(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर. ५०६

व्ही. जी. कुळकर्णी

- *विरुद्ध* -

दी स्पे. लँड एक्विजीशन ऑफिसर

१५ मार्च १९९६

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

भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ : कलम ४(१) आणि २३.

भूमिसंपादन - नुकसान भरपाई - औद्योगिक विकासासाठी अधिग्रहित केलेल्या जमिनी करिता नुकसानभरपाईचे निर्धारण - निर्देशन न्यायालयाद्वारे वाढ - उच्च न्यायालयाद्वारे कपात - उच्च न्यायालयाने ठरवलेल्या तुलनात्मक खटल्याची वैधता - उच्च न्यायालयाने तुलनात्मक प्रकरणात निर्धारित केलेल्या नुकसानभरपाईवर अवलंबून - नुकसानभरपाईचे निर्धारण @ रु.५६,०००/- प्रति एकर - तुलनात्मक प्रकरणात अधिसूचना पूर्वीच्या तारखेची असल्याने २०% अधिक वाढ - दावेदाराला न्याय देण्याच्या दृष्टीने उच्च न्यायालयाचे हे करणे - उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेला दृष्टीकोन कायद्याच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे दूषित झाला नाही.

न्यायिक दखल - दरवर्षी जमिनीच्या बाजार किंमतीत होणाऱ्या वाढीला लागू होणे - अशा प्रकरणाला न्यायिक दखलचे तत्व लागू केले जाऊ शकत नाही - दावेदाराने पुरावा सादर करून ते सिद्ध केले पाहिजे.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. १८०२/१९९४.

संकीर्ण पहिले आपील क्र. १८९८/१९९१ मध्ये कर्नाटक उच्च न्यायालयाने दि.२५/०९/१९९२ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

उपस्थित पक्षांसाठी के. माधव रेड्डी, एस. एस. जवाली, जी. एल. सांघी, डी. दवे, वरिष्ठ अधिवक्ते, त्यांच्या सोबत आनंद ए. मगदुम, ई. सी. विद्या सागर, गोपाल सिंग, टी. व्ही. रत्नम, किरण सुरी, बी. जी. श्रीचरण, जी. व्ही. चंद्रशेखर, पी. पी. सिंग, पी. महाले, एस. के. कुलकर्णी, एम. टी. जॉर्ज आणि संगीता कुमार.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पुढीलप्रमाणे देण्यात आला :

भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ४ (१) अंतर्गत (थोडक्यात, 'अधिनियम') औद्योगिक विकासासाठी २० एकर आणि ४ गुंठा जमीन संपादित करण्याची अधिसूचना दि.२१ जानेवारी १९८२ रोजी प्रकाशित करण्यात आली. भूमि संपादन अधिकाऱ्याने रु. ८,०००/- दराने नुकसान भरपाई निर्धारित केली. निर्देशनावरून दिवाणी न्यायालयाने नुकसानभरपाई वाढवून रु. ८.९७ प्रति चौरस फूट, ज्याची गणना रु. ३,९०,०००/- प्रति एकर एवढी आली. अपीलावरून उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई रु. ६७,२००/- प्रति एकर एवढी कमी केली. अशा प्रकारे, विशेष अनुज्ञेद्वारे हे अपील दाखल करण्यात आले. अपीलकर्त्याच्या वतीने ज्येष्ठ आदिवक्ता श्री जवाली यांनी असा युक्तिवाद केला की, उच्च न्यायालयाच्या लक्षात आले की या जमिनींमध्ये बिगर-कृषी वापरासाठी अफाट क्षमता आहे आणि संपादनाखाली असलेल्या जमिनीच्या दिशेने धारवाड शहर विकसित होत आहे, त्यामुळे नुकसानभरपाई कमी करण्यात विधिविषयक गंभीर चूक झाली. त्यांनी उच्च न्यायालयाच्या आणखी एका न्यायनिर्णयाचा संदर्भ दिला ज्यामध्ये उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला होता की दर वर्षी किंमतीत १०% वाढ केली जावी. प्रस्तुत प्रकरणात, उच्च न्यायालयाचा दृष्टिकोन देखील स्वीकारत आहे की मागील अधिसूचनेपासून सुमारे १० महिन्यांच्या विलंबामुळे, रु. ६७,२००/- हे बाजार मूल्य असेल आणि अपीलकर्ता १०% अधिक नुकसानभरपाईसाठी पात्र आहे.

त्यामुळे प्रश्न असा आहे की, उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई निर्धारित करताना विधिविषयक चूक केली आहे की कायद्याचे चुकीचे तत्त्व लागू केले आहे? परिच्छेद ३७ मध्ये उच्च न्यायालयाला असे आढळून आले की नि.क्र. पी -२ ते पी-७ वरील विक्री पत्रे १९८७ या सालाची म्हणजेच कलम ४ (१) अंतर्गत प्रकाशित केलेल्या अधिसूचनेच्या ३-१/२ वर्षांनंतरच्या असून त्या तुलनात्मक विक्री नव्हत्या. शिवाय, ती विक्री पत्रे विकसित क्षेत्रातील छोट्या कोपऱ्यातील भूखंडांशी संबंधित होत्या. त्यामुळे ते कोणत्याही तुलनात्मक विक्रीचा प्रस्ताव देत नाहीत. उच्च न्यायालयाला असेही आढळले की जरी जमिनी विद्यापीठ क्षेत्राच्या दिशेने आहेत ज्या विकसित होत आहेत, परंतु वास्तविक विकासासाठी आणखी काही वर्षे लागतील. संबंधित जमिनीजवळ प्रत्यक्ष विकास होत असल्याचा कोणताही पुरावा नाही. अशा परिस्थितीत, कोणत्याही तुलनात्मक विक्री च्या अभावामध्ये, उच्च न्यायालयाने जवळपासच्या जमिनीच्या संदर्भात बाजार किंमत

निर्धारित करण्याकरिता० रु. ५६,०००/- प्रति एकर या किमतीवर विसंबून राहिले, ज्या जमिनी संकीर्ण प्रथम अपील क्र. ६७८ ते ६८१/१९८९ मधील वादविषय आहेत तसेच ज्याचा निकाल त्याच दिवशी उच्च न्यायालयाने म्हणजेच दि. २५ सप्टेंबर १९९२ रोजी लावला होता आणि त्यात आणखी २०% भर पडली कारण त्या प्रकरणांची अधिसूचना दि. ३० ऑक्टोबर १९८१ रोजी प्रकाशित करण्यात आली होती, तर या प्रकरणातील अधिसूचना जानेवारी १९८२ ची आहे. अशा प्रकारे उच्च न्यायालयाने या प्रकरणात नुकसानभरपाई रु. ६७,२००/- प्रति एकर या दराने निर्धारित केली. अभिलेखावरील पुराव्यांवरून हे दिसून येते की अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत, संपादित केलेल्या जमिनिंची बांधकाम क्षमता नव्हती. क्षेत्राच्या प्रत्यक्ष विकासासाठी ३ ते ४ वर्षे लागली असती, असा अभिलेखावरील पुरावे लक्षात घेता, निर्देशन न्यायालयाने नोंदवलेला निष्कर्ष, की या जमिनींमध्ये बांधकाम क्षमता आहे, तो निष्कर्ष योग्य नव्हता. असे दिसते की विद्वान जिल्हा न्यायाधीशांनी कायदेशीर स्थितीचे योग्य आकलन केले नाही. कोणत्याही इच्छुक खरेदीदाराने रु. ३,९०,००/- प्रति एकर या दराने जमीन खरेदी केली नसती. खुल्या बाजारात इच्छुक विवेकी खरेदीदाराच्या प्रमाणे विचार करणारे न्यायालयाची आम्ल चाचणी ही आहे की तो न्यायालयाने ठरवलेल्या दराने जमीन खरेदी करण्यास तयार असेल की नाही. नि.क्र. पी -२ ते पी-७ वरील विक्री पत्रे ज्यावर दावेदार विसंबून आहेत, त्या उच्च न्यायालयाला आढळल्याप्रमाणे तुलनात्मक विक्री नव्हत्या. संपादित जमिनींजवळच्या भूखंडांमध्ये त्या भागात पुढील विकास झाल्यानंतरच १९८५ साली जमिनी विकल्या गेल्या. त्यामुळे, विक्रीच्या त्या दोन घटनांमुळे नुकसानभरपाई निर्धारित करण्यासाठी वाजवी आधार मिळू शकला नसता. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने विक्रीची प्रकरणे खारीज करण्यात कोणतीही चूक केलेली नाही.

अपीलकर्त्याच्या वतीने विद्वान अधिवक्ता यांचा पुढील युक्तिवाद असा आहे की, वरील संदर्भित प्रकरणांमधील न्यायनिर्णय (संकीर्ण प्रथम आपिल क्र. ६७८ ते ६८१/ १९८९) प्रस्तुत प्रकरणातील अभिलेखाचा भाग बनविण्यात आलेला नसल्याने उच्च न्यायालयाने, त्या प्रकरणांमध्ये रु. ५६,०००/- या दराने निर्धारित केलेल्या नुकसानभरपाईची दखल घेऊ शकले नसते. कायदेशीररित्या, विद्वान अधिवक्ता जरी बरोबर असले तरी, भूमि संपादन अधिकाऱ्याने जे दिले त्याऐवजी जास्त नुकसानभरपाई

देण्याचे समर्थन करणाऱ्या पुराव्याच्या अनुपस्थितीत निराश होऊन हात वर च्या एवजी उच्च न्यायालयाने हे अपीलकर्त्याला न्याय देण्यासाठी केले आहे या वस्तुस्थितीकडे या अधिवक्तांनी दुर्लक्ष केले आहे. असा निर्णय देण्यात आला की, जरी भूमि संपादन अधिकाऱ्याने दिलेल्या नुकसानभरपाईत वाढ करणे योग्य आहे हे या खटल्यातील पुराव्यांच्या आधारे सिद्ध करण्यात दावेदार अपयशी ठरले असले तरी, त्या दिवशी निकाली काढलेल्या तुलनात्मक प्रकरणांमध्ये निर्धारित केलेल्या बाजार मूल्याची ते दखल घेऊ शकतात. या संदर्भात जर काही तक्रार केली जाऊ शकत असेल, तर ती सरकारकडून असेल, अपीलकर्त्याकडून नाही. दरवर्षी जमिनीच्या बाजार किंमतातील वाढीच्या संदर्भात असे नमूद करावे लागेल की न्यायिक दखल घेण्याचे तत्त्व अशा प्रकरणालाही लागू केले जाऊ शकत नाही. प्रत्येक प्रकरणाचा त्याच्या त्याच्या तथ्यांनुसार विचार केला पाहिजे. विकासकामांमुळे आणि शेजारच्या जमिनीच्या स्थिर मागणी किंमतीत हळूहळू वाढ होत असल्याचे पुरावे सादर करून दावेदारांनी हे सिद्ध करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे, उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेला दृष्टीकोन कायद्याच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे दूषित झाला असे म्हणता येणार नाही. खरे तर उच्च न्यायालयाने उपरोक्त प्रकरणात दरवाढीचा लाभ दावेदारांना रु. ५६,०००/- प्रति एकर या दराने निर्धारित करून त्यात २०% एवढी वाढ केली आहे.

या सर्व कारणांमुळे, आम्ही असे मानतो की उच्च न्यायालयाने रु. ६७,२००/- प्रति एकर या दराने नुकसानभरपाई निर्धारित करण्यात कोणताही बेकायदेशीरपणा केलेला नाही व निर्देशन न्यायालयाने बाजार किंमतीत आणखी वाढ केली असे म्हणणे न्याय्य नव्हते.

वादखर्चासह अपील खारीज केली जाते.

टी. एन. ए

अपील खारीज करण्यात आली.

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास

त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी वैध मानला जाईल."