फसल नहीं थी। इसके विपरीत, एडब्ल्यू-1 से एडब्ल्यू-5 तक के गवाह पेश हुए और

दावेदार के बयान का समर्थन किया कि कब्जे के समय, खड़ी फसलें थीं जो क्षतिग्रस्त हो गई थीं जिससे 10,000/- से 12, 000/- रुपया तक का नुकसान हआ। [पैरा 22] [321-ई-जी; 322-ए]

5. ऊपर दर्ज किए गए निष्कर्ष को देखते हुए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को बहाल कर दिया जाता है। [पैरा 23] [322-बी]

मामला कानून संदर्भ

2008 (11) एससीआर 927	कंडिका 17	पर निर्भर किया
(2008) 17 एससीसी 133	कंडिका 18	पर निर्भर किया
2010 (2) एससीआर 201	कंडिका 19	पर निर्भर किया

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2012 की सिविल अपील सं. 5311/2012।

2005 की पहली अपील संख्या 189 में पटना में उच्च क्षेत्राधिकार के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 10.02.2011 से।

अपीलार्थी के लिए गौरव अग्रवाल।

प्रतिवादी की ओर से मनीष कुमार।

न्यायालय का निर्णय इस प्रकार दिया गयाः सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय, न्यायाधीश।

निर्णय

यह अपील दावेदार द्वारा पटना उच्च न्यायालय के दिनांक 10.2.2011 के फैसले और आदेश के खिलाफ दायर की गई है, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रश्नगत भूमि की निचली बाजार दर तय करके और खड़ी फसलों को 10,000/- रुपये का

नुकसान पहुंचाने के संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आदेश के हिस्से को दरकिनार कर दावेदार को दिए गए मुआवजे को कम कर दिया।

2. मौजा मोथाबाड़ी, थाना कटोरिया, परगना सरोही, जिला भागलपुर (अब बांका) में ओरणी रिज़र्वर के निर्माण के लिए कुछ भूमि का अधिग्रहण किया गया था। अपीलार्थी की उसी ग्राम की खाता संख्या १११, खसरा संख्या २९२५ की ३. ५४ एकड़ भूमि का भी अधिग्रहण किया गया था। कलेक्टर ने दिनांक 16.10.1984 के अधिनिर्णय आदेश द्वारा 6513.60 रुपये का मुआवजा 16 रूपये प्रति दशमलव के बाजार मूल्य के आधार पर समूची भूति का निर्धारित किया। खड़ी फसलों को हुए नुकसान के लिए कोई राशि नहीं दी गई।

3. संदर्भ न्यायालय, जिसके पास अधिक मुआवजे के लिए भूमि मालिकों के दावों को संदर्भित किया गया था, ने बाजार मूल्य 250/- रुपये प्रति दशमलव अर्थात 25,000/- रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया। संदर्भ न्यायालय ने पड़ोसी क्षेत्र में भूखंडों की बिक्री से संबंधित दावेदार द्वारा 25.11.1980 और 16.10.1975 (एक्सटेंशन 1 और एक्सटेंशन 1/बी) को प्रस्तुत दो बिक्री लेन-देन पर अपना निर्णय आधारित किया। इस तथ्य प्रश्नगत रखते हुए कि बिक्री विलेख पास के ग्राम की भूमि की छोटी सीमा से संबंधित थे और अधिग्रहण काफी हद तक संबंधित था, संदर्भ न्यायालय का विचार था कि प्रश्नगत भूमि के मूल्य का निर्धारण करते समय कुछ प्रतिशत की कटौती की जा सकती है। हालांकि, जैसा कि बिक्री विलेख पहले की अवधि के थे, इस तरह की कटौती के बाद, बिक्री विलेख की तारीख से भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख तक भूमि के मूल्य में उचित वृद्धि की गई थी (इसके बाद इसे 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया)।

4. प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील की।उच्च न्यायालय ने दिनांक 10.02.2011 के आक्षेपित निर्णय द्वारा उक्त अपील का निपटान किया।उच्च न्यायालय ने बाजार मूल्य के संबंध में संदर्भ न्यायालय के निर्णय को संशोधित करते

हुए बाजार दर को 250 रुपये प्रति दशमलव से घटाकर 100 रुपये प्रति दशमलव तक कर दिया गया है और आदेश के उस हिस्से को दरकिनार कर दिया गया है, जिसके तहत न्यायाधिकरण द्वारा खड़ी फसलों को नुकसान के रूप में 10,000 रुपये की राशि प्रदान की गई थी।

5. उच्च न्यायालय के समक्ष अपील के लंबित रहने के दौरान और अधिग्रहण के 23 वर्षों के बाद, अपीलकर्ता ने संदर्भ न्यायालय के निर्धारण के अनुसार 4.7.2007 को 5,69,531/- रुपये की राशि प्राप्त की और कर के रूप में 56,953/- रुपये का भुगतान किया। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय का प्रभाव यह है कि दावेदार को क्षतिपूर्ति के रूप में दावेदार द्वारा प्राप्त राशि का एक हिस्सा वापस करना होगा।

6. हमारे विचार के लिए जो प्रश्न उठते हैं वे हैंः

(i) क्या अधिकरण द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य अत्यधिक है जैसा कि बिहार राज्य द्वारा प्रतिवाद किया गया है

(ii) क्या न्यायाधिकरण ने खड़ी फसलों के नुकसान के लिए दावेदार को उचित मुआवजा दिया।

7. उच्च न्यायालय ने अपने आक्षेपित निर्णय द्वारा प्रतिकर को संशोधित किया और आदेश तीन बिंदओं पर खड़ी फसलों के लिए मआवजे से संबंधित भाग को आपस्त कर दिया। नामतः-(क) 25 नवंबर, 1980 (प्रदर्श 1) और 16.10.1975 (प्रदर्श 1/बी) क्रमशः भूमि के 25 और 6 दशमलव के छोटे क्षेत्र से संबंधित विक्रय विलेख. (ख) उपरोक्त विक्रय विलेख कृषि भूमि से संबंधित नहीं हैं, बल्कि आवास भूमि से संबंधित हैं जैसा कि 'मस्जिद' और 'सड़क' में से एक विक्रय विलेख की सीमा में दिखाया गया है.

8. अपीलार्थी के विद्वत वकील ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय पर निम्नलिखित आधारों पर हमला कियाः

(i) विक्रय विलेखों के अतिरिक्त किसी अन्य साक्ष्य के अभाव में बाजार मूल्य का निर्धारण किसी साक्ष्य पर नहीं बल्कि केवल अनुमान और अनुमानों पर आधारित है।

(ii) उच्च न्यायालय ने गलत तरीके से प्रतिवादी साक्षी-1, रत्नेश्वर प्रसाद सिंह के बयान पर भरोसा किया, जो भूमि के अधिग्रहण के समय कहीं और तैनात थे।दूसरी ओर, संदर्भ न्यायालय ने रिकॉर्ड पर साक्ष्य के आधार पर खड़ी फसलों के नुकसान के लिए भुगतान की मात्रा का फैसला किया।

9. राज्य के विद्वत वकील ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को उचित ठहराया। यह तर्क दिया गया था कि बड़े क्षेत्र के संबंध में मुआवजे का निर्धारण छोटे क्षेत्र से संबंधित बिक्री विलेखों के आधार पर नहीं किया जा सकता है। चूंकि सीमा में 'सड़क' या 'मस्जिद' दिखाए जाने वाली होमस्टेड भूमि से संबंधित प्रदर्श-1 और प्रदर्श-1/बी के विक्रय विलेख की तुलना अन्य प्रयोजन के लिए अधिग्रहीत कृषि भूमि से नहीं की जा सकती है।

10. निर्देश न्यायालय के दावेदार द्वारा सात गवाह पेश किए जाने से पूर्व, ए डब्ल्यू 1 से ए डब्ल्यू 7 और तीन विक्रय विलेख, प्रदर्श 1, प्रदर्श 1/ए और प्रदर्श 1/बी राज्य की ओर से एक गवाह-ओ. पी. सील्वियम 1, रत्नेश्वर प्रसाद सिंह, भूमि अधिग्रहण अधिकारी, मध्यम सिंचाई परियोजना, भागलपुर के एक सहायक और दो मूल्यांकन खटियानों, प्रदर्श ए और ए/1 का उत्पादन किया गया।

11. ए० डब्ल्यू-6 दावेदार ने स्वयं अपने बयान में कहा कि अधिग्रहित की गई 3.54 एकड़ भूमि 'तीन फसला' (एक क्षेत्र में तीन फसलों का उत्पादन) है और वह ओर्नी नदी से सिंचित थी। राज्य के कब्जे में लेने के समय आलू, गेहूं और गन्ने की खड़ी फसल को नुकसान पहुंचा था, जिससे 10,000 रुपये/- से 12,000 रुपये/- तक का नुकसान हुआ था।अधिग्रहण के समय भूमि का बाजार मूल्य 50,000/- रुपये प्रति एकड़ से 60,000/- रुपये प्रति एकड़ के बीच था। इसी तरह के बयान

दिए गए अन्य गवाहों में ए डब्ल्यू संलेगन 1 से ए डब्ल्यू संलेगन 5 शामिल हैं। उन्होंने दावेदार के दावे का समर्थन किया।

12. कन्हैया लाल घोष, ए डब्ल्यू 7, एक विलेख लेखक ने दिनांक 25.11.1980, दिनांक 6.10.1980 के विस्तार 1/ए और दिनांक 16.10.1975 के विस्तार 1/बी को साबित किया।उन्होंने कहा कि वह एक्सटेंस के डीड राइटर थे।1, 1/a और 1/b।एक्सटेंशन 1/ए द्वारा बीबी रहना सुल्ताना और अन्य ने 6.10.1980 को 7,000/- रुपए के विचार के लिए 70 दशमलव भूमि बेची। दिनांक 16.10.1975 के एक्सटेंशन 1/बी द्वारा, शेख जानूअल और अन्य ने 1500/- रुपए के विचार के लिए 6 दशक भूमि बेची।

13. रत्नेश्वर प्रसाद सिंह, प्रतिवादी साक्षी संख्या-1 ने संदर्भ के समक्ष अभिसाक्ष्य दिया कि अपीलकर्ता की 3.54 एकड़ भूमि राज्य द्वारा अधिग्रहित की गई थी, एल. ए. मामला सं. 76/81 76/81-82 विभाग ने भूमि के मूल्य के रूप में 5664/विलगन और कुल मिलाकर 6513.60 रु.उन्होंने विशेष रूप से कहा कि अधिग्रहण के समय वह तैनात नहीं थे और उन्होंने जो कुछ भी कहा वह आधिकारिक रिकॉर्ड पर आधारित है।

14. प्रदर्श ए और प्रदर्श ए/1, मूल्यांकन खतियान में मुख्य रूप से खाता नं., खेसरा नं., अधिग्रहीत क्षेत्र, प्रति एकड़ दर, निर्धारित भूमि का मूल्य और एक या अन्य दावेदार को प्रदान किए गए अन्य वैधानिक लाभ शामिल हैं। ये प्रदर्श-11 और ए/1 में ग्राम या आस-पास के ग्राम की किसी भी भूमि के बाजार मूल्य के बारे में कुछ भी नहीं दिखाया गया है।

15. संदर्भ न्यायालय ने, विक्रय विलेखों-प्रदर्श 1 और प्रदर्श 1/बी के आधार पर और अभिलेख पर साक्ष्य पर विचार करते हुए, बाजार मूल्य 250/- रुपये प्रति दशमलव पर निर्धारित किया और खड़ी फसलों को नुकसान की दिशा में 10,000/- रुपये की राशि की अनुमति दी।

16. कई मामलों में इस न्यायालय ने इस तथ्य का न्यायिक संज्ञान लिया है कि भूमि के बाजार मूल्य में लगातार वृद्धि हो रही है और उसने बढ़े हुए बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए प्रक्रिया को भी अपनाया है और प्रति वर्ष दी गई दर पर लेन-देन पर भरोसा किया है।

17. महाप्रबंधक, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जिलवनभाई पटेल और अन्य (2008) 14 एस. सी. सी. 745 में रिपोर्ट किए गए मामले में, इस न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया कि अन्य स्वीकार्य साक्ष्य के अभाव में, 1990 में अधिग्रहणों के संदर्भ में 10 से 15 प्रतिशत की संचयी वृद्धि अनुमेय है। 1990 के दशक से पहले के दशकों में इस वृद्धि की मात्रा को 10 प्रतिशत वार्षिक से कम माना जाता था।

18. इस न्यायालय ने सरदार जोगिन्दर सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य (2008) 17 एस. सी. सी. 133 में ध्यान दिया कि वर्ष 1979 में अधिग्रहण से संबंधित कथित मामले और 1969 के अधिग्रहण से संबंधित अधिनिर्णय पर भरोसा करते हुए यह पाया गया कि 1969 और 79 के बीच सामान्य वृद्धि को लगभग 8 प्रतिशत 10 प्रतिशत वार्षिक माना जा सकता है। यदि इस वृद्धि की गणना संचयी रूप से की जाए तो 10 वर्षों में कुल वृद्धि लगभग 100 प्रतिशत होगी।

19. कृषि भूमि की बड़ी सीमा के मूल्य से संबंधित प्रश्न, यदि छोटे आवासीय भूखंड के लिए निर्धारित मूल्य के संदर्भ में निर्धारित किया जाना आवश्यक हो, इस न्यायालय के समक्ष हरिद्वार विकास प्राधिकरण बनाम रघुबीर सिंह और अन्य (2010) 11 एससीसी 581 में विचार के लिए आया।उक्त मामले में, इस न्यायालय ने निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित किया:

> "जब कृषि भूमि के एक बड़े हिस्से का मूल्य किसी छोटे आवासीय भूखंड की बिक्री से प्राप्त मूल्य के संदर्भ में निर्धारित किया जाता है, तो यह आवश्यक है कि विकास लागत की दिशा में उचित कटौती की जाए, ताकि भूमि के बड़े हिस्से का मूल्य निर्धारित किया जा

सके।विभिन्न कारकों के आधार पर विकास लागत की ओर कटौती 20% से 75% तक हो सकती है। यहां तक कि अगर अधिग्रहित भूमि को परिस्थितिजन्य लाभ प्राप्त होता है, तो सामान्य तरीके से बड़ी कृषि भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए एक छोटे आवासीय भूखंड के बाजार मूल्य से न्यूनतम कटौती 20% से 25% के दायरे में होगी। इस मामले में जिलाधीश ने स्वयं 25 प्रतिशत कटौती को अपनाया है जिसकी पुष्टि संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा की गई है। इसलिए हम इसे बदलने का प्रस्ताव नहीं करते।"

इसलिए, यह स्पष्ट है कि बड़े कृषि क्षेत्र के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए छोटे आवासीय क्षेत्र के विक्रय विलेखों पर न्यायालय द्वारा की गई निर्भरता, इस अवधारण को तब तक अवैध नहीं बनाएगी जब तक कि यह नहीं दिखाया जाता है कि यह अवधारण उचित नहीं था।

20. प्रस्तुत मामले में, संदर्भ न्यायालय (प्रदर्श 1 और प्रदर्श 1/बी) द्वारा भरोसा की गई बिक्री विलेखों का औसत मूल्य अधिग्रहण के समय 401/- रुपये था। इसलिए, चूंकि बिक्री विलेख छोटे भूखंडों के संबंध में थे, इसलिए संदर्भ न्यायालय द्वारा 37% की कटौती की गई थी और उसके बाद, अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख तक बिक्री विलेख की तारीख से भूमि के मूल्य में 10% की उचित वृद्धि की अनुमति देकर, संदर्भ न्यायालय 250/- रुपये प्रति दशमलव के आंकड़े पर पहुंचा। उच्च न्यायालय ने प्रति दशमलव 100/- रुपये के आंकड़े पर पहुंचने पर केवल इस तथ्य पर विचार किया कि जिन विक्रय विलेखों पर भरोसा किया गया वे छोटे भूखंडों के संबंध में थे और वे विक्रय विलेख (एक्सटेंशन 1 और एक्सटेंशन 1/बी) आवास भूमि से संबंधित थे और इसलिए मुआवजे के रूप में 10,000/- रुपये प्रति एकड़ तय किए। यह भूमि की कीमत में वृद्धि और उसके द्वारा की गई कटौती पर विचार करने में पूरी तरह से विफल रही। उच्च न्यायालय लगभग 75 प्रतिशत है जो कानून के अनुसार नहीं है।

जैसा कि उदाहरण 1 और प्रदर्श 1/बी, जो छोटे क्षेत्र से संबंधित थे, तुलना के लिए उपलब्ध एकमात्र विक्रय विलेख थे, जिनका संदर्भ न्यायालय द्वारा भरोसा किया गया था, लेकिन उच्च न्यायालय ने उक्त विक्रय विलेखों की अवहेलना करके पूरी तरह से गलती की और इस प्रकार केवल अनुमान और अनुमानों पर बाजार मूल्य के रूप में प्रति दशमलव 100 रुपये का निष्कर्ष निकाला इस मूल्य पर पहुंचने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सबूत नहीं था और, भले ही यह कटौती का मामला हो, उच्च न्यायालय ने इसके समर्थन में कोई कारण नहीं दिया है।

21. उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में भी त्रुटियां की कि विक्रय विलेख (प्रदर्श 1 और प्रदर्श 1/बी) इस आधार पर कि एक प्रदर्शनी की सीमा में एक 'सड़क' और एक 'मस्जिद' दिखाई गई है, होमस्टेड भूमि से संबंधित हैं। प्रदर्श 1 और प्रदर्श 1/बी ऑन रिकॉर्ड की प्रतियों से हमें एक्सटेंशन 1 में जमीन को होमस्टेड भूमि के रूप में दिखाने के लिए कोई उद्धरण नहीं मिलता है। दूसरी ओर, प्रदर्श 1/बी में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि भूमि एक कृषि भूमि है जिसके लिए 25 रुपये का वार्षिक राजस्व किराया देय है।

22. उच्च न्यायालय ने दावेदारों द्वारा दिए गए साक्ष्य को पूरी तरह से बिना किसी कारण के नजरअंदाज कर दिया। हालांकि, इसने राज्य के एक अधिकारी (ओपी चीनेश्वर डब्ल्यू 1) रत्नेश्वर प्रसाद सिंह के साक्ष्य पर भरोसा किया और खड़ी फसलों के संबंध में मुआवजे को अलग कर दिया। संदर्भ न्यायालय ने अपने आदेश में स्पष्ट रूप से दर्ज किया है कि उक्त राज्य अधिकारी अधिग्रहण के समय उस क्षेत्र में तैनात नहीं था और उसका ज्ञान आधिकारिक रिकॉर्ड तक सीमित था.खड़ी फसलों के बारे में रिकॉर्ड मौन था। खतियान (प्रदर्श ए और प्रदर्श ए/1) भी खड़ी फसलों से संबंधित नहीं थे। यह तथ्य कि जिलाधिकारी ने खड़ी फसलों को नुकसान की दिशा में किसी भी राशि की अनुमति नहीं दी थी और खतियान में ऐसी किसी राशि का उल्लेख नहीं किया गया है, इसका मतलब यह नहीं है कि जमीन पर कब्जा लेने के समय कोई खड़ी फसल नहीं थी। इसके विपरीत, साक्षी ए. डब्ल्यू. संगत 1 से ए. डब्ल्यू. संगत 5 उपस्थित हुए और उन्होंने दावेदार के इस कथन का समर्थन किया कि कब्जे के समय,

खड़ी फसलें थीं जो 10,000 रुपये से 12,000 रुपये तक का नुकसान कारित करती थीं। प्रतिपरीक्षा के दौरान प्रतिवादी दावेदारों के खिलाफ कोई अन्य सामग्री सबूत नहीं निकाल सके।

23. जैसा कि ऊपर अभिलिखित किया गया है, निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए, हमारे पास उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द करने और द्वारा पारित पंचाट को बहाल करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है। संदर्भ न्यायालय.उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय तदनुसार रद्द कर दिया जाता है और अपील की अनुमति दी जाती है। प्रत्यर्थियों को निर्देश दिया जाता है कि वे पहले से ही भुगतान की गई राशि को तीन महीने के भीतर समायोजित करने के बाद संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित अधिनिर्णय के संदर्भ में अपीलकर्ता को मुआवजे का भुगतान करें। लागत के बारे में कोई अलग आदेश नहीं होगा।

(जी. एस. सिंघवी, न्यायमूर्ति)

(सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय, न्यायमूर्ति)

नई दिल्ली

1 जुलाई, 2013

खण्डन (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।