



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

निर्णय सुरक्षित किया गया : 27-06-2025

निर्णय पारित किया गया: 29-08-2025

प्रथम अपील (विविध) सं 15/2020

1. प्रकाश चंद्र शर्मा पिता श्री नथमल जी शर्मा, 67 वर्ष
2. मोहन पिता श्री नथमल जी शर्मा, 60 वर्ष 3. रामेश्वर पिता नथमल जी शर्मा, 58 वर्ष 4. सूरज बाई पिता श्री नथमल जी शर्मा, 55 वर्ष समस्त फवारा चौक, सत्तीबाजार, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर (सी. जी.) के निवासी हैं।
5. धीरेंद्र कुमार शर्मा, पिता श्री चैनराज जी शर्मा, निवासी अंशु प्रोविजन स्टोर, फवारा चौक निवासी पास, सत्ती बाजार, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर (सी. जी.)
(ध्यान दें: धीरेंद्र कुमार शर्मा स्वर्गीय श्रीमती शांति और स्वर्गीय श्री श्यामा बाई के कानूनी प्रतिनिधि हैं क्योंकि दोनों की मृत्यु हो गई थी, इसलिए उन्हें पक्षकार में शामिल नहीं किया गया है)

.....अपीलकर्ता

बनाम

1. छत्तीसगढ़ राज्य कलेक्टर के द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी तथा उप-मंडल अधिकारी (राजस्व), रायपुर (सी. जी.)
2. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नया रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर, तहसील और जिला रायपुर (सी. जी.)

.....उत्तरवादी

प्रथम अपील (विविध) सं 16/20

- मेसर्स एक्सप्रेस वे प्रॉपर्टीज, मैनेजर/पार्टनर ललित कुमार चोपड़ा के द्वारा, 60 वर्ष, एपिता मनोहरचंद चोपड़ा, निवासी 550, सदर बाजार, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर (सी. जी.)

...अपीलकर्ता

बनाम

1. छत्तीसगढ़ राज्य कलेक्टर के द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी तथा उप-मंडल अधिकारी (राजस्व), रायपुर (सी. जी.)
2. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नया रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर, तहसील और जिला रायपुर (सी. जी.)



.....उत्तरवादी

प्रथम अपील (विविध) सं 17/20

मनीष अहलूवालिया, 35 वर्ष, पिता भारत भूषण अहलूवालिया, 35 वर्ष, निवासी तात्यापारा, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर (सी. जी.)

...अपीलकर्ता

बनाम

1. छत्तीसगढ़ राज्य कलेक्टर के द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी तथा उप-मंडल अधिकारी (राजस्व), रायपुर (सी. जी.)
2. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नया रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर, तहसील और जिला रायपुर (सी. जी.)

.....उत्तरवादी

प्रथम अपील (विविध) सं 18/20

आशीष अहलूवालिया, 47 वर्ष, पिता भारत भूषण अहलूवालिया, निवासी तात्यापारा, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर (सी. जी.)

...अपीलकर्ता

बनाम

1. छत्तीसगढ़ राज्य, कलेक्टर के द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी तथा उप-मंडल अधिकारी (राजस्व), रायपुर (सी. जी.) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नया रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर, तहसील और जिला रायपुर (सी. जी.)

.....उत्तरवादी

अपीलकर्तागण हेतु :श्री सौरभ शर्मा तथा श्री सौरभ गुप्ता, अधिवक्तागण

उत्तरवादी संख्या 1 हेतु :श्री अजय पांडे, शासकिय अधिवक्ता।

उत्तरवादी संख्या 2 हेतु :श्री अनिमेष तिवारी, अधिवक्ता



माननीय श्रीमती रजनी दुबे, न्यायाधीश

तथा

माननीय श्री अमितेंद्र किशोर प्रसाद, न्यायाधीश

सी. ए. वी. निर्णय

न्यायमूर्ति रजनी दुबे के अनुसार,

1. चूंकि ये सभी अपीलें चतुर्थ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर (जिसे आगे संदर्भ न्यायालय कहा जाएगा) द्वारा भूमि अधिग्रहण प्रकरण क्रमांक 25/2013, 26/2013, 47/2013 और 36/2013 में पारित दिनांक 30.9.2019 और 28.9.2019 के निर्णयों के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं, जिसके द्वारा संदर्भ को खारिज कर दिया गया है और भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 11 के तहत भूमि अधिग्रहण प्रकरण क्रमांक 27/ए-82 वर्ष 2010-11 में पारित भूमि अधिग्रहण अधिकारी, रायपुर के आदेश दिनांक 11.6.2012 की पुष्टि की गई है, इसलिए उनका निराकरण इस सामान्य निर्णय द्वारा किया जा रहा है।

प्रथम अपील सं. 15/2020

02. इस अपील के निर्णय के लिए आवश्यक मामले के तथ्य, संक्षेप में, यह हैं कि अपीलकर्ताओं/आवेदकों की भूमि ग्राम-बरौद, पीएचएन 72/15, आरएनएम मंदिर हसौद, तहसील-आरंग, जिला में स्थित है। रायपुर के खसरा संख्या 98, 147, 150, 152, 364, 365, 366, 1208, 1228, 1260, 1265, 1288 और 1287, क्षेत्रफल क्रमशः 0.03, 0.36, 0.71, 0.65, 0.07, 0.1, 4.44, 0.8, 0.24, 3.05, 0.28, 0.36 और 5.58 हेक्टेयर को नया रायपुर में हवाई अड्डे के विकास के लिए उत्तरवादी अधिकारियों द्वारा अधिग्रहित किया गया था और दिनांक 11.6.2012 के निर्णय के अनुसार उन्हें 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से क्षतिपूर्ति दिया गया था। उक्त निर्णय से व्यक्ति होकर, अपीलकर्ताओं ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 18 के तहत कलेक्टर के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया। विद्वान संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 30.9.2019 के आक्षेपित निर्णय द्वारा उक्त संदर्भ को खारिज कर दिया गया।

प्रथम अपील सं. 16/2020

03. इस मामले में, अपीलकर्ता की भूमि ग्राम-बरौद, पीएचएन 72/15, आरएनएम मंदिर हसौद, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर में स्थित है, जिसका खसरा क्रमांक 1283/1, 1283/2 और 1283/3 क्षेत्रफल क्रमशः 2.00, 2.00 और 4.34 हेक्टेयर है, जिसे प्रतिवादी प्राधिकारियों द्वारा नया रायपुर में हवाई अड्डे के विकास के लिए अधिग्रहित किया गया था और भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने दिनांक 11.6.2012 के निर्णय द्वारा अपीलकर्ता को 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से क्षतिपूर्ति प्रदान किया था। उक्त निर्णय से असंतुष्ट



होकर, अपीलकर्ता ने कलेक्टर के समक्ष अधिनियम की धारा 18 के तहत एक आवेदन दायर किया और विद्वान संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 28.9.2019 के आक्षेपित निर्णय द्वारा संदर्भ को खारिज कर दिया।

प्रथम अपील सं. 17/2020

04. इस मामले में, अपीलकर्ता की भूमि ग्राम-बरौद, पीएचएन 72/15, आरएनएम मंदिर हसौद, तहसील आरंग, जिला रायपुर में स्थित है। खसरा संख्या 1276, 1277, 1278 और 1280 क्षेत्रफल 0.94, 1.79, 1.01 और 1.35 हेक्टेयर है। इसे उत्तरवादी प्राधिकारियों द्वारा नया रायपुर में हवाई अड्डे के विकास के लिए अधिग्रहित किया गया था और दिनांक 11.6.2012 के निर्णय के अनुसार, उसे भूमि अधिग्रहण के बदले 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से क्षतिपूर्ति दिया गया था। अपीलकर्ता ने अधिनियम की धारा 18 के तहत एक आवेदन दायर करके इसे चुनौती दी थी। हालाँकि, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने 28.9.2019 के आक्षेपित निर्णय द्वारा संदर्भ को खारिज कर दिया।

प्रथम अपील सं. 18/2020

05. वर्तमान मामले में भी, अपीलकर्ता की भूमि ग्राम बरौद, पीएचएन 72/15, आरएनएम मंदिर हसौद, तहसील आरंग, जिला रायपुर में स्थित है, जिसका खसरा क्रमांक 1262, 1279 और 1282, क्षेत्रफल 0.14, 2.33 और 4.02 हेक्टेयर है, जिसे उत्तरवादी प्राधिकारियों द्वारा नया रायपुर में हवाई अड्डे के विकास के लिए अधिग्रहित किया गया था और भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने दिनांक 11.6.2012 के निर्णय द्वारा 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से क्षतिपूर्ति प्रदान किया था, जिसे अपीलकर्ता द्वारा अधिनियम की धारा 18 के तहत एक आवेदन प्रस्तुत करके चुनौती दी गई थी। हालाँकि, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 28.9.2019 के आक्षेपित निर्णय द्वारा संदर्भ को खारिज कर दिया।

06. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय विकृत हैं, अभिलेख पर मौजूद तथ्यों और साक्ष्यों के विपरीत हैं और इस प्रकार अपास्त किए जाने योग्य हैं। विद्वान विचारण न्यायालय ने दिशानिर्देशों में निर्धारित दर के आधार पर निर्णय पारित करते समय विधिक त्रुटि की है। यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि दिशानिर्देशों के आधार पर बाजार मूल्य का आकलन नहीं किया जा सकता। दिशानिर्देश रजिस्ट्रार कार्यालय द्वारा निर्धारित न्यूनतम दरें हैं और वास्तव में यह भूमि की वास्तविक दर नहीं है और यह केवल स्टाम्प शुल्क के मूल्यांकन के उद्देश्य से है। अपीलकर्ताओं द्वारा दायर प्र.पी/1 से पी/13 पर विद्वान संदर्भ न्यायालय ने बिल्कुल भी विचार नहीं किया है, जबकि ये वर्ष 2010 से संबंधित हैं और कथित अधिसूचना अगस्त, 2011 में जारी की गई थी। एनआरडीए ने पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से 35 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से भूमि खरीदी, जिसे विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, लेकिन उस पर विचार नहीं किया गया। यह सर्वविदित है कि अधिनियम की धारा 4(1) के अंतर्गत अधिसूचना जारी होने की तिथि पर ही बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना है और क्षतिपूर्ति निर्धारित करने के लिए अधिसूचना के बाद के दिशानिर्देशों पर विचार



नहीं किया जा सकता।धारा 23(1) में प्रावधान है कि क्षतिपूर्ति, संदर्भित अदालत द्वारा बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाना है।तथापि, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने अधिसूचना के बाद के आधार पर, अर्थात् अगस्त, 2011 से पहले जब धारा 4(1) अधिसूचना प्रकाशित हुई थी, 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से क्षतिपूर्ति का आकलन किया, जो कि अवैध है।विद्वान न्यायालय यह भी विचार करने में विफल रहा कि भूमि सिंचित भूमि है और राजमार्ग/मुख्य सड़क से सटी हुई है, जहाँ कृषि गतिविधि के लिए सभी सुविधाएँ उपलब्ध हैं और इन सभी तथ्यों पर विचार किए बिना ही केवल 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से मुआवजा देने का निर्णय पारित कर दिया गया, जबकि यह कम से कम 35 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर होना चाहिए था, जो कि सिंचित भूमि का बाजार मूल्य है।अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि विद्वान संदर्भ न्यायालय ने अधिनियम की धारा 34 के अनुसार ब्याज न देकर गंभीर भूल की है। उसे पहले धारा 23 के अनुसार कुल मुआवजे का आकलन करना चाहिए था और उसके बाद कुल मुआवजे पर 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देना चाहिए था।माननीय सर्वोच्च न्यायालय के बारला राम रेड्डी बनाम तेलंगाना राज्य, 2025 एससीसी ॉनलाइन एससी 878 मामले में दिए गए निर्णय पर भरोसा किया गया है।

07. दूसरी ओर, उत्तरवादी क्रमांक 2 के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन करते हुए प्रस्तुत किया कि रायपुर हवाई अड्डे के विस्तार हेतु 95.72 हेक्टेयर भूमि के अधिग्रहण हेतु एनआरडीए द्वारा दिनांक 26.5.2011 के पत्र द्वारा किए गए अनुरोध के अनुसरण में, राज्य सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4(1) और 17(1) के अंतर्गत 8.8.2011 को अधिसूचना जारी की और इसे हरिभूमि और नई दुनिया समाचार पत्रों में 13.8.2011 को और राजपत्र में 26.8.2011 को प्रकाशित किया गया। धारा 5 ए के अंतर्गत कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। कुल भूमि में से 2.79 हेक्टेयर भूमि आपसी सहमति से अर्जित की गई।शेष 92.93 हेक्टेयर भूमि अनिवार्य रूप से अधिग्रहित की गई, जिसके लिए धारा 6 की घोषणा 21.10.2011 को जारी की गई, जिसका समाचार पत्र में प्रकाशन 23.10.2011 को तथा राजपत्र में अधिसूचना 18.11.2011 को जारी की गई।खसरा सं.770 में सुधार के कारण इसे 24.5.2012 पर पुनः प्रकाशित किया गया था।उन्होंने प्रस्तुत किया कि धारा 11 के तहत अवार्ड 11.6.2012 को भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित किया गया था, जिसमें 2011-12 के दिशानिर्देशों के आधार पर मुआवजा निर्धारित किया गया था, यानी परती और असिंचित धन्हा भूमि के लिए 17 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर और सिंचित धन्हा भूमि के लिए 18.25 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर।राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार, 23.14 हेक्टेयर भूमि परती भूमि थी, 64.73 हेक्टेयर असिंचित और 2.34 हेक्टेयर सिंचित थी।

08. उत्तरवादी संख्या 2 के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि सीजी पुनर्वास नीति, 2007 के खंड 4 के अनुसार, पिछले तीन वर्षों की औसत बाजार दर या दिशानिर्देश मूल्य में से जो भी अधिक हो, उसे अपनाया जाना है।विक्रय/खरीद पर प्रतिबंध के कारण, तीन वर्षों का कोई औसत आँकड़ा उपलब्ध नहीं था, इसलिए भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने उप-पंजीयक द्वारा तैयार किए गए दिशानिर्देश मूल्य पर भरोसा करना उचित समझा।क्षतिपूर्ति 2011-12 के दिशानिर्देशों के आधार पर निर्धारित किया गया था, जो अधिनियम की धारा



23(1) के अनुसार उचित है। बाजार मूल्य का आकलन करने की प्रासंगिक तिथि अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने की तिथि अर्थात् 26.8.2011 है। अपीलकर्ताओं ने भूमि अधिग्रहण अधिकारी या संदर्भ न्यायालय के समक्ष अपनी भूमि या बाड़, विद्युत प्रतिष्ठानों आदि की प्रकृति स्थापित करने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत प्रस्तुत नहीं किया।

09. जहां तक एनआरडीए और अपीलकर्ताओं द्वारा संदर्भित निजी डेवलपर्स द्वारा निष्पादित 13 बिक्री कार्यों का संबंध है, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने सही ढंग से टिप्पणी की कि अपीलकर्ता भौगोलिक निकटता या विशेषताओं में समानता स्थापित करने में विफल रहे; विक्रय कार्य विभिन्न खसरों से संबंधित थे और धारा 4 अधिसूचना के समकालीन नहीं थे; भूमि उपयोग, विकास स्तर, मिट्टी की गुणवत्ता और स्थान-विशिष्ट कारकों के कारण विक्रय मूल्य भिन्न होते हैं और पुनर्वास नीति के अनुसार, दिशानिर्देश दरें पर्याप्त हैं जहां विक्रय के उदाहरण लागू नहीं होते हैं। दिशानिर्देश नियमों की अनुसूची 3 नियम 7 के अनुसार, जब भूखंड 500 वर्ग मीटर से कम हो, तो मूल्यांकन प्रति वर्ग मीटर होता है। खसरा संख्या 98 (0.03 हेक्टेयर) को छोड़कर, सभी अधिग्रहित भूमियाँ इस आकार से अधिक हैं। खसरा संख्या 98 के लिए, मुआवजे की गणना ₹430/- प्रति वर्ग मीटर की दर से सही ढंग से की गई थी, जो ब्याज सहित ₹1,87,853 होती है। विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों के उचित मूल्यांकन पर आधारित हैं और संबंधित नियमों और अधिनियमों के प्रावधानों के अनुरूप हैं। इसलिए, वर्तमान अपीलें किसी भी सार से रहित होने के कारण खारिज किए जाने योग्य हैं। तरलोचन सिंह एवं अन्य बनाम पंजाब राज्य एवं अन्य, (1995) 2 एससीसी 424; बसंत कुमार एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य, (1996) 11 एससीसी 542; और बरला राम रेड्डी बनाम तेलंगाना राज्य, 2025 एससीसी ॉनलाइन एससी 878 के मामलों में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया गया है।

10. उत्तरवादी / राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने न्यायालय की विधिवत सहायता की।

11. पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया गया।

12. सभी चार मामलों में यह विवाद का विषय नहीं है कि उत्तरवादी राज्य और नया रायपुर विकास प्राधिकरण (एनआरडीए) ने हवाई अड्डे के विकास के लिए भूमि मालिकों की भूमि अधिग्रहित की और भूमि अधिग्रहण अधिकारी ने 11.6.2012 को सभी मामलों में अधिनिर्णय पारित किया, जिसके खिलाफ भूमि मालिकों द्वारा संदर्भ दिया गया था और विद्वान संदर्भ न्यायालय ने 28.9.2019 और 30.9.2019 के विवादित निर्णयों द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिकारी द्वारा पारित 11.6.2012 के अधिनिर्णय की पुष्टि की और इसे न्यायसंगत और उचित माना गया।

13. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता की मुख्य आपत्ति यह है कि कुछ बिक्री कार्यों (एक्स.पी/1 से पी/13) के अनुसार, भूमि डेमेरार डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड और एनआरडीए और अन्य खरीदारों द्वारा खरीदी गई थी, जो वर्ष 2010 में निष्पादित की गई थी। एक्स.पी/3 सी, पी/5 सी, पी/7 सी, पी/9 सी, पी/10 सी,



पी/12 सी और पी/13 सी एक ही गांव बरौद से हैं तथा इन विक्रय विलेखों के अनुसार, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने प्रासंगिक समय पर उनकी भूमि के मूल्य की सराहना नहीं की।

14. विद्वान संदर्भ न्यायालय ने सभी मामलों में तुलनात्मक आरोप तैयार किया है, अर्थात् भूमि अधिग्रहण मामला संख्या 26/13 में पैरा 20 पर, भूमि अधिग्रहण मामला संख्या 25/13 में पैरा 21 पर, भूमि अधिग्रहण मामला संख्या 47/13 में पैरा 20 पर और भूमि अधिग्रहण मामला संख्या 36/13 में कंडिका 20 पर, जो निम्नानुसार है:

क.	पक्षकार		मूल्य	ग्राम	दिनांक	प्रदर्श
	विक्रेता/पट्टादाता	केता/पट्टा ग्रहिता				
1.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	डिमेर डेक्लरपर्स प्रा.लि.	10,44,78,880 रु 7.29 हेक्टेयर	नकटी	31.03.2010	प्रदर्श 1 सी
2.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	इनडेकोर इंटरनेशनल	49,30,000 रु 0.344 हेक्टेयर	बनरसी	31.03.2010	प्रदर्श 2 सी
3.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	इनडेकोर इंटरनेशनल	5,05,77,160 रु. 3.529 हेक्टेयर	बरौदा	31.03.2010	प्रदर्श 3 सी
4.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	इनडेकोर इंटरनेशनल	1,17,91,400 रु. 0.823 हेक्टेयर	बरौदा	31.03.2010	प्रदर्श 4 सी
5.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	प्लेनेट अर्थ रियल बिल्ड लि.	6,33,85,300 रु. 4.379 हेक्टेयर	बरौदा	03.05.2010	प्रदर्श 5 सी
6.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	रिचा रियलकॉन प्रा.लि.	2,19,14,370 रु 1.514 हेक्टेयर	नकटी	04.05.2010	प्रदर्श 6 सी
7.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	डिमेर डेक्लरपर्स प्रा.लि.	3,71,27,980 2.565 हेक्टेयर	बरौदा	03.05.2010	प्रदर्श 7 सी



8.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	प्लेनेट अर्थ रियल बिल्ड लि.	7,27,50,310 5.026 हेक्टेयर	बनरसी	03.05.2010	प्रदर्श 8 सी
9.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	इनडेकोर इंटरनेशनल	22,81,08,580 रु 15.759 हेक्टेयर	बरौदा	03.05.2010	प्रदर्श 9 सी
10.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	आरआर. रियलकॉन प्रा.लि.	9,06,70,180 रु. 6.264 हेक्टेयर	बरौदा	03.05.2010	प्रदर्श 10 सी

11.	ओमेक्स लिमि. व अन्य	प्लेनेट अर्थ रियल बिल्ड लि.	5,05,27,970 रु. 3.507 हेक्टेयर	रमचंडी	17.05.2010	प्रदर्श 11 सी
12.	श्रीमती जसमीत कौर	एन.आर.डी. ए.	83,25,000 रु 3.460 हेक्टेयर	बरौदा	21.06.2010	प्रदर्श 12 सी
13.	हरमिंदर सिंह होरा	एन.आर.डी. ए.	79,98,750 रु 3.20 हेक्टेयर	बरौदा	24.06.2010	प्रदर्श 13 सी

विद्वान संदर्भ न्यायालय ने पाया कि अपीलकर्ताओं/दावेदारों ने यह दर्शने के लिए कोई दस्तावेज दाखिल नहीं किया कि ये ज़मीनें उनकी ज़मीनों से सटी हुई हैं। इसलिए, उसने अपीलकर्ताओं के इस तर्क को खारिज कर दिया कि उनकी ज़मीनों का मूल्यांकन उसी दर पर किया जाना चाहिए।

भूमि अधिग्रहण वाद संख्या 26/2013 में दिए गए विवादित निर्णय के पैरा 23 में, विद्वान संदर्भ न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

"(23) आवेदक ललित कुमार चोपड़ा (आ.सा.1) ने अपने प्रतिपरीक्षण में यह

स्वीकार भी किया है कि, उसके द्वारा प्रस्तुत किये गये विक्रय विलेख एवं लीज डीड उसकी जमीन से संबंधित नहीं है। अतः इन दस्तावेजों के आधार पर आवेदक की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना संभव नहीं है। यह भी ध्यान देने योग्य विषय है कि आवेदक ने इन विक्रय पत्रों/लीजडीड में उल्लेखित भूमि को उसकी अर्जित भूमि के समीप होने के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह आवश्यक नहीं है कि नया रायपुर क्षेत्र में स्थित सभी भूमि का बाजार दर एक ही हो। अतः आवेदक की ओर से प्रस्तुत उपरोक्त विक्रय पत्र/लीजडीड के आधार पर, उसकी भूमि का मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता। अतः आवेदक की यह आपत्ति भी मान्य योग्य होना दर्शित नहीं होता है।"



15. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने बरला राम रेड्डी (सुप्रा) मामले में पैरा डी. 1.1, डी. 2.2 और डी.3 में निम्नानुसार निर्णय दिया:

“डी. 1.1 सामान्य सिद्धांत

11. यह निर्धारित करने का प्रयास करने से पहले कि क्या यह विक्रय का उदाहरण सही होगा, हमें उन सामान्य सिद्धांतों को दोहराना चाहिए जो इस निर्णय को आगे बढ़ाएंगे।

12. यह एक सुस्थापित स्थिति है कि अधिग्रहण हेतु मुआवजे की गणना “धारा 4 अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को भूमि के बाजार मूल्य” द्वारा निर्देशित होनी चाहिए। यह सिद्धांत 1894 के अधिनियम की धारा 23(1) द्वारा अनिवार्य है। इस न्यायालय ने बार-बार 'बाजार मूल्य' की व्याख्या 'वह मूल्य जो एक इच्छुक क्रेता भूमि की स्थिति और संभाव्यता के आधार पर एक इच्छुक विक्रेता को देगा' के रूप में की है (गुजरात राज्य बनाम वखतसिंहजी वजेसिंहजी वाघेला, (1968) 3 एससीआर 692; कपिल मेहरा बनाम भारत संघ, (2015) 2 एससीसी 262)।

13. वास्तव में सामान्य परिस्थितियों में, इस मूल्य की पहचान करने का सबसे अच्छा तरीका समान या तुलनीय भूमि की विक्रय के उदाहरणों पर विचार करना है। ऐसे उदाहरण क्षतिपूर्ति निर्धारित करने के लिए आधार के रूप में काम कर सकते हैं, जब तक कि वे निम्नलिखित आवश्यकताओं को पूरा करते हैं:

- i. विक्रय का नमूना एक वास्तविक, खुले बाजार के लेन-देन को दर्शाता है;
- ii. विक्रय विलेख द्वारा कवर की गई भूमि अधिग्रहित भूमि के आसपास है;
- iii. विक्रय विलेख द्वारा आच्छादित भूमि प्रकृति में अधिग्रहित भूमि के समान है; तथा
- iv. विक्रय 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख के निकट समय पर निष्पादित की गई थी।

14. न्यायालय में प्रस्तुत किए जाने वाले किसी भी विक्रय उदाहरण पर इन आवश्यकताओं की कसौटी पर विचार किया जाना चाहिए, ताकि सबसे प्रतिनिधि विक्रय उदाहरण निर्धारित किया जा सके।

15. हालांकि, विक्रय उदाहरण हमें भूमि के बाजार मूल्य के बारे में सटीकता से मार्गदर्शन नहीं कर सकते हैं। कुछ मामलों में, तुलनीय भूमि की विक्रय के प्रत्यक्ष उदाहरण उपलब्ध नहीं हो सकते हैं, जबकि अन्य मामलों में, विक्रय के उदाहरण और अधिग्रहीत भूमि के बीच प्रासंगिक विभेदक विशेषताएँ हो सकती हैं। ऐसे मामलों में, न्यायालय साक्ष्य को लागू करने तथा अधिग्रहित भूमि हेतु एक न्यायसंगत मूल्य पर पहुंचने हेतु अनुमान की प्रक्रिया को अपनाती हैं। (न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम हरनंद सिंह, 2024 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1691)

D. 2 सेट सी प्रदर्शनी



34. सेट सी प्रदर्शनी में सात विक्रय विलेख शामिल हैं, जिन्हें 11.02.2004 तथा 04.02.2005 मध्य निष्पादित किया गया था। नरसिंगी गाँव में सर्वेक्षण संख्या 187-202 में भूमि के टुकड़े मेसर्स जयभेरी प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड द्वारा INR 20,00,000 से 31,00,000 प्रति एकड़ तक की दरों पर खरीदे गए थे।

36. इन प्रदर्शनी में बेची गई भूमि अधिग्रहित भूमि के आसपास है। वास्तव में, इन सर्वेक्षण संख्या के कुछ हिस्सों को भी उसी धारा 4 अधिसूचनाओं के माध्यम से प्राप्त किया गया था। सेट बी प्रदर्शनी के विपरीत, ये भूमि एक्सप्रेस राजमार्ग के एक ही तरफ हैं। सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि ये विक्रय विलेख एकमात्र प्रदर्शित विक्रय उदाहरण हैं जो धारा 4 अधिसूचनाओं के प्रकाशन से पहले हुए थे, जिसमें 26 महीने से अधिक का समय अंतराल नहीं था। उपरोक्त विचारों को ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि ये विक्रय प्रदर्शन अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए एकमात्र विश्वसनीय आधार होंगे।

37. शेष विक्रय विलेखों पर विचार करने से पहले, यह स्पष्ट है कि Ex.A6, Ex.A1 और Ex.A2 के समान ही भूमि के लिए काफी कम विक्रय मूल्य दर्शाता है। अतः, यह निष्कर्ष निकलता है कि Ex.A6 एक संकटकालीन विक्रय रहा होगा, जो कुछ बाहरी कारकों से प्रेरित था, और इस प्रकार, इसे खारिज किया जाना चाहिए।

38. इस न्यायालय ने, विभिन्न अवसरों पर, यह माना है कि अनेक विश्वसनीय विक्रय उदाहरणों में से, उस उदाहरण का उपयोग किया जाना चाहिए जो उच्चतम बाजार मूल्य दर्शाता हो। इस सामान्य नियम का अपवाद यह है कि दरों का औसत तब लिया जा सकता है जब वे एक संकीर्ण अंतर के भीतर हों। {कपिल मेहरा (सुप्रा) [18-20]; मेहरावाल खेवाजी ट्रस्ट बनाम पंजाब राज्य, (2012) 5 एससीसी 432; हिम्मत सिंह बनाम मध्य प्रदेश राज्य, (2013) 16 एससीसी 392}

39. वर्तमान अपीलों में, शेष छह बिक्री उदाहरणों में दरें 30,00,000 – 31,00,000 रुपये प्रति एकड़ के बीच दर्शाई गई हैं। प्रारंभिक तौर पर यह 'उच्चतम विक्रय उदाहरण' नियम के अपवाद को लागू करने के लिए पर्याप्त संकीर्ण प्रतीत हो सकता है। हालाँकि, जब हम इन बिक्री उदाहरणों के विवरण को ध्यान में रखते हैं तो यह दृष्टिकोण विफल हो जाता है। Ex.A3, Ex.A4, Ex.A7, और Ex.A8, जो कि सीमा के निचले स्तरे पर हैं, Ex. A1 और Ex.A2, जो कि सीमा के उच्च स्तरे पर हैं, के काफी बाद निष्पादित किए गए थे। इस विसंगति का मुकाबला करने के लिए और समय के प्रवाह के कारण मूल्य में वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, Ex.A1 और Ex.A2 अन्य प्रदर्शनों की तुलना में काफी अधिक मूल्य दर्शाते हैं। तदनुसार, हम संतुष्ट हैं कि ये दोनों उदाहरण अधिग्रहित भूमि के बाजार मूल्य की गणना हेतु आधार होने चाहिए।

डी. 3 अंक III: बाजार मूल्य की गणना करना

42. जैसा कि पहले ही माना जा चुका है, अधिग्रहण के समय अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य Ex.A1 तथा Ex.A2 में विक्रय के उदाहरणों पर आधारित होगा। हमारा ध्यान इस बात पर गया है कि



ये विक्रय विलेख धारा 4 की अधिसूचनाओं के प्रकाशन से लगभग दो वर्ष पहले, 2004 की शुरुआत में निष्पादित किए गए थे। समय बीतने के कारण, इस अवधि के दौरान ज़मीन की कीमत में वृद्धि हुई होगी। इसलिए, समय के साथ कीमतों में वृद्धि को पूरा करने के लिए हमें उदाहरणों में भी दरें बढ़ानी होंगी। कीमतों में वृद्धि का सटीक अनुमान नहीं लगाया जा सकता, और हमें अपने तर्क में कुछ हद तक अनुमान लगाना होगा। {न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम हरनंद सिंह (उपरोक्त)}

43. सामान्यतः, इस न्यायालय ने समय अंतराल को ध्यान में रखते हुए प्रति वर्ष 10-12% की वृद्धि लागू की है {हिम्मत सिंह बनाम मध्य प्रदेश राज्य, (2014) 14 एससीसी 466; अशोक कुमार बनाम हरियाणा राज्य, (2015) 15 एससीसी 200}। इस स्तर पर, हमें भूस्वामियों की ओर से प्रस्तुत इस दलील पर ध्यान देना चाहिए कि इस अवधि के दौरान क्षेत्र में तेज़ी से विकास हुआ था। साथ ही, ज़मीन की कीमत में भी भारी वृद्धि हुई होगी। हमें विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क में सार नज़र आता है। अधिग्रहण किया जाने वाला क्षेत्र हैदराबाद शहर की नगरपालिका सीमा के करीब है और अधिग्रहण से पहले ही यहाँ प्रमुख बहुराष्ट्रीय आईटी और वित्तीय क्षेत्र के संगठनों के कार्यालय स्थापित हो चुके थे। अधिग्रहित भूमि हैदराबाद हवाई अड्डे के भी निकट है। अतः, भले ही भूमि हैदराबाद शहर की नगरपालिका सीमा के भीतर न हो, इस क्षेत्र को महानगरीय क्षेत्र का विस्तार माना जाना चाहिए। अतः, प्रत्येक वर्ष के लिए वृद्धि भी अधिक होनी चाहिए। महानगरीय क्षेत्रों में उच्च वृद्धि की अवधारणा को इस न्यायालय ने ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेलिया (2008) 14 एससीसी 745 (13) में भी स्वीकार किया था। समस्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि प्रत्येक वर्ष हेतु 20 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि वृद्धि समय के साथ कीमतों में वृद्धि हेतु उचित तथा न्यायसंगत होगी।

44. 2004 और 2005 के लिए 31,00,000 रुपये प्रति एकड़ की आधार दर पर 20% चक्रवृद्धि वृद्धि लागू करने पर, हम पाते हैं कि 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के समय अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 44,64,000 रुपये प्रति एकड़ होगा।" 16. वर्तमान मामले में भी, विद्वान संदर्भ न्यायालय द्वारा तैयार चार्ट से यह स्पष्ट है कि कुछ विक्रय विलेख एक ही गांव से संबंधित हैं जो निम्नानुसार हैं:

स.क.	एक्स . पी	निष्पादित विक्रय विलेख मध्य पक्षकार	ख. नं.	भूमि का विक्रय दर	प्रति हेक्टेयर भूमि की विक्रय दर
1	ए-3	ओमैक्स लिमिटेड तथा अन्य तथा इंडेकोर इंटरनेशनल	140	5,05,77, 16 0/- 3.529	1,43,31,8 67.4



				हेक्टेयर हेतु	
2.		ए-4 ओमैक्स लिमिटेड तथा अन्य तथा इंडेकोर इंटरनेशनल	68, 69, 70, 71, 72/ 1,7 2/2 ,76	1,17,91,4 0 0/- 0.823 हेक्टेयर हेतु	1,43,27,3 39/-
3		ए-5 ओमैक्स लिमिटेड तथा अन्य तथा प्लैनेट अर्थ रियल बिल्ड लिमिटेड।	2/1 ,2/ 2,3 /1, 3/ 3,3 □4 ,4,5 /1, 9/1 ,19 /2, 21/ 1,21 /2, 31, 33/ 2	6,33,85, 30 0/- 4.379 हेक्टेयर हेतु	1,44,74,8 34.4
4		ए-7 ओमैक्स लिमिटेड तथा अन्य तथा डिमेरार डेवलपर्स	93/ 1,9 3/2 ,94 / 1,9 4/3 ,94	3,71,27, 98 0/- 2.565 हेक्टेयर हेतु	1,44,74,8 46/-





			/4, 94/ 5,9 5/1		
5		ए-9 ओमैक्स लिमिटेड तथा अन्य तथा इंडेकोर इंटरनेशनल	32/ 1,3 3/4 ,	22,81,08 ,5 80/- 15.759 हेतु	1,44,74,8 13.1

18 19

			40/3, 41, 43/1, 43/2, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46/1, 47, 50, 51, 64/1, 64/2 , 77/1, 77/2, 77/3, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85/1, 85/2, 85/5, 86, 87,	हेक्टेयर
--	--	--	--	----------



			91/1,91/3,92 / 1,92/2		
6	ए-10	ओमैक्स लिमिटेड तथा अन्य तथा आरआर रियल्कॉन	168, 169/2, 170/2, 172/2, 172/3, 178/1, 180, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 191, 192, 194, 196, 197, 202/1, 202/2, 204, 205/2	9,06,70,18 0/- डी 6.264 हेक्टेयर हेतु	1,44,74,8 05.2
7	ए-12	श्रीमती. जसमीत कौर तथा एनआरडीए	1231, 1230, 1393, 1433, 1438, 1502/1	83,25,000/ - 3.460 हेक्टेयर हेतु	24,06,06 9.36
8	ए-13	हरमिंदर सिंह होरा तथा एनआरडीए	1207, 1226, 1426, 1421, 1490, 1491, 1549, 1420, 1402, 1403, 1445, 1467, 2059, 1389, 1451	79,98,750/ 3.2 हेक्टेयर हेतु	24,99,60 9.38

इस प्रकार, उपरोक्त चार्ट से यह स्पष्ट है कि ये सभी विक्रय विलेख एक ही गाँव बरौद से संबंधित हैं और वर्ष 2010 में निष्पादित किए गए थे। इन विक्रय विलेखों के अनुसार, प्रति हेक्टेयर भूमि की बिक्री दर भिन्न है, अर्थात् ₹24,06,069 से ₹1,44,74,846/- तक। उत्तरवादी की मुख्य आपत्ति यह है कि संबंधित समय पर बिक्री पर प्रतिबंध लगा दिया गया था, इसलिए ये विक्रय विलेख खुले बाजार मूल्य के लिए सुसंगत नहीं हैं। हालांकि, प्र.A/12 और A/13 से यह स्पष्ट है कि NRDA स्वयं इन विक्रय विलेखों में एक क्रेता था और इन्हें 21.6.2010 और 24.6.2010 को क्रमशः ₹24,06,069.36 और ₹24,99,609.38 की दर से निष्पादित किया गया था। विद्वान् संदर्भ न्यायालय ने पाया कि अपीलकर्ताओं ने कोई दस्तावेज दाखिल नहीं



किया, जिससे पता चल सके कि उनकी जमीनें इन जमीनों से सटी हुई हैं, लेकिन इन सभी बिक्री विलेखों से यह स्पष्ट है कि एक्स.ए/3, ए/4, ए/5, ए/7, ए/9, ए/10, ए/12 और ए/13 एक ही गांव बरौद से हैं और बिक्री विलेख एक्स.ए/12 और ए/13 में एनआरडीए स्वयं एक क्रेता है।

17. माननीय सर्वोच्च न्यायालय के दिशानिर्देशों के अनुसार, इस मूल्य की पहचान करने का सबसे अच्छा तरीका समान या तुलनीय भूमि की बिक्री के उदाहरणों पर विचार करना है, और बिक्री 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना की तारीख के निकट समय पर की गई हो। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से माना है कि न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए जाने वाले किसी भी विक्रय उदाहरण पर इन आवश्यकताओं की कसौटी पर विचार किया जाना चाहिए ताकि सबसे प्रतिनिधि विक्रय उदाहरण निर्धारित किया जा सके।

18. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त दिशानिर्देशों, ऊपर उल्लिखित बिक्री विलेखों, विशेष रूप से एक्स.ए/12 और ए/13 के विक्रय विलेखों को ध्यान में रखते हुए, हम इन सभी मामलों में भूमि की विक्रय दर 25 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर तय करते हैं। इसके अतिरिक्त, अपीलकर्ताओं/भूमि मालिकों को क्षतिपूर्ति के हिस्से के रूप में 12% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त राशि और 30% की दर से क्षतिपूर्ति का हकदार माना जाता है, साथ ही कब्जा लेने के बाद पहले वर्ष के लिए पूरे क्षतिपूर्ति पर 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज और उसके बाद की अवधि के लिए 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज, जब तक कि राशि भूमि मालिकों को भुगतान नहीं कर दी जाती या न्यायालय में जमा नहीं कर दी जाती। इस निर्णय के पारित होने की तिथि से छह महीने के भीतर अपीलकर्ताओं को सभी वैधानिक अधिकारों और ब्याज सहित क्षतिपूर्ति की राशि का भुगतान किया जाएगा।

19. परिणामस्वरूप, विद्वत् संदर्भ न्यायालय के विवादित निर्णयों को इसके द्वारा अपास्त दिया जाता है तथा अपीलों को उपरोक्त विस्तार तक स्वीकृति दी जाती है। तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

सही/-

(रजनी दुबे)

न्यायाधीश

सही/-

(अमितेंद्र किशोर प्रसाद)

न्यायाधीश



अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यवाहरिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्राप्ति माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

