सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट [२०२२] 7 एस.सी.आर.   पान नंबर ७४७ ते ७६२

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचे मराठी भाषांतर)

भारत संचार निगम लि.

विरुद्ध

मेसर्स नेमीचंद दामोदरदास आणि अन्य

(दिवाणी अपील क्रमांक ३४७८/२०२२)

११ जुलै २०२२

[न्यायमूर्ती एम. आर. शहा आणि न्यायमूर्ती बी. व्ही. नागरत्ना]

भूसंपादन अधिनियम, १८९४ : कलम ४ – भूसंपादन – मोबदला – रेडी रेकनर दरांच्या आधारे ठरविणे – धारण केलेले प्रमाण: रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेले दर, मुद्रांक शुल्क वसुलीच्या उद्देशाने आहेत, जे परिसरातील सर्व जमिनींसाठी समान दर आहेत, त्यामुळे या कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला ठरविण्याचा आधार असू शकत नाही - जमिनीचे बाजारमूल्य जमिनीच्या स्थानावर अवलंबून असते; जमिनीचे क्षेत्रफळ; जमीन विकसित क्षेत्रात असो वा नसो; मग ते भूसंपादन छोट्या भूखंडाचे असो किंवा मोठ्या भूखंडाचे असो - मोबदला ठरवताना वेगवेगळ्या जमिनींचे बाजारमूल्य एकच असू शकत नाही - रेडी रेकनर दरांच्या आधारे नुकसान भरपाईची रक्कम प्रति चौरस फूट २१/- रुपयांवरून १७४/- रुपये प्रति चौरस फूट ८०० टक्क्यांनी वाढवून उच्च न्यायालयाने चूक केली, त्यामुळे उच्च

न्यायालयाने दिलेला आदेश रद्द बातल ठरवला जातो आणि संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाई प्रति चौरस फूट रु.२१/- दरानेनिश्चित केली आहे.

अपील मंजूर करत न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले कि –

१.१ मुद्रांक शुल्काच्या मोजणीच्या उद्देशाने रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या किमती, ज्या संपूर्ण क्षेत्रासाठी निश्चित केल्या जातात, त्या भूसंपादन कायद्या अंतर्गत मोबदला निश्चित करण्यासाठी आधार ठरू शकत नाहीत. प्रस्तुत प्रकरणात, संदर्भ न्यायालयाने दावेदारांच्या वतीने करण्यात आलेला युक्तिवाद विचारात घेऊन रेडी रेकनरच्या आधारे बाजारमूल्य निश्चित केले. योग्य मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्काच्या वसुलीसाठी रेडी रेकनर तयार करण्यात आल्याची कबुली देणाऱ्या सरकारी साक्षीदार -३ या सरकारी अधिकाऱ्याचा जबाबा मान्य करत संदर्भ न्यायालयाने सदरचे दर स्वीकारण्यास विशेष नकार दिला आणि व्यवहाराचे प्रत्यक्ष दर हे रेडी रेकनर मधील नमूद केलेल्या दरांपेक्षा बाजारातील विक्रीचे प्रत्यक्ष दर वेगळे असतात कारण रेडी रेकनर चे दर हे योग्य मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी खर्च वसुली करिता असतात त्यामुळे रेडी रेकनरमधून योग्य बाजारभाव प्रतिबिंबित होऊ शकत नाहीत असे सरकारी अधिकार्याने त्याचे जबाबात स्पष्टपणे नमूद केले आहे. 'सरकारी साक्षीदार-४' नेही आपल्या जबाबात रेडी रेकनर केवळ मुद्रांक शुल्क गोळा करण्यासाठी तयार असल्याचे स्पष्ट पणे मान्य केले आहे. [परिच्छेद ९] [७५७-जी-एच; ७५८-ए-सी

१.२ जमिनीचे बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी विविध घटकांचा विचार करणे आवश्यक आहे. जमिनीचे बाजारमूल्य जमिनीच्या स्थानावर अवलंबून असते; जमिनीचे क्षेत्रफळ; जमीन विकसित क्षेत्रात असो वा

नसो; मग ते अधिग्रहण एखाद्या छोट्या भूखंडाचे असो किंवा मोठ्या भागाचे असो. तसेच जमिनीच्या संदर्भात इतर अनेक फायदेशीर आणि असुविधाजनक घटकांचा विचार करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे जमिन अधिग्रहण कायद्यान्वये संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला ठरविताना वेगवेगळ्या जमिनींचे बाजारमूल्य समान असू शकत नाहीत. त्यामुळे रेडीमध्ये नमूद केलेले दर या कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला रविण्यासाठी रेडी रेकनर चे दर आधार असू शकत नाही. त्यामुळे नुकसानभरपाईची रक्कम रेडी रेकनरच्या दाराच्या आधारे ८००% वाढवून प्रति चौरस फूट २१/- रुपयांवरून १७४/- रुपये प्रति चौरस फूट करण्यात उच्च न्यायालयाने गंभीर चूक केली आहे. [परिच्छेद ११] [७६१-बी-ई]

१.३ रेडी रेकनर प्रत्येक भागाची भौगोलिक परिस्थिती, प्रमुख रस्ते, रेल्वे इत्यादींचा विचार करून तसेच खरेदी-विक्री व्यवहारांच्या माहितीची पाहणी करून शास्त्रोक्त पद्धतीने तयार केला जातो तसेच ग्रामीण भागातील तालुके आणि शहराच्या विविध भागात शहरी भाग यावर रेडी रेकनर चे दर आधारित आहेत असे शासन निर्णयात नमूद करण्यात आले आहे. भूसंपादन कायद्यान्वये संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला निश्चित करण्याच्या हेतूने जमिनीचे एकसमान बाजारमूल्य असू शकत नाही. वेगवेगळ्या जमिनींचे बाजारमूल्य वेगवेगळ्या ठिकाणी वेगवेगळे असते आणि ते विविध घटकांवर अवलंबून असते. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह निर्णय रद्द बातल ठरवला जातो आणि संदर्भ न्यायालयाने दिलेला मोबदला रु.२१/- प्रति चौरस फूट दराने निश्चित करणारा निकाल पूर्ववत केला जातो. [परिच्छेद १२, १३] [७६१-एफ-एच; ७६२-ए-बी]

जवाजी नागनाथम विरुद्ध महसूल विभागीय अधिकारी, आदिलाबाद, आंध्र प्रदेश आणि ईतर **(१९९४) ४ एससीसी ५९५ : [१९९४] १ एससीआर ३६८;** *लालचंद विरुद्ध भारत सरकार व अन्य* **(२००९) १५ एससीसी ७६९ : [२००९] १३ एससीआर ६२२;** *कृषी उत्पादन मंडी समिती, सहस्वान विरुद्ध बिपीन कुमार* **(२००४) २ एससीसी २८३ - च्या आधारे.**

शालिनी वामन गोडबोले विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी, विशेष युनिट, सोलापूर आणि ईतर **(२००९) ५ एमएएच एलजे ८८४;** *चिमणलाल हरगोविंददास विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी, पुणे व अन्य* **(१९८८) ३ एससीसी ७५१: [१९८८] १ पुरवणी एससीआर ५३१ - संदर्भित.**

निर्णय विधी संदर्भ

[२००९] ५ एमएएच एलजे ८८४	संदर्भित	परिच्छेद क्र.३.२
[२००९] १३ एससीआर ६२२	च्या आधारे	परिच्छेद क्र. ९
[१९९४] १ एससीआर ३६८	च्या आधारे	परिच्छेद क्र. ९
[२००४] २ एससीसी २८३	च्या आधारे	परिच्छेद क्र. ९
[१९८८] १ एससीआर ५३१	संदर्भित	परिच्छेद क्र. १०

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक ३४७८/२०२२

मुंबई, नागपूर खंडपीठ, नागपूर येथील उच्च न्यायालयाच्या दि. २०.०१.२०२१ रोजीच्या प्रथम अपील क्रमांक १३०२/२००९ मधील न्यायनिर्णय व आदेशावरून.

आर. डी. अग्रवाल, ज्येष्ठ विधिज्ञ, प्रदीप कुमार माथुर, चिरंजीव जोहरी, विधिज्ञ अपीलकर्त्यातर्फे.

सौ. किरण सूरी, ज्येष्ठ विधिज्ञ, साजिद वोर्शानी, सत्यजित ए. देसाई, सिद्धार्थ गौतम, कु. देब दीपा मजुमदार, सत्य काम शर्मा, कु. ऐश्वर्या कुमार, कु. अनघा एस. देसाई, सचिन पाटील, राहुल चिटणीस, आदित्य ए. पांडे, जिओ जोसेफ, विधिज्ञ उत्तरार्थी तर्फे.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय न्यायमूर्ती एम. आर. शहा, यांनी दिला

१. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठाने प्रथम अपील क्रमांक १३०२/२००९ मध्ये दिलेल्या निर्णय व आदेशाने व्यथित व असमाधानी वाटल्याने ज्या निर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने मूळ मालक / मूळ दावेदारांनी दाखल केलेले अपील अंशतः मंजूर करतांना प्रामुख्याने जमिनीच्या प्रचलित रेडी रेकनर दरांवर अवलंबून अधिग्रहित केलेल्या जमिनींच्या नुकसान भरपाईच्या रकमेत वाढ केली आहे, भारत संचार निगम लिमिटेडने (बीएसएनएल) प्रस्तुतचे अपीलास दाखल केले आहे.

२. प्रतिवादींच्या मालकीच्या जमिनी म्हणजे यवतमाळ, महाराष्ट्र येथील मूळ जमीनमालकांच्या जमिनी राज्य सरकारने बीएसएनएलसाठी भूसंपादन कायद्यातील तरतुदींनुसार संपादित केल्या होत्या ज्यामध्ये भूसंपादन अधिकाऱ्याने एकूण मोबदला रु.१४,३३,७०३/- (रु.१३.३२ प्रति चौरस फूट) ठरवून पुरस्कार जाहीर केला. जमीन मालकांनी संदर्भ न्यायालयात सदर पुरस्कारावर संदर्भ मागितल्यावरून संदर्भ न्यायालयाने नुकसान भरपाईची रक्कम प्रति चौरस फूट रु .२१/- पर्यंत वाढविली.

२.१ मूळ दावेदारांनी उच्च न्यायालयात पुढील अपील केल्यावरून आक्षेपार्ह निर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने नुकसान भरपाईची रक्कम रु.१७४/- प्रति चौरस फूट (संदर्भ न्यायालयाच्या नुकसान भरपाईच्या ८००% पेक्षा जास्त आणि भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिलेल्या नुकसान भरपाईच्या सुमारे १३००% पेक्षा जास्त) पर्यंत वाढविली.

२.२ उच्च न्यायालयाच्या आक्षेपार्ह निर्णयाने व्यथित आणि असमाधानी वाटल्याने तसेच नुकसानभरपाईची रक्कम १७४/- रुपये प्रति चौरस फूट करण्याच्या दिलेला आदेशाने व्यथित होऊन बीएसएनएलने प्रस्तुत अपील दाखल केले.

३. बीएसएनएलच्या वतीने ज्येष्ठ वकील आर. डी. अग्रवाल यांनी आपले म्हणने प्रखरपणे मांडतांना सांगितले की, उच्च न्यायालयाने केवळ प्रचलित रेडी रेकनर दरांवर अवलंबून नुकसान भरपाईची रक्कम वाढवून गंभीर चूक केली आहे. उच्च न्यायालयाच्या ८००% पेक्षा जास्त वाढीचा एकमेव आधार जमिनीचे प्रचलित रेडी रेकनर दर आहेत, जे या न्यायालयाने जवाजी नागनाथम विरुद्ध महसूल विभागीय अधिकारी, आदिलाबाद, आंध्र प्रदेश आणि ईतर, (१९९४)४ एससीसी ५९५ आणि कृषी उत्पन्न बाजार समिती, सहस्वान विरुद्ध बिपीन कुमार, (२००४) २ एससीसी २८३ या खटल्यांमध्ये परवानगी योग्य नसल्याचे ठरविले आहेत.

३.१ अपीलकर्ता- बीएसएनएल च्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान वरिष्ठ वकील यांनी पुढे असे म्हटले आहे की प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता, सरकारी साक्षीदार क्र. ३ यांच्या म्हणण्याप्रमाणे रेडी रेकनरवर अवलंबून राहू शकत नाही - या सरकारी अधिकाऱ्याने विशेषत: कबूल

केले की बाजारात विक्रीच्या व्यवहाराचे वास्तविक दर रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या दरांपेक्षा भिन्न आहेत आणि योग्य बाजारभाव रेडी रेकनरमधून प्रतिबिंबित होत नाही. रेडी रेकनर केवळ मुद्रांक शुल्क गोळा करण्यासाठी तयार करण्यात आल्याची कबुली सरकारी साक्षीदार क्र. ३ ने दिली आहे. त्यामुळे केवळ प्रश्नांकित क्षेत्रातील रेडी रेकनर किमतींवर अवलंबून नुकसान भरपाईची रक्कम वाढवून उच्च न्यायालयाने गंभीर चूक केली आहे.

३.२ अपीलकर्ता - बीएसएनएलच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान वरिष्ठ वकील यांनी पुढे असे सादर केले आहे की सध्याच्या प्रकरणात, भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद १४१ अन्वये देशातील सर्व न्यायालयांना बंधनकारक असलेल्या जवाजी नागनाथम (सुप्रा) व कृषी उत्पन्न मंडी समिती, सहस्वान (उपरोक्त) यांच्या बाबतीत या माननीय न्यायालयाच्या निर्णयांचे पालन करण्याऐवजी, उच्च न्यायालयाने शालिनी वामन गोडबोले विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी, विशेष युनिट, सोलापूर आणि ईतर (२००९) ५ महा एलजे ८८४ या प्रकरणात मुंबई उच्च न्यायालयाच्या पूर्ण पीठाच्या निर्णयावर विश्वास ठेवला आहे आणि / किंवा विचार केला आहे.

३.३ उपरोक्त युक्तिवाद करणे व निर्णयांचा आधार घेऊन सध्याचे अपील मंजूर करण्याची विनंती केली जाते.

४. राज्य सरकारच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. सचिन पाटील यांनी अपीलकर्ता - बीएसएनएलच्या वतीने उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकिलाने केलेले युक्तिवाद स्वीकारले आहेत आणि असा

युक्तिवाद केला आहे की उच्च न्यायालयाने एवढी अवाजवी नुकसान भरपाई देताना गंभीर चूक केली आहे.

५. प्रस्तुत अपिलाला मूळ दावेदारांच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान ज्येष्ठ वकील श्रीमती किरण सूरी यांचा तीव्र विरोध आहे. मूळ दावेदारांच्या वतीने ज्येष्ठ वकील श्रीमती सुरी यांनी ठामपणे सांगितले आहे की, सध्याच्या प्रकरणात नुकसान भरपाईची रक्कम १७४/- रुपये प्रति चौरस फूट करताना उच्च न्यायालयाने शासन निर्णय आणि रेडी रेकनरचा योग्य आधार घेतला आहे. तसेच रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या जमिनीची किंमत ही वैधानिक किंमत आहे, असा युक्तिवादही त्यांनी केला आणि नुकसानभरपाईची रक्कम ठरविताना रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेली किंमत/मूल्य विचारात घेणे आवश्यक आहे, असा ठरावही सरकारने काढला असल्याचे त्यांनी सांगितले.

५.१ प्रस्तुत प्रकरणात मूळ दावेदारांनी सहाय्यक नगररचनाकाराची सरकारी साक्षीदार क्र.-४ म्हणून तपासणी करून दिनांक ३१.१०.१९९४ च्या शासन निर्णयाचा तसेच रेडी रेकनर दरांचा आधार घेतला आहे.

५.२ शासन निर्णय दिनांक ३१.१०.१९९४ प्रमाणे भूसंपादन कायद्याच्या कलम ४ अन्वये अधिसूचनेच्या तारखेस, आवश्यक तेथे, भांडवल पद्धती आणि/ किंवा रेडी रेकनरनुसार मूल्यांकन, जे जास्त असेल ते बाजार निवडीच्या वेळी करणे बंधनकारक आहे. उपरोक्त शासन निर्णयाने गणनेचा आधार उपलब्ध करून दिला आहे, असे म्हणणे सादर केले. रेडी रेकनरच्या

बाजारमूल्याचे. प्रत्येक भागाची भौगोलिक परिस्थिती, प्रमुख रस्ते, रेल्वे इत्यादींचा विचार करून तसेच खरेदी-विक्री व्यवहारांच्या माहितीची तपासणी करून रेडी रेकनर तयार केला जातो.

५.३ दस्तऐवजांच्या नोंदणीसाठी रेडी रेकनरचा वापर केला जातो असे सादर केले गेले.

बाजारभावापेक्षा कमी रकमेसाठी विक्री व्यवहार होऊ शकत नाहीत. मात्र, कागदपत्रांमधील जमिनीची किंमत रेडी रेकनरने प्रस्तावित केलेल्या किमतीपेक्षा जास्त असू शकते, असे नमूद करण्यात आले आहे. रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या मूल्य/किमतीचा विचार करता येईल, असा धोरणात्मक निर्णय सरकारकडून घेण्यात आलेला आहे तो, भूसंपादन कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला निश्चित करतांना विचारात घेतला जावा हा निर्णय न्यायालयीन पुनरावलोकनाच्या पलीकडे आहे, विशेषत: तेव्हा जेव्हा त्यास आव्हान दिले गेलेले नाही. असे सादर करण्यात आले आहे.

५.४ महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे खरे बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम १९९५ अन्वये आवश्यक त्या प्रक्रियेचे पालन करून रेडी रेकनमध्ये नमूद केलेल्या किमती निश्चित केल्या जातात. **लालचंद विरुद्ध भारत सरकार आणि अन्य, (२००९) १५ एससीसी ७६९** (परिच्छेद ४१) या खटल्यात या न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेत असे सादर केले गेले की, या न्यायालयाच्या निरीक्षणानुसार आणि निर्णयानुसार, मुद्रांक अधिनियम कायद्यांतर्गत स्थापन केलेल्या तज्ञ समितीने अवलंबिलेली कार्यपद्धती, म्हणजे बाजारमूल्याचे वैज्ञानिक आणि पद्धतशीर मूल्यमापन आहे, आणि म्हणूनच, असे दर बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी संबंधित पुरावा नसण्याचे कोणतेही कारण नाही.

५.५ वरील युक्तिवाद करताना आणि शालिनी वामन गोडबोले (सुप्रा) **यांच्या बाबतीत मुंबई उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार** घेत सध्याचे अपील फेटाळण्याची विनंती केली जाते.

६. संबंधित पक्षकारांच्या वकिलांचे सविस्तर म्हणणे ऐकून घेतले.

७. सर्वप्रथम हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, या निर्णयाने व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने परिसरातील रेडी रेकनर जमिनीच्या किमतींचा आधार घेत नुकसान भरपाईची रक्कम प्रति चौरस फूट रु.२१/- वरून १७४/- रुपये प्रति चौरस फूट ८०० टक्क्यांनी वाढविली आहे. उच्च न्यायालयाने ३१.१०.१९९४ रोजीचा शासन निर्णय, तसेच रेडी रेकनरचे दर आणि **शालिनी वामन गोडबोले (सुप्रा**) यांच्या बाबतीत उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा मोठा आधार घेतला आहे. मात्र, **भूसंपादन कायद्यांतर्गत संपादित जमिनींचा मोबदला ठरविताना मुद्रांक शुल्क ठरविण्यासाठी असलेल्या रेडी रेकनर किमतींचा विचार करता येईल की नाही, यावर बंधनकारक असलेल्या जावाजी नागनाथम (सुप्रा)** व **कृषी उत्पन्न बाजार समिती, सहसवान (सुप्रा)** यांच्या बाबतीत या न्यायालयाने दिलेला निर्णय ग्राह्य धरला असता उच्च न्यायालयाने या न्यायालयाच्या वरील निर्णयांचे पालन केले नाही, जे भारतीय राज्यघटनेच्या कलम १४१ अन्वये उच्च न्यायालयाला बंधनकारक होते. त्यामुळे **जावाजी नागनाथम (सुप्रा)** व **कृषी उत्पन्न मंडी समिती, सहसवान (सुप्रा) या प्रकरणात या न्यायालयाच्या दोन निर्णयांचे पालन न करण्यात उच्च न्यायालयाने गंभीर चूक केली आहे.**

८. रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या किमती भूसंपादन कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला ठरविण्यासाठी आधार ठरू शकतात का, याचा विचार या न्यायालयाने या न्यायालयाच्या दोन

निर्णयांमध्ये **जावाजी नागनाथम (सुप्रा)** आणि **कृषी उत्पादन मंडी समिती, सहसवान (सुप्रा) केला आहे. जवाजी नागनाथम (सुप्रा) यांच्या बाबतीत** या न्यायालयाने निरीक्षण नोंदवले आहे आणि म्हटले आहे की, भूसंपादन कायद्यांतर्गत जमिनींच्या मोबदल्याची रक्कम मूल्यांकनाची पद्धत म्हणजेच (१) तज्ञांचे मत (२) अधिग्रहीत केलेल्या जमिनी किंवा अधिग्रहीत जमिनीस लागून असलेल्या जमिनी व तत्सम लाभ असलेल्या जमिनींच्या खरेदीच्या वास्तविक व्यवहारात वाजवी वेळेत दिलेली किंमत; आणि (३) अधिग्रहित केलेल्या जमिनींच्या प्रत्यक्ष किंवा तत्काळ संभाव्य नफ्याची खरेदी पश्चात वर्षे, यावर अवलंबून निश्चित केली जाते. बाजारमूल्य ठरविताना बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी दिलेल्या प्रकरणातील वस्तुस्थितीला साजेशा जमिनींचे बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी न्यायालयाला तीन पैकी एक किंवा दुसरी पद्धत विचारात घ्यावी लागते, असे निदर्शनास आले आहे. त्यानंतर, या न्यायालयाने मूलभूत मूल्यांकन रजिस्टर जे की बाजार मूल्य ठरवण्याचा आधार असेल, तयार होईल की नाही याचा विचार केला ते फेटाळून लावताना आणि उच्च न्यायालयाने घेतलेले मत मान्य करताना की मूलभूत मूल्यमापन रजिस्टरमधील नोंदी बाजारमूल्य वाढविण्याचा आधार ठरू शकत नाहीत , परिच्छेद ५ मध्ये खालीलप्रमाणे निरीक्षण व मांडणी केली आहे:-

"**५.** मुलभूत मुल्यांकन रजिस्टर हा बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी पुरावा आहे का, हा प्रश्न आहे. *विशेष भूसंपादन अधिकारी* विरुद्ध *टी. अधिनारायण सेट्टी* [ए आय आर १९५९ एससी ४२९] या खटल्यात परिच्छेद क्र.९ मध्ये असे निर्धारित केले आहे की या कायद्यांतर्गत नुकसान भरपाई देताना न्यायालयाचे कार्य कलम ४ (१) प्रमाणे अधिसूचनेच्या तारखेस जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित करणे आहे.

मूल्यमापनाच्या पद्धती (१) तज्ञांचे मत (२)अधिग्रहीत केलेल्या जमिनी किंवा अधिग्रहीत जमिनीस लागून असलेल्या जमिनी व तत्सम लाभ असलेल्या जमिनींच्या खरेदीच्या वास्तविक व्यवहारात वाजवी वेळेत दिलेली किंमत; आणि (३) अधिग्रहित केलेल्या जमिनींच्या प्रत्यक्ष किंवा तत्काळ संभाव्य नफ्याची खरेदी पश्चात वर्षे असू शकतात. याच मतांचा *त्रिबेनी देवी* वि. *जिल्हाधिकारी, रांची* [(१९७२) १ एससीसी ४८०] *पेरियार आणि परिकन्नी रबर्स लिमिटेड* वि. *केरळ राज्य* [(१९९१) ४ एससीसी १९५] *यामध्ये घेतलेल्या निर्णयांमध्ये पुनरुच्चार करण्यात आला आहे.* त्यामुळे बाजारमूल्य निश्चित करतांना न्यायालयाला एका किंवा अन्य तीन पद्धतींचा विचार करावा लागेल, असा निश्चित कायदा आहे. सर्वसाधारणपणे मूल्यमापनाची दुसरी पद्धत सर्वोत्तम म्हणून स्वीकारली जाते. त्यामुळे बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी मुलभूत मुल्यांकन रजिस्टर पाया तयार करेल का, हा प्रश्न आहे. भारतीय मुद्रांक कायदा १८९९ मध्ये कायदेशीर दस्तऐवज इत्यादींवर मुद्रांक शुल्क ठरविण्याचा अधिकार देण्यात आला आहे. राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २५४ सह समवर्ती यादीतील अनुसूची ३च्या, प्रविष्टि ४४ मध्ये भारतीय मुद्रांक कायदा, १८९९ मध्ये सुधारणा करण्याचा अधिकार राज्य विधिमंडळाला देण्यात आला आहे. त्याचा वापर करून आंध्र प्रदेशच्या विधिमंडळासह सर्व राज्य विधिमंडळांनी कायद्यात सुधारणा केली आणि कलम ४७-अ लागू करून नोंदणी अधिकाऱ्यास हस्तांतरणाचे दस्त इत्यादींवर मुद्रांक शुल्क आकारण्याचे अधिकार प्रदान केले आहेत. जर नोंदणी अधिकाऱ्यास असे मानण्यास कारण असेल की अभिहस्तांतरण, मोबदलाखत, बक्षीसपत्र, हक्कसोड किंवा तडजोडपत्रा मध्ये समाविष्ट मालमत्तेचे खरेखुरे बाजारमूल्य दस्तऐवजामध्ये नमूद केले गेलेले नाही, तर तो अशा दस्ताची नोंदणी करण्यास नकार देऊ

शकतो आणि अशा मालमत्तेचे बाजारमूल्य आणि त्यावर देय असलेल्या योग्य शुल्काच्या निश्चितीसाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठवू शकतो. जिल्हाधिकाऱ्यांकडून असे मत प्राप्त झाल्यावर तो विहित नियमांनुसार विक्रेत्याला त्यावरील अतिरिक्त शुल्क भरण्यास सांगू शकतो. जर विक्रेता असमाधानी असेल तर त्याला अपील दाखल करण्याचा आणि त्यासंदर्भातील निर्णयासाठी उच्च न्यायालयात संदर्भ घेण्याचा अधिकार देण्यात आला आहे. कलम ४७-अ अशा प्रकारे स्पष्टपणे दर्शवते की त्याअंतर्गत अधिकाराचा वापर नोंदणीसाठी आणलेल्या दस्तऐवाजातील उल्लेखित विशिष्ट जमिनीच्या संदर्भात आहे. त्याचे अवमूल्यन झाल्याचे मानण्याची कारणे त्याच्याकडे असतील, तर मुद्रांक शुल्क निश्चितकरण्याच्या हेतूने दस्तऐवजात बाजारमूल्य खरोखरच प्रतिबिंबित झाले आहे का, याची पडताळणी केली पाहिजे; संदर्भानुसार जिल्हाधिकारी प्रचलित बाजारमूल्याच्या आधारे ते ठरवू शकतात. कलम ४७-अ मध्ये विशिष्ट क्षेत्र, गाव, तालुका, जिल्हा किंवा प्रदेशात प्रचलित जमिनींचे बाजारमूल्य निश्चित करणे आणि एखाद्या साधनाच्या नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्क आकारण्यासाठी मूलभूत मूल्यमापन रजिस्टर ठेवणे, इत्यादी अधिकार सरकारला देण्यात आलेले नाहीत. त्याच्या समर्थनार्थ वैधानिक बळ असलेली इतर कोणतीही वैधानिक तरतूद किंवा नियम आमच्या निदर्शनास आणून देण्यात आलेला नाही. मुलभूत मुल्यांकन रजिस्टरमध्ये नमूद मूल्यांकनाच्या आधारे एखादे हस्तांतरण दस्त जास्त मुद्रांक शुल्कास जबाबदार आहे का, हा *प्रश्न सागर सिमेंटस लिमिटेड* विरुद्ध *आंध्र प्रदेश राज्य.* [(१९८९) ३ आंध्र एलटी ६७७]*मध्ये* विचाराधीन होता. बी. पी. जीवन रेड्डी, जज. यांनी या प्रश्नाचा विचार केला आणि असे म्हटले की सरकारने जमिनींचे मूल्यांकन एकतर्फी निश्चित केले आहे, मूलभूत मूल्यांकन

रजिस्टरला कोणताही वैधानिक पाया नाही आणि म्हणूनच तो पक्षकारांवर बंधनकारक नाही. रजिस्ट्रार किंवा विक्रेता याला बांधील नाहीत. योग्य मुद्रांक शुल्कासाठी जमिनीचे बाजारमूल्य कलम ४७ -अ अंतर्गतच कायद्यानुसार ठरवावे लागते. *आणखी एक विद्वान एकल न्यायाधीशांनी* या मताला *पी. शशिदर* विरुद्ध *उपनिबंधक* [(१९९२) १ आंध्र एल.टी. ४९]. या खटल्यामध्ये अनुसरले आहे. त्यामुळे मुद्रांक शुल्क वसुलीच्या उद्देशाने तयार करण्यात आलेल्या व राखलेल्या मूळ मूल्यमापन रजिस्टरला वैधानिक मान्यता नसल्याचे व त्यास कोणताही पाया किंवा बळ नसल्याचे स्पष्ट झाले आहे. नोंदणीसाठी आणलेल्या हस्तांतरण दस्तऐवजात नमूद केलेले मूल्यच बाजारमूल्य ठरविण्याचा पाया होणार नाही. त्याचप्रमाणे कायद्याच्या कलम २३ अन्वये त्या भागात किंवा शहरात किंवा परिसरात किंवा तालुक्यात संपादित केलेल्या जमिनींचे बाजारमूल्य ठरविणे हा आधार ठरणार नाही. समान किंवा तत्सम फायदेशीर वैशिष्ट्ये असलेल्या त्या अधिग्रहित जमिनीचे किंवा त्या जमिनीजवळ असलेल्या जमिनींचे इच्छूक विवेकी विक्रेते आणि विवेकशील खरेदी करणारे यांच्यात घडलेले प्रत्यक्ष वास्तविक विक्रीचे व्यवहारचे पुरावेच बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी आधार म्हणून उपलब्ध होतील. खंडपीठाने आपल्या मताच्या समर्थनार्थ अन्य खंडपीठाचा भूसंपादन *अधिकारी* विरुद्ध*वेंकटेश्वर प्रसाद* [१९८० चा ए. स. क्र. ८८०, निर्णय दि. ११/११/१९८१] मधील निर्णय की ज्यामध्ये असेही ठरविले की बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी मूलभूत मूल्यांकन रजिस्टरवर अवलंबून राहता येणार नाही यांचे अनुसरण केले आहे. असे दिसून येते की *आंध्र प्रदेश सरकार* वि. *सोहन लाल* [(१९८८) २ आंध्र एलटी ३०६] त्या उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठाने या दोन बंधनकारक निर्णयांची दखल न घेता मूलभूत मूल्यमापन रजिस्टर हे

बाजार मूल्य आणि नुकसान भरपाई निश्चित करण्याचा आधार होऊ शकेल असे म्हटले या संपूर्ण वादावर *आणखी एका खंडपीठाने वसिरेड्डी भरत राव* विरुद्ध *महसूल विभागीय अधिकारी* [(१९९२) १ आंध्र एलटी ५९१]. *विचार केला आहे.* खंडपीठाने खटल्याच्या कायद्याचा विचार केल्यानंतर *सोहन लाल* [(१९८८) २ अंध एलटी ३०६] मधील मतास असहमती दर्शवित, नोंदणी प्राधिकरणाने ठेवलेल्या मूलभूत मूल्यांकन रजिस्टरला बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी कोणताही वैधानिक पाया नाही आणि बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी कलम २३ (१) अंतर्गत आधार तयार करू शकत नाही, याचा पुनरुच्चार केला. *गुलजारा सिंग* विरुद्ध *पंजाब* [(१९९३) ४ एससीसी २४५] *मध्ये या न्यायालयाने* असे म्हटले आहे की महसूल रेकॉर्डमधील जमिनीच्या व्यवहारांच्या फेरफार नोंदी दस्तऐवाजातील प्रत्यक्ष व्यवहाराशी सबंधित पक्षकारांची तपासणी केल्याशिवाय पुरावा नसतात. डायरेक्टर ऑफ *सर्व्हे तथा भूसंपादन अधिकारी* वि. *मो.* गौस [(१९८५) १ एमएलजे ११६] या खटल्यात मद्रास उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठ न्यायालयाचे न्यायाधीश श्री. गंगुली यांनी कलम ४७-अ अन्वये दस्तऐवज नोंदणीच्या उद्देशाने बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी सरकारने दिलेल्या निर्देशांचा आधार घेत असे म्हटले की, बाजारमूल्याच्या पुराव्याच्या अधीन राहून योग्य प्रकरणात कलम २३ अन्वये बाजारमूल्य ठरविण्याचा आधार तयार होईल. शासनाने काय निर्देश दिले होते आणि त्यांचा काही वैधानिक पाया होता का, हे खंडपीठाकडून सांगण्यात आलेले नाही. मुद्रांक कायद्याच्या कलम ४७-अ अन्वये उच्च न्यायालयाच्या मतानुसार अपीलकर्त्याच्या युक्तिवादाप्रमाणे अशा सूचना दिल्या जाऊ शकत असतील तर हा कायद्याचा व्यापक प्रस्ताव असेल जो योग्य कायदा नाही. आपण आधीच नमूद केल्याप्रमाणे, कलम ४७-अ ही स्थानिक

दुरुस्ती असल्याने प्रत्येक राज्य विधिमंडळाने केलेल्या दुरुस्तीस असा कोणताही वैधानिक आधार आढळून येत नाही. आंध्र प्रदेश अधिनियमा प्रमाणेच तामिळनाडू अधिनियमही सामान्य मार्गदर्शक तत्त्वे म्हणून नव्हे तर अंतर्गत व्यवहारासाठी संदर्भित आहे. जर ते पक्षांतर्गत पुराव्यांवर आधारित असतील तर ते कलम ४७-अ शी सुसंगत असेल.त्यानुसार आम्ही असे मानतो की नोंदणीच्या मूलभूत मूल्याला कोणताही वैधानिक आधार नाही. कायद्याच्या कलम २३ अन्वये अधिग्रहित जमिनींचे बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी कोणताही आधार तयार करता येत नाही. कायद्याच्या कलम ४ (१) अन्वये राज्य राजपत्रात प्रसिद्ध झालेल्या अधिसूचनेच्या तारखेनुसार इच्छूक विक्रेते व इच्छुक विक्रेते किंवा इच्छुक विक्रेते किंवा इतर संबंधित पुरावे यांच्यात समान किंवा तत्सम लाभ व वैशिष्ट्ये असलेल्या जमिनींच्या विक्री कराराच्या संदर्भात प्रचलित बाजारमूल्य सिद्ध करण्यासाठी पुराव्याचे ओझे नेहमीच दावेदारावर असते. संदर्भ न्यायालयाच्या निर्णयाविरोधात राज्याने कोणतेही अपील दाखल केले नाही, सबब प्रकरण अपीलकर्त्याच्या बाजूने गेलेले आहे. बाजारमूल्य आणखी वाढविण्याचे कोणतेही औचित्य आम्हाला दिसत नाही.

९. **जावाजी नागनाथम (सुप्रा)** यांच्या बाबतीत वरील निर्णयाचे अनुसरण या न्यायालयाच्या पुढील निर्णयात लालचंद **(सुप्रा)** यांच्या बाबतीत करण्यात आले असून भूसंपादन कायद्याच्या कलम २३ अन्वये जमिनीचे बाजारमूल्य मूळ मूल्यमापन राजीष्टरांत नमूद केलेल्या दरांच्या आधारे, जे की योग्य मुद्रांक शुल्क वसुलीच्या उद्देशाने राखले जातात, निश्चित करता येत नाही, असे निरीक्षणात आले आहे. त्या प्रकरणात जिल्हाधिकाऱ्यांनी मुद्रांक शुल्क निर्धारित करण्याच्या उद्देशाने निश्चित केलेल्या जमिनीच्या

किमतीवर संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम निश्चित केल्याने ती चुकीची असल्याचे निरीक्षण या न्यायालयाने नोंदवले आहे. त्यामुळे मुद्रांक शुल्काच्या मोजणीच्या उद्देशाने रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या किमती ज्या त्या संपूर्ण क्षेत्राला लागू केलेल्या असतात, भूसंपादन कायद्यांतर्गत मोबदला ठरविण्याचा आधार ठरू शकत नाहीत, या वरील दोन निर्णयांमध्ये घेतलेल्या मताशी आम्ही पूर्णपणे सहमत आहोत. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की प्रस्तुत प्रकरणात संदर्भ न्यायालयाने रेडी रेकनरच्या आधारे बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी दावेदारांच्या वतीने युक्तिवाद विचारात घेतला. पीडब्ल्यू-३ च्या साक्षीचे कौतुक करताना संदर्भ न्यायालयाने ते स्वीकारण्यास स्पष्ट नकार दिला. पीडब्ल्यू-३ या सरकारी अधिकाऱ्याने विशेष कबुली दिली की, योग्य मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्काच्या वसुलीसाठी रेडी रेकनर तयार करण्यात आला होता. बाजारातील विक्रीव्यवहाराचे प्रत्यक्ष दर रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या दरांपेक्षा वेगळे आहेत आणि रेडी रेकनरमधून योग्य बाजारभाव प्रतिबिंबित होऊ शकत नाहीत. 'पीडब्ल्यू-४'नेही आपल्या जबाबात रेडी रेकनर केवळ मुद्रांक शुल्क गोळा करण्यासाठी तयार असल्याचे स्पष्ट पणे मान्य केले आहे. त्यामुळे संदर्भ न्यायालयाने **जावाजी नागनाथन (सुप्रा) आणि कृषी उत्पादन मंडी समिती, सहस्वान (सुप्रा)**मधील या न्यायालयाच्या निर्णयांवर योग्य विश्वास ठेवला आणि त्याचे पालन केले.

१०. रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या किंमती, जे मुळात योग्य मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क गोळा करण्याच्या उद्देशाने आहेत जे भूसंपादन कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला ठरविण्यासाठी आधार ठरणार नाही, याचा ही दुसऱ्या दृष्टिकोनातून विचार करणे आवश्यक आहे. हे

निर्विवाद आहे की रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेले दर हे संपूर्ण परिसरातील जमिनींसाठी असून वेगवेगळ्या जमिनींबाबत समान दर निश्चित केले जातात. **चिमणलाल हरगोविंददास विरुद्ध विशेष भूसंपादन प्रकरणात अधिकारी, पूना आणि अन्य, (१९८८) ३ एससीसी ७५१**, या प्रकरणात या न्यायालयाने नुकसान भरपाई निश्चित करण्या करिता अनुसरण करावयाची व्यापक तत्त्वे निश्चित केली आहेत, जी खालीलप्रमाणे आहेत:-

"४. पुढील बाबी मानसिक पटलावर कोरल्या गेल्या पाहिजेत:

(१) भूसंपादन अधिनियमाच्या कलम १८ अन्वये संदर्भ हा या निवाड्या विरुद्ध अपील नाही आणि जोपर्यंत भूसंपादन अधिकाऱ्याने आपल्या निर्णयात ज्या सामग्रीचा आधार घेतला आहे तीच सामग्री न्यायालयासमोर सादर करून सिद्ध केले जात नाही तोपर्यंत न्यायालय ते विचारात घेऊ शकत नाही.

(२) तसेच भूसंपादन अधिकाऱ्याचा निर्णय हा कनिष्ठ न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आव्हान देण्यास खुला किंवा संदर्भ न्यायालयासमोर आव्हान देणारा निर्णय मानला जाऊ नये. हा केवळ भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिलेली प्रस्ताव असून त्याचे मूल्यमापन करण्यासाठी त्याने वापरलेली सामग्री प्रत्यक्ष सादर केल्याशिवाय व सिद्ध केल्याशिवाय न्यायालयाने वापरता कामा नये. या निर्णयाविरोधात जणू ते अपिलीय न्यायालय आहे, अपिलात बसणे, त्याची कारणमीमांसा मान्य अथवा अमान्य करणे, किंवा त्यातील त्रुटी सुधारणे किंवा भूसंपादन अधिकाऱ्याने काढलेल्या निष्कर्षाची पुष्टी करणे, त्यात बदल करणे किंवा फेरबदल करणे हे न्यायालयाचे काम नाही.

(३) न्यायालयाला हा संदर्भ आपल्यासमोरील मूळ कार्यवाही मानून सादर केलेल्या साहित्याच्या आधारे नव्याने बाजारमूल्य ठरवावे लागते.

(४) दावेदार हा वादीच्या स्थितीत आहे ज्याला न्यायालयात सादर केलेल्या साहित्याच्या आधारे आपल्या जमिनीसाठी दिलेली किंमत अपुरी असल्याचे दाखवावे लागते. अर्थात दुसऱ्या बाजूने ठेवलेले आणि सिद्ध केलेले साहित्यही यासाठी विचारात घेतले जाऊ शकते.

(५) भूसंपादन कायद्याच्या कलम ४ अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध होण्याच्या महत्त्वाच्या तारखेनुसार (कलम ६ व ९ अन्वये अधिसूचनेच्या तारखा अप्रासंगिक आहेत) अधिग्रहणाखालील जमिनीचे बाजारमूल्य ठरवावे लागते.

(६) मूल्यमापनाच्या तारखेवर (कलम ४ अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध होण्याची तारीख) असे ठरवावे लागते की जणू मूल्यमापक हा काल्पनिक खरेदीदार आहे जो खुल्या बाजारातून जमीन खरेदी करण्यास तयार आहे आणि त्या दिवशी वाजवी किंमत देण्यास तयार आहे. विक्रेता वाजवी किमतीत जमीन विकण्यास तयार आहे, हे सुद्धा गृहित धरावे लागते.

(७) उदाहरण पद्धतीद्वारे असे करताना, न्यायालयाला सर्वात तुलनात्मक उदाहरणात प्रतिबिंबित झालेल्या बाजार मूल्याचा संबंध ठेवावा लागतो, जो बाजार मूल्याचा निर्देशांक प्रदान करतो.

(८) केवळ खरी उदाहरणे विचारात घ्यावी लागतील. (काही वेळा भूसंपादनाच्या अपेक्षेने किमती फुगवून सांगितल्या जातात).

(९) अधिसूचनेनंतरची उदाहरणेही विचारात घेता येतील (१) ती अगदी जवळची, (२) खरी असतील आणि (३) विकासाच्या शक्यतांमध्ये झालेल्या सुधारणांमुळे खरेदीदाराला जास्त किंमत मोजण्यास प्रवृत्त केलेले नाही.

(१०) वास्तविक उदाहरणांपैकी सर्वात तुलनात्मक उदाहरणे खालील बाबींवर ओळखली पाहिजेत:

(i) काळाच्या कोनातून जवळीक,

(ii)परिस्थितीच्या दृष्टिकोनातून जवळीक.

(११) बाजारमूल्याचा निर्देशांक प्रदान करणारी उदाहरणे ओळखल्यानंतर व अधिग्रहणा खालील जमिनीचे बाजारमूल्य योग्य समायोजन करून अधिग्रहणाखालील जमिनीसंदर्भातील घटक अधिक वा उणे करून किंवा या उलट करून , या दोघांना एकत्र आणून ठरणारी त्यात प्रतिबिंबित होणारी किंमत आदर्श मानता येईल.

(१२) ज्या प्रमाणे विवेकी खरेदीदार करतो त्याप्रमाणे न्यूनाधिक घटकांचे ताळेबंद काढले जाऊ शकतात आणि संबंधित घटकांचे मूल्यमापन मूल्यभिन्नतेच्या दृष्टीने केले जाऊ शकते.

(१३) त्यानंतर अधिग्रहणाखालील जमिनीचे बाजारमूल्य फायद्याच्या घटकांसाठी साठी आदर्श म्हणून घेतलेल्या उदाहरणात प्रतिबिंबित झालेली किंमत वाढवून आणि गैरसोयीच्या घटकांसाठी कमी करून ठरवावे लागते.

(१४) खंड (११) ते (१३) मध्ये दर्शविलेला अभ्यास अंगीकारावा लागतो व्यवसाय विश्वातील एक विवेकी माणूस जसे करेल, तसे सामान्य ज्ञानाच्या पध्दतीने केले जावे. अशाच काही उदाहरणात्मक (परिपूर्ण नसलेल्या) घटकांचे आपण वर्णन करू शकतो:

प्लस फॅक्टर्स	**मायनसफक्टर्स**
१. लहान आकार	१. मोठा आकार
२. रस्त्याशी जवळीक	२. रस्त्यापासून आतमध्ये अंतरावर
३. रस्त्या कडील भागाची रुंदी	३. जमिनीचा अरुंद पट्टी,रस्त्या रस्त्या कडून लांबीच्या तुलनेत कमी रुंदी
४. विकसित क्षेत्राशी जवळीक	४. खोलगट भाग,भराव घालणे आवश्यक
५. नियमित आकार विकसित परिसर	५. वस्ती पासून दूर
६. अधिग्रहणा खालील जमिनीच्या समतल पातळी	६. काही खास नुकसानकारक घटक जो खरेदीदारास अडथळा आणेल
७. शेजारच्या मालमत्तेच्या मालकासाठी विशेष मूल्य ज्याच्या करिता काही फार विशेष फायदे असू शकतात.	

XXXXXXXXXXXX"

११. त्यामुळे जमिनीचे बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी विविध घटकांचा विचार करावा लागतो. जमिनीचे बाजारमूल्य जमिनीच्या स्थानावर अवलंबून असते; जमिनीचे क्षेत्रफळ; जमीन विकसित क्षेत्रात असो वा नसो; हे संपादन छोट्या भूखंडाचे आहे की मोठ्या भूखंडाचे आहे आणि इतर अनेक फायदेशीर आणि तोट्याच्या घटकांचा विचार करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे भूसंपादन कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला ठरविताना वेगवेगळ्या जमिनींचे बाजारमूल्य समान असू शकत नाही. त्यामुळे रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेले दर, जे मुळात मुद्रांक शुल्क वसुलीच्या हेतूने आहेत आणि वर नमूद केल्याप्रमाणे परिसरातील सर्व जमिनींचे समान दर आहेत, ते भूसंपादन कायद्यांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला ठरविण्याचा आधार ठरू शकत नाहीत. त्यामुळे नुकसान भरपाईची रक्कम प्रति चौरस फूट २१

रुपयांवरून १७४/- रुपये प्रति चौरस फूट ८०० टक्क्यांनी वाढवून उच्च न्यायालयाने गंभीर चूक केली आहे. रेडी रेकनरमध्ये नमूद केलेल्या दरांवर अवलंबून राहणे आणि / किंवा विचार करणे चुकीचे आहे.

१२. आता दावेदारांनी तसेच उच्च न्यायालयाने ३१.१०.१९९४ रोजीच्या शासन निर्णयावर जो विश्वास ठेवला आहे, तो वरील दोन निर्णयांमध्ये या न्यायालयाने घालून दिलेल्या कायद्याच्या विरुद्ध आहे, या खेरीज या शासन निर्णयात नमूद केलेले असे नमूद आहे की, रेडी रेकनर प्रत्येक क्षेत्राची भौगोलिक परिस्थिती विचारात घेऊन शास्त्रोक्त पद्धतीने तयार केला जातो, प्रमुख रस्ते, रेल्वे इ. तसेच खरेदी-विक्री व्यवहारांच्या माहितीची पाहणी करून रेडी रेकनरचे दर ग्रामीण भागातील तालुक्यांवर आणि शहराच्या विविध भागातील शहरी भागावर आधारित आहेत. वर नमूद केल्याप्रमाणे भूसंपादन कायद्यान्वये संपादित केलेल्या जमिनींचा मोबदला निश्चित करण्याच्या हेतूने जमिनीचे एकसमान बाजारमूल्य असू शकत नाही. वर पाहिल्याप्रमाणे निरनिराळ्या जमिनींचे बाजारमूल्य वेगवेगळ्या ठिकाणी वेगवेगळे असते व ते वर पाहिल्याप्रमाणे विविध घटकांवर अवलंबून असते.

१३. वरील बाबी लक्षात घेता आणि वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे सध्याचे अपील यशस्वी होते. उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह निर्णय व आदेश याद्वारे रद्द केला जातो आणि निर्णय आणि आदेश दिला जातो की संदर्भ न्यायालयाने @ रु.२१/- प्रति चौरस फूट नुकसान भरपाई निश्चित करून बहाल केली आहे, त्यानुसार सध्याचे अपील मंजूर केले जाते. मात्र, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता खर्चाबाबत कोणतेही आदेश दिले जाणार नाहीत.

अपील मंजूर .

<u>अस्वीकरण</u>

ह्या न्याय निर्णयाच्या मराठी भाषेतील ह्या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेन्या पुरताच मर्यादीत राहील आणि त्याचा ईतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्याय निर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापरा करिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करीता वैध मानला जाईल.