

माननीय जी० एस० संधवालिया न्यायधीश के सम्मुख

आकाश सहकारी ग्रुप हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड-11 अपीलकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य प्रतिवादी

आर.एफ.ए. नम्बर 1817 आफ 2019 2019

27 मई 2020

(ए) भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894-एस.एस. 4, 18, 23 और 54 मुआवज़ा भूमि की संभावना अधिग्रहण के तहत भूमि की राजधानी चंडीगढ़ के नियोजित शहर के उत्तरी भाग पर स्थित है दो राज्य पंजाब और हरियाणा. भूमि बिल्कुल गांव से सटी हुई है किशनगढ़ का विकास चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा किया जा रहा है इसके बाद के समय में अधिग्रहण हुआ, राजीव गांधी सूचना एवं संपर्क मार्ग का निर्माण टेक्नोलॉजी पार्क और उससे जुड़े अधिग्रहण जो हुए 01.10.2002 और 20.02.2003 उन मामलों में दी गई राशि थी। संदर्भ न्यायालय भूमि द्वारा बढ़ाकर रुपये 35,71,200/- प्रति एकड़ कर दिया गया अधिग्रहण का विषय किशनगढ़ से परे स्थित है पंचकुला शहर की विकसित भूमि के बीच पुराने मणि का भाग माजरा शहर जो चंडीगढ़ का हिस्सा है, इसके दक्षिणी हिस्से को छूता है। सीमाएँ जिनमें फन रिपब्लिक के नाम पर व्यावसायिक परिसर है कालका-शिमला-मोटर की ओर जाने वाले मुख्य राजमार्ग पर आ गया था मनी माजरा का बाजार व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए विकसित किया गया था चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा.एम.आई सड़क जो मुख्य से जाती है चंडीगढ़ से कालका तक सड़क का विकास किया गया दोनों तरफ लिंक रोड वाले शोरूम जो 80 मीटर चौड़े थे. मणि-माजरा से सड़क मनसा देवी मंदिर की ओर जाती है। केवल नकारात्मक वह कारक जिसके कारण गाँव की भूमि का विकास नहीं हो सका। प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति यह है कि इसे दो भागों में रेलवे लाइन काट रही थी, भूमि. इसलिए बाद के चरण में रेलवे लाइन के पार शोषण किया गया बाद में भूमि के दोहन का कारण कोई विवाद नहीं है, विकसित क्षेत्र से निकटता के साथ भूमि की संभावनाओं के संबंध में। जैसा कि देखा गया वह जमीन ग्रुप हाउसिंग सोसायटियों के लिए थी बेचा भी गया जो पीडब्लू.6 के कथन से स्पष्ट होगा। सुरेश कुमार, एस्टेट ऑफिस, हुडा, सेक्टर 4 एमडीसी से क्लर्क 13.12.1993 एक्स-पी 14 और 28.12.1993 (एक्स.-पी15) के अनुसार के बीच कई भूखंडों की तीसरी अधिसूचना के साक्ष्य रूप 2000-3000/- वर्ग मीटर। इस प्रकार के संबंध में कोई विवाद नहीं है, विकसित क्षेत्र से इसकी निकटता के साथ भूमि की क्षमता।

(बी.) भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894.एस.एस. 4, 18, 23 और 54. मुआवज़ा. भूमि की संभावना.अधिग्रहण वर्ष 1997 का है 1999 तक और भूस्वामी अभी भी पर्याप्त मुआवजे की मांग कर रहे हैं बार-बार रिमांड के कारण उन्हें थोड़ी-थोड़ी मात्रा में प्राप्त किया जा रहा है इस तथ्य के बावजूद कि भूमि के शहरीकरण की पूरी संभावना थी. इसलिए उधो दास बनाम हरियाणा राज्य में निर्धारित सिद्धांत 2010(12) एससीसी 51 का भुगतान लागू होगा मुआवजे पर अभी भी ज़मीन मालिकों और राज्य द्वारा विवाद चल रहा है . एक बार भूमि जो आवासीय बेल्ट के किनारे स्थित थी और सक्षम थी गैर.कृषि प्रयोजन जैसे उपयोग के लिए यह आवश्यक रूप से होना चाहिए मुआवजे के निर्धारण के लिए गैर कृषि भूमि मानी जाएगी. भूमि का वह स्थान जो दो प्रमुख शहरों के बीच स्थित था इस प्रकार क्षेत्रों को उजागर किया जा सकता है और इसलिए इसे सुरक्षित रूप से किया जा सकता है निष्कर्ष निकाला कि यह विकसित के निकट स्थित शहरीकरण योग्य भूमि थी सभी बुनियादी सुविधाओं तक पहुंच वाले गांव। माना गया कि एक बार वह भूमि जो एक के किनारे स्थित थी। आवासीय बेल्ट और गैर.कृषि जैसे उपयोग के लिए सक्षम था उद्देश्य इसे आवश्यक रूप से गैर.कृषि भूमि के रूप में माना जाना चाहिए मुआवजे का निर्धारण जमीन का जो स्थान था इस प्रकार दो प्रमुख शहरी क्षेत्रों के बीच स्थित क्षेत्र को उजागर किया जा सकता है और इसलिए यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यह शहरीकरण योग्य भूमि थी सभी बुनियादी ढांचे तक पहुंच के साथ विकसित गांवों के पास स्थित है सुविधाएँ। अंजनी मोलू के फैसले पर भरोसा किया जा सकता है। देसाई बनाम गोवा राज्य और दूसरा 2010 (13) एससीसी 710 जो था इसके बाद शीर्ष अदालत में विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य बनाम इस पहलू के संबंध में एमकेके रफीक साहब 2011 (7) एससीसी 714 जिसे ध्यान में रखना होगा

(पैरा 105)

शोएब खान एडवोकेट, एम.के.चौहान एडवोकेट, पी.सी.
 धीमान एडवोकेट, एमएलए शर्मा ए अधिवक्ता मीनाक्षी
 शर्मा एडवोकेट अनुज शर्मा एडवोकेट संदीप, गहलावत एडवोकेट,
 विनोद कुमार एडवोकेट डीकेके सिंगल
 एडवोकेट राजन गुप्ता एडवोकेट पीएलए सिंगला ए वकील ए
 एसकेके लौरा एडवोकेट, एस.के. शर्मा, एडवोकेट, आदित्य
 ग़ोवर एडवोकेट रणजीत सैनी एडवोकेट, कुलदीप कौर
 एडवोकेट आदर्श जैन एडवोकेट एसएसए कालीरामना
 सोनू गिरी की ओर से अधिवक्ता आकाश श्रीधर अधिवक्ता
 एमएसए के वकील भूस्वामियों के वकील कुंडू।

वकील प्रीतम सिंह सैनी, श्री माता मनसा देवी के श्राइन बोर्ड.
 सुदीप महाजन, अतिरिक्त ए.जी.ए हरियाणा, अभिनाश जैन, ए.ए.जी. हरियाणा।

विभा तिवारी ए.ए.जी. हरियाणा राज्य के लिए।
सुनील कुमार शर्मा वरिष्ठ पैनल वकील, भारत संघ के लिए।

जी० एस० संधवालिया न्यायधीश

(1) वर्तमान निर्णय उपरोक्त अपीलों का निपटान करेगा क्रमांक 359 एवं धारा 54 के तहत 4 प्रति आपत्तियां दाखिल की गई भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894; संक्षेप में अधिनियम के विरुद्ध निर्देशित संदर्भ न्यायालय पंचकुला के 3 अलग-अलग पुरस्कार सूचनाएं क्योंकि वे भैंसा टिब्बा के आम गांवों से संबंधित हैं और सकेतरीए जो निकटवर्ती गांव हैं। अधिसूचनाएँ दिनांकित हैं 29.09.1997, 16.03.1999 और एक अधिसूचना दिनांक 02.06.1999 है, मामलों के वर्तमान सेट में ऐसे में भूस्वामी आगे की तलाश में हैं मुआवजे की वृद्धि स्वाभाविक रूप से जबकि अपील दायर की गई हरियाणा राज्य माता मनसा देवी श्राइन बोर्ड और हुडा चाहते हैं अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे की राशि में कमी।

(2) पहले भी मामले सामने आ चुके हैं इस न्यायालय द्वारा एक बार नहीं बल्कि दो बार रिमांड पर लिया गया और अपीलें ली गई एक साथ और इसलिए पहले की टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए समन्वय पीठों के लिए यह उचित है कि मामलों को उठाया जाए फिर से एकसाथ। अन्यथा भी उचित दर तय करने के उद्देश्य से धारा 4 की अधिसूचना की तिथि परए भूमि के मुआवजे के रूप में अधिनियम की धारा 23 के तहत निर्धारित साक्ष्य जो है पार्टियों के विभिन्न समूहों के नेतृत्व में भी प्रासंगिक होगा।

विवरण और पृष्ठभूमि पहली अधिसूचना दिनांक 29.09.1997

(3) भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने बाजार मूल्य का आकलन किया अधिग्रहीत भूमि का अवार्ड दिनांक के अनुसार रुपये 1,80,000/- प्रति एकड़ की दर से 11.04.2000 जो धारा 4 अधिसूचना के अनुसरण में जारी किया गया था दिनांक 29.09.1997. 5 एकड़ 4 कनाल 3 मरला भूमि के लिए गिरती हुई गांव भैंसा टिब्बा हस्बस्त नंबर 377 तहसील एवं जिला पंचकुला मेंए सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अर्थात् केंद्रीय के लिए मुख्य स्थान योजना सरकारए रक्षा मंत्रालय। धारा के तहत दायर याचिका में अधिनियम के 18 में भूस्वामियों की दो याचिकाओं को एक साथ जोड़ दिया गया, जिसका प्रमुख मामला एलएसी. 226-2001 था जिसका शीर्षक श्रीमती मानसी एवं अन्य बनाम उप.विभागीय अधिकारी;नागरिक, सह.भूमि अधिग्रहण कलेक्टर पंचकुला धारा 30 के तहत इच्छुक व्यक्तियों द्वारा दायरए अपने कब्जे के कारण मुआवजे में हिस्सेदारी का दावा करना। शामलात देह में हिस्सेदारी रखने वाले गांव के मालिकों को एकजुट किया गया चूँकि उत्तरदाताओं और इच्छुक व्यक्तियों ने किसी को प्राथमिकता नहीं दी है निवेदन। राजिंदर सिंह आदि की ओर से एक अलग याचिका दायर की गई थी एलएसी-227-2001, धारा 18 के तहत, जिस पर प्रारंभ में निर्णय लिया गया था 31.03.2006, संदर्भ न्यायालय

द्वारा, इस निष्कर्ष पर पहुँचकर बिक्री विलेख (Exs.P2 से P5, P7 से P9) वर्ष 1997 से संबंधित थे और धारा 4 अधिसूचना जारी होने से पहले और हो सकता है विचार में लिया। सभी बिक्री उदाहरणों का औसत मूल्य प्रति एकड़ 34,95,959/- रुपये पर गणना की गई और चूंकि वही थे छोटे क्षेत्रों से संबंधित, बाजार को ठीक करने के लिए 60% की कटौती लागू की गई थी मूल्य @ रु.14,03,600/- प्रति एकड़ (रु.290/- प्रति वर्ग गज)। किरायेदार जिन्होंने 1918-19 से लंबे समय तक कब्जे का दावा किया, उन्हें 75% का हकदार माना गया शीर्ष अदालत के फैसले को ध्यान में रखते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण मंगत राम और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य में न्यायालय¹ और 25% गाँव के उन मालिकों को दिया गया जो आपत्तिकर्ता थे।

(4) आरएफए-3008-2009 में इस न्यायालय का शीर्षक पूनम बनाम राज्य है हरियाणा सरकार ने 25.02.2009 को निर्णय लिया कि कोई साइट-योजना नहीं थी बिक्री विलेखों का स्थान देने के लिए रिकॉर्ड पर प्रस्तुत किया गया और इसलिए, यह माना गया कि साइट-प्लान का उत्पादन न करना भूस्वामियों का यह सुविचारित प्रयास था कि वे न्यायालय तक न पहुँच सकें एक सही निष्कर्ष और बाजार मूल्य का आकलन भी इसी पर आधारित था बाद की अधिसूचना. यह देखा गया कि बहुत अधिक भिन्नता थी बिक्री विलेखों में रुपये 12,00,000/- से रुपये 80,00,000/- प्रति एकड़ और इसे बिक्री का तुलनीय बिक्री उदाहरण नहीं माना जा सकता उदाहरण और भूमि 1.5 की काफी दूरी पर स्थित थी किलोमीटर और आसपास कोई विकास नहीं। पुरस्कार निर्धारित किया गया था 25.02.2009 को एक तरफ कर दिया गया और मामले को संदर्भ में भेज दिया गया अदालत। हालाँकि, मुआवजे का मुद्दा पार्टियों के बीच था प्रत्येक को 50% के अनुपात पर तय किया गया, क्योंकि कब्जेदार वहां थे 1918-19 से लेकिन वे कोई बटाई/किराया नहीं दे रहे थे ज़मींदार इसी प्रकार, सुपर संरचनाओं का मूल्यांकन, फल-असर अधिग्रहीत भूमि पर खड़े पेड़, मुआवजे का बंटवारा अंततः मामले को रिमांड पर लेते समय निर्णय लिया गया। का प्रासंगिक भाग आदेश दिनांक 25.02.2009 इस प्रकार है: "इस मुद्दे पर पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, मैंने के पुरस्कार में हस्तक्षेप करने के लिए कोई न कोई कारण अवश्य खोजें नीचे विद्वान न्यायालय। यद्यपि जिन व्यक्तियों का कब्जा है जमीन को गैर मौरूसी के रूप में दर्ज दिखाया गया है लेकिन 1 1996 एलएसीसी 377 (एससी) 922 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) तथ्य यह है कि जमीन पर उनका कब्जा है पिछले 80 साल ऐसी स्थिति में, मेरी राय में, का अंत होता है दोनों पक्षों को हकदार ठहराए जाने पर न्याय मिलेगा के अनुपात में अधिग्रहीत भूमि का मुआवज़ा बाँटना 50:50 तदनुसार, विद्वान न्यायालय का आक्षेपित निर्णय नीचे उस सीमा तक संशोधित किया गया है। पक्षों को अपने वकील के माध्यम से उपस्थित होने के लिए निर्देशित किया जाता है 25.4.2009 को विद्वान जिला न्यायाधीश, पंचकुला के समक्ष आगे की कार्यवाही के लिए. विद्वान जिला न्यायाधीश हो सकते हैं या तो संदर्भ अपने पास रखें या उसे सौंप दें किसी अन्य अतिरिक्त जिला न्यायाधीश को। जहाँ तक सुपर स्ट्रक्चर के मूल्यांकन का प्रश्न है, अधिग्रहीत

भूमि पर खड़े फलदार वृक्ष तथा मुआवजे के बंटवारे का संबंध है, मुद्दा है अंततः निर्णय लिया गया. अपीलों और प्रति-आपत्तियों का निपटारा यहीं किया जाता है ऊपर बताए गए तरीके से।"

(5) ध्यान देने वाली बात यह है कि यह हिस्सेदारी का निर्धारण है कभी भी सुपर-स्ट्रक्चर/फल देने वाले पेड़ों के लिए मुआवजा नहीं दिया गया किसी भी पक्ष द्वारा इसके खिलाफ अपील की गई और यह अंतिम अंतरविरोध बन गया है।

(6) दिनांक 08.07.2013 को रिमांड पर बाजार मूल्य कम कर दिया गया 276/- प्रति वर्ग गज (13,35,840/- प्रति एकड़) इस आधार पर कि बिक्री विलेख (उदाहरण पी-2 से पी-5 और पी-7 से पी-9) 4-5 महीने पहले निष्पादित किए गए थे अधिसूचना के लिए और इसलिए, उक्त दस्तावेज लाए गए थे बाजार मूल्य को बढ़ाने के लिए अस्तित्व में है। परिणामस्वरूप, चूंकि के लिए अधिसूचना दिनांक 16.03.1999, एक पुरस्कार पारित किया गया था और 374/- प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा पारित किया गया, 18% की उलट कटौती लागू किया गया, ताकि बाजार मूल्य को घटाकर 307/- रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया जाए। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि वर्तमान सेट में भूमि का अधिग्रहण किया गया है अधिसूचना आरक्षित वन क्षेत्र और छावनी से सटी हुई थी और आबादी से 2 किलोमीटर दूर था जबकि भूमि अधिग्रहित की गई थी दिनांक 16.03.1999 की अधिसूचना में अधिक संभावना थी, एक और 10% की कटौती बाजार मूल्य रु. 276/- प्रति वर्ग गज तय करने के लिए रखा गया था।

(7) उक्त पद्धति को आरएफए 10326-2014 शीर्षक द आकाश को-ऑप में इस न्यायालय द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया था। ग्रुप हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, मुख्य रूप से 14.11.2017 को निर्णय लिया गया इस आधार पर कि आगामी अधिग्रहण पर भरोसा किया गया था और पहले मामले को रिमांड पर लेते समय टिप्पणियाँ, नहीं साइट-योजना बनाते समय, ध्यान में नहीं रखा गया था। इस पर भी गौर किया गया पार्टियों को आगे सबूत पेश करने की अनुमति दी गई थी लेकिन उन्होंने ऐसा नहीं किया ऐसा किया गया और इसलिए, रिमांड का उद्देश्य अधूरा रह गया था, सामान्य तौर पर सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए प्रबंधक, तेल एवं प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल कि रिवर्स कट का सिद्धांत उत्तरदायी नहीं है लागू। इस प्रकार, मामलों को दूसरी बार रिमांड पर लिया गया।

(8) अब, दिनांक 10.08.2018 के आक्षेपित पुरस्कार के माध्यम से संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य रु.390/- प्रति वर्ग गज निर्धारित किया है (रु.18,87,600/- प्रति एकड़) सभी वैधानिक लाभों के साथ, जबकि कुल 6392/- रुपये की दर से निकालने के लिए 8 विक्रय विलेखों पर भरोसा करें वर्ग गज और उसके बाद प्रति वर्ग गज औसतन 866/- रुपये निकाले। ए उक्त दर पर बाजार मूल्य तय करने के लिए 55% की कटौती की गई। पहले के अवलोकनों के अनुपालन में, बिक्री कार्यों के स्थान को दर्शाने वाला नखा नाज़री (साइटप्लान) (Exs.P2 से P5 (Exs.P1-) /B), Exs.P8, P9,

PW10/Cand Ex.R3) पर विचार किया गया। हालाँकि, मुद्दा नंबर 2 के तहत, चूँकि मुआवज़ा तय हो चुका था पहले इस न्यायालय द्वारा कब्जाधारियों और भूमि मालिकों के बीच 50% की दर से, वही परेशान नहीं किया गया। दूसरे का विवरण और पृष्ठभूमि अधिसूचना दिनांक 16.03.1999

(9) प्रारंभ में भैंसा टिब्बा की 202.55 एकड़ भूमि हदबस्त नं.377 एवं 785.67 एकड़ ग्राम सकेतड़ी, हदबस्त नं.376, विकास के लिए अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिग्रहण की मांग की गई थी और आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत और के रूप में उपयोग सेक्टर 1, 2, 3, 5बी, 5सी और 6, मनसा देवी के लिए मनोरंजक क्षेत्र कॉम्प्लेक्स, पंचकुला, जिसके लिए धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी 15.03.2000 को जारी किया गया। गाँव के लिए नाममात्र की कमी थी सकेतरी में 747.69 एकड़ जमीन मांगी गई थी हासिल किया जाना है। हालाँकि, केवल अवार्ड संख्या 8 दिनांक 09.10.2003 के तहत भैंसा टिब्बावास की 140.59 एकड़ जमीन अधिग्रहित की गई जिसमें 9 लाख रु चाही आबी-बरनी भूमि के लिए प्रति एकड़, बंजार के लिए 5 लाख रुपये प्रति एकड़ कादिम और गैर मुमकिन के लिए 2,60,000/- रुपये प्रति एकड़ तय किये गये। बाजार मूल्य। ग्राम सकेतड़ी में आने वाली भूमि हेतु अवार्ड क्रमांक 7 द्वारा, अंतः केवल 482.17 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया। मूल्य वही था चाही आबी और बरनी भूमि के लिए, भैंसा टिब्बा के लिए जबकि बंजार के लिए भूमि, इसकी कीमत रु. 4,70,000/- प्रति एकड़ आंकी गई थी और गैर मुमकिन के लिए, रु. 2,30,000/- प्रति एकड़।

(10) संदर्भ न्यायालय, प्रारंभ में 31.10.2006 को, जबकि 25 सन्दर्भों का निर्णय करना, जिनमें मुख्य मामला LAC-227-2001 था, तय किया गया बाजार मूल्य @ 418/- प्रति वर्ग गज। पर भी वैसा ही किया गया बाद की अधिसूचना दिनांक 02.06.1999 के आधार पर, जो कि थी सुख-सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिए विकास कार्य करता है श्री माता मनसा देवी श्राइन बोर्ड, पंचकुला के भक्त। के बाद से चरण के मामले में संदर्भ न्यायालय ने दिनांक 26.07.2006 को पुरस्कार दिया सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य ने उक्त बाजार तय किया था कीमत। मामलों को श्रीमती में भेज दिया गया था। पूनम (सुप्रा) पर 25.02.2009, जैसा कि ऊपर देखा गया। (11) 31.10.2011 को, मामले पर फिर से फैसला सुनाया गया और बाजार मूल्य रु.374/- प्रति वर्ग गज (रु.18,10,160/- प्रति एकड़) निर्धारित किया गया था। जो चरण कौर की अधिसूचना से ही संबंधित थी मामले पर दोबारा फैसला सुनाया गया था। इस बीच, संदर्भ न्यायालय ने चुना Ex.P28 पर भरोसा न करें, जो कि वही विक्रय विलेख है, Ex.PW10/C, पहली अधिसूचना में 1 मरला माप प्रदर्शित किया गया था जो कि किया गया था रु. 60,000/- में बेचा गया, इस आधार पर कि न तो इसका उपयोग किया जा सकता है आवासीय या कृषि उद्देश्य और बिक्री 4 महीने के भीतर थी और यह एक दिखावटी लेन-देन प्रतीत हुआ। तदनुसार, निर्भरता थी चरण के मामले में पारित पुरस्कारों (Exs.R1 से R3) पर रखा गया कौर 24.04.2010

और 28.03.2011 को-सुच्चा सिंह, जिसमें बाजार भूमि का मूल्य जो अधिसूचना दिनांक के लिए अर्जित किया गया था 02.06.1999 को 374/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से निर्धारित किया गया था।

(12) उक्त पुरस्कारों को फिर से रद्द कर दिया गया और आगे बढ़ा दिया गया 14.11.2017, आकाश कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसायटी (सुप्रा) में यह मानते हुए कि संदर्भ न्यायालय को पहले मामलों का निर्णय करना चाहिए रिवर्स कट लागू करने के बजाय जल्द से जल्द अधिसूचना। संदर्भ कोर्ट ने 20.09.2018 को एलएसी420-2005 में एलआर और अन्य के माध्यम से फजल मोहम्मद (मृतक) शीर्षक से पारित फैसले के तहत फैसला सुनाया। बनाम हरियाणा राज्य और अन्य ने बाजार मूल्य निर्धारित किया @ रु. 511/- प्रति वर्ग गज (रु. 24,73,240/- प्रति एकड़), निर्भरता रखकर मानसी में निकाले गए 8 विक्रय पत्रों में से औसतन प्रथम अधिसूचना से संबंधित मामला, जिसका बाजार मूल्य प्रति वर्ग गज 866/- रुपये निकला। पर 50% की कटौती लागू की गई वही, 433/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मूल्य निकालने के लिए और 18% की वृद्धि के बीच समय-अंतराल को देखते हुए दिया गया था 29.09.1997 और 16.03.1999, बाजार मूल्य तय करने के लिए। उक्त बाजार मूल्य पुरस्कार दिनांक 21.09.2018, 16.02.2019 के बाद दिया गया, 03.04.2019 और 06.03.2020.

(13) दिनांक 29.07.2006 को पारित पुरस्कार का अवलोकन चरण कौर का मामला यह दर्शाता है कि संदर्भ न्यायालय ने ऐसा किया था गंभीर दोष उठाया दिनांक 27.08.1997 (मानसी के मामले में Ex.PW10/C) है कि इसे खरीदा गया था दावेदारों में से एक, सुभाष चंद्र और उनकी पत्नी, जो मालिक थीं, द्वारा अधिग्रहीत भूमि के अन्य भागों का निर्माण किया गया प्रमाण। ध्यान आया कि एक खरीदने की क्या जरूरत थी मरला ज़मीन जब वह खुद बहुत बड़ा ज़मींदार था और इसलिए, यह इसे वास्तविक बिक्री लेनदेन के रूप में दर्ज नहीं किया गया था। अंततः, निर्भरता दिनांकित 12 मरला भूमि के विक्रय विलेख (Ex.P79) पर रखा गया था 23.04.1997 (मानसी के मामले में Ex.P4 के रूप में प्रदर्शित) और परिणामस्वरूप, दे रहा है 12% की संचयी वृद्धि और यह देखते हुए कि यह इसके करीब थी गांव की आबादी देह और लाल लकीर में 50% की कटौती की गई बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए रु. 574/- प्रति वर्ग गज की दर से। अन्य बिक्री उदाहरण इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि उस पर निर्माण कार्य किया गया था वही। ऐसे में अन्य गांवों का अवार्ड इससे पहले लंबित था न्यायालय या रिमांड पर लिया गया था या वे निकटवर्ती गांव नहीं थे और तदनुसार खारिज कर दिया गया। इसी तरह, सुच्चा सिंह (सुप्रा) में, संदर्भ न्यायालय ने बाजार मूल्य की समान राशि का आकलन किया, जबकि दिनांक 02.06.1999 की अधिसूचना से संबंधित मामलों का निर्णय करना, जिसे ठीक करने के लिए अन्य 4 कनाल 8 मरला भूमि का अधिग्रहण किया गया चरण कौर के

मामले में दी गई मुआवजे की समान राशि वही उद्देश्य भक्तों को सुख-सुविधाएं प्रदान करना है माता मनसा देवी मंदिर, क्योंकि यह एक दूसरे से सटा हुआ था।

(14) पुरस्कारों के विरोध में यह उल्लेख करना भी उचित है दिनांक 28.11.2011, 19.12.2011, 29.08.2012, 26.09.2012, 19.02.2013 एवं 29.09.2017 के बाद अपील विलंबित चरण में दायर की गई है इस न्यायालय द्वारा मामले को रिमांड पर लिया गया था (जिसका विवरण दिया गया है)। उपरोक्त चार्ट में दिया गया है)। अपीलें समय-बाधित और विलंबित हैं इमरत लाल और अन्य बनाम भूमि अधिग्रहण कलेक्टर और अन्य³ में शीर्ष न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के मद्देनजर, इस शर्त के साथ दायर अलग-अलग आवेदनों को माफ कर दिया गया था कि भूमि मालिक विलंबित अपील दायर करने के कारण वैधानिक ब्याज के लाभ के हकदार नहीं होंगे। और धीरज सिंह (डी) एल.आर. के माध्यम से। और दूसरे बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 4 हालाँकि, कोई उपयोगी उद्देश्य नहीं होगा समान रूप से स्थित भूस्वामियों के मामले को रिमांड पर लेने में सेवा दी जाएगी दूसरे रिमांड और उक्त अपीलों के बाद पहले ही अपील दायर कर चुके हैं उपरोक्त आदेशों के विरुद्ध भी दर्ज मुकदमों का निस्तारण किया जा रहा है भूस्वामियों द्वारा जो तीसरी बार इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए हैं। यह है स्थापित सिद्धांत यह है कि जिन भू-स्वामियों की भूमि का अधिग्रहण किया गया है वही अधिसूचना समान मुआवजे की राशि के हकदार हैं। मामले को रिमांड पर लेने से, निर्णय लेने में केवल देरी होगी और संदर्भ न्यायालय, किसी भी तरह से निर्णय से बाध्य होगा मुख्य मामला जो सुनाया गया है। 3 का विवरण एवं पृष्ठभूमि तीसरी अधिसूचना दिनांक 02.06.1999

(15) गाँव में पड़ने वाली 56 एकड़ 6 कनाल 3 मरला भूमि भैंसा टिब्बा का अधिग्रहण सार्वजनिक उद्देश्य अर्थात् के लिए किया गया था श्री माता के भक्तों को सुख-सुविधाएँ प्रदान करना मनसा देवी श्राइन बोर्ड, पंचकुला। उनके पुरस्कार के तहत एलएसी क्रमांक 2 दिनांक 27.05.2002 द्वारा बाजार मूल्य 9 लाख रुपये प्रति एकड़ निर्धारित किया गया चाही/अबी बरनी के लिए और बंजार कादिम के लिए 5 लाख रुपये प्रति एकड़ गैर मुमकिन भूमि के लिए 2 लाख रुपये प्रति एकड़।

(16) दिनांक 29.07.2006 को संदर्भ न्यायालय द्वारा 54 का निर्णय करते हुए संदर्भ, जिसका प्रमुख मामला 2002 चरण का एलए केस नंबर 341 था कौर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य ने तय किया था बाजार मूल्य @ रु.418/- प्रति वर्ग गज (रु.20,23,120/- प्रति एकड़)। यह 31.03.2006 को पारित पूर्व पुरस्कार के आधार पर था पहली अधिसूचना दिनांकित मानसी (सुप्रा) (Ex.P83) का मामला, जिसमें 290/- रुपये प्रति वर्ग गज का पुरस्कार दिया गया था। 12% की बढ़ोतरी 2 वर्षों के लिए (कुल 24%) दिया गया और अतिरिक्त 20% की वृद्धि की गई बाजार मूल्य तय करने के लिए बेहतर स्थान के आधार पर प्रदान किया गया @ रु.418/- प्रति वर्ग गज (रु.20,23,120/- प्रति एकड़)।

(17) जैसा कि ऊपर देखा गया है, इस न्यायालय की समन्वय पीठ पूनम (सुप्रा) के मामले में 25.02.2009 को फैसला सुनाया गया, रिमांड पर लिया गया संदर्भ न्यायालय के लिए मायने रखता है। रेफरेंस कोर्ट ने दोबारा फैसला सुनाया था मामला 24.04.2010 को हुआ और 374/- रुपये प्रति वर्ग गज का मुआवजा दिया गया (रु.18,10,160/- प्रति एकड़) Ex.P79 पर भरोसा करके, जो एक बिक्री थी डीड दिनांक 23.04.1997, जिसके तहत 12 मरला ज़मीन गाँव में पड़ती है भैंसा टिब्बा 916 रुपये प्रति वर्ग गज के हिसाब से बिका, जो बराबर है Ex.P21/D तक। वहीं बाजार को चलाने के लिए 12 फीसदी की बढ़ोतरी की गई मूल्य @ रु. 1149/- प्रति वर्ग गज। उसी पर 50% की कटौती की गई स्थान के हिसाब से और 35% छोटेपन के हिसाब से ठीक करने के लिए बाजार मूल्य।

(18) इसके बाद, मामलों को इस न्यायालय द्वारा फिर से भेज दिया गया आकाश कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी (सुप्रा) में 14.11.2017. संदर्भ न्यायालय ने 21.05.2019 को इस मुद्दे पर फिर से फैसला सुनाया और मुख्य मामला 2002 का एलए केस नंबर 221 चरण कौर और था दूसरा बनाम हरियाणा राज्य और दूसरा बाजार मूल्य तय करने के लिए @ रु.576/- प्रति वर्ग वर्ष डी (रु.27,87,840/- प्रति एकड़), उसी विक्रय पत्र दिनांक 23.04.1997 (एक्स.पीडब्लू21/डी) के आधार पर। की वृद्धि विक्रय पत्र की तिथि से धारा 4 की तिथि तक 12% दिया गया अधिसूचना। बाजार मूल्य रु.909/- प्रति वर्ग गज था, इस प्रकार, इसे बढ़ाकर 1151/- रुपये प्रति वर्ग गज कर दिया गया और 576/- रुपये प्रति वर्ग गज के आंकड़े पर पहुंचने के लिए इसमें 50% की कटौती की गई। इसके बाद दिनांक 05.08.2019, 13.08.2019, 14.08.2019, 16.08.2019 और 25.09.2019 को पुरस्कार दिए गए। प्रथम अधिसूचना दिनांक 29.09.1997 की दलीलें एवं साक्ष्य

(19) अधिनियम की धारा 18 के तहत दायर याचिका का अवलोकन राजेंद्र सिंह और अन्य-मालिकों ने यह दर्शाया कि उन्होंने इस आधार पर वृद्धि की मांग की थी कि भूमि अर्बनएस्टेट, पंचकुला में स्थित थी, जिसे एक शहरी क्षेत्र घोषित किया गया था और निजी इमारतें और बहुमंजिला इमारतें पहले ही विकसित हो चुकी थीं। धारा 4 अधिसूचना. यह अर्बन एस्टेट, पंचकुला, मनसा देवी कॉम्प्लेक्स, स्वास्तिक विहार और अन्य बहुमंजिला इमारतों से सटा हुआ था, जो निजी ठेकेदारों/सोसायटियों द्वारा बनाए गए थे और भूमि आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए आदर्श रूप से स्थित था और भूमि में काफी संभावनाएं थीं। इस हिसाब से 5000/- रुपये प्रति वर्ग गज था बाजार मूल्य के रूप में दावा किया गया।

(20) भारत संघ, लाभार्थी विभाग का रुख यह था कि भूमि पहाड़ी और लहरदार थी और उस पर खेती नहीं की जाती थी इसलिए, कलेक्टर का पुरस्कार रु.1,80,000/- प्रति एकड़ अधिक था। इस बात से इनकार किया गया कि अधिग्रहीत जमीन पर किसी भी तरह की फसल खड़ी है। तदनुसार, यह दलील दी गई कि राशि का मूल्यांकन उच्चतर स्तर पर किया गया था।

(21) इसी तरह, कब्जा करने वाले, दावा करने के अलावा कब्जा और उनका हक, भूमि की क्षमता को संदर्भित करता है कि यह हरी और बहुत उपजाऊ बेल्ट थी और एक तरफ सेक्टर 4, मनसा देवी कॉम्प्लेक्स, पंचकुला से सटी हुई थी और दूसरी तरफ माता मनसा देवी का पवित्र मंदिर और पश्चिमी कमान का मुख्यालय था। दूसरा पहलू आवासीय और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए संभावनाएँ थीं और के आधार पर मूल्य 2 करोड़ रुपये प्रति एकड़ होने का दावा किया गया था सेक्टर 4, मनसा देवी कॉम्प्लेक्स में इमारतों की नीलामी, जो थी भैंसा टिब्बा की राजस्व संपत्ति में भी स्थित है।

(22) भारतीय संघ का रुख याचिका के समान ही था भूमि मालिकों द्वारा धारा 18 के तहत दायर किया गया। हालाँकि, इसका एक अवलोकन एलएसी का पुरस्कार यह दर्शाता है कि 5 एकड़ 4 कनाल 3 मरला भूमि का बरानी होना पाया गया तथा बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया मिट्टी और राजस्व के उक्त वर्गीकरण के आधार पर था अभिलेख। यह भी दर्ज किया गया कि वहां कोई इमारत और ट्यूबवेल नहीं थे लेकिन कुछ पेड़ खड़े थे। का कोई संदर्भ नहीं था राजस्व रिकॉर्ड में भूमि पहाड़ी थी और जैसा कि देखा गया, वह थी पाया गया कि कब्जाधारियों का 1918 से ही कब्जा था। भूस्वामियों के लिए वकील का यह कहना भी उचित है कि ज़मीन पहाड़ी नहीं थी और उसे कोई नुकसान नहीं था, जैसे ऐसा।

(23) यहां तक कि आरडब्ल्यू-1, रमेश कुमार, पटवारी ने कहा कि अधिग्रहीत भूमि विक्रय विलेख से 1 किमी से अधिक की दूरी पर थी Ex.P2 से P11) और चंडी मंदिर के सैन्य क्षेत्र के निकट। यह कहा गया कि भूमि बरनी एवं ऊबड़-खाबड़ है। के बीच की भूमि ग्राम भैंसा टिब्बा तथा अधिग्रहीत भूमि वन एवं की थी सरकारी विभाग और प्रकृति में पहाड़ी। उन्होंने स्वीकार किया कि बिक्री विलेख (Exs.P2 से P11) गांव की राजस्व संपत्ति से संबंधित थे भैंसा टिब्बा जबकि सेक्टर 4 में आवासीय कॉलोनियां विकसित की गई एमडीसी. जिरह में उन्होंने कहा कि मंदिर बीच में गिरा है अर्जित भूमि और बिक्री विलेख की भूमि (Exs.P2 से P11)।

(24) जमीन मालिक राजिंदर सिंह ने जिरह में कहा कि जब उन्हें राजस्व रिकार्ड के पक्ष में होने की जानकारी हुई इसके बाद उन्होंने मानसी और कब्जाधारियों को चुनौती दी। उसने मना कर दिया कि कब्जा करने वाले 1918 से कब्जा कर रहे थे।

(25) पीडब्लू-6, बालकिशन, प्रथम रिमांड पर अपनी जिरह में, स्वीकार किया कि सेक्टर 4, मनसा देवी कॉम्प्लेक्स से आधा किमी दूर था कब्जाधारियों की ओर से पेश होते हुए, प्रश्नाधीन भूमि। उन्होंने ऐसा कहा गुप हाउसिंग सोसायटी और वाणिज्यिक शोरूम थे भैंसा टिब्बा की अधिग्रहीत भूमि पर निर्माण किया गया, जिसका अधिग्रहण किया गया था 1981 में। गुप हाउसिंग सोसायटी का निर्माण 1990 से पहले किया गया था इसके दोनों ओर व्यापारिक प्रतिष्ठान भी बनाये गये चंडीगढ़ रोड से भैंसा की लिंक रोड पर आते समय सड़क टिब्बा और वही स्वास्तिक विहार के

नाम से जाना जाता था, जो थे 1981 और फन रिपब्लिक, ढिल्लों के अधिग्रहण के बाद विकसित हुआ कॉम्प्लेक्स और मोटर मार्केट जमीन से सटे हुए थे। भैंसा टिब्बा का उत्तर-पश्चिमी भाग मणि माजरा और राजीव गांधी से सटा हुआ है टेक्नोलॉजी पार्क जो भैंसा टिब्बा की सीमाओं से सटा हुआ है। वहाँ भैंसा टिब्बा की भूमि में वैली पब्लिक स्कूल था। पार करने के बाद रेलवे लाइन, सड़क एक तरफ मनसा देवी मंदिर तक जाती थी दूसरी तरफ सेक्टर 4 एमडीसी पंचकुला। यह स्वीकार किया गया कि भैंसा टिब्बा की शेष भूमि विकसित के सामने स्थित थी सेक्टर 4, जिसे रेजिडेंशियल और कमर्शियल के लिए अधिग्रहीत किया गया था उद्देश्य. पीछे डबल रोड उत्तर से दक्षिण की ओर आ रही थी सेक्टर 4 एमडीसी पंचकुला की तरफ और चारों तरफ सड़कें थीं एमडीसी के पक्ष. मंदिर दक्षिणी ओर गिरा और वहाँ भी था सेक्टर 4 के पीछे सड़क पार करने के बाद खाली जमीन स्वीकार किया कि माता मनसा देवी परिसर की भूमि समतल नहीं थी और यह कहीं ऊंचाई पर था तो कहीं नीचे। सामने की ज़मीन मंदिर को 1999 में हुडा द्वारा अधिग्रहित कर उपलब्ध कराया गया था शहरी, आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों और छावनी के लिए माता मनसा देवी के पृष्ठ भाग से सटा हुआ क्षेत्र भी था प्रश्नगत अधिग्रहीत भूमि से सटा हुआ। के आवासीय क्वार्टर सेना के अधिकारियों ने अधिग्रहित भूमि से सटा हुआ था और इसलिए, भूमि थी सेना के अधिकारियों के आवासीय क्वार्टरों के लिए अधिग्रहण किया गया। उसने स्वीकार किया कि अधिग्रहित भूमि भैंसा टिब्बा से सुदूर स्थित थी और सड़क से नहीं जुड़ा था. मुआवज़े की दर थी कब्जाधारियों को 50% और स्वामित्व निकाय को 50% की दर से निश्चित किया गया अधिग्रहीत भूमि के परे केवल एक छावनी क्षेत्र था जो कि था दूसरी तरफ कोई कनेक्टिविटी नहीं.

(26) पीडब्लू8, सोहन लाल, पटवारी जो अक्स सिजरा लाया था, Ex.P35 ने अपनी जिरह में की दूरी नहीं बताई प्रश्नगत खसरों के बीच किलोमीटर में अर्जित भूमि। उन्होंने भी इनकार कर दिया सुझाव है कि यह डेढ़ किमी और वन विभाग की भूमि थी और सरकारी विभाग अधिग्रहीत भूमि के बीच था।

(27) आर-डब्ल्यू 1, मदन लाल, पटवारी एक्सएस.आर 1 को आर 7 में लाए और भी Ex.R5 साबित हुआ जिसमें अधिग्रहीत भूमि को लाल रंग में दिखाया गया था नीले रंग में दिखाई गई जमीनें जो पिछले 3 साल के अंदर बेची गई अधिग्रहण की तारीख से.

(28) इसी प्रकार, आरडब्ल्यू-3, सुइता देवी, एसडीओ-तृतीय, ने एक्स.आर8 साबित किया, जो उनके द्वारा जमीन देखने के बाद तैयार किया गया था. आबादी की दूरी थी 3 किमी और इसे लाल रंग में दिखाया गया था. उन्होंने अधिग्रहीत जमीन दिखाई थी हरे रंग में और वह जमीन जो पिछले तीन के बीच बेची गई थी अधिग्रहण की तिथि से वर्ष लाल रंग में। करम के स्थान पर किलोमीटर दिखाया गया है और उसने कहा कि नहीं था जमीन के बीच निर्माण और जंगल था.

(29) दूसरे रिमांड के बाद, राम कुमार शर्मा, पीडब्लू9 थे यह भी जांच की गई कि ले-आउट प्लान की सत्यापित प्रति किसने प्रस्तुत की और ग्राम भैंसा टिब्बा की आबादी को PW9/A पर बिंदु X पर दिखाया गया था। रेलवे लाइन को सड़कों, वाणिज्यिक बेल्ट, ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी आदि के स्थान के साथ Ex.PW9/B में नीली रेखाओं में भी दिखाया गया था। चंडीगढ़-कालका रोड को बिंदु A-B के रूप में दिखाया गया था। हालाँकि, वह Ex.PW9/A में अधिग्रहीत भूमि का स्थान नहीं दिखा सका पीडब्लू9/बी, जैसा कि बताया गया। जिरह में उसने यह बात स्वीकार की वन क्षेत्र था जिसे Ex.PW9/A में Y के रूप में चिह्नित किया गया था और वह वन भूमि का सटीक क्षेत्र नहीं बता सका।

(30) पी-डब्लू 10, मदन लाल, पटवारी ने एक्स.पीडब्लू10/ए साबित किया जिससे भैंसा टिब्बा की आबादी को बिंदु A पर लाल रेखाओं से दर्शाया गया था। पंजीकृत विक्रय विलेख (उदा.पीडब्ल्यू10/बी) का खसरा नंबर 54//26 फ्लोरोसेंट हल्के हरे रंग में बिंदु बी पर दिखाया गया था जबकि पीडब्लू10/सी बिंदु सी पर दिखाया गया था। उदाहरण पी4 बिंदु डी पर दिखाया गया था। स्थान सभी विक्रय पत्र भैंसा टिब्बा की आबादी देह की सीमा से बाहर थे। जिरह में उन्होंने कहा कि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार अधिग्रहीत भूमि बरनी थी और अधिग्रहीत भूमि तक कोई पहुंच मार्ग नहीं था। वह आबादी देह की दूरी नहीं बता सका मंदिर से गांव और बिंदु बी, सी और डी से क्रॉसएग्जामिनेशन में, अगली तारीख को पीतल पैमाना प्राप्त करने के बाद, उन्होंने कहा कि अधिग्रहित भूमि आबादी देह से 1232 करम है वन क्षेत्र के प्रारम्भिक बिन्दु से 832 करम। उन्होंने यह बात वहां स्वीकार की गाँव और अधिग्रहित भूमि के बीच में जंगल था जो बाद में था गांव की आबादी से 400 करम. गाँव की सीमाएँ साकेतरी 750 करम था. विक्रय विलेख बाहर स्थित थे भैंसा टिब्बा की आबादी। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि अधिग्रहित भूमि है, वन क्षेत्र से घिरा हुआ।

(31) पीडब्लू-11, परवीन कुमार गुप्ता ने साइट-प्लान तैयार किया Ex.PW11/A, Ex.PW11/B के रूप में योजना बनाएं, अक्स सिजरा Ex.PW11/C के रूप में जहां बिंदु बी पर मंदिर दिखाया गया था। मणि में मोटर बाजार माजरा को बिंदु E पर दिखाया गया था, जो स्वास्तिक विहार से सटा हुआ था, सेक्टर 5, एमडीसी। से व्यावसायिक शो-रूम भी दिखाए गए प्वाइंट एच.आई से जे.के. उन्होंने जिरह में स्वीकार किया कि उन्होंने कभी ऐसा नहीं किया दिखाए गए क्षेत्र का पूरा दौरा किया और न ही अविकसित क्षेत्र का दौरा किया भैंसा टिब्बा का. जिस जमीन के लिए अधिग्रहण किया गया था, उसे उन्होंने कभी देखा ही नहीं था, डिफेंस और वह अधिग्रहीत आबादी भूमि से डिफेंस क्षेत्र की दूरी नहीं बता सके।

(32) पीडब्लू-12, गुरदेव सिंह, मालिक और एक जमींदार ने इस बात से इनकार किया कि गांव भैंसा टिब्बा प्राइम लोकेशन पर नहीं है या मनीमाजरा के साथ नहीं है। उन्होंने इस बात से भी इनकार किया सुझाव है कि अधिग्रहीत भूमि बंजर थी और उस पर कोई खेती नहीं होती थी, भूमि की प्रकृति के कारण संभव है।

(33) इसी प्रकार पीडब्लू-13, करमवीर, पटवारी ने विभिन्न उत्पादन किये क्षेत्र की सूचनाएं लेकिन वह उतना प्रकाश नहीं डाल सका जितना उसके पास था 2 महीने पहले पंचकुला सर्कल में शामिल हुए।

(34) पी.डब्लू-14, राम निवास वालिया, वास्तुकार ने एक्स.पी-डब्लू 14/ए के रूप में साइट-प्लान तैयार किया जिसमें उन्होंने दिखाया था अधिग्रहीत भूमि लाल रंग में बिंदु A पर और इसे माता से 1 किमी की दूरी पर बताया गया था, मनसा देवी मंदिर. सेक्टर 5-डी में माता की अधिग्रहित जमीन दिखाई गई मनसा देवी तीर्थ स्थल की सीमा पर सड़क दिखाई गई थी, जिसकी माप 4 कनाल 8 मरला हरे रंग में दिखाई गई थी, के माध्यम से 56 एकड़ 6 कनाल 3 मरला भूमि के साथ अधिग्रहण किया गया आगामी अधिसूचना दिनांक 02.06.1999. उक्त साइट-योजना बताई गई थी डीटीपीएस की प्रतिलिपि पर होना चाहिए जिसे रंगीन और चिह्नित किया गया था उसे। पहले अधिग्रहीत भूमि का स्थान जिससे बाजार मूल्य इस न्यायालय और उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णयों द्वारा मूल्यांकन किया गया था Exs.-PY-1, P-Y2, P-X3 से P-X9 और अधिग्रहीत भूमि को दिखाया गया था साइट-प्लान के बिंदु X पर लाल रंग, Ex.-PW14/B। अधिग्रहीत भूमि PY-1 के बिंदु Z-1 पर नीले रंग और माता की भूमि को दर्शाया गया था, मनसा देवी श्राइन बोर्ड को PY2 पर भूमि के बिंदु Z पर दिखाया गया था, पंचकुला का अधिग्रहण किया गया जिसका वर्णन साइट-प्लान, Ex.PW14/B में किया गया था। गांव भैंसा टिब्बा और सकेतड़ी की आबादी को अंधेरे में दिखाया गया Ex.PW-14/C के बिंदु A और A1 पर गुलाबी रंग, जो कि साइट-प्लान था, भैंसा टिब्बा की अविकसित भूमि के अक्स सिजरा का विस्तार करके। विक्रय विलेख की भूमि (Ex.P10/B) को नारंगी रंग में बिंदु B पर दिखाया गया था रंग। विक्रय विलेख की भूमि (Ex.P10/C) को बिंदु C पर दिखाया गया था, Ex.P4 की भूमि को बिंदु D पर दिखाया गया था। यह कहा गया था कि साइट-प्लान (Ex.PW14/C) का निर्माण उनके द्वारा DTP के पैमाने को कम करके किया गया था 60%. जिरह में उसने बताया कि वह साइट पर गया था 20.03.2018 और उसके साथ एक जमींदार भी था, अर्थात्, सोढ़ी जी. उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने कोई माप नहीं लिया है स्थल और इसलिए, आबादी देह के बीच की दूरी नहीं बता सका गाँव और अर्जित भूमि और मंदिर से दूरी। वह स्वेच्छा से श्री सोढ़ी, जो उनके साथ आये थे, ने बताया था मंदिर से दूरी लेकिन उक्त व्यक्ति ने नापी नहीं थी, उसकी उपस्थिति में दूरी. उन्होंने स्वीकार किया कि Ex.PW14/A को सौंप दिया गया था उक्त व्यक्ति द्वारा उसे सौंपा गया जो उसे उसके कार्यालय में लाया था डीटीपी के कार्यालय से, जो प्रमाणित प्रतिलिपि नहीं थी, लेकिन वही थी ज़ेरॉक्स कॉपी थी. उन्होंने स्वीकार किया कि वह

कार्यालय नहीं गये थे, डीटीपी पीडब्लू-14/ए की असलियत की जांच करेगा। उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने ऐसा नहीं किया सड़क के किलोमीटर में माप लें जो साइटप्लान में दिखाया गया था, हालांकि उन्होंने इसका अनुमान किलोमीटर में लगाया था। उन्होंने अधिग्रहीत नहीं देखा था मौके पर जमीन और अधिग्रहीत जमीन का रकबा नहीं बता सके और न ही बता सके इस पर कोई निर्माण किया गया था और यह किस उद्देश्य से किया जा रहा था इस्तेमाल किया गया। छावनी परिषद् में अर्जित भूमि का विवरण था श्री सोढ़ी द्वारा बताए अनुसार लिखा गया है और उन्होंने दूरी नहीं मापी है, बिंदु A और B के बीच वह मंदिर का क्षेत्रफल नहीं बता सका। वह इस सुझाव से इनकार किया कि PW14/A वास्तविक स्थिति के अनुसार नहीं था। 932 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) वह बिंदु A और B के बीच की दूरी नहीं बता सका क्योंकि उसके पास ऐसा नहीं था, घटनास्थल का दौरा किया। उसने स्वीकार किया कि उसने Ex.PW14/B पर रंग डाला था, दिए गए निर्णयों को पढ़ने के बाद अधिवक्ता का कार्यालय उसे। उसके पास उक्त निर्णय नहीं थे और वह दूरी नहीं बता सका गांव भैंसा टिब्बा, जुडियान, खरक मंगोली की आबादी देह की। माजरी, देवी नगर, फतेहपुर, कुंडी, रैली, महेशपुर, नाडा, चौकी, मंडनपुर बाना, झूरीवाला, मोगीनंद, रामगढ़। वह भी नहीं कर सका बताएं कि क्या Ex.PW14/B में बिंदु X से अधिग्रहीत भूमि थी जंगल से घिरा हुआ क्योंकि वह उक्त स्थानों पर कभी नहीं गया था। इसी प्रकार, साइट-प्लान के संबंध में भी उनसे इसी आशय की जिरह की गई थी (उदा.पीडब्लू-14/सी) और इस बात से इनकार किया कि यह वास्तविक स्थिति को चित्रित नहीं करता है। वह स्वीकार किया कि खसरा नंबर 55//26, 53/26-7 की फिरनी पर स्थित थे। ग्राम भैंसा टिब्बा, Ex. PW-14/C के अनुसार और उसने नहीं दिया था, उनकी यात्रा से पहले उत्तरदाताओं को कोई नोटिस और जो उन्होंने नहीं दिया था Exs.PW-14/A की तैयारी से पहले कोई रफ नोट्स तैयार किया पी.डब्लू-14/सी. वह संबंधित भूमि की क्षमता के बारे में नहीं बता सके उन निर्णयों के लिए जो PY-1, PY-2 और निशान से दिखाए गए थे PX-3 से PX-9.

(35) आर.डब्ल्यू-1, मदन लाल, पटवारी ने अक्स सिजरा की प्रति प्रस्तुत की Ex.RW1/A के रूप में जिसमें गांव की आबादी को मार्क ए पर अंकित किया गया था। मार्क बी में एक्स.आर1 की 4 कनाल भूमि दिखाई गई है, जबकि Ex.R3 की जमीन 3 कनाल 2 मरला है मार्क सी के रूप में दिखाया गया, जो उसी गांव के थे। अधिग्रहीत भूमि को मार्क डी के रूप में हरे रंग में दिखाया गया है आबादी से 1232 करम की दूरी। मार्क ई में निजी था कृषि भूमि जो पहले ही अधिग्रहीत की जा चुकी है। बीच में, वहाँ वन भूमि थी और किसी निजी व्यक्ति की भूमि नहीं थी। निशान डी को पहाड़ियाँ कहा गया था। उनका जिरह श्री द्वारा किया गया एम.के. मालिकान मामले में ज़मीन मालिकों के वकील चौहान, राजिंदर सिंह और परफॉर्मा उत्तरदाता संख्या 2 से 193 तक साक्षी ने कहा कि वह उल्लेखित भूमि की प्रकृति नहीं बता सका Exs.-R1 से R4. उन्होंने स्वीकार किया कि उक्त विक्रय पत्र जब्त कर लिया गया है, का मूल्य कम

बताया गया तथा अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क वसूला गया संबंधित दलों। उन्होंने यह भी स्वीकार किया था कि वह वहां नहीं गये थे अधिग्रहीत भूमि को मार्क डी दर्शाया गया, इसलिए प्रकृति नहीं बता सके और भूमि की स्थिति. हालाँकि, उन्होंने यह स्वीकार किया कि स्टेटमेंट नंबर 19 में जमीन को शामिलता देह हसब रसद आराजी के रूप में दिखाया गया था, खेवट 49966 शेयर, प्रांतीय सरकार पूंजी परियोजना, 3532 शेयर और कुल शेयर 53449 शेयर था। मानसी आदि को दर्शाया गया था, गेर मारुसिस और उन्होंने स्वीकार किया कि उक्त प्रविष्टि के अनुसार था, कब्जा खेती और व्यक्ति मालिक नहीं थे और नहीं कर सकते थे बताएं कि क्या वे भी उक्त भूखंड पर निवास कर रहे थे? उन्होंने यह स्वीकार किया Ex.-P18, वर्ष 1980-81 की जमाबंदी में भूमि को दर्शाया गया था, बरनी और इसी तरह 1990-91 की प्रविष्टि के लिए था (Ex.P19)। समान था Ex. P-35, वर्ष 1995-96 के लिए जमाबंदी। मुख्य जिरह में, उन्होंने कहा है कि भूमि का प्रवेश द्वार पहाड़ था, लेकिन उन्होंने ऐसा नहीं किया था जैसा कोई राजस्व रिकार्ड देखा और उसके अनुसार भूमि की प्रविष्टि की Exs.P18, P-19 और P-35 वह भूमि बरनी थी। उन्होंने स्वेच्छा से ऐसा किया बगल की जमीन और खसरा नंबर के पास पहाड़ थे अधिग्रहीत भूमि के पास की भूमि उसी प्रकृति की थी। दिनांक 29.09.1997 की अधिसूचना के लिए अधिवक्ताओं के तर्क

(36) ऐसी पृष्ठभूमि में, यह ज़मीन मालिकों के लिए वकील है, श्रीमान। शोएब खान और श्री एम.के. चौहान ने प्रस्तुत किया है कि यह था, खेती योग्य भूमि, मानसी और अन्य लोगों के कब्जे में थी, जो राजस्व प्रविष्टियों से सिद्ध हो गया था और इसलिए, यह नहीं हो सकता कहा कि यह भूमि पहाड़ या पर्वतीय प्रकृति की है। इसे जमा भी कर दिया गया यहां तक कि आर.डब्ल्यू-1 के रूप में उपस्थित होने वाले पटवारी, मदन लाल ने भी स्वयं स्वीकार किया तो उसकी जिरह में, इस प्रकार, यह प्रस्तुत किया गया है कि वहाँ था माता मनसा के नजदीक होने के कारण इस भूमि में अपार संभावनाएं हैं, देवी मंदिर और भैंसा टिब्बा की जमीन का व्यवसायिक अधिग्रहण कर लिया गया था हुडा द्वारा शोषण किया गया और सर्वोत्तम विक्रय विलेख होना चाहिए था, ध्यान में रखा जाता है, यानी Ex. PW-10/C जिससे बाजार मूल्य रु.1984/- प्रति वर्गगज पर गणना की गई, जो निकटता में निकटतम थी। यह प्रस्तुत किया गया था कि भले ही 75% की कटौती की जाए, के फैसले को ध्यान में रखते हुए एलआर और अन्य बनाम भूमि द्वारा चन्द्रशेखर (डी) में सर्वोच्च न्यायालय अधिग्रहण अधिकारी एवं अन्य 5 बाजार मूल्य अभी भी आ जाएगा 496/- प्रति वर्ग गज (24,00,640/- प्रति एकड़) और इसलिए, वहाँ था, वृद्धि की गुंजाइश

(37) श्री शर्मा, दूसरी ओर भारत संघ की ओर से उपस्थित हुए, हाथ, प्रस्तुत किया कि सबसे पहले, बिक्री उदाहरण (Ex.PW10/C) एक था, केवल 30 वर्ग गज का छोटा क्षेत्र और 1 मरला माप अधिग्रहीत भूमि आबादी से बहुत दूर और कम से कम 1 की दूरी पर थी, कि.मी. यह प्रस्तुत किया गया था कि Exs.P7 से P9 जो लाया गया था

कब्जाधारियों, मानसी आदि द्वारा पहले के अवसर पर भी रिकॉर्ड दिखाया गया था ज़मीन का बड़ा हिस्सा लगभग 12,00,000/- रुपये प्रति के हिसाब से बेचा गया था एकड़, जो बेहतर स्थित थे और वही बिक्री का विषय थे विभिन्न समाज और एक रास्ते पर पड़ना। उक्त विक्रय विलेख के थे वर्ष 1997 और माप 1 1/2 कनाल से 3 कनाल के बीच था जो था जिन पर भरोसा किया जा रहा था, उनसे बेहतर बिक्री के उदाहरण। यह आगे बताया गया कि Exs.P2 और P 4 ने भी दिखाया कि बाज़ार मूल्य रु. 900/- प्रति वर्ग गज और बिक्री विलेख के बीच था (Exs.PW10/B और PW10/C) ने असाधारण उच्च मान दिखाए उसी समयावधि से तुलना की गई और इसलिए, उस पर भरोसा नहीं किया जा सका ऊपर। आगे प्रस्तुत किया गया कि यदि आगे भी भरोसा करना है उन पर, वे आबादी क्षेत्र के निकट स्थित थे और इसलिए, स्थान के आधार पर, वैसे भी, वही नहीं थे प्रासंगिक उदाहरण. तदनुसार, यह प्रस्तुत किया गया कि यह एक मामला था अत्यधिक राशि दिए जाने के कारण बाजार मूल्य में कमी आई।

(38) प्रासंगिक विक्रय विलेख, जिसकी इस प्रकार आवश्यकता होगी विचार, इस प्रकार हैं :

उदाहरण	क्षेत्र (वर्ग गज में)	विक्रय कीमत (रुपये में)	दिनांक	दर प्रति एकड़ (रु.)	दर प्रति एकड़ (रुपये में)
Ex.P2	196	1,65,000/-	25.04.1997	846	4,094,640/-
Ex.P3	120	1,10,000/-	25.04.1997	916	4,4,33,440
Ex.P4	363	3,30,000	23.04.1997	909	4,3,99,560
Ex.P5	90	1,50,000/-	27.08.1997	1653	8,000,520
Ex. PW10/B					
Ex. PW10/C	30	60,000/-	27.08.1997	1984	9,6,02,560

(39) इसी प्रकार जिन विक्रय पत्रों का प्रदर्शन किया गया है, कब्जा करने वालों द्वारा पूर्व अवसर गैर-मौरूसी, मानसी आदि, इस प्रकार हैं:

प्रदर्शन	तिथि	ग्राम	क्षेत्र	बिक्री विचार (रुपये में)	दर प्रति एकड़ (रुपये में)
Ex.P7	27.02.1997	भैंसा टिब्बा	3-0	4,50,000/-	12,00,000/-
Ex.P8	06.06.1997	भैंसा टिब्बा	1-7-1/2	2,08,000/-	12,10,181/-
Ex.P9	30.05.1997	भैंसा टिब्बा	3-0	4,50,000/-	12,00,000/-

द्वितीय अधिसूचना दिनांक 16.03.1999 की दलीलें एवं साक्ष्य

(40) अधिनियम की धारा 18 के तहत दायर याचिकाओं का अवलोकन, मुख्य मामला एलएसी-420-2005 है जिसका शीर्षक फ़ज़ल मोहम्मद बनाम राज्य हरियाणा, यह दिखाने के लिए आगे बढ़ेगा कि ज़मीन मालिकों ने इसकी वकालत की थी भूमि पहले से ही विकसित पॉश आवासीय और के निकट थी मनसा देवी कॉम्प्लेक्स के वाणिज्यिक सेक्टर 4 और 5, एक तरफ और दूसरी ओर, सुखना झील के पास स्थित था। अधिग्रहीत भूमि चंडीगढ़ से निकटतम संपर्क था, जो की संयुक्त राजधानी है पंजाब और हरियाणा में बड़ी शहरी क्षमता है। हुडा ने पहले किया था, गांवों की भूमि का अधिग्रहण किया और सेक्टर 4 और 5, एमडीसी विकसित किया में आवासीय एवं वाणिज्यिक भवनों के माध्यम से पूर्णतः विकसित किये गये थे अधिग्रहीत भूमि की निकटता. आवासीय प्रयोजन हेतु भूखंड @ रु.5000/- प्रति वर्ग गज और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए @ रु.50,000/- रुपये प्रति वर्ग गज बिक रहे थे इसलिए जमीन थी बड़ी संभावना। विचाराधीन भूमि तब से ऐसे स्थान पर स्थित थी शहरी संपदा, पंचकुला और के लिए विस्तार की कोई संभावना नहीं थी अधिग्रहण सबसे जरूरी था. वहाँ बहुत से लोग रुचि रखते थे और वास्तविक खरीदार लेकिन अधिग्रहण की आशंका के कारण सौदे उन दरों पर अंतिम रूप नहीं दिया गया। हुडा प्रकाशित कर रहा था पिछले कई वर्षों से अधिग्रहण की कार्यवाही रुकी हुई थी अधिसूचना जारी करके वही किया गया लेकिन बाद में उसे वापस ले लिया गया चूक का लेखा-जोखा और परिणामस्वरूप, वृद्धि के लिए प्रार्थना की गई थी।

(41) साक्ष्य के तौर पर पीडब्लू-1 फकीर चंद, पटवारी ने पेश किया वर्ष 1971 से धारा 4 अधिसूचनाओं का अधिसूचना रजिस्टर 1978 तक आसपास के गाँवों में प्रवेश को सिद्ध करने के लिए क्रम संख्या 218 जिससे ग्राम सकेतरी की 788.67 एकड़ भूमि और अधिसूचना के तहत गांव भैंसा टिब्बा की 551.67 एकड़ जमीन अधिग्रहीत की गई दिनांक 27.08.1981. इसी प्रकार भूमि माप हेतु क्र.सं.226 पर प्रविष्टि भैंसा टिब्बा की 43.42 एकड़, ग्राम सकेतड़ी की 7.46 एकड़ और 0.62 एकड़ ग्राम ज्यूडियन की एकड़ जमीन जिसे अधिसूचना दिनांक के तहत अधिग्रहित किया गया था 20.01.1982 का भी उत्पादन किया गया। भूमि माप हेतु क्र.सं.276 पर प्रविष्टि भैंसा टिब्बा की 7

कनाल 5 मरला भूमि 23.04.1985 को अधिसूचित की गई और इसी प्रकार 0.71 एकड़ भूमि क्रमांक 387 पर प्रविष्टि के साथ 04.09.1997 को अधिसूचित की गई का भी उत्पादन किया गया, जो समय की दृष्टि से इससे भी पहले का था अन्य सूचनाएं. इसी प्रकार 107.25 की धारा 6 के तहत अधिसूचना भैंसा टिब्बा की एकड़ जमीन जो 23.09.1975 को अधिसूचित की गई थी उल्लिखित।

(42) पी-डब्लू-2, जरनैल सिंह ने कथन के अनुसार गवाही दी धारा 18 याचिका और यूटी ने आईटी क्षेत्र विकसित किया था निकटवर्ती भाग. जिरह में उन्होंने स्वीकार किया कि अर्जित किया अधिग्रहण से पहले भूमि कृषि योग्य थी।

(43) पीडब्लू-3, रमेश चंद, सहायक ड्राफ्ट्समैन लाए श्रीमाता की मूल शासकीय विकास योजना का रिकार्ड तलब किया मनसा देवी शहरी परिसर विकास योजना, पंचकुला एक्सटेंशन विकास योजना, पंचकुला से संबंधित अंतरिम मास्टर प्लान सेक्टर 1 से 21 के लिए चंडीगढ़-कालका रोड का दक्षिणी ओर का क्षेत्र ब्लू प्रिंट को Exs.P1 से P3 के रूप में प्रदर्शित किया गया था। Ex.P1 के अनुसार, दोनों पर एम-1 सड़क के किनारे जो 80 मीटर चौड़ी थी, से निकलती थी चंडीगढ़ से कालका रोड पहले से ही विकसित शहरी थी एमडीसी, अर्बन एस्टेट कॉम्प्लेक्स के आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र जिसे ग्राम भैंसा की भूमि का अधिग्रहण करके विकसित किया गया था, टिब्बा और सकेतरी. सेक्टर 4, 5 और 5ए को Ex.P1 और सड़क में दिखाया गया था चंडीगढ़-कालका रोड को ए से ए-1 तक लिंक रोड के रूप में दिखाया गया था और जो 80 मीटर चौड़ा था और जिस पर एम1 रोड के नाम से जाना जाता था दोनों तरफ विकसित शुरुम थे। इसमें कहा गया था कि यूटी चंडीगढ़ का आईटी पार्क और मनी माजरा शहर सटे हुए थे अधिग्रहीत भूमि, सेक्टर 5-बी और 6 में स्थित थी। वाणिज्यिक थे हाउसिंग से चंडीगढ़-कालका रोड के दोनों तरफ शुरुम बोर्ड चौक से लिंक रोड को ए से ए-1 के रूप में चिह्नित किया गया था यूटी चंडीगढ़ द्वारा आवंटित। उन्होंने जिरह में यह स्वीकार किया भूमि कृषि भूमि थी और किसी भी प्रकार के निर्माण से पहले जो बनाया गया, उसमें भूमि परिवर्तन के लिए अनुमति लेनी पड़ी उपयोग।

(44) पी-डब्लू-4, नरेश कुमार, योजना अधिकारी, विभाग अर्बन प्लानिंग, चंडीगढ़ प्रशासन इसका रिकार्ड लेकर आया मोटर मार्केट कॉम्प्लेक्स मनी माजरा आवासीय कॉलोनी की योजना चंडीगढ़-कालका रोड के पूर्व में पॉकेट नंबर 1 का लेआउट प्लान लेआउट योजना सहित चंडीगढ़-कालका रोड पर मनीमाजरा राजीव गांधी चंडीगढ़ टेक्नोलॉजी पार्क चरण I और III नीला प्रिंटों को Exs.P4 से P7 के रूप में प्रदर्शित किया गया। उन्होंने उस पूर्वी को पदच्युत कर दिया यूटी चंडीगढ़ की बाहरी सीमाएँ हरियाणा के क्षेत्र से जुड़ती हैं जिला पंचकुला के गांव भैंसा टिब्बा और सकेतरी। हुडा के पास था एमडीसी अर्बन एस्टेट और वहां से यूटी से सटे क्षेत्र को विकसित किया मणि से सटे उक्त क्षेत्र में कई गुप हाउसिंग सोसायटी थीं माजरा, मनी-माजरा का मोटर मार्केट और दोनों तरफ शुरुम चंडीगढ़-कालका रोड, दिल्ली कॉम्प्लेक्स को साइटप्लान में दिखाया गया था। Ex.P7 में, आईटी आवास के रूप में चिह्नित भूमि का उद्देश्य था

हाउसिंग बोर्ड यू.टी. द्वारा उपयोग किया जाता है। आवासीय और के लिए चंडीगढ़ वाणिज्यिक प्रयोजनों। उन्होंने यह भी बताया कि यह क्षेत्र छूता है जो हरियाणा की सीमा को छूती है मोटर का y बाजार, मनी माजरा, यानी गांव भैंसा टिब्बा की जमीन। जिरह में वह यह नहीं बता सका कि जमीन किन सड़कों पर है आईटी पार्क के विकास के लिए यूटी का अधिग्रहण किया गया था। उसे पता नहीं था हरियाणा में स्थित भूमि की प्रकृति एवं गुणवत्ता। उन्होंने उसे पदच्युत कर दिया अधिग्रहण से पहले यूटी या हरियाणा दोनों द्वारा अधिग्रहित भूमि आती है कृषि क्षेत्र और कोई निर्माण या विकास या परिवर्तन नहीं सक्षम की अनुमति के बिना भूमि उपयोग की अनुमति थी अधिकार।

(45) पीडब्लू-5, संदीप शर्मा, कनिष्ठ सहायक, संपदा कार्यालय, यू.टी.चंडीगढ़ ने गवाही दी कि आईटी पार्क, चंडीगढ़ की जमीन बेच दी गई थी, न्यूनतम दर 1 करोड़ रुपये प्रति एकड़ और अधिकतम दर थी 1.71 करोड़ रुपये प्रति एकड़। जिरह में उन्होंने जमीन को अपने कब्जे में ले लिया संपूर्ण विकास के बाद बेच दिया गया। के रेट उसे मालूम नहीं थे अधिग्रहण। उन्होंने स्वेच्छा से कहा कि जमीन जहां और जहां है के आधार पर बेची गई थी विकास के बिना आधार लेकिन सड़कें प्रदान की गई थीं और उन्होंने प्रदान की थीं प्रश्नगत साइट का दौरा नहीं किया। पीडब्लू-6, प्रीत पाल सिंह, क्लर्क, संपदा अधिकारी कार्यालय, पंचकुला ने विभिन्न आवंटनों को मंजूरी दी हुआ के पत्र

(46) पीडब्लू-7, हरनेक सिंह, हलका पटवारी ने प्रस्तुत किया Summon record. उन्होंने कहा कि दोनों गांवों की राजस्व संपदा प्रश्न यूटी चंडीगढ़ और मनी माजरा की सीमाओं से जुड़ा हुआ है।

एमडीसी अर्बन एस्टेट पंचकुला के सेक्टर 4 और 5 पहले से मौजूद थे वर्तमान अधिग्रहण से पहले, यानी, 1999 से पहले। पूरी तरह से विकसित एमडीसी, अर्बन एस्टेट पंचकुला में स्वास्तिक विहार का वाणिज्यिक बाजार चंडीगढ़ से पुराने पंचकुला जाने वाली सड़क पर स्थापित किया गया था

एमडीसी की ओर और वहाँ निर्मित और व्यावसायिक गतिविधियाँ भी थीं। एनएसी मणि माजरा ने मोटर मार्केट विकसित किया था जो था फन रिपब्लिक डिल्लन कॉम्प्लेक्स से सटा हुआ। भैंसा की धरती टिब्बा फन रिपब्लिक डिल्लन कॉम्प्लेक्स से लगभग 4 एकड़ दूर था और गांव भैंसा टिब्बा की जमीन से सटा हुआ था। मोटर मार्केट फन रिपब्लिक डिल्लन कॉम्प्लेक्स के पीछे की तरफ स्थित था भैंसा टिब्बा की भूमि से सटा हुआ, यूटी चंडीगढ़ का आईटी पार्क। भैंसा टिब्बा और सकेतड़ी के बीच से सड़क गुजर रही थी आईटी पार्क के माध्यम से चंडीगढ़ तक। वहां वैली पब्लिक थी स्कूल, दिशा आर्केड, बड़े शोरूम और अन्य विज्ञापन भैंसा टिब्बा में सड़क के दोनों ओर प्रतिष्ठान मनसा देवी मंदिर के साथ-साथ सकेतड़ी की ओर जाने वाली सड़क पर भी।

(47) उन्होंने गवाही दी कि भारत सरकार ने 5 का अधिग्रहण कर लिया है, भैंसा टिब्बा की एकड़ भूमि जिसमें खारा नंबर 21//26,27,28 शामिल है, वर्ष 1997 में छावनी क्षेत्र के विस्तार हेतु शामलात भूमि (मानसी का मामला)।

उक्त 5 एकड़ जमीन सरकार द्वारा अधिग्रहित की गयी थी, भारत माता के पीछे अर्थात पश्चिमी ओर 1.5 कि.मी. दूर था मनसा देवी मंदिर. उक्त क्षेत्र छावनी क्षेत्र से सटा हुआ था और माता मनसा देवी मंदिर के पीछे की ओर वन भूमि। भूमि 938 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) दर्रा की पहले से अर्जित भूमि की राजस्व संपदा से सटा हुआ था खोनी, जिसे वर्ष 1960 में भारत सरकार द्वारा अधिग्रहीत कर लिया गया था। भैंसा टिब्बा की अधिग्रहित भूमि माणी से सड़क पर पड़ती थी माजरा शहर से माता मनसादेवी परिसर तक और दोनों तरफ रेलवे लाइन। पहले इसे अधिग्रहण से छोड़ दिया गया था लेकिन अब भी छोड़ दिया गया है, अधिग्रहण कर लिया गया है। यह स्वास्तिक विहार के ठीक पीछे की तरफ था, गुरदेव सिंह और उनके बेटे मूला सिंह के शोरूम सोढ़ी. अधिग्रहीत भूमि पूर्व में पूर्वी छोर पर स्थित थी अधिग्रहित भूमि जो मोटर मार्केट, मनीमाजरा के सामने थी। सकेतड़ी की भूमि भैंसा टिब्बा की भूमि से सटी हुई थी और थी छोटे और समान शहरी क्षमता वाले थे। जिरह में, वह स्वीकार किया कि भूमि परिधि नियंत्रण अधिनियम और संख्या के अंतर्गत आती है सक्षम की पूर्व अनुमति के बिना निर्माण की अनुमति थी अधिकार और इसकी प्रकृति कृषि थी। भूमि मिश्रित थी प्रकार, जिनमें से कुछ बरनी, गैर मुम्किन और कुछ इसके थे चाही. भैंसा टिब्बा की जमीन विकसित सेक्टरों से सटी हुई थी हुडा और मनी माजरा कस्बे की, जबकि सकेतड़ी की जमीन दूर थी मनी माजरा से लेकिन भैंसा टिब्बा की भूमि से सटा हुआ था यूटी. (48) नीलम कुमार, पीडब्लू-8, कार्यालय से पंजीकरण क्लर्क, उप-रजिस्ट्रार, पंचकुला ने न्यूनतम कलेक्टर दर का उत्पादन किया मनसा देवी सेक्टर 4 के लिए जो 2000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर था। के लिए वर्ष 2000-2001 के सेक्टरों में आवासीय भूखण्डों की न्यूनतम दर मनसा देवी कॉम्प्लेक्स 2800/- रुपये प्रति वर्ग मीटर और कॉमर्शियल के लिए था भूखंड, यह रु. 20,000/- प्रति वर्ग मीटर था। वही तक चला गया था वर्ष 2003-04 के लिए आवासीय भूखंडों के लिए रु. 3000/- प्रति वर्ग मीटर।

(49) राम निवास, पीडब्लू-9, ड्राफ्ट्समैन (सिविल) जिला न्यायालय कॉम्प्लेक्स, पंचकुला, जिसने Ex.P26 के रूप में ले-आउट प्लान तैयार किया था, ने इसे साबित कर दिया और अर्बन एस्टेट पंचकुला के उस क्षेत्र को पदच्युत कर दिया एक तरफ यूटी चंडीगढ़ क्षेत्र से घिरा है, दूसरी तरफ एनएसी, जीरकपुर है दूसरी ओर, रामगढ़ मुबारकपुर रोड, तीसरी ओर, राष्ट्रीय चौथी तरफ हाईवे पंचकुला-शाहबाद वाया रामगढ़, दूसरी तरफ छावनी क्षेत्र और आईटी आवास और आईटी पार्क भी, मोटर मार्केट मणि माजरा, फन रिपब्लिक डिल्लों कॉम्प्लेक्स, एनएसी पंचकुला के शेष किनारों पर वाणिज्यिक बाजार। उन्होंने अपदस्थ कर दिया कि उन्होंने उत्तरी तरफ हुडा द्वारा विकसित क्षेत्र दिखाया था चंडीगढ़-पुरानी पंचकुला रोड और गांव भैंसा की कुछ जमीन टिब्बा सेक्टर 5, 5-ए, 4 और के लिए पहले ही अधिग्रहण कर लिया गया था सेक्टर 6 का हिस्सा एमडीसी, पंचकुला में। भैंसा टिब्बा की वर्तमान अधिग्रहित भूमि थी Ex.P26 में सकेतरी को पीले रंग में और सकेतरी को लाल रंग में दिखाया गया है। मनसा देवी श्राइन बोर्ड द्वारा अधिसूचना

दिनांकित हेतु अधिग्रहीत भूमि 02.06.1999 को नीले रंग में दिखाया गया था जो भी छू गया छावनी क्षेत्र। जिस जमीन के लिए अधिग्रहण किया गया था भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 29.09.1997 द्वारा (मानसी का मामला) 5 एकड़ भूमि मंदिर और पहाड़ी क्षेत्र से लगभग 1.5 किलोमीटर दूर थी मौजूद था जिसे हरे रंग में दिखाया गया था। का पश्चिमी भाग भैंसा टिब्बा और सकेतरी गांव पूरी तरह से विकसित हो चुके हैं वाणिज्यिक बाजार, मनी माजरा, मोटर बाजार और भी आईटी पार्क यूटी और आईटी पर्यावास की सीमाएँ। के दक्षिणी ओर भैंसा टिब्बा व्यावसायिक बाजार थे जिन्हें स्वास्तिक विहार के नाम से जाना जाता था समूह आवास समितियाँ। श्री सोढ़ी की जमीन छूट गयी थी पहले अधिग्रहण किया गया था और वर्तमान अधिसूचना के माध्यम से अधिग्रहण किया गया था जिसे सेक्टर 5 एमडीसी में पीले रंग में दिखाया गया है।

(50) उन्होंने एम रोड से आने के संबंध में भी गवाही दी चंडीगढ़ शिमला हाईवे और जमीन जो चिन्हित की गई थी वाणिज्यिक क्षेत्र और हुडा द्वारा सेक्टर 5-बी सौंपा गया। उक्त क्षेत्र में, कुहनी साहिब गुरुद्वारा और संतोषी माता मंदिर का विमोचन हो चुका था अधिग्रहण से जो Ex.P26 में भी दिखाया गया था। से एक पक्की सड़क भैंसा टिब्बा और सकेतरी आईटी पार्क के माध्यम से चंडीगढ़ की ओर जाते हैं, सेक्टर 5-सी में वैली पब्लिक स्कूल और जैन कॉलोनी भी दिखाई गई अधिग्रहीत भूमि का। भैंसा टिब्बा के सेक्टर 4, 5 और 5-ए पहले से ही थे वर्तमान अधिग्रहण से बहुत पहले विकसित हुआ। बूथ हो गए थे हुडा द्वारा 24 क्षेत्रफल के लिए 50 लाख रुपये से अधिक की दर पर बेचा गया वर्ग मीटर और मंदिर का शॉपिंग कॉम्प्लेक्स। की आबादी भैंसा टिब्बा दो सड़कों और निकटवर्ती क्षेत्र से जुड़ा हुआ था, टू रोड को दिशा की तरह पूरी तरह से व्यावसायिक बाजार के रूप में विकसित किया गया था आर्केड, शेमरॉक इंटरनेशनल स्कूल और विभिन्न शोरूम और दुकानें। अधिग्रहीत भूमि और उसके आसपास का स्थल प्लान छोटा था Ex.P27 के रूप में दिखाया गया है जिसमें दुकानें और वाणिज्यिक बाजार दिखाया गया है, सकेतरी और अन्य महत्वपूर्ण स्थान। साइट-योजना में होटल थे आईटी पार्क सहित यूटी का क्षेत्र जो प्रस्तावित से सटा हुआ था एमडीसी पंचकुला के सेक्टर 7 और सेक्टर 7 और 3 जो आरक्षित थे हुडा द्वारा सूचना एवं प्रौद्योगिकी पार्क के लिए दिखाया गया था। मैं जिरह में उन्होंने इस सुझाव से इनकार किया कि उन्होंने यह नहीं दिखाया था Exs.P26 और P27 में सही स्थान और तथ्य यह है कि वह नहीं लाया था डीटीपी का रिकार्ड जिसके आधार पर उसने तैयार किया था। (51) पीडब्लू-10, मल्लिकयत सिंह ने भी धारा 18 के संदर्भ में गवाही दी भूमि के स्थान और संभावना के संबंध में याचिका। जिरह में उन्होंने इस बात से इनकार किया कि हुडा ने कई खर्च किए हैं प्लॉट आदि बेचने से पहले विकास शुल्क पर कई बार। 940 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020 (1)

(52) आरडब्ल्यू-1, धूप सिंह, भूमि कार्यालय से कानूनगो अधिग्रहण कलेक्टर ने कहा कि मुआवजा दे दिया गया है कलेक्टर द्वारा प्रदत्त दरों के आधार पर। उन्होंने इसे साबित भी किया पंजाब नई राजधानी परिधि नियंत्रण

अधिनियम, 1952 की अधिसूचना उदा.R12. उन्होंने जिरह में स्वीकार किया कि कुछ भूमि विकास के लिए अधिग्रहण से पहले भैंसा टिब्बा का अधिग्रहण किया गया था और सेक्टर 4, 5 और 5-ए एमडीसी पंचकुला के लिए इसका उपयोग वर्ष 1983. उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि स्वास्तिक विहार विकसित किया गया था भैंसा टिब्बा के अधिग्रहण से बहुत पहले जहां थे दोनों तरफ शोरूम। उन्होंने स्वीकार किया कि गुप हाउसिंग सोसायटियां अधिग्रहीत भूमि और सीमाओं पर पहले से ही निर्माण किए गए थे मनी माजरा यूटी, चंडीगढ़ भैंसा टिब्बा की भूमि से सटे हुए थे जिसमें आईटी पार्क भी शामिल है। उन्होंने यह भी कहा कि मंदिर पर था छावनी क्षेत्र का बाहरी भाग। अधिग्रहीत भूमि अवस्थित थी टी-प्वाइंट रोड के बाहर, जो फन रिपब्लिक दिल्ली कॉम्प्लेक्स की ओर जाती है और मोटर मार्केट.Ex.R3, अक्स सिजरा राम द्वारा तैयार किया गया था गोपाल, पटवारी के निर्देश पर जिस पर भैंसा टिब्बा की जमीन है हरे रंग में दिखाया गया था. उन्होंने इस सुझाव का खंडन किया कि Ex.R3 खसरा नंबरों की सही स्थिति नहीं दर्शाई। वह नहीं बता सका स्वास्तिक विहार के आवासीय एवं व्यवसायिक भूखंड थे निजी उपनिवेशवादियों द्वारा विकसित।

(53) पहले रिमांड के बाद, जैसा कि ऊपर देखा गया, भूस्वामी, इसके बाद, PW-11 और PW-12 का उत्पादन किया और Exs.P33 को भी साबित किया P40 और उसके बाद, PW-13 से PW-20 का उत्पादन किया गया।

(54) पीडब्लू-11, सुरलेख सिंह, एक अन्य जमींदार, ने भी गवाही दी धारा 18 के तहत दायर याचिका की शर्तों और इसकी संभावना भूमि। दिनांक 15.09.2010 को जिरह में उसने स्वीकार किया कि भूमि है अधिग्रहण से पहले प्रकृति में कृषि. उन्होंने इस सुझाव से इनकार किया कि ऑफर देने से पहले हुडा ने विकास शुल्क पर कई बार खर्च किया भूखंड. उन्होंने इस बात से भी इनकार किया कि अधिग्रहीत जमीन नहीं है गांव भैंसा टिब्बा से सटा हुआ। उन्होंने कहा कि सेक्टर 1,2,3,5- बी,5-सी और 6 रेलवे लाइन के उस पार दक्षिण की ओर थे। उन्होंने इनकार कर दिया सुझाव है कि सुभाष और उनकी पत्नी का विक्रय पत्र एक दिखावा था लेनदेन और के बारे में पता चलने के बाद तैयार किया गया था अधिग्रहण। उन्होंने इस बात से भी इनकार किया कि जमीन अधिग्रहीत की गई है मनी माजरा शहर से कोई संबंध नहीं है और राजीव गांधी टेक्नोलॉजी पार्क या कि वे इससे बहुत दूर थे. उन्होंने स्वीकार किया कि जमीन पर बस मनीमाजरा से जाते समय बायीं ओर रेलवे लाइन से पहले मनसा देवी तक, नीचे एक अंडर-पास का निर्माण किया गया था रेलवे लाइन और जमीन ऊपरी स्तर पर रह गई थी अंडर पास.

(55) इसी प्रकार परवीन गुप्ता, योजना सहायक से जिला नगर योजनाकार कार्यालय, पंचकुला, पीडब्लू-12 के रूप में प्रदर्शित ब्लू प्रिंट तैयार किए और अक्स सिजरा ने क्षेत्र की योजनाएं तैयार कीं, सेक्टर 5 और पांच उप-क्षेत्र। सेक्टर 5-बी व्यावसायिक क्षेत्र था यूटी सीमा से सटे सेक्टर 5ए के अनुसार गांव जुडियन से जुड़ा हुआ है Ex.P34 के रूप में सिजरा ले-आउट योजना के सत्यापित ब्लू प्रिंट। Ex.P35 रहा था उक्त मूल चित्र के आधार पर विकसित किया गया।

उन्होंने ऐसा कहा चंडीगढ़-कालका से शहरी एमडीसी परिसर में प्रवेश करते समय हाइवे पर सबसे पहले जूडियन की जमीन पड़ती है, फिर भैंसा टिब्बा और फिर सकेतरी. स्वास्तिक विहार सेक्टर 5 में विकसित किया गया था और सेक्टर 5-बी मणि माजरा से श्री मनसा देवी मंदिर की ओर जाने वाली सड़क के बाईं ओर और मणि माजरा से सटा हुआ था। जिरह में उन्होंने कहा कि इसे अभी विकसित किया जाना बाकी है ड्राइंग को मुख्य प्रशासक, हुडा द्वारा अनुमोदित किया गया था। वह यह भी बताया कि माता जाते समय वह रेलवे लाइन के आगे गिर गया था मनसा देवी तीर्थ और सेक्टर 5बी को ग्रुप हाउसिंग के लिए विकसित किया गया था सोसायटी जबकि सेक्टर 5सी को आवासीय के लिए विकसित किया जा रहा था उद्देश्य, Ex.P35 के अनुसार। सेक्टर 5-सी का विकास अभी बाकी था और सड़क के दोनों ओर शोरूम का निर्माण चल रहा था बिंदु ATO A1.

(56) पीडब्लू-13, मोनिका, नगरपालिका कार्यालय से क्लर्क निगम, चंडीगढ़ ने मोटर के आवंटन पत्र प्रस्तुत किये पीडब्लू13/ए के रूप में दुकानें और पीडब्लू13/सी के रूप में ढिल्लों सिनेमा का आवंटन आदि।

(57) पीडब्लू-14, परवीन कुमार गुप्ता, सहायक नगर नियोजक कंट्री एवं टाउन प्लानिंग, पंचकुला के कार्यालय से उत्पादित चित्र भैंसा के विभिन्न स्थानों को दर्शाते हैं पीडब्लू14/ए पर टिब्बा, सकेतरी और मनी माजरा और उसी पर बिंदु ए से डी पर चंडीगढ़ कालका रोड दिखाया गया था। एमडीसी अर्बन कॉम्प्लेक्स तक पहुंच बिंदु सी से डी तक थी जो एम1 रोड पर कालकाचंडीगढ़ रोड को छूती थी, दोनों तरफ वाणिज्यिक शोरूम थे जिन्हें लाल रंग में रेखांकित किया गया था। सेक्टर 5ए था स्वस्तिक विहार के नाम से जाना जाता है और इसे निजी द्वारा विकसित किया गया था कॉलोनाइजर, डीटीपी से लाइसेंस प्राप्त करने के बाद। मोटर बाजार कॉम्प्लेक्स सेक्टर 5ए के एक तरफ था और यूटी चंडीगढ़ में पड़ता था पूर्णतः विकसित था। अधिग्रहीत जमीन सेक्टर 5बी में पड़ रही थी माता मनसा देवी और मनीमाजरा रोड पर स्थित थी मोटर मार्केट के सामने और केवल सड़क से विभाजित किया गया था माता मनसा देवी से मनीमाजरा। वही का व्यवसायिक क्षेत्र था एमडीसी और सेक्टर 4 एमडीसी के लिए जमीन का अधिग्रहण पहले ही किया जा चुका था 1990 और आवासीय और वाणिज्यिक संपत्तियों की स्थापना के लिए उपयोग किया गया। भैंसा टिब्बा की सीमा को सीमा से अलग कर दिया गया लाइन एच-आई. जो प्वाइंट जे था, उस पर सेक्टर 4 की जमीन दिखाई गई थी वाणिज्यिक और पहले से ही विकसित। भैंसा टिब्बा की आबादी को बिंदु K पर दिखाया गया था और सकेतरी की आबादी को बिंदु L पर दिखाया गया था और सकेतरी में पीर माजरा को बिंदु M पर दिखाया गया था। अधिग्रहित भूमि मणि माजरा, आईटी पार्क, चंडीगढ़ की यूटी सीमा को छूती थी। मनसा देवी की सिजरा ले-आउट योजना को Ex.P34 के रूप में प्रदर्शित किया गया था और PW14/C में समान हाइलाइट किए गए सेक्टर, MDC सेक्टर 5 की सीमांकन योजना को Ex.PW14/D के रूप में प्रदर्शित किया गया था, MDC सेक्टर 6 पंचकुला की

संशोधित सीमांकन योजना को Ex.PW14 के रूप में प्रदर्शित किया गया था। /ई, सेक्टर 2 पंचकुला का लेआउट प्लान Ex.PW14/F के रूप में, सेक्टर-5 पंचकुला का संशोधित प्लान Ex.PW14/G के रूप में और सेक्टर 4 MDC, पंचकुला का लेआउट प्लान Ex.PW14/H के रूप में। जिरह में उसने स्वीकार किया कि वह अभी तक Ex.PW14/A से PW14/H के मूल चित्र तैयार नहीं किए थे उन्हें एमडीसी पंचकुला के बारे में व्यक्तिगत जानकारी थी मनसा देवी मंदिर और योजना में दिखाए गए अन्य क्षेत्रों का दौरा। वह इस सुझाव से इनकार किया कि ब्लू प्रिंट Exs.PW14/A से PW14/H तक है संबंधित बिंदुओं पर दिखाए गए पैमाने के अनुसार नहीं थे।

(58) पीडब्लू-15, मदन लाल, पटवारी हलका, ने अक्स सिजरा का निर्माण किया Ex.PW-15/A के रूप में जिस पर दिनांक अधिसूचना के अनुसार भूमि का अधिग्रहण किया गया छावनी परिषद द्वारा 29.09.1997 को लाल रंग में दर्शाया गया था बिंदु A. गाँव की आबादी को बिंदु B और पर दिखाया गया था विक्रय विलेख की भूमि (Ex.P15/B) को बिंदु C पर दिखाया गया था आबादी से परे था. Ex.P15/C की भूमि को बिंदु D पर दर्शाया गया था 3 मरला नापा, जो आबादी से भी बाहर था। Ex.PW15/D को बिंदु E पर दिखाया गया था और Ex.P15/E का स्थान बिंदु F पर दिखाया गया था। गाँव की सीमा IT पार्क और मनी माजरा से सटी हुई थी और दूसरी ओर गाँव Judian की थी।

(59) पीडब्लू-16, राम कुमार शर्मा, ने सड़क का निर्माण किया और सीवरेज योजना को Ex.PW16/A के रूप में और सेक्टर 4 MDC को Ex.PW16/B के रूप में और सेक्टर 5 को PW16/C के रूप में। उन्होंने कहा कि बुनियादी ढांचे का काम उनकी शाखा, डिवीजन नंबर 1, पंचकुला द्वारा किया गया था।

(60) तेजिंदर सिंह तिवाना, पी.डब्लू-17 के रूप में पेश हुए पीएक्स के रूप में साइट-प्लान, जो अक्स सिजरा के आधार पर तैयार किया गया था। पीडब्लू-18, राज कुमार सिंगल ने ग्राम सकेतरी के अक्स सिजरा को भी नियुक्त किया पी.डब्लू-18/बी जिसमें उसकी जमीन को हरे रंग से दर्शाया गया था और जो ग्राम सकेतड़ी में गिरा, जो चंडीगढ़ की सीमा को छू गया हाउसिंग बोर्ड.

(61) पी-डब्लू-19, एन.एन. शर्मा, कार्यकारी अभियंता (सेवानिवृत्त), ए भूस्वामी ने पूर्व के रूप में मोटर मार्केट की लेआउट योजना का टेंडर दिया। पीडब्लू-19/बी. जिरह में उन्होंने कहा कि मोटर मार्केट और शॉपिंग कॉम्प्लेक्स 1977-78 में यूटी चंडीगढ़ द्वारा विकसित किए गए थे और सेक्टर-5बी के विपरीत होने के कारण इसका बाजार मूल्य बढ़ जाएगा अधिग्रहीत भूमि

(62) पी-डब्लू-20, राम निवास वालिया, वास्तुकार ने साबित किया विकास योजना Ex.P20/A के रूप में, जिसमें विभिन्न स्थान भी शामिल हैं भारत सरकार, छावनी परिषद् द्वारा अधिग्रहित भूमि बिंदु Y, जो मंदिर से लगभग 1 किमी पीछे था। भूमि विक्रय विलेख Ex.PW20/B को बिंदु D पर, Ex.PW15/C पर दिखाया गया है, बिंदु B, बिंदु C

पर Ex.PW15/D. Ex.PW15/F को Ex.PW20/B पर दिखाया गया है, बिंदु बी पर, सामान्य खसरा संख्या है। की अधिग्रहीत भूमि माता मनसा देवी मंदिर को बिंदु डी पर चिह्नित किया गया था और इसमें दिखाया गया था हरे रंग

की रूपरेखा जबकि भैंसा टिब्बा की भूमि को बोटल में दर्शाया गया है हरा रंग और सकेतरी का बैंगनी रंग। का एक और हिस्सा 02.06.1999 को अधिग्रहीत 4 कनाल 8 मरले भूमि को नीले रंग में दिखाया गया था रंग और पंचकुला शहरी का अधिग्रहण और विकास संपत्ति को Ex.PW20/C पर दिखाया गया था जिस पर वर्तमान अधिग्रहण हुआ था लाल सीमा में दिखाया गया था. उन्होंने अपने सुझाव से इनकार कर दिया Exs.PW20/A से PW20/C में दिखाई गई साइट पर नहीं गया और वह वहां गया था उक्त स्थलों पर जाकर जमीन को छोड़कर अन्य स्थानों का सत्यापन किया 29.09.1997 को प्राप्त बिंदु ए पर दिखाया गया है।

अधिसूचना दिनांक 16.03.1999 के लिए वकील के तर्क

(63) भूस्वामियों के वकील श्री खान ने मुख्य रूप से बहस की है यह आधार कि संदर्भ न्यायालय ने 8 बिक्री का औसत लिया था मानसी के मामले के कर्म और 50% की कटौती। इसके बाद, इसने 18% दिया था बाजार मूल्य तय करने के लिए वृद्धि की गई और कुछ विक्रय कार्यों में वृद्धि नहीं की गई यहां तक कि उस पर भी भरोसा किया गया था और इसलिए, उस पर विचार नहीं किया जा सकता था सोच-विचार। इसे जमा करने के लिए उन्होंने बिक्री कार्यों के चार्ट पर भरोसा किया विक्रय विलेखों में से केवल 3 सामान्य थे और यदि 5 विक्रय का औसत था प्रदर्शित कार्यों को ध्यान में रखा जाए तो राशि काम आएगी 1421/- प्रति वर्ग गज तक और यदि उस पर उचित कटौती की जाती है और उसके बाद, संचयी वृद्धि 12% या दी जा सकती थी 15%, चूंकि विक्रय विलेख वर्ष 1996-97 से संबंधित है। बाजार मूल्य इस प्रकार और देने के बाद 1265/- रुपये प्रति वर्ग गज की सीमा में होगा उचित वृद्धि और 30% कटौती, और रु. 1445/- प्रति वर्ग। 20% कटौती के बाद यार्ड. जबकि 50 फीसदी कटौती से बाजार कीमत पर आ जाएगी रु.904/- प्रति वर्ग गज. विकल्प में, उन्होंने प्रस्तुत किया कि औसत हो सकता है Exs.P15/C और P15/D को लिया जाए, जिसे उसी पर निष्पादित किया गया था तारीख। अपील के आधार के अनुसार चार्ट इस प्रकार है :-

उदाहरण	क्षेत्र (वर्ग गज में)	विक्रय कीमत (रुपये में)	दिनांक	बिक्री की दर	संचयी बढ़ोतरी 12%	संचयी बढ़ोतरी 15%
Ex. PW15/B	12m	3,30,000/-	23.04.1997	909.09	1140.36	1202.27
Ex. PW15/C	3m	60,000/-	27.08.1997	1652.89	1979.76	2067.14
Ex. PW15/D	1m	60,000/-	27.08.1997	1983.47	2376.99	2480.58

Ex. P28						
Ex. PW15/E	1m	45,000/-	29.07.1996	1487.60	2015.53	1647.43
Ex. PW15/F	1m	32,500/-	06.02.1996	1074.38	1524.53	1647.43
Average				1421.49	1807.39	1912.30

(64) उन्होंने यह भी तर्क दिया कि भूमि की क्षमता नहीं हो सकती गांव भैंसा टिब्बा की जमीन जितनी विवादित थी 27.08.1981 को 551.67 एकड़ (Ex.P41) के लिए अधिग्रहण किया गया। इसी प्रकार, पर 10.01.1983 (एक्स.पी42) धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की गई थी 499.24 एकड़ भूमि के लिए और पुरस्कार 02.02.1984 को पारित किया गया था केवल 31.51 एकड़ के लिए। उन्होंने बयान पर भरोसा जताया है PW1, फकीर चंद की हद तक भैंसा की 107.25 एकड़ भूमि 30.09.1975 को टिब्बा का अधिग्रहण कर लिया गया था और सकेतड़ी की वह जमीन थी 785.67 एकड़ भूमि का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी लेकिन ऐसा कभी नहीं किया गया धारा 6 के तहत अधिग्रहण किया गया। तदनुसार, यह उनका तर्क था कि की जमीन पर हमेशा अधिग्रहण की छाया पड़ती रही है 2 गांवों और इसलिए, बिक्री के उदाहरणों की कमी के कारण के विकास के लिए भूमि अधिग्रहण का आसन्न भय पंचकुला/एमडीसी और इसलिए, 6 छोटी बिक्री का लाभ उदाहरण दिये जाने चाहिए थे. उन्होंने विभिन्न बिंदुओं पर साइटप्लान (Exs.P15/F & PW20/A) पर भरोसा जताया और कहा कि बिक्री कार्य राज्य द्वारा उत्पादित उत्पाद एलएसी द्वारा दी गई दर से कम थे। Ex.R12 का संदर्भ दिया गया था, जो अधिसूचना दिनांकित था 21.03.1972, पंजाब नई राजधानी के प्रावधानों के तहत जारी किया गया (परिधि नियंत्रण) अधिनियम, 1952, जिसके तहत ग्राम सकेतरी और भैंसा टिब्बा को क्रम संख्या 119 और 120 पर दिखाया गया था, इस प्रकार, प्रतिबंधित किया गया भूस्वामियों द्वारा उपयोग. के निर्णयों पर भरोसा रखा गया आरएफए-3506-2009 का शीर्षक लोकिंदर सिंह एवं अन्य बनाम राज्य हरियाणा और अन्य ने 06.04.2018 को इसे प्रस्तुत करने का निर्णय लिया यह तर्क भी स्वीकार कर लिया गया था कि आसन्न के कारण अधिग्रहीत भूमि से संबंधित अधिग्रहण और बिक्री विलेखों की कमी पंचकुला जिले में चंडीगढ़ शहर के नजदीक है। प्रासंगिक भाग इस प्रकार है: "भूमि का स्थान अत्यंत महत्वपूर्ण है, जो है विचारणीय होगा, जिससे स्पष्ट होगा साइट-योजनाएं जो पहले से ही रिकॉर्ड पर हैं और सन्दूक से, जो अब रिकॉर्ड पर ले लिया गया है और जो सभी पर समान है साइट-योजना Exts.P-23 और P-55 के हिसाब से। इसमें कोई शक नहीं, भूमि नदी के उस पार स्थित था और केवल एक तलवा था राष्ट्रीय राजमार्ग पर पुल के रूप में जीवन रेखा नंबर 73, घग्गर की अशांत नदी को पार करने के लिए जो मानसून के दौरान यह प्रभावी हो जाता है और लगातार बना रहता है नीचे की ओर क्षति हो रही है, जिससे पहाड़ियों से पानी बह रहा है और पंजाब राज्य में प्रवेश करता है और

दुखों का अंबार लगाने के बाद कुछ समय के लिए हरियाणा में प्रवेश करती है। यह ऐसे में था परिस्थितियाँ, विचाराधीन भूमि, ऐसी नहीं हो सकती तुरंत विकसित हो गया क्योंकि यह दूसरी तरफ पड़ा हुआ था नदी और हरियाणा राज्य का विकास जारी रहा पंचकुला, सबसे पहले नदी के पश्चिमी किनारे पर, करीब सबसे पहले चंडीगढ़ और फिर उसके बाद वाले हिस्से पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 22 से सटा हुआ, जो स्पष्ट होगा गवाहों के बयान से और साइट-प्लान से। पहला विकास जो 1971 में हुआ था और 1983, जिसे चिह्नित-ए किया गया है और यह राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 22 के पश्चिमी किनारे पर था, जो यहां से जाता था अम्बाला-जीरकपुर-कालका और शिमला और नदी से दूर और चंडीगढ़ की ओर जाने वाली सड़क तक। सेक्टर 21 के दूसरी ओर स्थित भूमि को देखते हुए और 22 और घग्गर से राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 73 पर पंचकुला से यमुनानगर और आगे दिल्ली की ओर वैकल्पिक सड़क पर, जिसे बेंगनी रंग में 'डी' के रूप में दिखाया गया है साइट-प्लान मार्क-ए में, जिस पर आईटीबीपी आई कॉलोनी जो वर्ष 1985 में विकसित की गई थी और उसके पार, बुनियादी ढांचे को बढ़ाने के लिए, बिंदु पर भूमि का अधिग्रहण किया गया था के 220 केवी सब-स्टेशन के लिए 'सी' को हरे रंग में दिखाया गया है 1984 में तत्कालीन विद्युत बोर्ड। इसी तरह, उस समय, पुल से सटी हुई भूमि घग्गर को पार करने से पहले, गांव खरक में पड़ता है 1985 में मंगोली का अधिग्रहण किया गया, जिसे पुराना कहा जाता है 946 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) पंचकुला और जिला न्यायालय परिसर के ठीक सामने, पंचकुला और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 22 पर, जिसके लिए CA10286- 2010 में 250/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से मुआवजा तय किया गया था, कांति प्रकाश भल्ला (मृत) एलआर के माध्यम से और अन्य बनाम हरियाणा राज्य, 10.07.2012 को निर्णय लिया गया। इसके बाद राष्ट्रीय पर नदी से सटी भूमि राजमार्ग संख्या 22 का अधिग्रहण 31.03.1987 को किया गया था, जो गिर गया ग्राम देवी नगर जिसका बाजार मूल्य था सीए-1074-2012, ओम में रु.250/- प्रति वर्ग गज की दर से मूल्यांकित प्रकाश बनाम. हरियाणा राज्य, नीले रंग में बिंदु 'एफ' पर दिखाया गया है रंग। भूमि का उक्त भाग भी पहुंच प्रदान करता है सड़क जो नदी को पार करते हुए नए पुल की ओर जाती है घग्गर, जिसका निर्माण 1994 में हुआ था और जो पीडब्लू-18, राकेश कुमार, पटवारी का बयान आया। यूथ हॉस्टल और गोल्फ कोर्स, क्रिकेट स्टेडियम और उक्त भूमि पर खेल परिसर आदि विकसित किये गये ग्राम महेशपुर से सटा हुआ, पुनः राष्ट्रीय पर स्थित है जिसके हाईवे नंबर 22 के लिए भी जमीन मांगी गई थी सेक्टर 21 को विकसित करने के उद्देश्य से 1990 में अधिग्रहण किया गया। तब जमीन का एक छोटा सा हिस्सा ग्राम नाडा में पड़ता था 05.04.1988 को अधिग्रहीत किया गया जिसका एक भाग भी समाप्त हो गया है राष्ट्रीय राजमार्ग को बिंदु 'जी' पर दर्शाया गया है कमांडो ट्रेनिंग सेंटर का निर्माण, जिससे भूमि का मूल्य 332.50 रुपये प्रति वर्ग गज और एसएलपी 3179- 2013, हरियाणा राज्य बनाम तय किया गया था। संतोख सिंह थे उक्त राशि को

बरकरार रखते हुए 01.07.2015 को खारिज कर दिया गया। बिंदु 'I' पर दर्शाई गई भूमि ग्राम फतेहपुर, कुंडी में थी की शेष भूमि

945

सहित दिनांक 29.01.1990 को अधिग्रहण किया गया ग्राम महेशपुर, सेक्टर 20 के विकास हेतु भूमि पंजाब की सीमा की ओर स्थित है और फिर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 22 पर गिर रहा था और दर थी अंततः अशोक में रु. 394/- प्रति वर्ग गज की दर कम हो गई कुमार का मामला (सुप्रा)।”

(65) के संबंध में बहस करने का व्यर्थ प्रयास भी किया गया मनसा देवी की आवंटन दरों को प्रस्तुत करने के लिए बाजार मूल्य पर था रु.1571/- प्रति वर्ग गज (उदा.पी-8), जो नीलामी बोली में आवंटित किया गया था 22.10.1997. इसी प्रकार Ex.P12 दिनांक 13.12.1993 जिसमें भूमि थी एमडीसी का प्रति वर्ग मीटर रु. 2000/- की दर से रु. 22,84,000/- की दर से बेचा गया, जो 1142/- प्रति वर्ग मीटर की दर से गणना की गई और वृद्धि की जानी थी उक्त राशि पर 6 वर्ष का अंतर दिया गया।

(66) दूसरी ओर, श्री महाजन ने इसे प्रस्तुत किया जो जमीन अधिग्रहीत की गई है उसका एक तिहाई हिस्सा भैंसा टिब्बा में पड़ता है लगभग 140 एकड़ जबकि भूमि का बड़ा हिस्सा 482 एकड़ है एकड़ ग्राम सकेतरी का था और सकेतरी का कोई विक्रय पत्र नहीं था प्रदर्शन किया। बेशक, दोनों के लिए एलएसी द्वारा दी गई राशि गाँव भी अलग-अलग थे और जिम्मेदारी जर्मीदारों पर थी इसलिए, वे एक समान बाजार मूल्य के हकदार नहीं थे। भरोसा विक्रय विलेख पर (Exs.P15/D से P15/F) जो 1 मरला भूमि के थे इसका विरोध किया गया और यह प्रस्तुत किया गया कि सर्वोत्तम प्रदर्शन यानी Ex.P15/B जो 12 माप रहा है उस पर विचार किया जा सकता था मार्लोस. यह प्रस्तुत किया गया है कि साइट-प्लान के अनुसार ही, विक्रय विलेख ये स्थान भैंसा टिब्बा की आबादी के नजदीक थे B Ex.PW20/B पर और एक छोर से 2 भूमियों के बीच का अंतर दूसरे से 3 कि.मी. दूर था। इसलिए उचित कटौती की जानी थी स्थान पहलू के कारण भी और के कारण भी विकास और कथानक की लघुता. परिणामतः यह हुआ प्रस्तुत किया गया कि भले ही इस पर 15% की संचयी वृद्धि दी गई हो राशि 1202/- प्रति वर्ग गज होगी और 50% की कटौती होगी 601/- प्रति वर्ग गज और 396/- प्रति वर्ग गज की दर से काम होगा। 67% और रु. 300/- प्रति वर्ग गज @ 75%।

(67) आरएफए संख्या 2680 में निर्णयों पर भरोसा रखा गया था 2012 का ईशर सिंह बनाम यू.टी. 11.02.2019 को निर्णय चण्डीगढ़ अधिसूचना दिनांक 01.10.2002 के लिए जिसके तहत बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है विक्रय विलेख (Exs.P17 &) के आधार पर @ रु.26,02,807/- का मूल्यांकन किया गया पी18) जून, 2000 आईटी पार्क चंडीगढ़ में। यह प्रस्तुत किया गया कि यह साक्ष्य का एक प्रासंगिक टुकड़ा था, जैसा कि माना जाता है, यह सामने

आया है रिकॉर्ड करें कि भूमि एक-दूसरे से सटी हुई थी, विशेषकर की भूमि साकेत्री एवं अधिक बाजार मूल्य देने का प्रश्न ही नहीं उठता। दिनांक 17.05.1996 (Ex.R5) के विक्रय विलेख पर भरोसा रखा गया था प्रस्तुत करें कि 2

946

कनाल 12 ½ मरला 8 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से बेची गई थी यदि 15% वृद्धि भी कर दी जाए तो भी बाजार मूल्य अधिक नहीं होगा 11,51,920/- रुपये से अधिक। निर्भरता निर्धारित बाजार मूल्य पर रखी गई थी दिनांक 11.09.1997 की अधिसूचना के अनुसार @ रु. 9,81,000/- प्रति एकड़ निर्णय आर.एम. पराशर बनाम हरियाणा राज्य (Ex.R11) को प्रस्तुत करें कि यह साक्ष्य का एक प्रासंगिक टुकड़ा था और संबंधित भी था उसी गांव में. 3. की दलील और सबूत तीसरी अधिसूचना दिनांक 02.06.1999

(68) अधिनियम की धारा 18 के तहत याचिका, के मामले में चरण कौर जमीन मालिकों के दावे को दिखाने के लिए आगे बढ़ेंगी यह था कि बाजार मूल्य के अनुसार निर्धारित नहीं किया गया था 948 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) धारा 23 में निर्धारित सिद्धांत और राशि अत्यधिक अपर्याप्त है। के कारण बाजार मूल्य रु. 10,000/- प्रति वर्ग गज था, आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए भूमि की क्षमता उद्देश्य. इस प्रकार, इसके अतिरिक्त वैधानिक लाभ का भी दावा किया गया बाजार मूल्य.

(69) प्रतिवादी क्रमांक 2-श्री माता मनसा देवी पूजा तीर्थ बोर्ड ने अपने पक्ष में सक्षम प्राधिकारी की दलील को पूरी तरह से स्वीकार कर लिया अधिनियम और नियमों, विनियमों के प्रावधानों का अनुपालन किया गया सरकार के निर्देश. कलेक्टर ने पुरस्कृत किया था सभी प्रासंगिक कारकों पर भी विचार करने के बाद मुआवजा दिया जाए भूमि की क्षमता.

(70) पीडब्लू-1 सुनीता शर्मा अपने हलफनामे में इस बात पर कायम रहीं धारा 18 के तहत याचिका में दिए गए कथन और कहा गया है कि भूमि पूरी तरह से विकसित कॉलोनी से घिरी हुई थी जिसे जैन कॉलोनी के नाम से जाना जाता था, एच.पी. गैस एजेंसी, के.पी. शर्मा का फार्म एवं अन्य व्यवसायिक प्रतिष्ठान और शेड। भूमि मुख्य सड़क से सटी हुई थी माता मनसा देवी तीर्थ, जो कुछ ही दूरी पर था। भूमि शिवालिक पहाड़ियों की तलहटी में स्थित थी और आदर्श स्थिति में थी शैक्षणिक संस्थानों, आवासीय मकानों आदि के निर्माण के लिए वाणिज्यिक गतिविधियाँ। उसने ऊपर एक विशाल भवन का निर्माण करवाया था वहां पर 8वीं कक्षा तक का एक स्कूल चला रहा था 129 छात्रों की, और, इसलिए, रु. 20,000/- की दर से मुआवजे का दावा किया गया। प्रति वर्ग गज. के संबंध में उनसे विधिवत जिरह की गई स्कूल की मान्यता और यह तथ्य कि भूमि किसके द्वारा खरीदी गई थी उसके ससुर और वह संबंधित विक्रय पत्र आदि नहीं लाए थे।

(71) पीडब्लू-2 जरनैल सिंह ने विज्ञापन के संबंध में गवाही दी भैंसा टिब्बा का बाजार जिसमें शोरूम और अन्य वाणिज्यिक शामिल हैं शेमरॉक स्कूल सहित प्रतिष्ठान। वैली पब्लिक स्कूल था मनसा देवी कॉम्प्लेक्स के सेक्टर 4

और 5 के पास भी। ज़मीन थी हुडा के पूर्ण विकसित सेक्टरों से घिरा और बहुमंजिला ग्रुप हाउसिंग सोसायटियों में काफी संभावनाएं थीं। 1980-1981 में, सड़कों और बाज़ार के निर्माण के लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था मूल्य

947

रु.120/- प्रति वर्ग गज निर्धारित किया गया था। हुडा बेच रहा था वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के प्रयोजन के लिए आसपास के क्षेत्र में भूखंड @ बूथ और शोरूम के लिए 50,000/- रुपये प्रति वर्ग गज। सन्दर्भ था एलए केस में पारित दिनांक 13.08.2001 (एक्स.पी5) के एक पुरस्कार के लिए बनाया गया 1999 का नंबर 153 जनरल सिंह बनाम कार्यकारी अभियंता ब्रिज निर्माण प्रभाग और एक अन्य अधिसूचना दिनांक 03.07 1998 से संबंधित है, जिसके तहत साकेत्री महादेवपुर रोड से श्री शिव तक लिंक रोड के उद्देश्य से 1.48 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया था। मंदिर नव दुर्गा चैरिटेबल ट्रस्ट महादेवपुर, जिसमें बाजार मूल्य रु.11,55,000/- प्रति एकड़ निर्धारित किया गया था, जैसा कि बताया गया था मृत अंत पर भूमि हो.

(72) पीडब्लू-3, दिनेश कुमार, हेड ड्राफ्ट्समैन, के कार्यालय में जिला नगर योजनाकार, पंचकुला ने विकास योजना तैयार की मनसा देवी शहरी परिसर, पंचकुला (Ex.P6), की लेआउट योजना सेक्टर, मनसा देवी कॉम्प्लेक्स (Ex.P7) और मनसा की सीमांकन योजना सेक्टर 5 का देवी कॉम्प्लेक्स (एक्स.पी8) एक्स.पी9 और एक्स.पी10 के साथ का उत्पादन भी किया गया। उन्होंने कहा कि उन्होंने व्यक्तिगत तौर पर दौरा किया है अधिग्रहीत भूमि और आसपास के स्थल। मनसा देवी कॉम्प्लेक्स था वर्ष 1989 में स्वीकृत हुआ और सेक्टर 4 को काटकर निर्माण किया गया

1990 में इसकी शुरुआत हुई। 80 पर स्वास्थ्य विहार का वाणिज्यिक क्षेत्र मीटर चौड़ी सड़क विकसित की गई थी और निर्माण कार्य बढ़ाया गया था वर्ष 1992-1993 में. उन्होंने कहा कि हुडा ने इसे ध्वस्त कर दिया है करीब चार साल पहले मनसा देवी मंदिर रोड पर स्थित दुकानें और अब शॉपिंग सेंटर में बूथों का निर्माण किया है। (73) पीडब्लू-4 नीलम कुमारी, पंजीकरण लिपिक, कार्यालय में उप-रजिस्ट्रार, पंचकुला ने कलेक्टर दरों को साबित किया और कहा कि मनसा देवी में दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए न्यूनतम बाजार मूल्य कॉम्प्लेक्स सेक्टर 4 वर्ष 1997 में 2,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर था, 1998 वर्ष 2000-2001 के लिए न्यूनतम बाजार मूल्य रहा था आवासीय भूखंडों के लिए रु. 2800/- प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित व्यावसायिक स्थान (बूथ) के लिए यह 60,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर था सेक्टर 7. एमडीसी में एससीएफ के लिए 20,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर और एससीओ के लिए 12,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर दर थी.

(74) अनिल कुमार ने अपने हलफनामे में पुष्टि की पीडब्लू-5 ने भूमि के स्थान के बारे में गवाही दी और कहा कि यह था मनीमाजरा के ठीक बाहरी इलाके में और इसके निकट स्थित है

राष्ट्रीय राजमार्ग चंडीगढ़-कालका और मोटर मार्केट तक, मनीमाजरा. उन्होंने उस बिक्री के बारे में गवाही दी जो ली गई थी प्लॉट और तथ्य यह है कि गांव जूडियन के लिए रु. 250/- प्रति वर्ग गज था 22 साल पहले सम्मानित किया गया था। जिरह में उन्होंने इससे इनकार किया सुझाव है कि भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजन के लिए नहीं किया गया

948

था और यह बंजर एवं ऊबड़-खाबड़ भूमि थी। उन्होंने स्वीकार किया कि जमीन थी माता के भक्तों के लिए धर्मशाला के उद्देश्य से अधिग्रहित किया गया मनसा देवी और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं ।

(75) पीडब्लू-6 सुरेश कुमार, संपदा अधिकारी के कार्यालय में क्लर्क, हुडा, पंचकुला ने संपत्तियों की दरें साबित कीं, जो थीं आवंटन पत्र सहित सेक्टर 4, एमडीसी में नीलामी एवं आवंटन किया गया 27 रुपये की राशि के लिए 438.75 वर्ग मीटर के लिए दिनांक 22.10.1997 (एक्स.पी11) 950 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) लाखों. उन्होंने 2000 के भूखंड आवंटन के बारे में भी गवाही दी हरियाणा सिविल सचिवालय के अध्यक्ष के पक्ष में वर्ग मीटर कर्मचारी जीएचएस लिमिटेड, आवंटन पत्र दिनांक 13.12.1993 द्वारा 22,84,000/- रुपये की राशि के लिए (उदा.पी14)। ऐसा ही बयान भी था जीएच 34 के आवंटन पत्र दिनांक Ex.P15 दिनांक 28.12.1993 के संबंध में सेक्टर 5, एमडीसी सचिव, मंगल ज्योति सहकारी के पक्ष में 3000 के प्लॉट के लिए 26,76,000/- रुपये की लागत पर जीएचएस लिमिटेड वर्ग मीटर। बूथ संख्या 37, सेक्टर 4 एमडीसी, माप 22.687 वर्ग दिनांक आवंटन पत्र के माध्यम से मीटरों का आवंटन नीलामी के माध्यम से किया गया था 05.07.1999 रुपये 4 लाख की कीमत पर (एक्स.पी-28)।

(76) पीडब्लू-7 हरनेक सिंह, हलका पटवारी, तलब लेकर आये यह प्रस्तुत करने के लिए रिकॉर्ड करें कि मंदिर की इमारत का कुछ हिस्सा स्थित था बिलासपुर की राजस्व संपत्ति जो भैंसा गांव से सटी हुई थी टिब्बा. उन्होंने अधिग्रहण और पारित अवार्ड के बारे में बताया वर्ष 2000 में 5 एकड़ की शामिल भूमि और जो वर्तमान में अर्जित की गई जमीन उक्त जमीन से 1.5 एकड़ की दूरी पर थी जो कि थी सेना द्वारा अधिग्रहित. उन्होंने छावनी क्षेत्र और जंगल को भी हटा दिया भूमि अधिग्रहीत भूमि और उपरोक्त 5 एकड़ के बीच में पड़ती है जिसे वर्ष 1997 में सेना द्वारा अधिग्रहित कर लिया गया था। उक्त भूमि थी बाहरी सीमाओं पर, जो गैर मुम्किन था और उससे जुड़ा हुआ था दारा खूनी गांव की राजस्व संपत्ति, जो पहले से ही थी सेना द्वारा बहुत पहले ही हासिल कर लिया गया। जिरह में उसने स्वीकार किया कि अधिग्रहीत भूमि चाही थी और वह ऊबड़-खाबड़ और गैर-कृषि योग्य थी। बिलासपुर का एक किनारा सेना से सटा हुआ था क्षेत्र और यह माता मनसा देवी मंदिर के निकट भी था। वह भी स्वीकार किया कि सेक्टर-5 मनसा देवी कॉम्प्लेक्स सटा हुआ नहीं है जमीन अधिग्रहीत की गई और यह आधे किलोमीटर से अधिक की दूरी पर थी। अधिग्रहीत भूमि के निकट कोई व्यावसायिक स्थल नहीं था। के एक तरफ अधिग्रहीत भूमि छावनी के पहाड़ी क्षेत्र

से सटी हुई थी बिलासपुर. उन्होंने इस सुझाव का खंडन किया कि भूमि ऊबड़-खाबड़ और बंजर थी कादिम और पूर्णतया असिंचित था।

949

(77) पी-डब्लू-8 फकीर चंद, पटवारी ने अधिसूचनाएँ प्रस्तुत कीं अधिग्रहणों का जैसा कि दूसरी अधिसूचना में किया गया है और, इसलिए, इस पर विस्तार से चर्चा करने की आवश्यकता नहीं है। जिरह में उन्होंने कहा कि उन्होंने अपना बयान रिकॉर्ड के अनुसार दिया है, उन्हें सूचनाओं के बारे में कोई व्यक्तिगत जानकारी नहीं थी।

(78) पीडब्लू-9 जसबीर सिंह, उप निदेशक (सेवानिवृत्त), बागवानी फल देने के संबंध में अपदस्थ पेड़ों और अधिरचना के लिए वर्तमान न्यायालय ने पहले ही आपस में मुआवजा तय कर दिया था पहले के अवसर पर पार्टियाँ, जो अंतिम हो गई हैं। पीडब्लू-10 अमर सिंह ने सुपर स्ट्रक्चर के संबंध में भी गवाही दी। इसलिए, के लिए उन्हीं कारणों से उनके साक्ष्य पर विस्तार से चर्चा करने की आवश्यकता नहीं है, जैसा कि है पीडब्लू-11 रिकू वर्मा, फोटोग्राफर का बयान।

(79) पी.डब्लू-12 राम निवास, ड्राफ्ट्समैन ने साइट योजना को साबित किया (उदा.पी67). की कॉपी में अधिग्रहीत जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया था अक्स शिजारा. रक्षा मंत्रालय द्वारा वर्ष में अधिग्रहीत भूमि 1997 की शामलात जमीन को नीले रंग में दिखाया गया। मनसा देवी मंदिर था हरे रंग में दिखाया गया और अक्स शिजारा की प्रति के रूप में प्रदर्शित किया गया उदा.पी68. उन्होंने एससीओ और अन्य आवासीय क्षेत्र भी दिखाए थे भैंसा टिब्बा. मनसा देवी श्राइन बोर्ड का शॉपिंग कॉम्प्लेक्स अधिग्रहित भूमि के सामने था, जिसमें बूथ बने हुए थे निर्मित, जिसे हुडा द्वारा 50 लाख रुपये या उससे अधिक कीमत पर बेचा गया था 28 वर्ग गज माप. सेक्टर 5, एमडीसी जिसमें सदन शामिल है बिल्डिंग सोसायटीज़ और एससीओज़ रेलवे लाइन के दूसरी ओर था। एक तरफ से सटा हुआ छावनी क्षेत्र और दूसरी तरफ पटियाला मंदिर दूसरी तरफ गुरुद्वारा बाउली साहिब। अन्य के स्थान साइट प्लान, Ex.P69 और उसमें भी महत्वपूर्ण स्थान दिखाए गए थे अधिग्रहीत भूमि से आईटी पार्क करीब आधा किलोमीटर दूर था। जिरह में उसने कहा कि उसने डीटीपी से ब्लू प्रिंट प्राप्त किए हैं। मनसा देवी कॉम्प्लेक्स और एक्सटेंशन का पंचकुला। उन्होंने इनकार कर दिया सुझाव है कि Ex.P67 में दिखाई गई भूमि सही नहीं थी या वह थी वास्तविक स्थान के अनुसार नहीं।

(80) पी-डब्लू-13 उर्मिला देवी ने भी इस संबंध में गवाही दी भूमि एवं क्षेत्र का विकास. जिरह में उसने कहा कि मनसा देवी मंदिर की दूरी आधा किलोमीटर थी अधिग्रहीत भूमि. सेक्टर 5, एमडीसी की दूरी करीब एक किलोमीटर थी और आईटी पार्क की दूरी 4-5 किलोमीटर थी। के बहुमंजिला फ्लैट हुडा से लगभग 3/4 से 1 किलोमीटर की दूरी पर थे

अधिग्रहीत भूमि, जो समतल थी और उसमें गड्ढे नहीं थे। उसने ऐसा कहा आसपास अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 10,000/- रुपये था। प्रति वर्ग गज. उन्होंने एलएसी पर दिए गए सुझाव को सही करार दिया भूस्वामियों को मुआवजा दिया गया।

950

(81) इसी प्रकार, सुभाष चंद बता ने अपना शपथ पत्र प्रस्तुत किया पीडब्लू-14 के समान ही सकारात्मक। जिरह में वह दलील दी कि उसकी 16 मरला जमीन अधिग्रहीत कर ली गई है। सेक्टर 5, एमडीसी था एक किलोमीटर की दूरी पर था, जबकि आईटी पार्क 4-5 की दूरी पर था अधिग्रहीत भूमि से कि.मी. हुडा के मनसा देवी फ्लैट 4-5 थे, अधिग्रहीत भूमि से कि.मी. और कीमत 1 करोड़ रुपये प्रति एकड़ थी कृषि भूमि.

(82) पी.डब्लू-15 गुरदेव सिंह ने अपनी जिरह में इनकार किया सुझाव यह था कि भूमि असमान थी और खेती योग्य नहीं थी। उसने मना कर दिया सुझाव है कि अधिग्रहीत भूमि काफी दूरी पर थी हुडा की भूमि और प्रस्तुत किया कि यह वाणिज्यिक के निकट थी क्षेत्र।

(83) उत्तरदाताओं ने आरडब्ल्यू-1, राकेश पाहुजा, जूनियर की जांच की इंजीनियर, श्री माता मनसा देवी श्राइन बोर्ड, पंचकुला। उन्होंने कहा निर्माण के उद्देश्य से भूमि का अधिग्रहण किया गया था धर्मशाला, भंडारा भवन, वेंटिंग हॉल, पार्किंग स्थल, पुराना एज होम, सराय, उपयोगिता सेवाएँ, क्लॉक रूम, सूचना केंद्र, भक्तों के लाभ के लिए, जो नवरात्र के लिए आ रहे थे मेला।

(84) जिरह में उन्होंने स्वीकार किया कि भूमि अर्जित की है आते समय मनसा देवी मंदिर की ओर जाने वाली सड़क से सट गया पंचकुला और मंदिर से आ रहे थे तो बायीं ओर गिरे। इसके बाद वैली पब्लिक स्कूल और रेलवे लाइन क्रॉसिंग थी वहाँ। पूरी जमीन पुराने एप्रोच रोड व मुख्य मार्ग पर नहीं पड़ती थी भूमि का एक भाग पश्चिमी कमान की ओर काफी अंदर तक था सीमा। उन्होंने स्वीकार किया कि अधिग्रहित भूमि का केवल एक कोना ही है रेलवे लाइन को छुआ और रेलवे लाइन के दूसरी ओर, सेक्टर 5, एमडीसी, पंचकुला स्थित था। वह यह नहीं बता सके कि यह पूरी तरह से था या नहीं विकसित किया गया और वह अर्जित भूमि का रिकार्ड नहीं लाए थे। वह

स्वीकार किया कि मंदिर के दाहिनी ओर शॉपिंग कॉम्प्लेक्स था हुडा द्वारा विकसित। वह यह नहीं कह सके कि बूथ बेचे गए थे @ 51 लाख रु. भैंसा टिब्बा एक की दूरी पर बताया गया किलोमीटर और उन्होंने स्वीकार किया कि आईटी पार्क सेक्टर 6, एमडीसी से जुड़ा हुआ है पंचकुला. आईटी पार्क से दूरी 3 किलोमीटर से ज्यादा थी।

(85) आरडब्ल्यू-2 अनिरज शर्मा, लेखाकार, ने निर्माण किया भवन, संरचनाओं और पेड़ों के लिए पूरक पुरस्कार। RW-1 राकेश पाहुजा, कनिष्ठ अभियंता, श्री माता मनसा देवी श्राइन बोर्ड, पहले रिमांड के बाद जिरह के लिए पंचकुला

बुलाया गया और ले-आउट प्लान Ex.R5 की प्रति प्रस्तुत की जिसमें यह भी दर्शाया गया है वर्तमान अधिग्रहण की भूमि और उसके बाद का अधिग्रहण 4 कनाल 8 मरला, जिसका मुख्य मामला सुच्चा सिंह आदि बनाम था राज्य।

(86) जिरह में उन्होंने लगभग 9 कनाल 10 मरले जमीन की गवाही दी माता मनसा देवी श्राइन बोर्ड से संबंधित भैंसा टिब्बा का दिनांक 16.03.1999 की अधिसूचना के तहत हुडा द्वारा अधिग्रहण किया गया संदर्भ याचिका का

951

लंबित होना। जिरह में वह स्वीकार किया कि सेक्टर 4 एमडीसी को हुडा ने पहले विकसित किया था अधिग्रहण और बीच वाली सड़क के उस पार था। हुडा मार्केट अधिग्रहीत भूमि से सटा हुआ था और सेक्टर 4, एमडीसी दूसरी तरफ था। उन्होंने माना कि चंडीगढ़ रोड से लिंक की ओर प्रवेश करते समय एमडीसी पंचकुला की ओर जाने वाली सड़क और अधिग्रहित भूमि से पहले रेलवे लाइन पर स्वास्तिक विहार के नाम से शोरूम थे। समूह एमडीसी, पंचकुला के सेक्टर 4 और 5 में हाउसिंग सोसायटी के प्लैट भी थे अधिग्रहण से पहले आओ।

(87) दूसरे रिमांड के बाद, द आकाश के मामले में सहकारी हाउस बिल्डिंग सोसायटी (सुप्रा) ने 14.11.2017 को निर्णय लिया, पीडब्लू-19, मोनिका, एस्टेट शाखा के कार्यालय में क्लर्क, एम.सी. चंडीगढ़ की जांच की गई, जैसा कि दूसरी अधिसूचना में किया गया था दिनांक 16.03.1999 और, इसलिए, उसके साक्ष्य पर चर्चा करने की आवश्यकता नहीं है, बयान समान शर्तों पर है।

(88) इसी प्रकार, विपिन कुमार, कनिष्ठ अभियंता, डिवीजन-1, हुडा, पंचकुला की जांच पीडब्लू-20 के रूप में की गई, जो प्रमाणित साबित हुई Ex.PW20/1 के रूप में सेक्टर 6, एमडीसी, पंचकुला के लेआउट प्लान की प्रतियां। सेक्टर 5, एमडीसी की सड़कों और सीवरेज आदि की ड्राइंग, पंचकुला को Ex.PW20/2 साबित किया गया। एमडीसी का प्रवेश मार्ग था ए और बी के रूप में चिह्नित किया गया था जो कालका-चंडीगढ़ रोड को जोड़ रहा था जैसा कि Ex.PW20/2 में दिखाया गया है। फन रिपब्लिक सिनेमा कहा गया था कालका-चंडीगढ़ रोड से सटे खाली क्षेत्र के पास। अधिग्रहित भूमि एमडीसी के सेक्टर-5डी में पड़ती बताई गई। पंचकुला, जो मनीमाजरा से हुडा रोड पर स्थित था माता मनसा देवी मंदिर. दूसरी तरफ सेक्टर 5सी से लगा हुआ रेलवे लाइन और वह सेक्टर 4, एमडीसी पहले ही विकसित किया गया था वर्ष 1990 और वाणिज्यिक बाजार के उसी हिस्से के सामने गिर गया अधिग्रहीत भूमि. एमडीसी का पिछला भाग यू.टी. से सटा हुआ है। सीमा।

(89) पीडब्लू-21 मदन लाल, पटवारी, हलका चंडीमंदिर साबित हुआ अक्स शिजारा Ex.PW21/A, जिसमें भैंसा टिब्बा की सीमा थी बिंदु 'ए' पर दिखाया गया है। अधिग्रहित भूमि 56 एकड़ 6 कनाल 3 मरला थी हरे रंग में दिखाया गया है. इसमें जमीन का एक और हिस्सा भी शामिल था 4 कनाल 8 मरले में से, जिसे अवाई संख्या 3 दिनांक के तहत हासिल किया गया था 27.05.2002, जिसे बिंदु 'बी' पर नीले रंग में दिखाया गया था। बिंदु 'सी' अर्जित भूमि को

दर्शाया गया है। भैंसा टिब्बा की आबादी दिखाई गई बिंदु 'डी'। विक्रय पत्र Ex.PW21/D की भूमि को पीले रंग में दर्शाया गया था Ex.PW21/A में बिंदु 'ई' पर रंग। विक्रय विलेख की भूमि Ex.PW21/E बिंदु 'एफ' पर नीले रंग में दर्शाया गया था और विक्रय पत्र की भूमि दिखाई गई थी Ex.PW21/A में बिंदु 'G' पर नीले रंग में। इसी प्रकार विक्रय पत्र की भूमि Ex.PW21/G को बिंदु 'H' पर दिखाया गया था। विक्रय

952

विलेख PW21/H पर दिखाया गया था बिंदु 'एफ' पहले से ही चिह्नित है और नीले रंग में दिखाया गया है ई रंग. अधिग्रहीत भूमि 954 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) मनीमाजरा से माता मनसा देवी मंदिर तक मुख्य सड़क को बंद कर दिया गया है। मंदिर को अक्स शिजारा में नहीं दिखाया गया और राजस्व में गिर गया बिलासपुर की जागीर, जो निकटवर्ती गाँव था।

(90) पीडब्लू-22 करमबीर, कानूनगो ने भैंसा टिब्बा की भूमि बताई धारा 4 दिनांक 27.08.1981 के अंतर्गत अधिसूचना द्वारा अर्जित किया गया था (Ex.PW22/A) और धारा 6 दिनांक 10.01.1993 के तहत अधिसूचना थी Ex.PW22/B, जबकि उक्त अधिग्रहण का पुरस्कार इस रूप में प्रदर्शित किया गया था Ex.PW22/सी. इस न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य का मूल्यांकन किया गया था @ रु.250/- प्रति वर्ग गज। हुडा ने सेक्टर 4 और 5, एमडीसी विकसित किया था और गांव जुडियां और भैंसा टिब्बा की जमीन भी अधिग्रहीत कर ली। खबरदार बाद की अधिसूचना दिनांक 16.03.1999 (एक्स.पीडब्लू22/डी), भूमि थी जो कि ग्राम भैंसा टिब्बा एवं सकेतड़ी से प्राप्त किया गया है द्वितीय अधिसूचना एवं पुरस्कार दिनांक 09.10.2003 के रूप में प्रदर्शित किया गया Ex.PW22/F. उन्होंने कहा कि उनकी गवाही के आधार पर थी अभिलेख।

(91) पी.डब्लू-23, परवीन कुमार गुप्ता, सहायक नगर नियोजक, द्वारा अधिग्रहीत सेक्टर 5डी के ले-आउट प्लान की प्रतियां तैयार कीं श्रीमाता मनसा देवी श्राइन बोर्ड (Ex.PW23/A) को पदच्युत करने के लिए मंदिर को बिंदु 'ए' पर दिखाया गया था और भूमि मुख्य सड़क से सटी हुई थी मनीमाजरा से माता मनसा देवी मंदिर तक जाने वाली सड़क। खरीदारी सेक्टर 4 एमडीसी, पंचकुला का कॉम्प्लेक्स सड़क के दूसरी तरफ था Ex.-PW23/A में बिंदु 'बी' पर। सेक्टर 4 और 5 पहले ही विकसित हो चुके

थे, भैंसा टिब्बा और जूडियान की भूमि पर, जिसका अधिग्रहण किया गया था साल 1989. सेक्टर 4, एमडीसी, पंचकुला का ले-आउट प्लान था Ex.PW23/B के रूप में प्रदर्शित किया गया, जो ड्राइंग के आधार पर किया गया था दिनांक 27.11.1989. कालका-चंडीगढ़ रोड पर उन व्यापारिक प्रतिष्ठानों का भी जिक्र किया गया, जो पहले से मौजूद थे वर्तमान अधिग्रहण. सेक्टर 5-सी हुआ सेक्टर 5डी से सटा

953

हुआ और सेक्टर 5सी का लेआउट प्लान Ex.PW23/D था। सेक्टर 2 का लेआउट प्लान साकेतरी गांव का Ex.PW23/F और MDC की विकास योजना थी पंचकुला में अलग-अलग सेक्टर, सड़कें और रेलवे लाइन दिखाई गई थी Ex.-PW23/H. सेक्टर 4, एमडीसी, पंचकुला का वाणिज्यिक बाजार प्वाइंट 'ई' पर दिखाया गया था। जिरह में उन्होंने कहा कि भैंसा टिब्बा की सीमाएं ज्यूडियन, मनीमाजरा और आईटी पार्क से मिलती हैं। चंडीगढ़. वह मोटर मार्केट से दूरी नहीं बता सका मंदिर। उन्होंने कहा कि उन्होंने रिकार्ड के आधार पर गवाही दी है और बाजार मूल्य के बारे में नहीं बता सके।

(92) पीडब्लू-24, गुरदेव सिंह सोढ़ी ने स्थान के बारे में बताया भूमि और उसकी क्षमता. उन्होंने इस न्यायालय के विभिन्न निर्णय प्रस्तुत किये और निकटवर्ती क्षेत्र से संबंधित सर्वोच्च न्यायालय। भूमि से संबंधित बिक्री विलेख Ex.P79, लाल डोरा के बाहर था, इस पर भरोसा किया गया था बिक्री विलेख Ex.P80 और Ex.P99, जिसके द्वारा भूमि खरीदी गई थी जो कि सुभाष चंद्र और उनकी पत्नी बिमला रानी बताया गया था अधिग्रहीत भूमि का भाग. जिरह में उन्होंने कहा कि बाजार भैंसा टिब्बा और जूडियन का मूल्य रु. 250/- प्रति के हिसाब से आंका गया वर्ष 1983 में उच्च न्यायालय द्वारा वर्ग गज।

(93) पीडब्लू-25, राम निवास, वास्तुकार साबित एक्स.पीडब्लू25ए साइट योजना और नारंगी रंग से सड़कों को हाईलाइट किया और हाईलाइट भी किया गांव भैंसा टिब्बा और सकेतड़ी की आबादी। मोटर बाजार फन रिपब्लिक सहित को Ex.PW25/A में तैयार और दिखाया गया था। सेक्टर 5-डी में पड़ने वाली जमीन का स्थान ऐसे सामने था मंदिर। मानसी के मामले में अधिग्रहीत भूमि (सुप्रा) भी दिखायी गयी बिंदु 'बी' पर और अधिग्रहीत भूमि को बिंदु 'एक्स' पर दिखाया गया था। इसी प्रकार, अन्य

अधिग्रहीत भूमि 4 कनाल 8 मरले को नीले रंग में दिखाया गया था वर्तमान अधिग्रहीत भूमि से सटा हुआ और बिंदु 'जेड' पर दिखाया गया है। की आबादी भैंसा टिब्बा और सकेतरी को गुलाबी रंग में दिखाया गया था और विकसित भाग को पीले रंग में दर्शाया गया, का अधिग्रहण जो वर्ष 1981 से 1983 में किया गया था। Ex.PW25/C ने दिखाया इस न्यायालय और सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों

954

द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य न्यायालय, जिसे व्यक्तिगत ज्ञान के आधार पर तैयार किया गया था अर्बन एस्टेट पंचकुला और एमडीसी की विभिन्न राजस्व सम्पदाएँ, पंचकुला.

(94) इसी प्रकार, भूस्वामियों के लिए वकीलों ने तर्क दिया जैसा कि तर्क दिया गया है, उसी तर्ज पर बाजार मूल्य में वृद्धि अधिसूचना दिनांक 16.03.1999, सिवाय इसके कि का लाभ समय अंतराल के लिए बिक्री उदाहरणों का अंतर दिया जाए। रिलायंस था बेची गई 12 मरला जमीन के लिए फिर से वही विक्रय पत्र लगाया गया 23.04.1997 जिसे वर्तमान मामले में Ex.PW21/D के रूप में प्रदर्शित किया गया था और जिस पर रेफरेंस कोर्ट ने भी ध्यान देते हुए भरोसा किया है देने के बाद बाजार मूल्य 1151/- रुपये प्रति वर्ग गज होगा वृद्धि। इसके बाद, उस पर 50% की कटौती लागू की गई थी, बाजार मूल्य रु.576/- प्रति वर्ग गज तय करने के लिए। राज्य, प्रतिनिधित्व किया दूसरी ओर, श्री सुदीप महाजन ने इस बात पर जोर दिया कि जिम्मेदारी भूस्वामियों पर बड़े पैमाने पर प्रासंगिक बिक्री उदाहरण प्रस्तुत करने का दायित्व था भूमि के टुकड़े और ऐसा करने में असफल होने पर छोटे से पीछे नहीं हट सकते भूमि के टुकड़े. के बाजार मूल्य का आकलन करने के प्रयोजनों के लिए संभावनाएँ प्रश्नाधीन भूमि:

(95) उन साक्ष्यों से जिन्हें रिकॉर्ड पर लाया गया है यदि साइट-योजना को ध्यान में रखते हुए भूमि मालिकों पर विचार किया जाए जिसे अब प्रदर्शित किया गया है, एक सामान्य कारक जिसे रखा जाना है मन में अधिग्रहीत भूमि के स्थान की अपार संभावनाएं हैं और शहरी उपयोग के लिए इसके दोहन की संभावना है। भूमि पर स्थित है की राजधानी, चंडीगढ़ के नियोजित शहर का उत्तरी भाग दो राज्य, पंजाब और हरियाणा, जो किशनगढ़ गांव से बिल्कुल सटे हुए हैं सुखना झील के पीछे स्थित है। यह भी

रिकार्ड में आया है कि गांव भैंसा टिब्बा और सकेतड़ी की जमीन एक दूसरे से सटी हुई है। हालांकि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा किशनगढ़ का विकास अधिग्रहण के बाद के समय में हुआ है राजीव गांधी सूचना संपर्क मार्ग का निर्माण और प्रौद्योगिकी पार्क और उससे जुड़े अधिग्रहण जो हुए 01.10.2002 और 20.02.2003, जो इशर में विषय थे सिंह (सुप्रा)। उन मामलों में कलेक्टर ने एक राशि का

955

पुरस्कार भी दिया था निचली और बंजर भूमि के लिए रु. 7,35,056/- प्रति एकड़, निचली खेती योग्य भूमि के लिए रु. 8,46,064/- प्रति एकड़ और रु.10,50,080/- प्रथम अधिसूचना हेतु सामान्य समतल भूमि हेतु प्रति एकड़, जो संदर्भ न्यायालय द्वारा इसे बढ़ाकर रु. 12,60,096/- प्रति एकड़ कर दिया गया इस न्यायालय द्वारा इसे और बढ़ाकर 26,02,807/- रुपये प्रति एकड़ कर दिया गया है। इसी प्रकार दिनांक 20.02.2003 की अधिसूचना हेतु एल.ए.सी रु.10,58,080/- प्रति एकड़, जो कि पहले की तुलना में काफी करीब है यहां एलएसी द्वारा सम्मानित किया गया। द्वारा वृद्धि की मात्रा ईशर सिंह के मामले में रेफरेंस कोर्ट (सुप्रा) 22,66,700/- रुपये था। प्रति एकड़, अधिसूचना दिनांक 20.02.2003 के लिए जो की गई है बढ़ाकर रु.35,71,200/- प्रति एकड़ कर दिया गया।

(96) वह भूमि जो अब अधिग्रहण का विषय है किशनगढ़ से आगे और की विकसित भूमि के बीच स्थित है पंचकुला शहर. एक ओर, पुराने मनी माजरा शहर का एक हिस्सा जो चंडीगढ़ का हिस्सा है, इसकी दक्षिणी सीमाओं को छूता है फन रिपब्लिक/दिल्लों के नाम पर वाणिज्यिक परिसर कालका-शिमला की ओर जाने वाले मुख्य राजमार्ग पर कॉम्प्लेक्स बनाया गया था। मनी माजरा में मोटर मार्केट को व्यावसायिक दृष्टि से विकसित किया गया था चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा जिन उद्देश्यों को दर्शाया गया है साइट-योजना (मानसी के मामले में बिंदु E पर Exs.PW11/A, 11/B और 11/C)। H से I और J से K तक के स्थानों पर वाणिज्यिक शो-रूम भी दिखाए गए। जिसे विकसित किया गया था. स्वास्थ्य विहार, सेक्टर 5 एमडीसी की जमीन बहुमंजिला आवासीय परियोजनाओं के लिए हुडा द्वारा विकसित किया गया था वाणिज्यिक बाजार के अलावा जो एक द्वारा विकसित किया गया था निजी बिल्डर को विधिवत लाइसेंस डी. गांव भैंसा टिब्बा की जमीन पर। अन्य भूमि का स्थान जो

अधिग्रहीत किया गया था और मूल्य का आकलन किया गया था इस न्यायालय द्वारा और सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पहले ही लाया जा चुका था निर्णय के अनुसार रिकॉर्ड करें (Exs.PY/1 से PY/2 और PX3 से PX9)। इस प्रकार, क्षमता का पूरी तरह से दोहन किया गया है राज्य सरकार उस जमीन को विकसित कर रही है जो करीब है पहले के समय में सेक्टर 5-बी के रूप में राष्ट्रीय राजमार्ग।

956

(97) दूसरे में पीडब्लू1, फकीर चंद का साक्ष्य अधिसूचना दिनांक 16.03.1999, उस भूमि को दर्शायेगी भैंसा टिब्बा, सकेतरी और जूडियन को अधिसूचना के जरिए अधिग्रहीत कर लिया गया है दिनांक 20.01.1982 प्रारंभ में और उसके बाद भैंसा टिब्बा की अधिक भूमि 23.04.1985 और 04.09.1997 को अधिसूचित किया गया था। भैंसा की भूमि टिब्बा की 107.25 एकड़ जमीन को धारा 6 के तहत अधिसूचित भी कर दिया गया था 23.09.1975. एम-आई सड़क जो मुख्य सड़क से जाती है चंडीगढ़ से कालका तक शोरूम बनाकर विकास किया गया था दोनों तरफ लिंक रोड थी जो 80 मीटर चौड़ी थी। रास्ता मणि माजरा से मनसा देवी मंदिर की ओर जाता है और एकमात्र नकारात्मक रास्ता है गाँव की भूमि के विकास में कमी का कारण भैंसा टिब्बा की भूमि को दो भागों में विभाजित करने वाली एक रेलवे लाइन थी। इसलिए बाद के चरण में रेलवे लाइन के पार शोषण किया गया बाद में भूमि का दोहन होने का कारण। हालाँकि, के लिए प्रश्नगत प्रथम अधिसूचना दिनांक 29.09.1997, यह रिकार्ड में आ चुकी है यह भूमि मनसा देवी मंदिर के पीछे स्थित थी और यह गांव की आबादी से आधा कि.मी. यह भी रिकार्ड में आया है कि आवश्यकता, वैसे, इसलिए थी क्योंकि यह छावनी में उपयोग के लिए थी इस प्रकार, दूसरी तरफ का क्षेत्र, जिसके लिए इसे घरों के लिए अधिग्रहित किया गया था, रक्षा कर्मी. लेकिन जमीन का मूल्यांकन इतनी आसानी से नहीं हो सका इस तथ्य के कारण कि यह मंदिर से परे स्थित था। यहां तक की अधिग्रहीत भूमि और मंदिर के बीच वन भूमि थी स्थित था और इसलिए, भूमि में कुछ स्थानीय नुकसान थे।

(98) अधिसूचनाओं के वर्तमान सेट से पहले भी, सेक्टर 4 एमडीसी अर्बन एस्टेट का विकास पहले ही हो चुका था जिससे स्पष्ट होगा पीडब्लू-7, हरनेक सिंह, हल्का पटवारी का बयान। इसी प्रकार,

ड्राफ्ट्समैन, पीडब्लू-9, राम निवास ने ले-आउट प्लान को भी प्रमाणित किया था Ex.P-26, अधिग्रहीत भूमि और उसके आसपास के स्थानों को दर्शाता है भूमि। वर्तमान अधिग्रहण से पहले सेक्टर 4 और 5 विकसित किए गए थे और प्रसिद्ध मनसा देवी के निकट हुडा द्वारा बूथ बेचे गए मंदिर। जैसा कि देखा गया, ग्रुप हाउसिंग सोसाइटियों के लिए ज़मीन बेच दी गई थी, यह भी पीडब्लू-6, सुरेश कुमार के

957

बयान से स्पष्ट होगा, 13.12.1993 को सेक्टर 4 एमडीसी में संपदा कार्यालय, हुडा से क्लर्क (Ex.P14) और 28.12.1993 (Ex.P15) को, तीसरे के साक्ष्य के अनुसार 2000-3000/- वर्ग मीटर के बीच के कई भूखंडों की अधिसूचना। अतः इसके साथ भूमि की क्षमता को लेकर कोई विवाद नहीं है, विकसित क्षेत्र से निकटता।

(99) अधिनियम की धारा 23 के अंतर्गत धारा 4 की तिथि अधिसूचना प्रचलित बाजार दर का आकलन करने के लिए प्रासंगिक तारीख है अधिग्रहीत भूमि का मूल्य, विकसित क्षेत्र से निकटता और भूमि का समतल होना और राजमार्ग के करीब होना, प्लस और माइंस है किन बातों का ध्यान रखना है और किन बातों का ध्यान रखना होगा एक इच्छुक क्रेता द्वारा मन. जैसा कि देखा गया, ग्राम भैंसा की भूमि टिब्बा और सकेतरी को भी अधिसूचित किया गया है जिसके तहत प्रतिबंध लगाए गए हैं पंजाब नई राजधानी (परिधि) नियंत्रण अधिनियम, 1952 (Ex.R12) होगा लागू करें और इसलिए, परिवर्तित होने के लिए भूमि की क्षमता निर्माण स्थलों में, नज़रअंदाज़ नहीं किया जा सकता। द्वारा उठाया गया तर्क राज्य वकील ने कहा कि वास्तविक निर्माण करने पर प्रतिबंध था, इस तरह, ज़मीन मालिकों के हक पाने के अधिकार पर रोक नहीं लगाई जाएगी डिवीजन बेंच के बाद से संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए बाजार मूल्य यूनियन ऑफ शीर्षक से एलपीए-113-1978 में इस पहलू पर पहले ही चर्चा की जा चुकी है, भारत बनाम प्रीतम सिंह और अन्य, निर्णय 15.02.1979 और में आरएफए-1550-1977 का शीर्षक श्री रामू @ राम सिंह और अन्य बनाम यू.टी. चंडीगढ़ ने 19.09.1979 को निर्णय लिया, जिसमें के प्रावधान उक्त अधिनियम को संज्ञान में लिया गया। का प्रासंगिक भाग डिवीजन बेंच का फैसला इस प्रकार है: "यह वकील के वकील द्वारा भी तर्क दिया गया था अपीलकर्ता

कि न्यू कैपिटल पेरीफेरी के अनुसार नियंत्रण अधिनियम के तहत भूमि के किसी भी टुकड़े का उपयोग किसी उद्देश्य के लिए नहीं किया जा सकता है, उस तारीख को छोड़कर जिसके लिए यह पहले से ही उपयोग में था अधिनियम की शुरुआत. उसी के मद्देनजर यह था इस बात पर जोर दिया कि विवादित भूमि के मालिक धर्म परिवर्तन नहीं कर सकते निर्माण स्थलों में कृषि भूमि। अतः ये भूमि का

958

मूल्यांकन संभावित निर्माण स्थलों के रूप में नहीं किया जा सकता है। इस अधिनियम के अवलोकन से पता चलता है कि केवल एक ही सीमा रखी गई है चंडीगढ़ की परिधि के भीतर की भूमि पर, जैसा कि निर्धारित किया गया है उसमें नीचे, वह कैपिटल प्रोजेक्ट की अनुमति थी प्राधिकार प्राप्त करना पड़ा कोई भी निर्माण करने के लिए. इसके अलावा हालांकि वास्तविक बनाने पर भी रोक लग सकती है अधिनियम की कठोरता के तहत निर्माण, लेकिन चंडीगढ़ शहर का कोई भी विकास नहीं हो सका आसपास की भूमि को परिवर्तित होने से रोकें संभावित भवन स्थल।"

(100) राज कुमार और अन्य में उक्त दृष्टिकोण का पालन किया गया था बनाम पंजाब राज्य और अन्य 6 जिसमें, दलील दी गई थी कि शहरी भूमि (सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 कीमत को कम कर देगा अधिग्रहीत भूमि का उपयोगकर्ता खुले बाजार में नहीं जा सकता संबंधित प्राधिकारी की पूर्व अनुमति के बिना बदला जा सकता है। तदनुसार, यह माना गया कि यह भविष्य नहीं कहा जा सकता अधिग्रहीत भूमि की क्षमता को कृषि प्रयोजन के लिए फ्रीज कर दिया गया था और इसे आवासीय या किसी अन्य व्यक्ति को नहीं बेचा जा सकेगा वाणिज्यिक प्रयोजनों। परिणामस्वरूप, वापस गिरना पड़ा डिवीजन बेंच की टिप्पणियाँ और संदर्भ के निष्कर्ष न्यायालय, जो वृद्धि देने में विफल रहा था, को अलग रखा गया था।

(101) इस प्रकार, राज्य वकील का तर्क, सलाह देता है हुडा और माता मनसा देवी तीर्थ, वह प्रतिबंधों के कारण भूमि उपयोग की दृष्टि से, भूमि में कोई सम्भावना नहीं है, उत्तरदायी नहीं है स्वीकृत है और बिना किसी आधार के है। सामान्य तौर पर सर्वोच्च न्यायालय प्रबंधक, तेल एवं प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल उस तीव्र विकास और उच्च मांग को बरकरार रखा है बड़े

शहरों के कुछ हिस्सों में बड़ी वृद्धि और वृद्धि हुई है बाजार मूल्य में जो विशेष रूप से 30-50% तक भिन्न हो सकता है नब्बे का दशक. फैसले का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है: "11। मुख्य रूप से जमीन की कीमतों में बढ़ोतरी चार पर निर्भर करती है कारक - भूमि की स्थिति, विकास की प्रकृति आसपास का क्षेत्र, विकास के लिए भूमि की उपलब्धता क्षेत्र, और क्षेत्र में भूमि की मांग। ग्रामीण क्षेत्रों में जब

959

तक आस-पास विकास की कोई संभावना न हो, कीमतों में वृद्धि धीमी, स्थिर और क्रमिक होगी, बिना किसी अचानक उछाल या उछाल के। दूसरी ओर, में शहरी या अर्ध-शहरी क्षेत्र, जहां विकास तेज है, कहां जमीन की मांग ज्यादा है और कहां है चारों ओर निर्माण गतिविधि, बाजार में वृद्धि ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में कीमत बहुत अधिक है। में बड़े शहरों में कुछ हिस्से, तेजी से विकास के कारण और ज़मीन की मांग बढ़ने से कीमतों में उछाल आ गया है यहां तक कि नब्बे के दशक के दौरान प्रति वर्ष 30% से 50% या अधिक भी। पर दूसरा चरम, सुदूर ग्रामीण इलाकों में जहां था किसी भी विकास की कोई संभावना नहीं है और शायद ही कोई खरीदार है कीमतें वर्षों तक स्थिर रहीं या नाममात्र की दर से बढ़ीं 1% या 2% प्रति वर्ष की दर। इस प्रकार एक महत्वपूर्ण बात है भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि में अंतर शहरी/अर्ध-शहरी क्षेत्रों और बाजार मूल्य में वृद्धि ग्रामीण क्षेत्रों में भूमि. इसलिए यदि बाजार में वृद्धि शहरी/अर्धशहरी क्षेत्रों में मूल्य लगभग 10% से 15% प्रति है प्रतिवर्ष, ग्रामीण क्षेत्रों में तदनुरूप वृद्धि होगी सर्वोत्तम इसका लगभग आधा ही होना चाहिए, अर्थात् लगभग 5% से 7.5% प्रति वार्षिक. अंगूठे का यह नियम सामान्य प्रवृत्ति को संदर्भित करता है नब्बे के दशक को स्पष्ट और विशिष्ट के अभाव में अपनाया जाना चाहिए कीमतों में वृद्धि से संबंधित साक्ष्य। वहां हैं जहां वृद्धि की उच्च दर लागू करने के लिए विशेष कारण, या कोई भी कीमतों में वास्तविक वृद्धि से संबंधित विशिष्ट साक्ष्य, तो लागू की जाने वाली वृद्धि उसी पर निर्भर करेगी। एक। आम तौर पर, निर्धारण के तरीके का सहारा लिया जाता है उचित वृद्धि प्रदान करके बाजार मूल्य पिछले वर्षों में आस-पास की ज़मीनों का प्रमाणित बाज़ार मूल्य (जैसा कि बिक्री लेनदेन या अधिग्रहण से प्रमाणित है), जहां किसी समसामयिक

बिक्री का कोई साक्ष्य नहीं है में तुलनीय भूमि का लेनदेन या अधिग्रहण अड़ोस-पड़ोस। उक्त विधि यथोचित रूप से सुरक्षित है, भरोसेमंद बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण से पहले होता है, विषय अर्जन केवल कुछ वर्षों तक अर्थात् चार से तक होता है पांच साल। इससे परे यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही इसका संबंध इससे हो एक पड़ोसी भूमि. एक विश्वसनीय मानक क्या हो सकता है यदि केवल कुछ वर्षों का अंतर असुरक्षित और

960

अविश्वसनीय हो सकता है मानक जहां अंतर बड़ा है. उदाहरण के लिए, के लिए 1992 में अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना, के सन्दर्भ में वार्षिक वृद्धि पद्धति अपनाना 1970 या 1980 में बिक्री या अधिग्रहण के कई कारण हो सकते हैं खतरे ऐसा इसलिए है, क्योंकि वर्षों के दौरान, 'दर' वार्षिक वृद्धि के अलावा अपने आप में भारी परिवर्तन हो सकता है, अलग-अलग अवधियों के घटित होने की संभावना से कीमतों में स्थिरता या कीमतों में अचानक उछाल का प्रभाव वृद्धि का बहुत मानक बी। को निर्धारित करने की हालिया प्रवृत्ति कहीं अधिक असुरक्षित है भावी बिक्री के संदर्भ में अर्जित भूमि का बाजार मूल्य लेन-देन या अधिग्रहण. उदाहरण के लिए, यदि बाजार मूल्य 1992 में अधिग्रहीत भूमि का निर्धारण किया जाना है और यदि वहाँ है 1991 या 1992 (पूर्व) का कोई बिक्री लेनदेन/अधिग्रहण नहीं है प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि तक), संबंधित आँकड़े भविष्य में बिक्री/अधिग्रहण के लिए, मान लीजिए वर्ष 1994-95 या 1995-96 को आधार मूल्य और बाजार मूल्य के रूप में लिया जाता है की दर से कटौती करके 1992 वापस काम किया जाता है 10% से 15% प्रति वर्ष। यह कितनी दूर तक सुरक्षित है? निम्न में से एक मूल्यांकन का मूलभूत सिद्धांत यह है कि लेनदेन अधिग्रहण थानेदार के बाद के लिए नजरअंदाज किया जा सकता है अधिग्रहीत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण, बहुत ही समान के रूप में अधिग्रहण और परिणामी विकास होगा आसपास के क्षेत्रों के समग्र विकास में तेजी लाएं जिसके परिणामस्वरूप कीमतों में अचानक या तीव्र उछाल आ जाता है। हमें करने दो वर्णन करें. आइए मान लें कि कोई विकास गतिविधि नहीं थी किसी विशेष क्षेत्र में. ऐसे में बाजार मूल्य में बढ़ोतरी क्षेत्र धीमा और न्यूनतम होगा। लेकिन अगर उसमें कुछ भूमि हो क्षेत्र

आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक के लिए अधिग्रहित किया गया है लेआउट, सर्वांगीण विकास होगा और में बुनियादी ढांचे/सुविधाओं/सुविधाओं में सुधार अगले एक या दो साल, जिसके परिणामस्वरूप आसपास जमीनें और अधिक मूल्यवान हो जाएंगी। भले ही कोई वास्तविक न हो बुनियादी ढांचे में सुधार, क्षमता और संभावना प्रस्तावित आवासीय के कारण सुधार/ वाणिज्यिक/औद्योगिक लेआउट के परिणामस्वरूप उच्च दर प्राप्त होगी कीमतों में वृद्धि. परिणामस्वरूप, यदि वार्षिक वृद्धि होती है इससे पहले बाजार मूल्य

961

लगभग 10% प्रति वर्ष था अधिग्रहण, भूमि के बाजार मूल्य में वार्षिक वृद्धि अधिग्रहीत भूमि के निकटवर्ती क्षेत्र बहुत अधिक हो जायेंगे अधिक, मान लीजिए 20% से 30%, या इससे भी अधिक विकास/प्रस्तावित विकास. इसलिए, यदि पिछले के संदर्भ में प्रतिशत जोड़ा जाएगा अधिग्रहण/बिक्री लेनदेन 10% प्रति वर्ष है बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए प्रतिशत में कटौती की जाएगी भविष्य के अधिग्रहण/बिक्री लेनदेन का संदर्भ नहीं होना चाहिए प्रति वर्ष 10% हो, लेकिन बहुत अधिक। का प्रतिशत मानक वृद्धि अविश्वसनीय हो जाती है। न्यायालयों को चाहिए इसलिए बाजार मूल्य के निर्धारण से बचें आगामी/भविष्य के लेनदेन का संदर्भ। चाहे वह अपरिहार्य हो जाता है, इसमें अधिक सावधानी बरतनी चाहिए भविष्य में लेनदेन के लिए प्राप्त कीमतों को लागू करना। वह बने जैसा भी हो सकता है।”

(102) जिस तरीके से राज्य ने संरक्षण का चुनाव किया है भूमि की संभावनाओं और उपयोग के लिए चुनिंदा अधिसूचनाएं जारी की जाएंगी जबकि चंडीगढ़ से दूर के हिस्सों का विकास जारी रहेगा यह दिखाने के लिए कि इसमें अपार संभावनाएं हैं और वह इसका उपयोग अपने लिए करना चाहता है विकास, बाद में। इसकी अनोखी विशेषताएं और तरीका पंचकुला के लिए पिसर आंदोलन द्वारा विकास किया गया है लोकिं दर में इस न्यायालय द्वारा पहले ही एक अवसर पर देखा जा चुका है सिंह का मामला (सुप्रा) जिसमें भूमि का अधिग्रहण किया गया था ग्राम झूरीवाला, बाना मदनपुर के लिए अधिसूचना दिनांक 04.05.1995 और नाडा, जिन्होंने पंचकुला के विकास में योगदान दिया है शहर जो चंडीगढ़ से काफी दूर और नजदीक थे

घग्गर नदी और उस पार भी। संभाव्यता पहलू एक कारक है जो हालांकि भूमि के उपयोग को ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए अधिनियम की धारा 24 के खंड (3) के अनुसार विचार। शीर्ष कोर्ट ने रघुबंस नारायण सिंह बनाम यू.पी. सरकार के माध्यम से बिजनौर के कलेक्टर यह माना गया है कि प्रगति की गति और क्या अधिग्रहित भूमि पर इमारतें खड़ी की जा सकती हैं, ये थे कुछ तथ्य जिसे ध्यान में रखना जरूरी था। निर्मित भूमि और के बीच की दूरी जो जमीन अधिग्रहीत की गई है और पूरी तस्वीर तैयार की गई है रिकार्ड पर साक्ष्य के अनुसार कारक होना और क्या अधिग्रहित भूमि की दिशा में पड़ोस का विकास हो रहा था।

(103) सुरेश कुमार बनाम इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, भोपाल 9 में विकसित शहरी भूमि से निकटता का यह पहलू और भवन निर्माण प्रयोजनों के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि की संभावनाएँ थीं प्रासंगिक कारक. इस प्रकार,

962

बाजार मूल्य का आकलन इसी आधार पर किया जाना था कि न खरीदने वाले का भला होता है और न जमीन के मालिक का के कारण वास्तविक बाजार मूल्य से वंचित किया जाना चाहिए प्रख्यात डोमेन का सिद्धांत. फैसले का प्रासंगिक भाग पढ़ता है निम्नानुसार: “9. यह सत्य है कि अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य होना आवश्यक है सही ढंग से निर्धारित किया जाए और भुगतान किया जाए ताकि दोनों में से कोई भी न हो अधिग्रहणकर्ता की ओर से अन्यायपूर्ण संवर्धन और न ही अनुचित मालिक की ओर से अभाव. डॉ. सिंघवी का तर्क है कि संभावित मूल्य पर विचार करने में असफल होना सिद्धांत की त्रुटि है। यह नारायण में प्रतिपादित एक स्वीकृत सिद्धांत है गजपतिराजू बनाम रेव. डिविजनल ऑफिसर, एआईआर 1939 पीसी 98 के संदर्भ में मुआवजा निर्धारित किया जाना चाहिए वह कीमत जिसकी एक इच्छुक विक्रेता यथोचित अपेक्षा कर सकता है इच्छुक क्रेता से प्राप्त करें. की अनिच्छा विक्रेता को अपनी जमीन छोड़नी होगी और इसकी तत्काल आवश्यकता है, इसे खरीदने वाले क्रेता की भी समान रूप से उपेक्षा की जानी चाहिए। न ही चाहिए इसे मजबूरी में कार्य करना माना जाएगा। का मूल्य भूमि का क्रेता के लिए मूल्य का अनुमान नहीं लगाया जाना चाहिए इसका मतलब यह नहीं है कि तथ्य यह है कि कुछ विशेष क्रेता दूसरों की अपेक्षा भूमि की अधिक इच्छा कर सकता है उपेक्षा की गई. हालाँकि, किसी विशेष क्रेता की इच्छा नहीं उसकी मजबूरी को हमेशा ध्यान में रखा जा सकता है इसका क्या मूल्य है. विक्रेता के लिए किसी भावनात्मक मूल्य की आवश्यकता है ध्यान में नहीं रखा जाएगा. विक्रेता के साथ ऐसा व्यवहार किया जाना चाहिए विक्रेता बाजार

मूल्य पर बेचने को तैयार है। की धारा 23 भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894, होने वाले मामलों की गणना करता है मुआवजा निर्धारण में विचार किया गया। होने वाला पहला भूमि के बाजार मूल्य को ध्यान में रखा जाता है अनुभाग के अंतर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि 4(1). बाजार मूल्य एक इच्छुक विक्रेता और एक इच्छुक विक्रेता का है क्रेता. एक इच्छुक विक्रेता स्वाभाविक रूप से इसमें शामिल होगा ऐसे कारकों पर विचार करें जो मूल्य में योगदान देंगे उसकी भूमि का, जिसमें उसकी अनर्जित वृद्धि भी शामिल है। एक इच्छुक क्रेता भी कमोबेश उन्हीं कारकों पर विचार करेगा। इसमें कई विचारणीय और अकल्पनीय कारक हो सकते हैं ऐसा अनुमान या अनुमान कार्य। अधिनियम की धारा 24 उन मामलों की गणना करता है जिन पर न्यायालय विचार नहीं करेगा मुआवजा निर्धारित करने में विचार. धारा 25 प्रदान करता है कि मुआवजे

963

की राशि दी गई है न्यायालय द्वारा अधिनिर्णित राशि से कम नहीं होगी धारा 11 के तहत कलेक्टर। जैसा कि एन में देखा गया था। गजपति राजू (सुप्रा) कभी-कभी, ऐसा होता है कि भूमि मूल्यवान होना कुछ असामान्य है, और यह अद्वितीय हो सकता है विशेषताएं, जहां तक इसकी स्थिति या इसकी क्षमता का संबंध है। ऐसे में मामले में अदालत को यथासंभव सर्वोत्तम पता लगाना होगा इससे पहले सामग्री जो एक इच्छुक विक्रेता उचित रूप से कर सकता है किसी इच्छुक क्रेता से भूमि प्राप्त करने की अपेक्षा करें वह विशेष स्थिति और उस विशेष क्षमता के साथ। मौजूदा मामले में भी अधिग्रहीत भूमि का कुछ हिस्सा है महत्वपूर्ण विशेषताएं निगम क्षेत्र के भीतर स्थित हैं और आवासीय के रूप में विकसित किये जाने की इसकी संभावना क्षेत्र। ऐसी स्थिति में इसका बाजार मूल्य निर्धारित करने में जहां बाजार का पर्याप्त प्रत्यक्ष प्रमाण नहीं था कीमत, न्यायालय को यथासंभव सर्वोत्तम सुनिश्चित करने की आवश्यकता थी इससे पहले की सामग्रियों से, एक इच्छुक विक्रेता क्या करेगा उचित रूप से एक इच्छुक क्रेता से प्राप्त करने की अपेक्षा की है इस विशेष स्थिति में और इसके साथ भूमि से विशेष क्षमता. यह एक स्वीकृत सिद्धांत है कि भूमि का मूल्यांकन केवल उपयोग के संदर्भ में नहीं किया जाना चाहिए जो उस समय डाला गया है जिस समय उसका मूल्य होना चाहिए यह निर्धारित किया गया है कि धारा के तहत अधिसूचना की तारीख यही है 4, लेकिन यह उस उपयोग के संदर्भ में भी है जिसके लिए यह उचित है भविष्य में डालने में सक्षम. एक भूमि जो निश्चित रूप से है या तत्काल या यथोचित निकट में उपयोग किए जाने की संभावना है भवन निर्माण

प्रयोजनों के लिए भविष्य लेकिन जो मूल्यांकन तिथि पर बंजर भूमि है या इसका उपयोग कृषि प्रयोजनों के लिए किया गया है मालिक, चाहे वह कितना भी इच्छुक विक्रेता हो, ऐसा होने की संभावना नहीं है भूमि को उसके मूल्य पर अपशिष्ट या कृषि के रूप में बेचने की सामग्री भूमि, जैसा भी मामला हो। इसके उपयोग की संभावना निर्माण उद्देश्यों को ध्यान में रखना होगा। हालाँकि, इसका मूल्यांकन इस तरह नहीं किया जाना चाहिए जैसे कि यह पहले से ही था पर बनाया गया है। यह जमीन की संभावनाएं हैं, उसकी नहीं साकार संभावनाओं पर विचार किया जाना चाहिए। दूसरे शब्दों में भूमि का मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए जरूरी नहीं कि यह उसके वर्तमान स्वभाव के अनुसार हो लेकिन रखी गई हो अपने आकर्षक और लाभप्रद तरीके से मालिक इसका निपटान कर सकता है। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि विशेष, यद्यपि भूमि

964

की प्राकृतिक अनुकूलनशीलता जिस उद्देश्य के लिए इसे लिया गया है, वह एक महत्वपूर्ण तत्व है का बाजार मूल्य निर्धारित करने में विचार किया जाता है भूमि। ऐसी स्थिति में जमीन पहले से ही हो सकती है यदि इसका मूल्य कृषि भूमि के मूल्य से अधिक आंका गया है कोई अन्य क्षमता थी। हालाँकि, केवल उचित और उचित क्षमताएं लेकिन दूर की कौड़ी और काल्पनिक नहीं क्षमताओं को ध्यान में रखना होगा। संक्षेप में, भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने की सभी क्षमताएँ भूमि का, और इसके सभी वैध प्रयोजन जिनसे यह हो सकता है लागू किया जाना चाहिए या जिसके लिए इसे अनुकूलित किया जा सकता है केवल उस स्थिति पर ही विचार नहीं किया जाता जिसमें यह है और इसका उपयोग किया जाता है जिस पर यह उस समय स्वामी द्वारा लागू किया जाता है। उचित सिद्धांत भूमि लेने के बाजार मूल्य का पता लगाना है उस विशेष मूल्य पर विचार करें जो होना चाहिए भूमि से प्राप्त विशेष लाभ से जुड़ा हुआ: अर्थात्, विकसित शहरीकृत क्षेत्रों से इसकी निकटता। 10. संभाव्यता का मूल्य निर्धारित करना होगा ऐसी सामग्रियाँ जो उपलब्ध हैं और बिना किसी लाग-लपेट के उपलब्ध हैं उनकी कल्पना का, महावीर प्रसाद संतुका बनाम कलेक्टर मामले में, कटक, 1987(1) एससीसी 587 रिकॉर्ड पर साक्ष्य यही था भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनों के लिए किया जा रहा था लेकिन यह था यह गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए उपयुक्त था और इसमें

इसकी संभावनाएँ थी, कारक के रूप में भविष्य में उपयोग y या निर्माण स्थल और उस पर पड़ोसी क्षेत्रों का औद्योगीकरण, कीमतें इसमें जबरदस्त वृद्धि हुई, और यह पहलू, यह माना गया, हो सकता है मुआवज़ा तय करने में इसे नज़रअंदाज़ न किया जाए।”

(104) वर्तमान मामले में, अधिग्रहण वर्ष 1997 के हैं 1999 तक और भूस्वामी अभी भी पर्याप्त मुआवजे की मांग कर रहे थे जो उन्हें बार-बार बूंद-बूंद करके मिल रहा है इस तथ्य के बावजूद कि भूमि में होने की पूरी संभावना थी, रिमांड लिया गया शहरीकृत. इसलिए, उधो दास बनाम में निर्धारित सिद्धांत हरियाणा राज्य 10 का भुगतान करने में भूमिका निभाएगा मुआवज़े पर अभी भी भूस्वामियों और राज्य द्वारा विवाद चल रहा है, लगभग 20 वर्षों तक. फैसले का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है: “17. भूमि को मई 1990 में अधिग्रहण के लिए अधिसूचित किया गया था कलेक्टर ने मई 1993 में एक राशि प्रदान करते हुए अपना

965

पुरस्कार प्रदान किया रु. 2,00,000/- प्रति एकड़। संदर्भ न्यायालय अपने पुरस्कार से दिनांक जनवरी 2001 ने मुआवजा बढ़ाकर 125 रुपये कर दिया ईसीई के पीछे सड़क की भूमि के लिए प्रति वर्ग ग फैक्ट्री और उसके साथ लगती जमीन के लिए 150 रुपये प्रति वर्ग गज सड़क जो 6,05,000/- रुपये और 7,26,000/- रुपये आएगी। क्रमशः भूमि के दो टुकड़ों के लिए। ये अपने आप में बहुत बड़ी बात है कलेक्टर पुरस्कार की तुलना में वृद्धि। उच्च न्यायालय में 24 सितम्बर 2007 के निर्णय द्वारा प्रथम अपील दोनों श्रेणियों के लिए मुआवजा बढ़ाकर 135 रुपये कर दिया और 160 क्रमशः यह रु.6,53,400/- हो गया 7,74,400/ रु. दूसरे शब्दों में यही मुआवज़ा है, जिसे कलेक्टर द्वारा सम्मानित किया जाना चाहिए था 12 मई 1993 को उनके पुरस्कार का समय। हालाँकि, के परिणामस्वरूप पहली बार भूमि स्वामी के पास आये हाई कोर्ट के फैसले को चुनौती दी गई है यह अपील; दूसरे शब्दों में, की तारीख से पूरे 17 वर्ष धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचना एवं दिनांक से 14 वर्ष कलेक्टर का अवार्ड किस दिनांक को कब्ज़ा हैजमीन ज़मींदार से ले ली गई होगी। 18. निस्संदेह, अधिनियम के भुगतान का भी प्रावधान है सोलेटियम, ब्याज और एक अतिरिक्त राशि लेकिन हम हैं राय, और यह सामान्य ज्ञान है, कि ये भी भुगतान भारी वृद्धि के अनुरूप नहीं है भारत के कई हिस्सों में कीमतें, और निश्चित रूप से उत्तर में भारत, ज़मीन की कीमत में और इसकी पूरी भरपाई नहीं कर सकता भूमि का अधिग्रहण एवं मुआवजे का भुगतान बूंदों में. न्यायालयों ने जो 12% प्रति वर्ष की

वृद्धि की है मुआवज़े के मामलों में अक्सर मुश्किल से ही पर्याप्त पाया जाता है उन भू-स्वामियों के साथ न्याय करता है जिनकी जमीनें हैं न्यायिक नोटिस के रूप में प्राप्त तथ्य यह माना जा सकता है कि वृद्धि प्रति वर्ष 10 या 12 या 15% नहीं बल्कि प्रायः तक होती है भूमि के लिए 100% प्रति वर्ष जो होने की संभावना है शहरीकरण और व्यावसायीकरण जैसे कि वर्तमान मामले में। जो भी हो, हमें यह मान लेना चाहिए कि जमींदार थे पर उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित मुआवज़े का हकदार है कलेक्टर के पुरस्कार की तारीख और यह राशि थी उक्त तिथि को भूस्वामियों को उपलब्ध करा दिया गया है उनके लिए अपना पुनर्वास करना संभव होता किसी अन्य स्थान पर जोत. यह अभ्यास किया गया है का भुगतान साधारण कारण से पराजित हुआ मुआवज़ा लगभग दो दशकों में फैलाया गया है।

966

(105) परिणामस्वरूप, एक बार जो भूमि किनारे स्थित थी एक आवासीय बेल्ट और गैर-कृषि जैसे उपयोग के लिए सक्षम था उद्देश्य, इसे आवश्यक रूप से गैर-कृषि भूमि के रूप में माना जाना चाहिए मुआवज़े का निर्धारण. जमीन का जो स्थान था इस प्रकार, दो प्रमुख शहरी क्षेत्रों के बीच स्थित क्षेत्र को उजागर किया जा सकता है और, इसलिए, यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यह शहरीकरण योग्य भूमि थी सभी बुनियादी ढांचे तक पहुंच के साथ विकसित गांवों के पास स्थित है सुविधाएँ। अंजनी मोलू के फैसले पर भरोसा किया जा सकता है देसाई बनाम गोवा राज्य और अन्य¹¹ जिसके बाद किया गया शीर्ष न्यायालय में विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी और अन्य बनाम एम.के रफीक साहब¹² इस पहलू के संबंध में, जिसे रखा जाना है मन में।

(106) राज्य वकील के तर्कों को पूरा करने के लिए इस तथ्य के आधार पर एक समान मुआवज़ा नहीं दिया जाना चाहिए गाँव भैंसा टिब्बा की भूमि बेहतर स्थित थी और थोक में थी सकेतड़ी की भूमि में 747 एकड़ भूमि शामिल थी 140 एकड़ की तुलना में अधिग्रहण कर लिया गया है, इस न्यायालय को रोकने की आवश्यकता नहीं है लंबे समय तक के लिए। इस न्यायालय ने भूमि के स्थान की जांच की है। यह होना ही है भैंसा टिब्बा की भूमि की संभावनाओं को देखा और ध्यान में रखाहालाँकि यह पंचकुला की विकसित संपत्ति के करीब है, लेकिन इसकी अपनी विशिष्टता है फायदे लेकिन दूसरी तरफ ग्राम सकेतड़ी की जमीन

का एक और फायदा है अनोखा लाभ, इस हद तक कि यह सटा हुआ और सटा हुआ है चंडीगढ़ और गांव किशनगढ़ के बगल में। के सिद्धांत एक समान मुआवजे का निर्धारण सर्वोच्च न्यायालय द्वारा किया गया हरिद्वार विकास प्राधिकरण, हरिद्वार बनाम रघुबीर सिंह और अन्य¹³ मुद्दा यह है कि बेल्टिंग प्रणाली अपनाई जानी चाहिए या नहीं बाजार मूल्य का आकलन करते समय, मुद्दा और प्रासंगिक हिस्सा था के अंतर्गत पढ़ता है:

“6. सवाल यह है कि क्या जमीनें अधिग्रहीत की जानी हैं एक ही दर पर समान रूप से मूल्यांकित, या चाहे अलग-अलग अधिग्रहीत भूमि के क्षेत्रों का मूल्य अलग-अलग होना चाहिए दरें, अर्जित भूमि की सीमा पर निर्भर करती हैं स्थान, पहुंच मार्ग/मुख्य सड़क/राजमार्ग से निकटता या किसी शहर/कस्बे/गांव और अन्य प्रासंगिक परिस्थितियों के लिए। हम इसका उदाहरण दे सकते हैं:

967

(ए) जब भूमि की एक छोटी और कॉम्पैक्ट सीमा का अधिग्रहण किया जाता है और पूरा क्षेत्र समान रूप से स्थित है, यह होगा अधिग्रहीत भूमि का मूल्य निर्धारण एक ही दर पर करना उचित है दर।

(बी) यदि कुछ भूमियों के साथ भूमि का एक बड़ा हिस्सा अधिग्रहित किया जाता है मुख्य सड़क या राष्ट्रीय राजमार्ग और अन्य भूमि का सामना करना पड़ रहा है आंतरिक भाग में होने के कारण, सामान्य प्रक्रिया का मूल्य निर्धारण करना है मुख्य सड़क से सटी जमीनें ऊंची दर पर और आंतरिक भूमि, जहां सड़क तक पहुंच नहीं है, कम दर पर।

(सी) जहां ए के बाहरी इलाके में भूमि का एक बहुत बड़ा हिस्सा है शहर का अधिग्रहण कर लिया गया है, अधिग्रहित भूमि का एक छोर सटा हुआ है शहर की सीमा, दूसरा छोर दो से तीन है किलोमीटर दूर, जाहिर है, जिस रेक के लिए अपनाया जाता है भूमि के लिए शहर के निकटतम भूमि को गोद नहीं लिया जा सकता जो शहर से काफी दूर है. ऐसी स्थिति में, जिसे बेल्टिंग विधि के रूप में जाना जाता है उसे अपनाया जाता है और बेल्ट या शहर की सीमा से सटी पट्टी को सबसे ऊंचा दर्जा दिया जाएगा मूल्य, सबसे कम बेल्ट को सबसे कम दर से सम्मानित किया जाएगा बीच में पड़ने वाली भूमि की बेल्ट/पट्टियां प्रदान की जाएंगी दरों को धीरे-धीरे उच्चतम से निम्नतम की ओर कम करना।

(डी) जहां एक से लेकर त्रिज्या तक की भूमि का एक बहुत बड़ा हिस्सा है दो किलोमीटर अधिग्रहीत है, लेकिन पूरी जमीन अधिग्रहीत है किसी कस्बे या शहर की सीमा से बहुत दूर, बिना किसी विशेष के मुख्य सड़क तक पहुंच हो, तो पूरी जमीन का अवार्ड देना तर्कसंगत है, एक समान दर. तथ्य यह है कि एक के बीच की दूरी अधिग्रहीत भूमियों में किसी अन्य बिंदु की ओर इंगित करें, उतना ही हो सकता है क्योंकि दो से तीन किलोमीटर से कोई फर्क नहीं पड़ेगा”

(107) इस न्यायालय की सुविचारित राय में, बेल्टिंग श्रेणी-सी के तहत प्रस्तावित विधि, लागू होगी तथ्य एवं परिस्थितियाँ, चूंकि अधिग्रहीत भूमि का एक छोर करीब है चंडीगढ़ क्षेत्र के बाहरी इलाके को मणि माजरा के नाम से जाना जाता है जबकि दूसरा यह हिस्सा सुखना झील के करीब आता है, जो बहुत सुंदर दिखती है चंडीगढ़. सकेतरी की उक्त भूमि की ऐसी संभावना, जो चंडीगढ़ के उत्तर-पूर्वी छोर पर स्थित है और इसलिए, नहीं हो सकता भले ही यह भैंसा टिब्बा से अधिक दूर हो, लेकिन नज़र नहीं हटेगी लेकिन

968

तुलना में, चंडीगढ़ और इसके पॉश उत्तरी क्षेत्रों के करीब है गांव भैंसा टिब्बा को. इसलिए, उसी के लिए अधिग्रहण किया जा रहा है आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों के विकास का उद्देश्य मनसा देवी कॉम्प्लेक्स के 1,2,3,5-ए,5 बी और 6 का अलग-अलग रेट मुआवजा केवल भैंसा की भूमि के लिए दिया जाना चाहिए टिब्बा जो रेलवे लाइन के उस पार और अधिक की ओर पड़ता है मनी माजरा मोटर मार्केट और फन का विकसित हिस्सा रिपब्लिक/दिल्लों कॉम्प्लेक्स। इसलिए, यह न्यायालय अनुदान देगा गांव भैंसा टिब्बा की जमीन का अतिरिक्त मुआवजा जो है मनीमाजरा के साथ लगते और इसका कोई नुकसान नहीं है रेलवे लाइन, जो एक मानव निर्मित बाधा है, क्योंकि इसे पार नहीं किया जा सकता है निर्दिष्ट बिंदुओं को छोड़कर। अधिग्रहण के समय, यह केवल हो सकता है एक मानवयुक्त रेलवे क्रॉसिंग के माध्यम से पहुंचा जा सकता है, जो अब हो गया है एक अंडर-पास में परिवर्तित कर दिया गया, जो कि पीडब्लू-11, सुरलेख सिंह की जिरह से स्पष्ट होगा, जो साक्ष्य के लिए प्रस्तुत किया गया है। अधिसूचना दिनांक 16.03.1999. इस प्रकार, भूमि की क्षमता थी एक बार निर्माण हो जाने के बाद इसे सरकार द्वारा भी मान्यता दी गई रेलवे लाइन के उक्त अवरोध को पार करने और जुड़ने के लिए अंडर पास बनाया जाएगा भैंसा टिब्बा का दूसरा भाग और माता मनसा देवी मंदिर और इसे मुख्य सड़क और राजमार्ग से आसान पहुंच प्रदान करना

चंडीगढ़ से शिमला तक. अधिसूचना के लिए बाजार मूल्य का आकलन करने का तर्क दिनांक 29.09.1997 (108) भूमि के स्थान की विशिष्टता ध्यान देने योग्य है साइट-योजनाओं से भी जिन्हें अब रिकॉर्ड पर लाया गया है Exs.PW11/A, PW11/C, PW14/A और PW14/B। इसमें कोई विवाद नहीं है कि यह माता मनसा देवी मंदिर के पीछे जमीन छिपी हुई है। स्थान, इस प्रकार, एक गतिरोध पर है और इसका एकमात्र लाभ यही है अधिग्रहण का अधिकार यह था कि यह रक्षा क्षेत्र से सटा हुआ था चंडीमंदिर सैन्य स्टेशन के रूप में जाना जाता है और इस हिस्से तक पहुंच है चांद के दूसरी तरफ से मंदिर प्रतिबंधित है. एकमात्र दृष्टिकोण माता मनसा देवी मंदिर से था जो कि एक स्थान पर भी था 1 किमी की काफी दूरी. अधिग्रहण के समय जमीन भी जिसके कारण रेलवे ट्रैक के उत्तरी किनारे पर गिर गया यह भाग और मंदिर तक भी मानवयुक्त रेलवे था पार करना. अतः अधिग्रहण के समय संभावना के बारे में नहीं कहा जा सकता किसी भी तरह से असाधारण होना। यह स्थापित सिद्धांत है कि जमीन करीब आनी चाहिए विकसित हिस्से को

969

इसके कारण हमेशा अधिक मूल्य मिलता है आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए विकसित की जाने वाली क्षमता। Exs.P4 और P5 (Ex.P10/B) आबादी के ठीक बगल में स्थित हैं भैंसा टिब्बा और इसलिए, बहुत अधिक मूल्य का होगा। पैरा संख्या 38 और 39 में चार्ट यह दर्शाएगा कि Exs.P2 से P4 तक हैं एक समान बैंड-विड्थ 846 रुपये से लेकर 916/- रुपये तक है अप्रैल का एक ही महीना और यदि Exs.P2 से P4 का औसत लिया जाए, तो यह 890/- रुपये प्रति वर्ग गज होगा। उस पर भी कट लगता है अधिरोपित किया जाएगा क्योंकि अधिग्रहीत भूमि 5 एकड़ 4 कनाल और 3 है मालास और संभावित रूप से Exs.P2 से P4 के रूप में स्थित नहीं है। संदर्भ न्यायालय नखा नाजरी पर भी सही ढंग से भरोसा किया था जो आगे भी जारी है दिखाएँ कि Exs.P7 से P9 का स्थान जो बेचा गया था निगम/हाउसिंग सोसायटी काफी दूरी पर थीं। उदाहरण.पी8 जो अधिग्रहीत भूमि के करीब भी है, उसका मूल्य भी की सीमा में है, प्रति एकड़ 12 लाख रुपये और इसलिए, इसमें काफी योग्यता है भारत संघ के वकील की दलील.

(109) इस प्रकार, इस न्यायालय की राय है कि जैसा कि निर्धारित किया गया है मेजर जनरल कपिल मेहरा बनाम भारत संघ¹⁴ में सर्वोच्च न्यायालय जहां बिक्री के उदाहरण हैं वहां औसत का सहारा लिया जा सकता है संकीर्ण बैंड-विड्थ और तथ्य यह है कि बिक्री कार्य (Exs.P2 से P4) की सीमा होती है बिक्री की

तुलना में रु.846/- से रु.916/- प्रति वर्ग गज के बीच कार्य (Exs.P5 और P10/C) जिसमें बाजार मूल्य दोगुना हो गया है 4 महीने की अवधि के भीतर, राशि 1653-1984/- प्रति वर्ग गज होगी। उक्त बिक्री उदाहरण 3 मरला और 1 के छोटे भूखंडों के भी हैं तुलना में माला और इसलिए, इसके लिए नजरअंदाज किए जाने योग्य हैं उद्देश्य। इसी तरह इस तथ्य के कारण भी कि विक्रेताओं/विक्रेताओं के पास था 1 मरला के विक्रय विलेख दिनांक 27.08.1997 को छोड़कर इसकी जांच नहीं की गई उक्त विक्रय कार्यों को साबित करें और उच्चतर शासित विशिष्ट विशेषताओं के संबंध में खुद को जिरह के लिए प्रस्तुत करें दर हालांकि अधिनियम की धारा 51ए के तहत, उक्त बिक्री कार्यों पर विचार किया जा सकता है। हालांकि, सीमेंट कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम पूरिया15 में शीर्ष न्यायालय की संवैधानिक पीठ ने माना है कि न्यायालय विभिन्न कारकों पर विचार कर सकता है कि उसे उक्त बिक्री कार्यों पर भरोसा क्यों नहीं करना चाहिए।

970

(110) एक मरला भूमि का विक्रय विलेख दिनांक 27.08.1997 इस तथ्य के कारण कि रु. 60,000/- स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है क्षेत्र छोटा है और दूसरी बात यह कि यह वास्तविक बिक्री नहीं लगती है लेन-देन के रूप में बाजार मूल्य में काफी अंतर और उससे अधिक है 4 महीने के भीतर निष्पादित अन्य बिक्री कार्यों को दोगुना करें और संदर्भ न्यायालय द्वारा पहले के अवसर पर दिए गए कारण यह थे दिखावटी लेनदेन को किसी भी तरह से अनुचित नहीं ठहराया जा सकता। वह था ठीक ही देखा कि अधिग्रहीत भूमि के एक भाग का विक्रय पत्र था सुभाषचंद्र का, दावेदार दूसरे हिस्से का मालिक है जमीन और उसे इतनी छोटी जमीन खरीदने की क्या जरूरत थी, जमीन का एक हिस्सा जबकि वह पहले से ही जमीन के एक बड़े हिस्से का मालिक था। यह बाजार मूल्य में उछाल को ध्यान में रखते हुए स्पष्ट है इसलिए उक्त बिक्री लेनदेन पर विचार नहीं किया जा सकता औसत निकालने के लिए यह तयशुदा सिद्धांत है कि केवल प्रामाणिकता वास्तविक बिक्री लेनदेन को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

(111) उपरोक्त कारकों को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय है राय है कि Exs.P2 से P4 का औसत लेना, जो बिक्री के उदाहरण हैं भैंसा टिब्बा की आबादी के नजदीक सुरक्षित रहेगा तरीका। परिणामस्वरूप, आधार मूल्य 890/- रुपये प्रति वर्ग गज मानते हुए, इस न्यायालय की राय है कि 30% कटौती लागू की

जानी चाहिए बिक्री उदाहरणों की छोटीता के कारण जो बीच में हैं, जो जमीन है उसके मुकाबले 4 मरला से 12 मरला अधिग्रहीत किया गया है, जो 5 एकड़ से अधिक है। इसी तरह विकास में 30% की कटौती की गई है, लाल में शीर्ष न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के मद्देनजर रखा जाएगा चंद बनाम भारत संघ¹⁶ जिसमें 40% कटौती लागू की गई थी उच्च न्यायालय द्वारा लागू कटौती को 60% से घटाकर 70% कर दिया गया। फैसले का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है: “34. लेकिन जब ऐसे छोटे भूखंडों का बाजार मूल्य तय होता है या बाजार निर्धारण के लिए गैर-कृषि प्रयोजनों को आधार बनाया जाता है कृषि भूमि के बड़े भूभाग का मूल्य निर्धारण करना आवश्यक है 'विकास' कारक के प्रति उचित कटौती। सबूत दर्शाता है कि अधिग्रहीत भूमि प्रासंगिक समय (1981) में एक ग्रामीण क्षेत्र में थी दिल्ली के बाहरी इलाके में स्थित क्षेत्र, जहां आसपास की सड़कें और सेवाएं उपलब्ध हैं। दरअसल दिल्ली नगर निगम, कुछ ही महीनों बाद अधिग्रहण, धारा के तहत दिनांक 23/4/1982 को एक अधिसूचना जारी की गई दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957

971

के 507 (ए) में रिठाला घोषित किया गया है, दिल्ली का उत्तरी क्षेत्र ग्रामीण क्षेत्र नहीं रहेगा। अपीलकर्ताओं ने यह दिखाने के लिए साक्ष्य भी दिए हैं कि अधिग्रहित भूमि ऐसे क्षेत्र में स्थित थे जहां विकास की संभावना है आवासीय उपयोग. दिल्ली का नीतिगत संकल्प दिनांक 27.12.1980 जोन H7 और H8 के विकास के संबंध में विकास प्राधिकरण (रोहिणी योजना) उत्तर-पश्चिमी दिल्ली में यह क्षेत्र दर्शाता है तीव्र शहरी विकास के लिए निर्धारित। कुछ सुविधाएं जैसे सड़क, पानी, इलाके में बिजली सीमित तरीके से पहुंची थी. इसलिए विकास के लिए उचित कटौती, केवल 40% होनी चाहिए 60% से 70% के उच्च मानक प्रतिशत के बजाय।”

(112) इसी प्रकार, त्रिशला जैन और अन्य बनाम राज्य में उत्तरांचल तथा अन्य¹⁷ में उक्त सिद्धान्त का पालन किया गया वल्लियाम्मल और अन्य बनाम विशेष तहसीलदार (भूमि अधिग्रहण) और अन्य¹⁸ विकास की दिशा में 40% कटौती को घटाकर 1/3 कर दिया गया, पर विकास शुल्क का हिसाब.

(113) भारत संघ बनाम द्यागाला देवम्मा में 50%, 25% कटौती के मुकाबले विकास शुल्क में कटौती बहाल कर दी गई जो कि उच्च न्यायालय द्वारा इस तथ्य के आधार पर लगाया गया था कि बिक्री के उदाहरण भूमि के छोटे टुकड़ों से संबंधित थे। का प्रासंगिक भाग निर्णय इस प्रकार है:

“23) उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, जब हम मामले के तथ्यों पर ध्यान देते हैं, तो हम पाते हैं सबसे पहले, प्रश्न में अधिग्रहित भूमि एक है, भूमि का बड़ा हिस्सा (लगभग 101 एकड़); दूसरे, ऐसा नहीं है पूर्ण विकसित; तीसरा, उत्तरदाता (जमींदार) बड़े से संबंधित कोई अनुकरणीय विक्रय विलेख दाखिल नहीं किया है बाजार मूल्य को साबित करने के लिए जमीन के टुकड़े एकड़ में बेचे गए अर्जित भूमि; चौथा, जिस उदाहरण पर उन्होंने भरोसा किया उत्तरदाता, विशेष रूप से Ex.P18 बहुत छोटे टुकड़ों से संबंधित हैं भूमि का (19 गुंटा); पाँचवीं, तीन विशिष्ट विशेषताएं विक्रय पत्र में भूमि में पाए गए नोटिस (उदा.पी18) मौजूद नहीं हैं अधिग्रहीत भूमि.

24) यह उपरोक्त कारणों से था, हमारे यहाँ राय, संदर्भ न्यायालय बनाने में उचित था 50% की कटौती वार्डों से विकासात्मक शुल्क बाजार मूल्य. हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने ऐसा नहीं किया क्यों और किस

972

बारे में कोई उचित कारण बताएं आधार पर कटौती करना उचित समझा विकासात्मक शुल्क 50% के स्थान पर 25% की दर से।

(114) विट्ठल राव और अन्य बनाम विशेष भूमि में शीर्ष अदालत ने अधिग्रहण अधिकारी 20 को बिक्री पर कटौती करने का आदेश दिया इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए उदाहरण 10-86% तक जा सकते हैं भूमि के टुकड़ों और उस विकास को ध्यान में रखा गया था कट भी लगाना पड़ा. फैसले का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है अंतर्गत:

“28) इन सिद्धांतों को हमेशा ध्यान में रखा जाता है अर्जित वस्तु का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय न्यायालय भूमि (भारत संघ बनाम राज कुमार बाघल भी देखें)। सिंह (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों और अन्य के माध्यम से। 29) इन सिद्धांतों के अलावा, यह न्यायालय कई में सत्य का निर्धारण करते समय मामलों ने यह भी निर्धारित किया है अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य और विशेष रूप से जब अधिग्रहीत भूमि अविकसित भूमि का एक बड़ा हिस्सा है, यह उचित है और उचित कटौती करना उचित है अधिग्रहीत भूमि के विकास हेतु व्यय. यह भी हो चुका है, लगातार यह माना जाता रहा कि कटौती कितने प्रतिशत पर हुई 10% से 86% तक भिन्न बनाया जाना चाहिए और, इसलिए, की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए कटौती की जानी चाहिए भूमि, अधिग्रहण के तहत क्षेत्र, क्या भूमि विकसित की गई है या नहीं और, यदि हां, तो किस

हद तक, अधिग्रहण का उद्देश्य, इत्यादि। यह भी माना गया है कि बाजार का निर्धारण करते समय भूमि के बड़े टुकड़े का मूल्य, छोटे टुकड़े का मूल्य भूमि का उचित निर्धारण कर इस पर विचार किया जा सकता है भूमियों के मूल्य में कटौती और जब बिक्री विलेख भूमि का बड़ा टुकड़ा उपलब्ध नहीं है। इस न्यायालय ने भी निर्धारित किया गया कि न्यायालय को भी इस पर विचार करना चाहिए अन्य से अलग अधिग्रहीत भूमि की क्षमता प्रासंगिक विचार. इस न्यायालय ने भी इसे मान्यता दी है न्यायालय हमेशा उचित मात्रा में आवेदन कर सकते हैं, एक उचित और ठीक करने के लिए इक्विटी को संतुलित करने के लिए अनुमान लगाना नीचे निर्दिष्ट मापदंडों के संदर्भ में उचित बाजार मूल्य अधिनियम की धारा 23. (त्रिशला जैन एवं अन्य बनाम देखें उत्तरांचल राज्य एवं अन्य, (2011) 6 एससीसी 47)

30) उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए जब हम मामले के मौजूदा तथ्यों पर ध्यान देते हैं, हमें यह पता चलता है सबसे पहले, प्रश्न में अधिग्रहीत भूमि का एक बड़ा हिस्सा है भूमि (लगभग 30 एकड़); दूसरा,

973

का उद्देश्य अधिग्रहण "पुनर्वास केंद्र की स्थापना" है; तीसरा, यह नगरपालिका सीमा के भीतर स्थित है; चौथा, इसका एक किनारा मुख्य जिला सड़क (एमडीआर) से सटा हुआ है; पाँचवें, यह पूर्णतः विकसित नहीं है; छठा, कुछ इमारतें इसके निकट ही आ गये हैं; सातवें, अपीलकर्ताओं (भूमि मालिकों) ने बिक्री का कोई उदाहरण दाखिल नहीं किया है साबित करने के लिए एकड़ में बेची गई भूमि के बड़े टुकड़े से संबंधित कार्य अर्जित भूमि का बाजार मूल्य; आठवें, सारी बिक्री अपीलकर्ताओं द्वारा जिन कार्यों पर भरोसा किया गया है वे बहुत छोटे हिस्से से संबंधित हैं भूमि का क्षेत्रफल जैसे, 25x55 फीट, 40x20 फीट, 40x40 फीट, 12x45 फीट, 30x40 फीट, 12x45 फीट, 60x60 फीट, 10x65 फीट, 50x65 फीट, 40x65 फीट। और 29x49 फीट. जबकि भूमि का अधिग्रहण किया गया, जैसा कि बताया गया है ऊपर, काफी बड़ा है (30 एकड़); आठवीं, वह कीमत जिस पर ये छोटे भूखंड 85/- रुपये प्रति वर्ग फुट, 70/- रुपये प्रति वर्ग फुट पर बेचे गए वर्ग फुट, रु. 80/- प्रति वर्ग फुट, रु. 69/- प्रति वर्ग फुट, रु. 55/- प्रति वर्ग. फीट, रु. 64/- प्रति वर्ग फुट, रु. 65 प्रति वर्ग फुट, रु. 100/- प्रति वर्ग फुट, और रु.218/- प्रति वर्ग फुट; नौवें, ये ग्यारह कथानक थे अधिग्रहण की तारीख से पहले बेचा गया (2000, 2001 और 2002) जबकि अधिग्रहण वर्ष 2003 में हुआ था; दसवां, द इन विक्रय पत्रों के तहत बेची गई भूमि के छोटे-छोटे टुकड़े स्थित हैं अधिग्रहीत भूमि के

निकट और कुछ का हिस्सा थे अर्जित भूमि; ग्यारहवाँ, सभी ग्यारह विक्रय पत्र हैं प्रामाणिक और उचित रूप से आयोजित और अंत में, ये बिक्री कार्य, इसलिए, उचित निर्धारण के लिए इस पर भरोसा किया जा सकता है अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य।”

(115) इसी प्रकार का दृष्टिकोण चन्द्रशेखर (सुप्रा) में लिया गया है। जिसमें 75 फीसदी तक कटौती को मंजूरी दी गई थी. परिणामतः यह न्यायालय है उनकी राय है कि विकास शुल्क में 30% की कटौती लागू की जानी है और बिक्री उदाहरणों की छोटीता के कारण अन्य 25% और अन्य 12% स्थानीय नुकसान के कारण, जैसे माना जाता है कि, Exs.P2 से P4 गांव के नजदीक स्थित हैं, आबादी. मानसी में साक्ष्यों पर पहले ही विस्तार से चर्चा की जा चुकी है मामला, पहली अधिसूचना से संबंधित है और तथ्य यह है कि भूमि है मंदिर के पीछे और भूमि के बीच में वन भूमि है। इसलिए जमीन मालिक जमीन का बाजार मूल्य नहीं मांग सकते जो विकसित हिस्से के करीब है. जैसा कि देखा गया, गांव की भूमि भैंसा टिब्बा भी रेलवे

974

लाइन और बाजार के पार स्थित है से दूरी के अनुपात में मूल्य कम करना होगा तदनुसार विकसित भाग। परिणामस्वरूप, 67% की कटौती की गई रु.890/-, Exs.P2 से P4 और इस प्रकार मूल्य को ध्यान में रखते हुए रु.294/- प्रति वर्ग गज (रु. 14,22,960/- प्रति एकड़) बैठता है। परिणामस्वरूप, भारत संघ द्वारा दायर अपीलें स्वीकार कर ली जाती हैं सीमा और भूस्वामियों के उन लोगों को खारिज कर दिया जाता है।

दूसरे के लिए बाजार मूल्य के आकलन के कारण अधिसूचना दिनांक 16.03.1999

(116) विचाराधीन अधिसूचना 16.03.1999 और बिक्री पैरा संख्या 63 दिनांक 29.07.1996 और 06.02.1996 में पुनरुत्पादित कर्म (उदा.पी15/ई और पी15/एफ) 1 मरला का है और इस प्रकार छोटा और 3 वर्ष का है समय से पहले, त्यागे जाने योग्य हैं। अन्यथा भी, 2 बिक्री विभिन्नता होने से कर्म आपस में विसंगति पैदा करते हैं बाजार मूल्य 400/- रुपये प्रति वर्ग गज, जो मात्र 5 निष्पादित किये गये महीनों का अंतर. इसी प्रकार, विक्रय विलेख (Ex.P-15/D) खारिज किया जा सकता है फिर से केवल एक मरला होने के कारण और जो जमीन अधिग्रहीत की जा रही है

600 एकड़ से अधिक का बहुत बड़ा हिस्सा। प्रासंगिक विक्रय विलेख होगा, इस प्रकार, केवल Ex.PW15/B हो, जो मानसी में Ex.P4 के बराबर है मामला (पहली अधिसूचना)। मानसी के मामले में अन्य 2 विक्रय पत्र (Exs.P2 & P3) को भूस्वामियों द्वारा प्रदर्शित नहीं किया गया है मौजूदा मामला, लेकिन चूंकि यह

कनेक्टेड में रिकॉर्ड पर भी आ चुका है मामले और साक्ष्य के प्रासंगिक टुकड़े हैं, यह न्यायालय इसे भी अपनाता है इसे ठीक करने के लिए पहली अधिसूचना में औसत के सिद्धांत का सहारा लिया गया अप्रैल 1997 में बाजार मूल्य रु.890/- प्रति वर्गगज।

(117) 11 माह के अंतर से भूस्वामी हैं 890/- रुपये के मूल्य पर 11% वृद्धि के लाभ के लिए पात्र जो कि 1110/- रुपये प्रति वर्ग गज बैठेगा। लागू होने पर 55% की कटौती पहली अधिसूचना पर, खाते पर भी लागू होगा स्थानिक लाभ के कारण, भूमि गाँव के करीब है भैंसा टिब्बा जहां बिक्री विलेख भी स्थित हैं और 12% की कटौती की गई है लागू नहीं किया जाना है, इस प्रकार बाजार मूल्य रु. 500/- होगा। प्रति वर्ग गज (रु. 24,20,000/- प्रति एकड़)। राज्य की अपीलें हैं तदनुसार, आंशिक रूप से अनुमति दी गई। हालाँकि, भूमि के कुछ हिस्से के लिए उक्त अधिसूचना साइट-प्लान के अनुसार, रेलवे लाइन के पार पड़ती है, Ex.P26 और सेक्टर 5B में गिर रहा है; इसके लिए अतिरिक्त 12% का लाभ मिलता ह प्रदान किया

975

जाना है, जिसकी राशि 2,90,400/- रुपये बनती है। इसलिए, रेलवे लाइन के पार भूमि के लिए बाजार मूल्य की ओर Ex.P26 में दिखाए गए मणि माजरा और चंडीगढ़ का मूल्य @ है रु.27,10,400/- प्रति एकड़ (रु. 560/- प्रति वर्ग गज) और उन लोगों की अपील भूस्वामियों को आंशिक रूप से अनुमति है।

तीसरी अधिसूचना दिनांक के मूल्यांकन हेतु तर्क 02.06.1999

(118) तीसरी अधिसूचना के प्रासंगिक विक्रय पत्र इस प्रकार हैं :-

प्रदर्शन	स्थान	क्षेत्र	बिक्री की तारीख	बिक्री विचार (रुपये में)	दर प्रति वर्ग गज	12% पीए बढ़ोतरी
Ex.PW21/D	भैंसा टिब्बा	12 मरला	विक्रय विलेख क्रमांक 210/1 Date 23.04.1997	3,30,000/-	909	1151
Ex.PW21/E	भैंसा टिब्बा	3 मरला	विक्रय विलेख क्रमांक 1975/1 Date 27.08.1997	1,50,000/-	1653	2037

Ex.PW21/G	भैंसा टिब्बा	1 मरला	विक्रय विलेख क्रमांक 574/1 Date 29.07.1996	45,000/-	1488	2053
Ex.PW21/H	भैंसा टिब्बा	1 मरला	विक्रय विलेख क्रमांक 1809/1 Date 06.02.1996	32,500/-	1074	1569

(119) उक्त विक्रय पत्र वही विक्रय पत्र हैं जो हैं पहले की 2 अधिसूचनाओं में प्रदर्शित किया गया था। विक्रय विलेख (Exs.P21/G और 21/एच) केवल 1 मरला और समय की दृष्टि से पहले के हैं और इसलिए,

976

त्यागने योग्य. 2 विक्रय विलेख जो प्रासंगिक होंगे वे हैं Exs.-P21/D और P21/E जो पिछली अधिसूचना से सामान्य हैं। इनमें भी प्रति वर्ग हजार रुपये से अधिक का अंतर है। चूँकि एक रु.909/- प्रति वर्ग गज है जबकि दूसरा है रु.1953/- प्रति वर्ग गज. जैसा कि देखा गया, इस न्यायालय ने औसत लिया था बाजार मूल्य निकालने के लिए उसी गांव के संबंधित विक्रय पत्र @ रु.890/- प्रति वर्ग गज और इसलिए, उसी सिद्धांत का पालन किया जाता है। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि बिक्री विलेखों में 25 महीने का अंतर है प्रथम वर्ष के लिए 12% वृद्धि और 13% वृद्धि का लाभ 976 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2020(1) दूसरे वर्ष के लिए, संचयी, लागू करना होगा, कार्यान्वित करने के लिए बाजार मूल्य @ रु. 1126/- प्रति वर्ग गज। के कारण 30% की कटौती विकास शुल्क और छोटेपन के कारण 25% की कटौती, कम हो जाती है बाजार मूल्य @ 507/- प्रति वर्ग गज। परिणामस्वरूप, का योग तीसरे के लिए मूल्यांकन किया गया बाजार मूल्य 24,53,880/- रुपये प्रति एकड़ है अधिसूचना और राज्य की अपीलों की अनुमति है और उन लोगों की भूस्वामियों को बर्खास्त कर दिया जाता है।

(120) बाजार मूल्य पर भूस्वामियों का दावा मुझे आवंटित करें सेक्टर 4 एमडीसी (एक्स.पी8) के विकसित भूखंडों की एनटी दरें बिना हैं किसी भी आधार पर, चूँकि यह तय सिद्धांत है कि नीलामी में आवंटित भूखंडों पर ऐसा होता है सही बाजार मूल्य न दें, जैसे कि, इसका एक तत्व है इसमें प्रतिस्पर्धा. उक्त भूखंडों का आवंटन

प्राँपर होने के बाद किया जा रहा है इस तरह, विकास सही बाज़ार मूल्य नहीं दे पाएगा। आरएफए-2373 में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया जा सकता है- 2010 शीर्षक मदन पाल (III) बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, 09.03.2018 को निर्णय लिया गया, जिसमें निर्णय पर भरोसा किया गया रणवीर सिंह और अन्य बनाम यूनियन के मामले में शीर्ष अदालत की भारत 21, राज कुमार और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 22 के.आर. मोहन रेड्डी बनाम मेसर्स नेट वर्क इंक प्रतिनिधि। एम.डी 23 और कर्नाटक हाउसिंग बोर्ड बनाम भूमि अधिग्रहण अधिकारी, गडग और अन्य 24 उक्त सिद्धांत को सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया गया था वज़ीर और अन्य बनाम हरियाणा राज्य 25

(121) इसी प्रकार, Ex.-R11 पर निर्भरता, निर्णय आर.एल. पाराशर (सुप्रा) में राज्य के लिए कोई मदद नहीं होगी अधिसूचना दिनांक 11.09.1997, जिसमें 9,81,000/- रुपये निर्धारित किये गये थे बाजार मूल्य चूंकि उक्त निर्णय नियमित का विषय था प्रथम अपील, जिसे उसके बाद जनहित में परिवर्तित कर दिया गया मुकदमेबाजी। इसका अवलोकन करने से पता चलता है कि कोई बिक्री नहीं हुई विलेख, जैसे, भूस्वामियों और संदर्भ द्वारा

977

प्रदर्शित किया गया था न्यायालय ने इसे कायम रखने के लिए राज्य द्वारा उपलब्ध कराए गए विक्रय पत्रों पर भरोसा किया था एलएसी का पुरस्कार रु.9,81,000/- प्रति एकड़। यह स्थापित सिद्धांत है, यदि ज़मीन मालिक बेहतर सबूत पेश कर सकते हैं, तो उन्हें ऐसा करना ही होगा अधिक मुआवज़ा दिया गया है और इस मामले में उनके साथ पक्षपात नहीं किया जा सकता अन्य भूस्वामी पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहे। भरोसा मनोज में शीर्ष अदालत की टिप्पणियों पर रखा जा सकता है कुमार और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 26 प्रासंगिक भाग निर्णय का विवरण इस प्रकार है: “15. दूसरों के मामलों में पुरस्कार और निर्णय नहीं अंतर-पक्ष होना मिसाल के तौर पर बाध्यकारी नहीं है। हाल ही में, हमने न्यायालयों का आँख मूँद कर अनुसरण करने की प्रवृत्ति देखी है शायद समानता की अवधारणा की गलतफ़हमी के तहत और उचित व्यवहार. अदालतों को बहकाया जा रहा है और इस दृष्टिकोण की अनुपस्थिति में और समान प्रकृति और भूमि की स्थिति अधिक अन्याय का कारण बन रही है असमान के मामले में समान व्यवहार देना। के अनुसार गाँव की स्थिति, भूमि की प्रकृति, उसका मूल्य भिन्न-भिन्न होता है दूरी से दूरी भी दो से तीन किलोमीटर की दूरी इससे मूल्य में भी महत्वपूर्ण अंतर आ सकता है। भूमि राजमार्ग से सटे होने पर अधिक मूल्य मिल सकता है लेकिन भूमि नहीं आंतरिक गाँवों में स्थित है। 16. पिछले पुरस्कार/निर्णय ही इसका एकमात्र अंश हैं तुलनात्मक बिक्री लेनदेन के बराबर साक्ष्य। पिछले निर्णय/अवार्ड में शामिल भूमि की समानता है किसी भी अन्य तुलनात्मक उदाहरण की

तरह इसे भी सिद्ध करना आवश्यक है। यदि पिछला पुरस्कार/निर्णय उदाहरण पर आधारित है, जो पिछले पुरस्कार/निर्णय के समान या स्वीकार्य नहीं है न्यायालय को बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता। ऐसा निर्णय को सही तरीके से खारिज किया जाना चाहिए। मामले में कुछ मुआवजा देने में गलती हुई है समता के आधार पर अवैधता का पालन नहीं किया जा सकता कायम नहीं रखा जा सकता. ऐसा पुरस्कार/निर्णय होगा पूर्णतः अप्रासंगिक. 17.18. मुआवज़े के निर्धारण को आधार बनाना a पिछले पुरस्कार/निर्णय में साक्ष्यों पर विचार किया गया पिछला निर्णय/अवार्ड और न्यायिक स्तर पर इसकी स्वीकार्यता मापदंडों को आवश्यक रूप से जाना होगा, अन्यथा, स्थूल किसी भी पक्ष के साथ अन्याय हो सकता है। मामले में कुछ पूर्व में घोर भूल या अवैधता की गई हो कटौती आदि न करने का पुरस्कार/निर्णय और/या पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये थे और यह बेहतर है पिछले मामले में सबूत पेश किया गया है पुरस्कार/निर्णय अंतर-पक्षीय नहीं होने के कारण इसका पालन नहीं किया जा सकता है और यदि भूमि सभी पहलुओं में प्रकृति में समान नहीं है तो ऐसा होना ही चाहिए जैसा कि तुलनात्मक मामले में किया गया है, सिरे से खारिज कर दिया गया उदाहरण विक्रय विलेख साक्ष्य मूल्य के बराबर हैं न्यायालय के ऐसे निर्णयों पर न्यायालय अपने निष्कर्षों को आधारित करता है केवल ऐसे लेन-देन का,

978

अंततः मूल्य निर्धारित करने के लिए संपत्ति।" (122) इसी तरह, राज्य वकील द्वारा निर्भरता पर भरोसा किया गया जरनैल सिंह, Ex.P5 (सुप्रा) में पुरस्कार पारित किया गया जिसके तहत भूमि थी अधिसूचना दिनांक 07.07.1998 के तहत ग्राम सकेतड़ी का अधिग्रहण किया गया धारा 4, सकेतड़ी-महादेवपुर लिंक रोड के प्रयोजनार्थ श्री शिव मंदिर चैरिटेबल ट्रस्ट की सड़क भी कोई मदद नहीं करेगी चूंकि उक्त मामले में बाजार मूल्य के आधार पर तय किया गया था कलेक्टर दर. उक्त प्रकरण में जो विक्रय पत्र प्रदर्शित किये गये थे वर्ष 1996 से 1998 तक के बाजार मूल्य से संबंधित हैं 10 लाख रुपये प्रति एकड़ से लेकर 14 लाख रुपये प्रति एकड़ तक है। इस दृष्टिकोण से घातीय वृद्धि जो असाधारण को देखते हुए प्लस स्थान पर पहुंच गई थी भूमि का स्थान, उक्त विक्रय विलेख नहीं लिए जाने योग्य है इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि भूस्वामियों के पास है उच्च बाजार मूल्य के विक्रय पत्र प्राप्त करने में सक्षम। यह स्थापित सिद्धांत है कि उच्चतर विक्रय विलेखों का लाभ दिया जाना उत्तरदायी है शीर्ष न्यायालय की टिप्पणियों के मद्देनजर, भूस्वामी महारावल खेवाजी ट्रस्ट, फरीदकोट

बनाम पंजाब राज्य 27 यहां तक की अन्यथा, उक्त पुरस्कार में उल्लिखित विक्रय विलेख का पता नहीं लगाया जा सकता है साइट-योजनाएं, उनके स्थान दिखाने के लिए और क्या उनके पास कोई है नुकसान जिसमें कम बाजार मूल्य का भुगतान किया गया था विक्रय विलेख. इस न्यायालय द्वारा 07.09.2010 को उक्त पुरस्कार को बरकरार रखा गया था। आरएफए-5042-2001 में हरियाणा राज्य एवं अन्य बनाम जरनैल शीर्षक दिया गया है सिंह.

राहत:-

(123) परिणामस्वरूप, बाजार मूल्य निम्नानुसार निर्धारित किया जाता है:

(i) अधिसूचना दिनांक 29.09.1997 के लिए, द्वारा दायर की गई अपीलें भारत संघ की अनुमति है और बाजार मूल्य तय किया गया है @ सभी सहित रु. 294/- प्रति वर्ग गज (रु. 14,22,960/- प्रति एकड़) वैधानिक लाभ.

979

(ii) दिनांक 16.03.1999 की अधिसूचना के लिए, बाजार मूल्य 494/- प्रति वर्ग गज (23,96,960/- प्रति एकड़) की दर से निर्धारित है। सभी वैधानिक लाभों के साथ। हालाँकि, की भूमि के लिए भैंसा टिब्बा जो रेलवे के दूसरी तरफ पड़ता है लाइन, मनी माजरा और गांव किशनगढ़ की ओर चंडीगढ़, बाजार मूल्य रु.26,77,875/- प्रति निर्धारित है एकड़ (रु.553/- प्रति वर्ग गज) सभी वैधानिक लाभों के साथ केवल संबंधित समूह की अपीलों की अनुमति देकर ज़मींदार राज्य द्वारा दायर अपीलों तदनुसार हैं, आंशिक रूप से अनुमति दी गई है और अन्य भूस्वामियों की हैं बर्खास्त.

(iii) अधिसूचना दिनांक 02.06.1999 के लिए, अपील दायर की गई राज्य/एमएमडीएसबी द्वारा अनुमति दी जाती है और बाजार मूल्य है 07/- प्रति वर्ग गज की दर से निर्धारित (24,53,880/- प्रति एकड़) सभी वैधानिक लाभों और उनके द्वारा दायर किए गए लाभों के साथ भूस्वामियों को बर्खास्त कर दिया जाता है।

(iv) उन अपीलों के लिए जो समय बाधित थीं और जिनमें देरी हुई थी घटित हुआ है, भूस्वामियों को इसका अधिकार नहीं होगा कानून की दृष्टि से विलंबित अवधि के लिए वैधानिक ब्याज इमरत लाल और अन्य में शीर्ष न्यायालय द्वारा निर्धारित (सुप्रा) और धीरज सिंह (डी) एलआर (सुप्रा) के माध्यम से। और के रूप में पैरा संख्या 18 में चर्चा की गई क्योंकि उन्होंने आंदोलन करना नहीं चुना है उनकी शिकायत के लिए निर्धारित समय के भीतर।

(v) राज्य भी निर्धारित निर्देशों का पालन करेगा हरियाणा स्टेट इंडस्ट्रियल में सुप्रीम कोर्ट द्वारा डाउन विकास निगम बनाम. प्राण सुख और अन्य 2010 (11) एससीसी 175, यह सुनिश्चित करने के लिए कि भूमि मालिकों को लूटा न जाए, बिचौलिए द्वारा, जो इस प्रकार है:

980

(ए) भूमि अधिग्रहण कलेक्टर अधिकारियों की प्रतिनियुक्ति करेगा नायब तहसीलदार के पद से नीचे का न हो, उसके अधीनस्थ, जो सभी भूमि मालिकों और/या उनके संपर्क में रहेगा कानूनी प्रतिनिधि और उन्हें उनके बारे में सूचित करें बढ़ा हुआ मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार और अधिकार।

(बी) संबंधित अधिकारी भूमि का निर्देश भी देंगे मालिकों और/या उनके कानूनी प्रतिनिधियों को बचत खोलने के लिए यदि उनके पास पहले से ही ऐसा खाता नहीं है तो बैंक खाता।

(ग) भूमि स्वामियों का बैंक खाता क्रमांक होना चाहिए तीन के अंदर भू-अर्जन समाहर्ता को दिया गया महीने.

(डी) भूमि अधिग्रहण कलेक्टर चेक जमा करेगा भूमि मालिकों के बैंक खातों में मुआवजा राशि।

(124) सभी अपीलों और प्रति-आपत्तियों का निपटारा किया जाता है, इसलिए।

(125) विविध अनुप्रयोग, यदि कोई हो, जिसमें कोई अलग नहीं आदेश पारित कर दिए गए हैं, उन्हें भी निस्तारित किया जाए।

डॉ० सुमाति जुण्ड

अस्वीकरण: स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपायोग नहीं किया जा सकता है सभ व्यवहारिक और अधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अग्रोजी संस्करण प्रमाणित होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

रामदिया