

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

१९९६ - १ - एससीआर - ५६६

विशेष भूसंपादन अधिकारी, बंगळूरु

वि.

व्ही.टी. वेलू आणि इतर.

जानेवारी १६, १९९६

[न्या. के. रामास्वामी आणि न्या. जी. बी. पट्टनायक]

भूसंपादन अधिनियम, १८९४/स्थावर मालमत्तेचे अधिग्रहण व संपादन अधिनियम,

१९५२ :

कलम ४(१), ११, १८/७.८—भरपाई निवडा-चौरस फूट तत्त्वावर भरपाई निश्चित करणे-
निर्णय दिला की : कायद्याचे चुकीचे तत्त्व विशेषतः जेव्हा मोठ्या प्रमाणात जमीन सार्वजनिक
कारणांसाठी संपादित करण्याचा प्रयत्न केला जातो-विकास शुल्कापोटी वजावट-केवळ
जमिनींना जोडणारा रस्ता आहे म्हणून नाकारला जाऊ नये-बांधकामासाठी जमिनीची
संभाव्यता देखील विचारात घेता, भरपाईत वाढ केली.

दिवाणी अपील अधिकारिता : १९९६ चे दिवाणी अपील क्रमांक २५२६-२७.

कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या १९८३ च्या एम.एफ.ए. क्रमांक १११ ते ११२ मधील २७.८.९१ च्या निर्णय व आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी एम. वीरप्पा.

उत्तरवादींसाठी व्ही.ए.बोबडे आणि के.जे.जॉन.

उत्तरवादी क्रमांक ५ साठी ए.डी.एन. राव

न्यायालयाने पारित केलेला आदेश खालीलप्रमाणे आहे.

अनुमती दिली.

१८९४ च्या भूसंपादन अधिनियम १ च्या कलम ४ (१) अन्वये (संक्षिप्तात 'अधिनियम') २७ एप्रिल, १९७२ रोजी राज्य राजपत्रात संरक्षण कारणाकरिता १ एकर ६ गुंठे जमीन संपादित करण्याची अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली. स्थावर मालमत्तेचे संपादन व अधिग्रहण अधिनियम १९५२ (संक्षिप्तात 'मालमत्ता अधिनियम') च्या कलम ८ अन्वये २९.३.१९६५ रोजी मालमत्ता अधिग्रहण करण्यात आली व त्याचा ताबा घेण्यात आला, यात वाद नाही. त्यानंतर मालमत्ता अधिनियमातील कलमानुसार अधिग्रहित मालमत्तेचे देय भाडे निश्चित करण्यासाठी रु. ४ प्र. चौ. फू. दराने मालमत्तेचे बाजार मूल्य निश्चित करण्यात आले

आणि त्या आधारे भाडे प्रदान करण्यात आले. कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध झाल्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांनी ३१.१.१९७६ रोजी अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये एकरी २४,२५० रुपये भरपाई निश्चित केली. त्यावर असमाधानी असलेल्या न्यायालयाने कलम १८ अन्वये केलेल्या संदर्भावर ३० जून, १९८२ रोजी अधिनियमाच्या कलम २६ अन्वये निवडा व हुकूमनामा देऊन त्यानुसार नुकसान भरपाईत एकरी ७५,००० रुपये प्रमाणे वाढ केली. राज्य तसेच दावेदारांच्या अपिलावर उच्च न्यायालयाने २७.८.१९९१ रोजी एम.एफ.ए. क्र. १११ व ११२/१९८३ मध्ये दिलेल्या आक्षेपित निर्णयात राज्याचे अपील फेटाळून लावले आणि दावेदारांच्या अपिलात नुकसान भरपाई ५ रुपये प्रति चौरस फूट ने वाढ केली.

उच्च न्यायालयाने कार्यवाही चालविली या निष्कर्षानुसार की, अधिग्रहणाचा दिनांकाच्या दिवशी तसेच अधिनियमाच्या कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध करण्याच्या तारखेस जमिनी चांगल्या प्रकारे विकसित झाल्या आहेत. मालमत्ता अधिनियमाच्या कलम ७ अन्वये ४ रुपये प्रति चौरस फूट दराने भाडे निश्चित करण्यात आले, तेव्हा ८ वर्षांनंतर १९७२ मध्ये ५ रुपये प्रति चौरस फूट दराने भरपाई निश्चित करणे न्याय्य, वाजवी व पुरेसे ठरेल. विकास शुल्कापोटी ५३ टक्के वजावट देण्याबाबत उच्च न्यायालयाने असा निष्कर्ष काढला आहे की, या जमिनी आधीच विकसित क्षेत्रात असल्याने वजावटीची गरज नाही. त्यामुळे कोणतीही कपात करण्यात आली नाही. अशा प्रकारे हे अपील विशेष अनुमती द्वारे आणि उत्तरवादींनी दाखल केलेल्या विरोधी हरकतीनुसार आहेत.

उच्च न्यायालयाचे मत पूर्णपणे अवाजवी आहे, असा युक्तिवाद राज्य सरकारचे विद्वान वकील वीरप्पा यांनी केला. अधिग्रहणाच्या दिवशी, जमिनी केवळ शेतजमिनी होत्या आणि संरक्षण आस्थापनाच्या स्थापनेनंतर जमिनींचा विकास होणे बंधनकारक होते आणि भरपाई वाढविण्यात ती संबद्ध परिस्थिती ठरणार नाही. विकासासाठी अजूनही जमिनीची आवश्यकता नाही आणि म्हणूनच या न्यायालयाने दिलेल्या ५३ टक्के वजावट योग्य वजावट ठरेल आणि ५ प्रति चौरस फूट दराने भरपाई आणि वजावट न करता नुकसान भरपाई मनमानी आहे असे म्हणणे उच्च न्यायालयाने धरणे योग्य नाही. दुसरीकडे, दावेदारांचे/प्रतिवादींचे विद्वान वकील श्री बोबडे यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, दरवर्षी किंमतींमध्ये झपाट्याने वाढ होते; ज्यावेळी न्यायालयाने फार पूर्वी म्हणजे १९६५ मध्ये ४ रुपये प्रति चौरस फूट भरपाई निश्चित केली होती, तेव्हा हळूहळू वाढ लक्षात घेऊन दावेदारांना किमान १० रुपये प्रति चौरस फूट साठी हक्कदार आहेत. उच्च न्यायालयाने प्रति चौरस फूट पाच रुपये मूल्य निश्चित केले असून उच्च न्यायालयाचा हा निष्कर्ष अवाजवी किंवा मनमानी नाही, असा युक्तिवाद करण्यात आला आहे. असाही युक्तिवाद करण्यात आला की जमिनी आधीच विकसित असल्याने युक्तिवादाप्रमाणे १/३ किंवा ५३% वजावटीची आवश्यकता नाही आणि त्यावर असा युक्तिवाद करण्यात उच्च न्यायालयाने या जमिनींचे बाजारमूल्य वजावट न करता ५ रुपये प्रति चौरस फूट असा निष्कर्ष काढला आहे तो बरोबर आहे.

संबंधित युक्तिवादांचा विचार केल्यावर, विचारकरण्याजोगा असा प्रश्न निर्माण होतो

की, अधिग्रहित जमिनींचा वाजवी भरपाई किती असेल? २९.३.१९६५ रोजी अधिग्रहित झालेल्या जमिनींचे भाडे प्रति चौरस फूट रु. ४ दराने निश्चित करण्यात आले होते, हे खरे आहे. या टप्प्यावर भाडे निश्चित करणे आणि जमिनीला अंतिमतः द्यावयाची भरपाई निश्चित करणे यात फरक आहे याचा विचार करणे योग्य ठरेल. भाडे निश्चितीच्या व्याप्तीचा विचार करता, चौरस फुटांच्या आधारे कार्यवाही करणे योग्य ठरेल; कदाचित ते तत्त्व योग्यप्रकारे लागू केले गेले आणि भाडे निश्चित केले गेले. परंतु संपादित जमिनीची भरपाई देण्यास हे तत्त्व योग्य ठरणार नाही. प्रश्न असा आहे की सामान्य, साधारण आणि विवेकी माणूस, अशा परिस्थितीत, सामान्य बाजारपेठेच्या परिस्थितीत, चौरस फूट तत्त्वावर देऊ केलेली १ एकर ६ गुंठे जमीन विकत घेण्यास तयार होईल का? ही मालमत्ता मुंबईतील नरिमन पॉईंट आणि दिल्लीतील कनॉट प्लेस सारख्या सुविकसित शहरांमध्ये किंवा तत्सम औद्योगिकदृष्ट्या सुविकसित भागात असेल, तर चौरस फूट तत्त्वावर विक्रीचा देकार समजण्याजोगी ठरू शकते. एक सुजाण खरेदीदार म्हणून चौरस फूट तत्त्वावर जमीन खरेदी करताना अंगावर काटा येईल. चौरस फूट तत्त्वावर बाजारमूल्य निश्चित करणे मनमानी ठरेल आणि ते कायद्याचे अतार्किक तत्त्व आहे. विशेषतः सार्वजनिक कारणासाठी मोठ्या प्रमाणात जमीन संपादित करण्याची मागणी केली जात असताना चौरस फूट तत्त्वावर भरपाई निश्चित करणे हे कायद्याचे चुकीचे तत्त्व आहे, हे आता या न्यायालयाच्या अनेक निर्णयांद्वारे प्रस्थापित झाले आहे. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने चुकीच्या आधारावर नुकसान भरपाई चौरस फूट तत्त्वावर निश्चित करण्याची कार्यवाही केली

आहे.

पुढचा प्रश्न असा आहे - जमिनी संभाव्य मूल्याच्या आहेत का? १९६५ साली जेव्हा या जमिनी संपादित करण्यात आल्या तेव्हा त्या शेतजमिनी असल्या तरी त्यांचे रूपांतर बिगरशेती जमिनीत झाले हे खरे आहे. परंतु संरक्षण आस्थापना स्थापन झाल्यामुळे जमिनींचे रूपांतर निवासी प्रयोजनात करण्यात आले. परंतु १९७२ साठी या जमिनींना बांधकामाच्या उद्देशाकरिता संभाव्य मूल्य धारण केले. चौरस यार्ड तत्त्वावर बाजारमूल्य ठरविणे वैध ठरू शकते. तसे केल्यास विकास शुल्कापोटी ठराविक रक्कम वजा करावी लागते. एवढ्या मोठ्या प्रमाणात जमीन बांधकामासाठी वापरायची असेल, तर अंतर्गत रस्ते तयार करून जल:निसारण व इतर नागरी सुविधा पुरविणे आवश्यक आहे. या आधारावर संपादित जमिनीपैकी किमान १/३ जागा रस्त्यासाठी, विकासकामांसाठी आणि इतर नागरी सुविधांसाठी निश्चित करण्यात येणार आहे. जेव्हा अल्प प्रमाणात वास्तविक (खराखुरा) विक्री करार हा भरपाई निश्चित करण्याचा आधार होता, तेव्हाच या न्यायालयाने ५३% आणि काही प्रकरणांमध्ये ६०% वजावट कायम ठेवली. केवळ जमिनींना जोडणारा रास्ता आहे, हे विकास शुल्कापोटी वजावट करण्यास नकार देणे हे कायद्याचे योग्य तत्त्व नाही. या दृष्टीकोनातून विचार केल्यास आणि संभाव्यतेच्या दृष्टिकोनातून विचार केल्यास आम्हाला असे वाटते की, ज्या वाजवी आणि पुरेशा भरपाईसाठी जमिनी ताब्यात घेतल्या जातील तो एकरी १,५०,००० रुपये असेल. ही रक्कम न्याय्य, वाजवी आणि पुरेशी भरपाई असेल.

त्यामुळे दावेदारांना कलम ४ (१) अधिसूचनेच्या तारखेपासून एक वर्षासाठी वाढीव भरपाईवर दरसाल ९ टक्के व्याजासह एकरी १.५० लाख रुपये आणि न्यायालयात जमा होईपर्यंत वार्षिक १५ टक्के दराने नुकसान भरपाई मिळण्यास पात्र आहेत. वाढीव भरपाईवर ते ३० टक्के दराने नुकसान भरपाई मिळण्यास हक्कदार आहेत. जिल्हाधिकाऱ्यांचा निवडा फारपूर्वी म्हणजे ३१ जानेवारी, १९७६ रोजी देण्यात आल्यामुळे, कायद्याच्या कलम २३ (एलए) अन्वये दरसाल १२ टक्के अतिरिक्त रक्कम देण्यात उच्च न्यायालयाने गंभीर चूक केली आहे.

त्यानुसार अपीले मान्य करण्यात येत आहेत परंतु, परिस्थितीत, खर्चाशिवाय. विरोधी हरकती फेटाळल्या जात आहेत. खर्च नाही.

जी.एन.

अपील मंजूर.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

X-X-X-X