



Neutral Citation No. - 2026:AHC:59881

उच्च न्यायालय इलाहाबाद

प्रथम अपील संख्या - 299/2026

मुरादाबाद विकास प्राधिकरण.....अपीलार्थी

बनाम

फकीरा (मृतक) एवं 14 अन्य.....प्रत्यर्थी

अपीलार्थी के अधिवक्ता: अभिनव कृष्ण श्रीवास्तव

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता: दीप चंद्र जोशी

न्यायालय संख्या - 39

माननीय न्यायमूर्ति संदीप जैन,

- वर्तमान अपील अपीलार्थी- मुरादाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 54 के तहत मुआवजे में कमी के लिए आक्षेपित निर्णय और अधिनिर्णय दिनांक 10.09.2024 के विरुद्ध दायर की गई है, जो पीठासीन अधिकारी, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकरण, मुरादाबाद द्वारा भूमि अर्जन संदर्भ संख्या-106/1990 [फकीरा (मृतक) विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य] में पारित किया गया था, जिसके द्वारा ग्राम मझोला, जिला मुरादाबाद में स्थित अर्जित भूमि के लिए भूमि स्वामियों को भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के तहत स्वीकार्य अन्य परिणामी लाभों के साथ 237.91 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिया गया है।
- अपीलार्थी- मुरादाबाद विकास प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि संदर्भ न्यायालय ने भूमि स्वामियों को मुआवजे की अत्यधिक राशि प्रदान की है, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में बिल्कुल भी उचित नहीं थी। यह आगे तर्क दिया गया कि अर्जित भूमि शहरी क्षेत्र में स्थित नहीं थी, इसलिए संदर्भ न्यायालय ने उस आधार पर मुआवजा देकर त्रुटि की है। यह आगे तर्क दिया गया कि संदर्भ न्यायालय ने वर्ष 1982 से वर्ष 1987 तक 12% की दर से वार्षिक वृद्धि देने में और त्रुटि की है, जो मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में बिल्कुल भी उचित नहीं थी। इन तर्कों के साथ, यह प्रार्थना की गई कि अपील को सुनवाई के लिए स्वीकार किया जाए।
- इसके विपरीत, प्रत्यर्थी भूमि स्वामियों के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि संदर्भ न्यायालय ने भूमि स्वामियों को मुआवजे की सही राशि प्रदान की है, जिसमें इस न्यायालय द्वारा अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार के प्रयोग में किसी भी कमी की आवश्यकता नहीं है।
- मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना, आक्षेपित निर्णय और अपील के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया।

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



5. यह स्पष्ट है कि वर्तमान अपील में मामला ग्राम मझोला, तहसील और जिला मुरादाबाद की भूमि के अर्जन से संबंधित है, जिसे अधिनियम की धारा 4(1) के तहत दिनांक 04.04.1987 की अधिसूचना द्वारा अर्जित किया गया था, जिसके संबंध में कलेक्टर का अधिनिर्णय 30.06.1989 को दिया गया था, जिसके द्वारा कछियाना भूमि के लिए 1,51,074.51 रुपये प्रति एकड़, दोमट अक्वल भूमि 85,206 रुपये प्रति एकड़, दोमट दोयम भूमि 64,746 रुपये प्रति एकड़, दोमट सोयम भूमि 43,164.14 रुपये प्रति एकड़ और जलमग्न भूमि के लिए 67,830/- रुपये प्रति एकड़ की दर से मुआवजा निर्धारित किया गया था। इसके अतिरिक्त, भूमि स्वामियों को 30% की दर से सोलेशियम और 12% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त मुआवजा भी दिया गया था। कलेक्टर के उपर्युक्त अधिनिर्णय को भूमि स्वामियों द्वारा संदर्भ दायर करके चुनौती दी गई थी, जिसे 02.05.1995 को स्वीकार कर लिया गया, जिसके द्वारा भूमि स्वामियों को 175/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से बढ़ा हुआ मुआवजा दिया गया, जिसे प्राधिकरण द्वारा प्रथम अपील संख्या-436/1995 (मुरादाबाद विकास प्राधिकरण बनाम फकीरा और अन्य) दायर करके चुनौती दी गई थी, जिसका निर्णय 22 अन्य प्रथम अपीलों के साथ 16.05.2016 को किया गया था और मामले को संदर्भ न्यायालय को इस न्यायालय द्वारा प्रथम अपील संख्या-896/1991 (यू.पी. आवास एवं विकास परिषद बनाम जगदीश और अन्य) में दी गई टिप्पणियों के आलोक में नए सिरे से तय करने के लिए वापस भेज दिया गया था, जिसका निर्णय 29.04.1999 को बेल्टिंग प्रणाली को ध्यान में रखते हुए किया गया था। यह और स्पष्ट है कि इस न्यायालय के दिनांक 29.04.1999 के निर्णय को यू.पी. आवास एवं विकास परिषद और भूमि स्वामियों द्वारा सिविल अपील संख्या-4866/1999 (यू.पी. आवास एवं विकास परिषद बनाम जगदीश चंद्र) और सिविल अपील संख्या-6092/1999 (सावित्री कैराय बनाम यू.पी. आवास एवं विकास परिषद) दायर करके आगे चुनौती दी गई थी, जिसका निस्तारण सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 01.05.2003 के आदेश द्वारा किया गया था, जिसके द्वारा इस न्यायालय के दिनांक 29.04.1999 के आदेश की पुष्टि की गई थी।
6. यह और स्पष्ट है कि प्रथम अपील संख्या-896/1991 में, जिसका निर्णय 29.04.1999 को हुआ था, जिला मुरादाबाद के ग्राम मझोला और मझोली में स्थित अर्जित भूमि के लिए मुआवजा बेल्टिंग प्रणाली के अनुसार निर्धारित किया गया था, जिसके तहत भूमि को तीन श्रेणियों में विभाजित किया गया था और पहली बेल्ट की भूमि का मूल्य 200/- रुपये प्रति वर्ग मीटर आंका गया था और 20% विकास शुल्क की कटौती करने के बाद देय मुआवजा 160/- रुपये प्रति वर्ग मीटर आया था। इसी प्रकार, दूसरी बेल्ट के लिए, जिसकी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर स्थित थी, उसका मूल्य 150/- रुपये प्रति वर्ग मीटर लिया गया था, 15% की कटौती के बाद मुआवजा 127.50 रुपये प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया था और तीसरी बेल्ट के लिए, जो राष्ट्रीय राजमार्ग से बहुत दूर स्थित थी, उसका मूल्य 100/- रुपये प्रति वर्ग मीटर लिया गया था, 10% की कटौती की गई थी और तदनुसार तीसरी बेल्ट की भूमि के लिए 90/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा निर्धारित किया गया था। संदर्भ न्यायालय ने मामला वापस भेजे जाने के बाद अर्जित भूमि की स्थिति पर विचार किया है और यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि अर्जित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से कुछ दूरी पर स्थित है और तदनुसार इसे दूसरी बेल्ट में गिरने वाला निर्धारित किया है और इसका मूल्य 150/- रुपये प्रति वर्ग मीटर लिया है और विकास शुल्क के मद में 10% की कटौती करने के बाद 135/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के आंकड़े पर पहुंचा है। संदर्भ

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



न्यायालय ने उचित रूप से विचार किया है कि चूंकि पहली बेल्ट में आने वाली भूमि दिल्ली मुरादाबाद राजमार्ग के निकट स्थित थी, इसलिए उस भूमि के लिए 200/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिया गया था, जो 20% विकास शुल्क की कटौती के बाद 160/- रुपये प्रति वर्ग मीटर आता है। संदर्भ न्यायालय ने विचार किया है कि चूंकि अर्जित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से काफी दूरी पर स्थित थी, इसलिए यह दूसरी श्रेणी में आती है।

7. संदर्भ न्यायालय ने इस पर भी विचार किया है कि प्रथम अपील संख्या-896/1991 में अर्जन वर्ष 1982 में किया गया था और धारा 4 के तहत अधिसूचना 02.10.1982 को जारी की गई थी जबकि वर्तमान मामले में अधिसूचना 04.04.1987 को जारी की गई है। संदर्भ न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि दो अर्जनों के बीच पांच साल का अंतर था और तदनुसार 12% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि प्रदान की है, जिसे मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में त्रुटिपूर्ण नहीं कहा जा सकता।
8. सर्वोच्च न्यायालय ने द सेंट्रल वेयरहाउसिंग कॉरपोरेशन बनाम ठाकुर द्वारा कलां उल-मारुफ बरगलां वाला (मृतक) एवं अन्य (2024) 13 एससीसी 805 के मामले में, भूमि के मूल्य में वार्षिक वृद्धि के मुद्दे पर विचार करते हुए और सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न पूर्वोदाहरणों का परीक्षण करने के बाद, निम्नानुसार धारित किया है:-

"16. वार्षिक वृद्धि के बिंदु पर कानून, चाहे वह संचयी आधार पर हो या गैर-संचयी आधार पर और लागू की जाने वाली वार्षिक वृद्धि की दर पर विचार किया जाना है। उसी के आधार पर वर्तमान मामले में एक संतुलित और न्यायसंगत मुआवजा निर्धारित करने की आवश्यकता है।

17. उचित मुआवजा निर्धारित करने के संबंध में पक्षों द्वारा निम्नलिखित मामलों पर भरोसा किया गया है:

- (i) ओएनजीसी लिमिटेड बनाम रमेशभाई जीवनभाई पटेल (2008) 14 एससीसी 745,
- (ii) अशरफी बनाम हरियाणा राज्य (2013) 5 एससीसी 527 : (2013) 3 एससीसी (सिविल) 169,
- (iii) नरबदी देवी बनाम हरियाणा राज्य 2014 एससीसी ऑनलाइन एससी 1891,
- (iv) रामराव शंकर तापसे बनाम महाराष्ट्र आईडीसी (2022) 7 एससीसी 563 : (2022) 3 एससीसी (सिविल) 802,
- (v) हरियाणा राज्य बनाम सुभाष चंद्र (2023) 5 एससीसी 435 : (2023) 3 एससीसी (सिविल) 186।

18. जिस मामले का उच्च न्यायालय ने उल्लेख किया था वह रमेशभाई जीवनभाई पटेल (उपर्युक्त) था। इसमें निस्संदेह संचयी प्रभाव के साथ वार्षिक वृद्धि के आधार पर मुआवजा निर्धारित करने का उल्लेख किया गया था, लेकिन साथ ही इसने एक चेतावनी दी थी कि ऐसी वार्षिक वृद्धि केवल 4-5 वर्षों के लिए ही ली जा सकती है क्योंकि उससे आगे वृद्धि के लिए समान दर को समान रूप से लागू करना असुरक्षित होगा और वह भी संचयी प्रभाव के साथ। उक्त निर्णय के पैरा 15 को यहाँ उद्धृत किया जा सकता है जिसमें उन कारणों का उल्लेख है जहाँ अंतर कई वर्षों का है, ऐसे मानक विश्वसनीय नहीं हो सकते बल्कि वही असुरक्षित हो सकते हैं: (एससीसी पृष्ठ 751)

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



"15. सामान्यतः, बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पिछले वर्षों में नजदीकी भूमि के सिद्ध बाजार मूल्य (जैसा कि बिक्री लेनदेन या अर्जन द्वारा प्रमाणित है) पर उचित वृद्धि प्रदान करने का तरीका अपनाया जाता है, जहाँ पड़ोस में तुलनीय भूमि के किसी समकालीन बिक्री लेनदेन या अर्जन का कोई साक्ष्य नहीं होता है। उक्त विधि वहाँ काफी सुरक्षित है जहाँ भरोसा किए गए बिक्री लेनदेन/अर्जन विषय अर्जन से केवल कुछ वर्ष पहले के हों, अर्थात् चार से पांच वर्ष तक। उससे आगे यह असुरक्षित हो सकता है, भले ही यह पड़ोसी भूमि से संबंधित हो। जो मानक विश्वसनीय हो सकता है यदि अंतर केवल कुछ वर्षों का हो, वह असुरक्षित और अविश्वसनीय मानक बन सकता है जहाँ अंतर बड़ा हो। उदाहरण के लिए, 1992 में अर्जित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, 1970 या 1980 में बिक्री या अर्जन के संदर्भ में वार्षिक वृद्धि पद्धति को अपनाना कई खामियों से भरा हो सकता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि वर्षों के दौरान, वार्षिक वृद्धि की "दर" स्वयं भारी बदलाव से गुजर सकती है, इसके अलावा कीमतों में ठहराव की अलग-अलग अवधियों या कीमतों में अचानक उछाल की संभावना होती है जो वृद्धि के मानक को ही प्रभावित करती है।"

19. उक्त मामले में, चेतावनी देने के बाद, इस न्यायालय ने पांच साल की अवधि के लिए 7.5% की दर से संचयी वार्षिक वृद्धि प्रदान की।
20. अशरफी (उपर्युक्त) में, इस न्यायालय ने कई मुद्दों के बीच, उचित मुआवजा निर्धारित करने के लिए संचयी रूप से वार्षिक वृद्धि लागू करने के मुद्दे पर विचार किया। इसने रमेशभाई जीवनभाई पटेल (उपर्युक्त) और उक्त बिंदु पर कई अन्य निर्णयों में निर्धारित कानून पर भी विचार किया। इसने पांच साल की अवधि के लिए संचयी रूप से 12% वार्षिक वृद्धि का सूत्र लागू किया। आधार दर वर्ष 1987 की थी जबकि विचाराधीन अर्जन 1993 का था।
21. हम नरबदी देवी (उपर्युक्त) में दिनांक 22-8-2014 के आदेश का भी उल्लेख करेंगे जिसने अशरफी (उपर्युक्त) के निर्णय पर भरोसा किया और संचयी रूप से 12% की वार्षिक वृद्धि को स्वीकार किया। उक्त मामले में उच्च न्यायालय ने हालांकि अशरफी (उपर्युक्त) के निर्णय में दिए गए सिद्धांत का पालन किया था, लेकिन उच्च न्यायालय द्वारा 12% की वार्षिक वृद्धि फ्लैट दर पर दी गई थी न कि संचयी रूप से। इस न्यायालय ने तदनुसार उच्च न्यायालय के आदेश को उपरोक्त सीमा तक संशोधित किया था कि 12% वार्षिक वृद्धि संचयी होगी।
22. हाल ही में, वर्ष 2022 में, इस न्यायालय ने रामराव शंकर तापसे (उपर्युक्त) में रमेशभाई जीवनभाई पटेल (उपर्युक्त) और अन्य समान मामलों का हवाला देते हुए, तीन साल की अवधि के लिए 12% की दर से संचयी रूप से वार्षिक वृद्धि प्रदान की। उक्त मामले में उच्च न्यायालय ने 10% की दर से संचयी रूप से वार्षिक वृद्धि लागू की थी।
23. नवीनतम निर्णय 2023 का सुभाष चंद्र (उपर्युक्त) में है। इस मामले में, न्यायालय ने माना कि वार्षिक वृद्धि की दर प्रति वर्ष 8% से 15% तक भिन्न हो सकती है। हालाँकि, उक्त मामले के तथ्यों पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने केवल दो वर्षों की अवधि के लिए संचयी रूप से 10% वार्षिक वृद्धि प्रदान की थी।
24. उपरोक्त से, हम देखते हैं कि उचित मुआवजा निर्धारित करने के वार्षिक वृद्धि देने के लिए इस न्यायालय द्वारा अपनाया गया सुसंगत दृष्टिकोण मामले दर मामले भिन्न होता है और लागू की जाने वाली अवधि विचार किया जाने वाला एक प्रमुख कारक है। वर्तमान मामले में, अवधि 11 वर्ष है जो ऊपर संदर्भित मामलों में विचार की गई समय अवधि की तुलना में काफी बड़ी है।

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



25. मामले में समग्र दृष्टिकोण और इस न्यायालय के सुसंगत दृष्टिकोण को अपनाते हुए, वर्तमान मामले में उचित और तर्कसंगत मुआवजा सबसे अच्छा निर्धारित होगा यदि हम संचयी प्रभाव के साथ 8% वार्षिक वृद्धि लागू करते हैं। इसका कारण यह है कि अंतर बहुत बड़ा है यानी 11 वर्ष। 3-5 वर्षों की छोटी अवधि के लिए, यह 10% या 12% हो सकता था। लेकिन किसी भी मामले में 11 साल की अवधि के लिए 15% उचित नहीं होगा जैसा कि उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश [द्वारा कलां उल-मारुफ बरगलां वाला बनाम हरियाणा राज्य, 2016 एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 19818] में प्रदान किया था। वर्तमान मामले में, 11 वर्षों के अंतराल को देखते हुए, 8% को उचित और उपयुक्त माना जाएगा।”

9. यह स्पष्ट है कि सर्वोच्च न्यायालय ने द सेंट्रल वेयरहाउसिंग कॉरपोरेशन (उपर्युक्त) के मामले में, पिछले पूर्वोदाहरणों पर विचार करने के बाद, यह माना है कि भूमि के मूल्य में वृद्धि की वार्षिक दर 8% से 15% प्रति वर्ष तक भिन्न हो सकती है। सर्वोच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि वार्षिक वृद्धि की दर प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करती है और वह अवधि जिसके लिए ऐसी वृद्धि लागू की जानी है, एक महत्वपूर्ण कारक है। यह आगे माना गया कि 3-5 वर्षों की छोटी अवधि के लिए, 10% या 12% की वार्षिक वृद्धि उपयुक्त हो सकती है, जबकि लगभग 11 वर्षों की लंबी अवधि के लिए, 8% की वार्षिक वृद्धि उचित और उपयुक्त होगी।

10. उक्त मामले में, 11 वर्ष की अवधि के लिए, उच्च न्यायालय ने 15% वार्षिक वृद्धि प्रदान की थी, जिसे सर्वोच्च न्यायालय द्वारा संशोधित करके 8% कर दिया गया था।

11. वर्तमान मामले में, अर्जित भूमे शहरी क्षेत्र के भीतर और शहर के मध्य में स्थित है। तदनुसार, संदर्भ न्यायालय ने 5 वर्षों के लिए 12% वार्षिक वृद्धि प्रदान की है, जो उपरोक्त मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित मापदंडों को देखते हुए पूरी तरह से उचित है।

12. यह भी स्पष्ट है कि संदर्भ न्यायालय ने यू.पी. आवास एवं विकास परिषद बनाम जगदीश और अन्य, 1999 (3) एडब्ल्यूसी 2363 में इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा निर्धारित सिद्धांतों को विधिवत लागू किया है, और बेल्टिंग प्रणाली, प्रचलित दरों पर विचार करने और उचित वार्षिक वृद्धि देने के बाद, 237.91 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिया है। उक्त निर्धारण में इस न्यायालय द्वारा अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार के प्रयोग में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

13. उपरोक्त के आलोक में, वर्तमान अपील गुणदोष से रहित है और प्रवेश स्तर पर खारिज किए जाने योग्य है।

14. तदनुसार, वर्तमान अपील प्रवेश स्तर पर खारिज की जाती है। परिणामस्वरूप, संदर्भ न्यायालय के आक्षेपित निर्णय और अधिनिर्णय दिनांक 10.09.2024 की पुष्टि की जाती है।

(संदीप जैन, न्यायमूर्ति)

अस्वीकरण

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



मार्च 23, 2026

हिमांशु

Translated version. Not for Legal Use.

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"