

(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

[१९९६] ३ एस.सी. आर. ७६३

भूसंपादन अधिकारी, हैदराबाद

- विरुद्ध -

माले पुल्लम्मा आणि इतर

२१, मार्च १९९६

[के. रामास्वामी आणि जी. टी.नानावटी, न्या. न्या.]

भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ : कलमे ४(१) आणि २३.

भूसंपादन - भरपाईचे निर्धारण - शेत जमीनी - जमीनीच्या काही भागात उभारलेल्या कुक्कुट पैदास क्षेत्रा - चे संपादन - भूसंपादन अधिकारी आणि निदेशन न्यायालय यांचे निष्कर्ष असे होते की अधिसूचनेच्या तारखेस परिसरात किंवा शेजारच्या परिसरात कोणतीही विकास कार्ये झालेली नव्हती - उच्च न्यायालयाने विकास शुल्कासाठी वजात करून भरपाई दिली - संपादित जमिनींना संभाव्य किंमत असल्याचे मानून बाजार मूल्य निर्धारित करण्यामध्ये उच्च न्यायालय हे संपूर्णतः चुकीचे होते असा निर्णय दिला - जेव्हा जमिनींना संभाव्य मूल्य असल्याचे आढळून येईल आणि शेजारच्या परिसरात विकास कार्ये झाली आहेत याबाबत पुरावा असेल तेव्हाच वजातीचा प्रश्न उदभवेल.

भू संपादन - भरपाई - कलम ४(१) खाली अधिसूचना प्रसिद्ध होण्याच्या अगदी थोडे आधी विक्री पत्र निष्पादित करण्यात आले - निर्णय देण्यात आला ते भरपाई निर्धारणासाठी एकमेव आधार बनू शकत नाही.

पी. राम रेड्डी आणि इतर -विरुद्ध- भूसंपादन अधिकारी, नगर विकास प्राधिकरण, हैदराबाद आणि इतर, [१९९५] २ एस. सी. सी. ३०५, लागू नसल्याचा निर्णय.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्रं. ५२५०/१९९६, इत्यादी.

ए. एस. क्रं. ११७६/१९९१ मध्ये आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालयाने दिलेले न्यायनिर्णय व आदेश, दिनांक ८.७.९३ यातून उदभविलेले.

अपीलकर्त्यासाठी : जी. प्रभाकर.

उत्तरवादीसाठी : वेणुगोपाल रेड्डी, जे. बी. दादाचंजी, एम. पुरुषोत्तम आणि ए. झेड. एस. पसरीच.

न्यायालयाचा पुढील आदेश देण्यात आला :

विलंब माफ केला.

अनुमती देण्यात आली.

आंध्र प्रदेशाच्या रंगा रेड्डी जिल्ह्यातील शमशाबाद च्या सिद्धांती गावात स्थित ८९ एकर, ३७ गुंठे क्षेत्रफळ असलेली जमीन संपादित करण्याविषयीची भूमि संपादन अधिनियम, १८९४, (थोडक्यात, 'अधिनियम') च्या कलम ४(१) खाली अधिसूचना दिनांक १६ ऑक्टोबर, १९८२ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली. भूसंपादन अधिकाऱ्याने त्यांच्या दिनांक १३ मे १९८७ रोजीच्या निवाड्यात भरपाई रु. २०,०००/- प्रति एकर या दराने निर्धारित केली. या व्यतिरिक्त, त्यांनी ज्या जमिनीवर कुक्कट पैदास क्षेत्र उभारण्यात आले होते, त्या जमिनीवर बांधण्यात आलेल्या बांधकामाच्या मूल्यासाठी रु. ६३,६१६/- सुद्धा दिले. निर्देशन दाखल झाल्यावर, दुय्यम न्यायाधीश, जिल्हा रंगा रेड्डी यांनी, त्यांचा निवाडा व हुकूमनामा, दिनांक २० फेब्रुवारी १९९१ द्वारे, भरपाई रु. ३५,०००/- प्रति एकर या दराने वाढविली. त्या व्यतिरीक्त, त्यांनी बांधकामाच्या मूल्यासाठी भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिलेल्या रकमेपेक्षा रु. ५०,०००/- ने अधिक असलेली रक्कम सुद्धा दिले. ए. एस. क्रं. ११७६/१९९१ आणि २०७७/१९९१ मध्ये उच्च न्यायालयाच्या खंड न्यायाधीश मंडळाने दिनांक ८ जुलै, १९९३ रोजीच्या आदेशाद्वारे भरपाई रु. १४ प्रति चौरस यार्ड या दराने वाढविली, जी रु. ६७,८००/- प्रति एकर आली आणि बांधकामाच्या मूल्याच्या निर्धारणाच्या संबंधात प्रकरण निर्णयार्थ पाठवले. अशा तऱ्हेने, विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील.

उत्तरवादीच्यावतीने ज्येष्ठ काउन्सेल वेणुगोपाल रेड्डी यांनी युक्तिवाद केला तो हा की 'पी. राम रेड्डी आणि इतर -विरुद्ध- भूसंपादन अधिकारी, नगर विकास प्राधिकरण, हैद्राबाद आणि इतर, [१९९५] २ एस. सी. सी. ३०५' या प्रकरणात, बाजार मूल्य मूल्यमापनामध्ये विविध घटकांचा विचार करून, भरपाई निर्धारण करण्यामध्ये विचारात घ्यावयाच्या सात परिस्थिती सांगितल्या आहेत. उच्च न्यायालयाने,

अधिसूचनेच्या दिनांकापेक्षा वेळेच्या दृष्टीने आधीचा असलेला, ज्या खाली जमीन रु. ३० प्रति चौरस यार्ड या दराने विकली होती, तो दिनांक ८ सप्टेंबर १९८२ रोजीचा विक्रीचा दाखला, निशाणी- ए-४ स्वीकारला. उच्च न्यायालयाने, त्यामुळे, विकास शुल्क, इत्यादी साठी ५३ टक्के वजात दिल्यानंतर, बाजार किंमत रु. १४ प्रति चौरस यार्ड या दराने निर्धारित केली, त्यामुळे, बाजार मूल्याची निश्चिती कोणत्याही विधिविषयक चुकीमुळे निष्फळ झालेली नाही आहे. त्यांनी असाही युक्तिवाद केला की या जमिनींना संभाव्य मूल्य आहे असा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने नोंदविला आहे. त्या आधारावर, पुढील विकास कार्यासाठी वजात देण्यात आली आणि त्यामुळे, बाजार मूल्याची निश्चिती ही बेकायदेशीर असल्याचे म्हणता येणार नाही.

आम्हाला युक्तिवादात कोणतेही बळ आढळले नाही. असे दिसून येते की उत्तरवादींनी स्वतःच उलटतपासणीमध्ये मान्य केले होते की अधिसूचनेच्या तारखेला ह्या जमिनी शेत जमिनी होत्या. त्यांनी त्यात कुक्कुट पैदास क्षेत्र उभारले होते आणि तेवढ्या मर्यादेपुरते त्याचा वापर तसा करण्यात येत होता. निर्देशन न्यायालय आणि भूसंपादन अधिकारी दोघांनाही, वस्तुतः, जमिनी शेतजमिनी असल्याचे आढळले. आजूबाजूच्या परिसरात आधीच काही विकास कार्ये झालेली आहेत आणि शेजारच्या परिसरात, रेल्वे स्थानक, रुग्णालय आणि शाळा, इत्यादी आहेत असे उच्च न्यायालयाने न्यायनिर्णयात नमूद केले आहे. त्या आधारावरवरून, उच्च न्यायालयाने मत व्यक्त केले आहे की जमिनींना बांधकामाविषयक प्रयोजनासाठी संभाव्य मूल्य होते. अभिलेखावरील पुराव्यावरून, निष्कर्ष संपूर्णतः न टिकण्याजोगा आहे. हे दिसून येते की हे सर्वमान्य आहे की अधिसूचनेच्या त्या तारखेला जमिनी कृषी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत होत्या आणि जमिनीचा काही भाग कुक्कुट पैदास प्रयोजनासाठी वापरला जात होता. अशा परिस्थितीत, अधिसूचनेच्या तारखेला जमिनींमध्ये इमारत-बांधकाम स्थळे म्हणून वापरण्याची क्षमता आहे असे म्हणता येऊ शकत नाही. १९८ चौरस यार्डची जमिन, रु. ३०/- प्रति चौरस यार्ड या दराने, च्या मर्यादे पुरते, च्याबाबतची कलम ४(१) खाली अधिसूचना प्रसिद्ध होण्याच्या थोडेसे आधी विक्री पत्र, दिनांक ८

सप्टेंबर १९८२ (निशाणी- ए-४) निष्पादित झाले होते. कल्पनाशक्तीच्या कोणत्याही विस्ताराने, ते भरपाई निश्चित करण्यासाठी एकमेव आधार बनू शकत नाही. कोणताही समंजस खरेदीदार त्या आधारावर मोठ्या प्रमाणातील जमीन खरेदी करण्यास तयार होणार नाही या कारणामुळे निशाणी- ए-४ फेटाळण्यात आले. उच्च न्यायालयाच्या खंड न्यायाधीश मंडळाच्या कल्पना शक्तीने बेफामपणे केले होते.

जेव्हा निशाणी ए-४ ला विचारात घेण्यापासून वगळण्यात आले आहे, तेव्हा, एकमेव प्रश्न उद्भवतो तो म्हणजे, : श्री. वेणुगोपाल रेड्डी यांनी युक्तिवाद केल्याप्रमाणे, जमिनींना काल्पनिक लेआऊट मध्ये बांधकाम मूल्य असल्याप्रमाणे निर्धारित केले जाऊ शकते किंवा कसे?. भूसंपादन अधिकाऱ्याने मान्य केल्याप्रमाणे, 'पी. राम रेड्डी' च्या (वर उल्लेखित) प्रकरणात ज्या विकसित क्षेत्रामध्ये इमारतीकरिता भूखंडे त्या प्रयोजनांसाठी विकली होती त्या क्षेत्रा लगत जमिनी होत्या, जे न्यायनिर्णयात नमूद करण्यात आले होते. ती विकास कार्ये लक्षात घेता, या न्यायालयाने बाजार मूल्य निर्धारित करण्यासाठी निकष घालून दिले होते. त्याचे मापदंड या प्रकरणातील तथ्यांना लागू होत नाही. जमिनींना संभाव्य मूल्य असल्याचे आढळल्यास आणि शेजारच्या परिसरात विकास कार्ये झाल्याचा पुरावा असेल तेव्हाच वजातीचा प्रश्न उदभवेल. निर्देशन न्यायालयाला आढळल्या प्रमाणे आणि भूसंपादन अधिकाऱ्याला सुद्धा आढळल्या प्रमाणे, तथ्ये स्पष्टपणे दर्शवितात कि अधिसूचनेच्या तारखेला परिसरात किंवा शेजारच्या परिसरात कोणतीही विकास कार्ये झाली नव्हती, त्या परिस्थितीत, संपादित जमिनीला संभाव्य मूल्य असलेल्या जमिनीप्रमाणे मानून बाजार मूल्य निर्धारित करण्यात उच्च न्यायालय संपूर्णतः चुकीचे होते. पुढचा प्रश्न असा आहे की: जमिनींना मिळू शकेल अशी न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई काय असेल? जमिनी ह्या शेत जमिनी आहेत असे निर्देशन न्यायालयाचे निष्कर्ष लक्षात घेता, आम्हाला वाटते कि न्याय्य आणि योग्य भरपाई रु. ४०,००० प्रति एकर असेल. बांधकामाच्या मूल्याच्या संबधात, प्रतिप्रेषित आदेश कायम करण्यात येतो. न्यायालय ते कायदानुसार निर्धारित करेल.

राज्य सरकारने दाखल केलेली अपील तदनुसार अनुमत करण्यात येतात. मागणीकारांचे अपील खारीज करण्यात येते. वाद खर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

अपील खारीज.

अस्वीकरण

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

.....