

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठीत अनुवाद)

१९९६-१-एससीआर-६८३

उत्तर प्रदेश जल निगम, लखनौ त्यांचे अध्यक्ष आणि इतर यांच्यामार्फत.

वि.

मेसर्स कालरा प्रॉपर्टीज (प्रायव्हेट) लिमिटेड, लखनौ आणि इतर.

१७ जानेवारी, १९९६

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

भूसंपादन अधिनियम १८९४ : कलम ४ (१), ५अ, ६, ११ अ, १७ (२), १७ (४), २३ (१), २४ आणि ४८ (१).

भूसंपादन-अधिसूचना आणि घोषणा - घोषणा प्रसिद्ध करण्यापूर्वी राज्याने घेतलेला जमिनीचा ताबा-त्यानंतर जमीन खरेदी-खरेदीदाराकडून नुकसान भरपाईचा दावा-झालेली विक्री राज्याविरुद्ध रद्दबातल होती-खरेदीदार जमिनीत हितसंबंध प्राप्त करत नाही - अधिसूचनेला आव्हान देऊ शकत नाही - परंतु हितसंबंधित व्यक्ती म्हणून नुकसान भरपाई दावा करू शकतो.

नुकसान भरपाई-अविकसित क्षेत्रात संपादित केलेल्या जमिनीचे निर्धारण-नंतरचा विकास

नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी अप्रासंगिक ठरविण्यात आला.

नुकसानभरपाई-राज्य सरकारने जारी केलेली परिपत्रके- मूलभूत मूल्यांकन रजिस्टरच्या आधारे नुकसान भरपाई ची तरतूद - बेकायदेशीर ठरविण्यात आली.

सखल भागातून पुराच्या पाण्याचा निचरा करण्यासाठी पंपिंग स्टेशन (उदंचन केंद्र) उभारण्यास अपीलकर्ते-निगम यांना शक्य करण्यासाठी अपीलाचा विषय असलेल्या भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू करण्यात आली. भूसंपादन अधिनियम १९९४ च्या कलम ४ (१), १७ (४) आणि ५-अ अन्वये अधिसूचना ८ मार्च १९७३ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली, तर कलम ६ अन्वये घोषणा ९ ऑक्टोबर १९७३ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली. मात्र, घोषणा प्रसिद्ध होण्यापूर्वीच जमिनीचा ताबा घेण्यात आला. त्यानंतर उत्तरवादीने ६० हजार रुपयांना विक्री खतांतर्गत संपादित केलेली जमीन खरेदी केली आणि संपादित जमिनीचा मोबदला मिळावा यासाठी रिट दाखल केली. जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठरविल्याप्रमाणे प्रति चौरस फूट २०० रुपये या दराने नुकसान भरपाई द्यावी, असे निर्देश उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठाने दिले. जिल्हाधिकाऱ्यांनी, उत्तर प्रदेश सरकारने जारी केलेल्या मूलभूत मूल्यमापन परिपत्रकानुसार नुकसान भरपाई निश्चित केली होती.

या न्यायालयात अपील करताना अपीलकर्त्यासाठी असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की, नुकसान भरपाई निश्चित करताना जिल्हाधिकाऱ्यांनी अभिलेखावरील एक स्पष्ट चूक केली होती आणि परिणामी उच्च न्यायालयाने दिलेले निर्देश कायद्याच्या स्पष्ट त्रुटीमुळे रद्द केले होते.

उत्तरवादीसाठी असा युक्तिवाद करण्यात आला की (१) कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना आणि कलम ६ अन्वये घोषणा कलम ११-अ च्या कार्यान्वयनामुळे व्यपगत ठरला. कारण जमिनीचा ताबा वैध नव्हता कारण तो घोषणा प्रसिद्ध करण्यापूर्वी घेण्यात आला होता. त्यामुळे उत्तरवादी प्रचलित बाजारमूल्याच्या आधारे नुकसानभरपाईस पात्र होता; आणि (ii) उत्तर प्रदेश सरकारने जारी केलेल्या परिपत्रकांमध्ये मूळ मूल्यमापन कलम २३ (१) अन्वये नुकसान भरपाई निश्चित करण्याचा आधार ठरेल अशी भूमिका स्वीकारली. जिल्हाधिकाऱ्यांनी केलेले मूल्यमापन मान्य करणे उच्च न्यायालयाने योग्यच होते.

या न्यायालयाने अपिल मंजूर करून असा निर्णय दिला की :

१. कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्यानंतर मालकाने निर्माण केलेली कोणताही बोजा सरकारला बांधून ठेवत नाहीत आणि खरेदीदार मालमत्तेवर कोणतेही मालकी हक्क प्राप्त करत नाही. या प्रकरणी कलम ४ (१) अन्वये २४ मार्च १९७३ रोजी अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली. ५ जुलै १९७३ रोजी जमिनीचा ताबा घेण्यात आला होता, परंतु नंतर कलम ६ अन्वये घोषणा प्रसिद्ध करण्यात आली. कलम १७ (४) अन्वये असलेल्या शक्तींचा वापर करून कलम ५ अ अंतर्गत चौकशी करण्यातून मुक्त करण्यात आले आणि कलम ९ अन्वये नोटीस बजावल्यानंतर अत्यंत तातडीची गरज असल्याने ताबा घेण्यात आला. कारण पुराच्या पाण्याचा निचरा करण्यासाठी उदंचन केंद्र बांधण्यात येणार होते. परिणामी, कलम १७ (२) अन्वये ही जमीन सर्व बोज्यांपासून मुक्त होऊन राज्याच्या ताब्यात निहीत झाली. एकदा ताबा

घेतल्यानंतर कलम १७ (२) च्या अंमलबजावणीद्वारे, कलम ४८ (१) अन्वये संपादनातून माघार घेणारी अधिसूचना राजपत्रात प्रकाशित केल्याशिवाय जमीन सर्व बोज्यांतून मुक्त राज्य शासनाकडे निहीत होते. त्यामुळे १९८४ च्या अधिनियम ६८ नुसार सुधारित कलम ११-अ लागू होत नाही आणि संपादन व्यपगत होत नाही. त्यामुळे कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना आणि कलम ६ अन्वये घोषणामा वैध आहे. [६८८-बी-एफ]

२. कलम ४ (१) अंतर्गत अधिसूचना प्रसिद्ध झाल्यानंतर उत्तरवादीने जमीन खरेदी केली होती, म्हणून ही विक्री राज्यशासना विरुद्ध अवैध आहे आणि त्याने जमिनीवर कोणताही अधिकार, मालकी हक्क किंवा हितसंबंध प्राप्त केले नाही. परिणामी, अधिसूचनेच्या वैधतेला किंवा जमिनीचा ताबा घेण्याच्या नियमिततेला आव्हान देता येणार नाही. [६८८-एफ-जी]

३. मूलभूत मूल्यांकन नोंदवहीच्या आधारे निश्चित करण्यासाठी शासनाद्वारा निर्गमित केलेल्या सूचना बेकायदेशीर होत्या. आधार मूल्यांकन परिपत्रकांनुसार १९९२ मध्ये प्रचलित दरांच्या आधारे कलम २३ (१) अन्वये नुकसान भरपाई निश्चित करणे जिल्हाधिकाऱ्यांचे साहजिकच चुकीचे होते. [६८९-एच, ६९०-एच]

जवाजी नागनाथन विरुद्ध महसूल विभागीय अधिकारी आदिलाबाद, ए.पी. आणि इतर (१९९४) ४ एससीसी ५९५ वर भिस्त ठेवली.

यु.पी. राज्य आणि इतर वि. शाऊ सिंह, (१९९५) एचवीडी खंड I १९१, मंजूर।

४. अधिनियमाच्या कलम २३ (१) अन्वये मूळ मालकाला नुकसान भरपाईचा अधिकार आहे. परिणामी, उत्तरवादीने जमीन ताब्यात घेण्याचा कोणताही हक्क प्राप्त केला नसला तरी, जास्तीत जास्त तो मालकाची जागा घेण्यास पात्र असेल आणि हितसंबंधित व्यक्ती म्हणून नुकसान भरपाई प्रदान करण्याचा दावा करण्याचा अधिकार असेल, परंतु, अधिनियमातील तरतुदीनुसार. (६८८ - एच, ६८९ ए)

५. कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध झाल्याच्या दिवशी प्रचलित असलेली किंमत ज्यास जमीन मालक किंवा जमिनीत हितसंबंध असलेली व्यक्ती हक्कदार आहे. त्यानुसार मार्च १९७३ मध्ये प्रचलित असलेल्या संपादित जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या आधारे मोबदला निश्चित करण्यात यावा. त्या काळात जमिनी विकसित अवस्थेत नव्हत्या. काळाच्या ओघात, या क्षेत्राचा पूर्ण विकास झाला असावा. परंतु अधिनियमाच्या कलम २४ च्या कार्यान्वयनामुळे नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी पुढील घडामोडी अप्रासंगिक ठरतात. [६८९-ए-बी, ६९०.बी-डी]

६. जेव्हा मोठ्या प्रमाणात जमीन संपादित केली जाते, तेव्हा ती चौरस फूट तत्वावर निश्चित केली जाऊ शकत नाही. त्यामुळे ते एकराच्या क्षेत्रफळाच्या आधारेच ठरवावे. एकरावर मोबदला ठरविण्याचे तत्त्व अवलंबल्यास आवश्यक जमिनीपैकी किमान एक तृतीयांश जमीन विकासकामांसाठी म्हणजेच रस्ते, वीज, ड्रेनेज सुविधा आणि इतर सुधारणेच्या कामांसाठी वजा करावी. या दृष्टीकोनातून आणि वस्तुस्थिती व परिस्थितीचा विचार केल्यास उत्तरवादींना ताबा घेतल्यापासून रक्कम न्यायालयात जमा करण्याच्या तारखेपर्यंत ६% दराने व्याजासह एकूण

२५,००० रुपये नुकसान भरपाईसाठी हक्कदार राहतील. तसेच तो नुकसान भरपाई रकमेवर १५% भरपाई करीता हक्कदार आहे. [६९०-डी-जी, ६९१-ए-बी]

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता : १९९३ चे दिवाणी अपील क्रमांक ३२०७.

मध्ये

पुनर्विलोकन याचिका क्रमांक १९८३/१९९३.

मध्ये

१९९४ ची अवमान याचिका (सी) क्रमांक १८८.

आणि

१९९४ चा वा. अ. क्रमांक ३.

अलाहाबाद उच्च न्यायालयाच्या १९९२ च्या रि. या. क्र.३५१८ (एमबी) मधील १७.११.९२ च्या न्यायनिर्णय व आदेशावरून

सह

१९९४ च्या अवमान याचिका क्रमांक १८८ मधील वा. अ. क्रमांक ४ व ७.

आपिलकर्त्यातर्फे गोपाल सुब्रमण्यम आणि एस. मुरलीधर.

उत्तरवादींसाठी अॅटर्नी जनरल मिलन बॅनरजी, ए. बी. रोहतगी, एम. के. रॉय, सुधांशू कमलेन्द्र मिश्रा आणि आर. बी.मिश्रा.

न्यायालयाचा निर्णय न्या. के. रामास्वामी, यांच्याद्वारे देण्यात आला

अवमान याचिकेत तसेच वा. अ. क्रमांक ३/९४ मधील अपील अर्ज निर्देशांसह अपील फेटाळण्याच्या आदेशाचा व पुनर्विलोकन याचिकेत दिलेल्या ५ मे १९९४ रोजी पारित आदेशावर आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान वकिलांचे म्हणणे ऐकून घेतले असून आमच्या निदर्शनास आणून दिलेली वस्तुस्थिती लक्षात घेता, मुख्य प्रकरण गुणवत्तेच्या आधारे निकाली काढावे असा निर्देश दिला, त्यानुसार पुनर्विलोकन याचिका, वादकालीन अर्ज, अवमान याचिका आणि दिवाणी अपील एकत्रितपणे ठेवण्यात आले आहे. दोन्ही बाजूंचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर आमची खात्री झाली की, या प्रकरणात कायद्याच्या स्पष्ट चुका झाल्या आहेत, परिणामी, या न्यायालयाने दिलेले सर्व आदेश रद्द बातल करण्यात येत आहेत आणि अवमान याचिका आणि वादकालीन अर्ज फेटाळले; आणि मुख्य अपिल पुनर्जिवित केले जात आहे.

आम्ही गुणवत्तेच्या आधारे दोन्ही बाजूंच्या वकीलांना ऐकून घेतले आहे, भूसंपादन अधिनियम १८९४ च्या कलम ४ (१) (संक्षिप्तात, "अधिनियम") आणि कलम १७ (४) अन्वये कलम ५ अ अंतर्गत चौकशीच न करण्याची अधिसूचना ८ मार्च १९७३ रोजी प्रसिद्ध झाली, ज्यायोगे झियामौ येथील बस्टर पॅलेसच्या सखल भागातून पुराच्या पाण्याचा निचरा करण्यासाठी उदंचन केंद्र उभारण्याकरीता संपादित केलेल्या जमिनींमध्ये भूखंड क्रमांक ९७ ते १०० आहे. कलम ६ अन्वये ९ ऑक्टोबर १९७३ रोजी घोषणामा प्रसिद्ध करण्यात आली. ५ जुलै १९७३ रोजी जमिनीचा ताबा घेण्यात आला आणि कोणताही निवडा पारित करण्यात आला नाही. मुख्य

प्रकरणातील उत्तरवादी मेसर्स कार्ल प्रॉपर्टीज (प्रायव्हेट) लि. ह्यांनी, ३ फेब्रुवारी, १९८९ रोजी, विक्री खताने संपादित केलेली जमीन एकूण ६०,००० रुपयांना खरेदी केली. जिल्हादंडाधिकारी, जिल्हाधिकारी, लखनौ (परिशिष्ट क्र. ६) यांनी उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या बाजारमूल्याच्या आधारे संबंधित जमिनीबाबत नुकसानभरपाई देण्याचे परमादेश आपिलकर्त्यांना द्यावेत, अशी विनंती करणारी रिट याचिका त्यांनी उच्च न्यायालयात दाखल केली. खंडपीठाने १७ नोव्हेंबर १९९२ च्या आदेशाद्वारे रिट याचिका मंजूर करून परमादेश जारी केला आणि जिल्हाधिकाऱ्यांनी मूल्यांकन केलेल्या बाजारमूल्यानुसार प्रतिवादींना २०० रुपये प्रति चौरस फूट दराने सर्व परिणामरूप नुकसान भरपाई चे लाभ आणि व्याजासह नुकसान भरपाई १९८४ च्या सुधारित अधिनियम ६८ च्या अधिनियम अन्वये देण्यात यावे.

अपिलकर्त्यांच्या विद्वान महान्याय प्रतिनिधी यांनी असा युक्तिवाद केला की, न्यायनिर्णयानंतर असे समोर आले आहे की, स्व-समान जमिनींच्या संदर्भात सरकारने जारी केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार झियामो भागात मुद्रांक शुल्काकरीता ८० रुपये प्रति चौरस यार्ड दराने, बाजारमूल्य निश्चित करण्यात आले होते आणि उत्तरवादीने स्वतः १९८९ मध्ये ६०,००० रुपयांना जमीन खरेदी केली होती. जिल्हाधिकाऱ्यांनी २०० रुपये प्रति चौरस फूट दराने मोबदला ठरविणे ही अभिलेखावरील दिसणारी स्पष्ट त्रुटी आहे आणि खंडपीठाने दिलेले निर्देश कायद्याच्या स्पष्ट त्रुटीमुळे निष्फळ ठरलेले आहेत. या प्रकरणाचा निपटारा होत असल्याच्या कारणास्तव १५ तहकूबी मागणारे आणि मंजूर करून घेणारे ज्येष्ठ वकील गोपाळ सुब्रमण्यम यांनी तोडगा निघाला

नसून त्याची प्रक्रिया सुरु असल्याची माहिती न्यायालयाला दिली आहे. त्यांनी आणखी मुदतवाढ मागितली आहे. हे प्रकरण अनेकवेळा तहकूब करण्यात आल्याने आम्ही खटला तहकूब करण्यास तयार नाही. आपल्या नेहमीच्या निष्पक्षतेत त्यांनी आपण तांत्रिक बाबींवर ठाम नसल्याचे सांगितले आहे. प्रतिवादीने संबंधित जमीन खरेदी केली आहे. या संपादनात सुमारे १०,००० चौरस फुटांचा समावेश होता, याव्यतिरिक्त, उत्तरवादीने आणखी ५,००० चौरस फूट जमीन खरेदी केली होती जी अधिसूचनेनुसार उत्तरवादीने ताब्यात घेतली होती परंतु ती संपादनाचा भाग नाही. कलम ६ अन्वये घोषणामा प्रसिद्ध होण्यापूर्वी ताबा घेण्यात आला असल्याने तो कायदेशीररित्या घेण्यात आला नाही, असा युक्तिवाद त्यांनी केला. हे मान्य आहे की, दुरुस्ती अधिनियम लागू होऊन दोन वर्षे उलटली तरी हा निवडा देण्यात आला नाही. त्यामुळे कलम ४ (१) व अ अन्वये कलम ६ अन्वये केलेली अधिसूचना कायद्याच्या कलम ११ अ च्या कार्यान्वयनामुळे व्यपगत होईल. त्यामुळे उत्तरवादी प्रचलित बाजारमूल्याच्या आधारे असलेला नुकसान भरपाईस पात्र ठरतो. जिल्हादंडाधिकाऱ्यांनी बाजारभाव २०० रुपये प्रति चौरस फूट ठरवला होता, त्यामुळे नुकसानभरपाई २०० रुपये प्रति चौरस फूट दराने आणि परिणामरूप नुकसान भरपाई व व्याज देण्याचे निर्देश देताना खंडपीठाने दिलेल्या आदेशात कोणताही बेकायदेशीरपणा नाही. या प्रकरणातील वस्तुस्थिती लक्षात घेता आम्ही खटला आणखी तहकूब करण्यास किंवा उच्च न्यायालयाकडून नव्याने विचार करण्यासाठी प्रकरण पाठविण्यास तयार नव्हतो. कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्यानंतर मालकाने निर्माण केलेली कोणतेही बोजा

सरकारला बांधून ठेवत नाहीत आणि खरेदीदार मालमत्तेवर कोणतेही मालकी हक्क प्राप्त करत नाही, असा कायदा आहे. या प्रकरणी कलम ४ (१) अन्वये २४ मार्च १९७३ रोजी अधिसूचना प्रसिद्ध करून ५ जुलै १९७३ रोजी जमिनीचा ताबा घेऊन उदंचन केंद्र बांधण्यात आले. त्यानंतर ८ जुलै १९७३ रोजी कलम ६ अन्वये घोषणा प्रसिद्ध करण्यात आला यात शंका नाही. कलम १७ (४) अन्वये अधिकाराचा वापर करून कलम ५ अ अन्वये चौकशी माफ करण्यात आली आणि कलम ९ अन्वये नोटीस बजावल्यानंतर तातडीची गरज असल्याने पुराच्या पाण्याचा निचरा करण्यासाठी उदंचन केंद्र बांधण्यात येणार होते. म्हणून ताबा घेण्यात आला होता. परिणामी, कलम १७ (२) अन्वये ही जमीन सर्व बोजांपासून मुक्त होऊन राज्यात सरकारकडे निहित करण्यात ताब्यात आली. हा आणखी एक प्रस्थापित कायदा आहे की एकदा ताबा घेतल्यानंतर, कलम १७ (२) च्या कार्यान्वयनाद्वारे, जमीन सर्व बोजांपासून शासनाकडे विहित आहे, जोपर्यंत कलम ४८ (१) अंतर्गत संपादनातून माघार घेणारी अधिसूचना राजपत्रात प्रसिद्ध होत नाही. त्यामुळे १९८४ च्या अधिनियम ६८ मध्ये सुधारित कलम ११ अ लागू होत नाही आणि संपादन व्यपगत होत नाही. त्यामुळे कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना आणि कलम ६ अन्वये घोषणा वैध राहिल. पूर्वी म्हटल्याप्रमाणे कलम ४८ (१) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध केल्याशिवाय आणि त्यानुसार ताबा परत केल्याशिवाय संपादित जमीन काढून घेण्याची इतर कोणतीही तरतूद या कायद्यात नाही. याशिवाय, मेसर्स कालरा प्रॉपर्टीज, उत्तरवादीने कलम ४ (१) अंतर्गत अधिसूचना प्रसिद्ध झाल्यानंतर जमीन खरेदी केली होती, त्यामुळे त्याची विक्री राज्याविरुद्ध अवैध आहे आणि त्याने

जमिनीवर कोणताही अधिकार, मालकी हक्क किंवा व्याज मिळविले नाही. परिणामी, कलम ६ अन्वये घोषणा प्रसिद्ध होण्यापूर्वी अधिसूचनेच्या वैधतेला किंवा जमिनीचा ताबा घेण्याच्या नियमिततेला आव्हान देता येणार नाही, असा प्रस्थापित कायदा आहे.

पुढचा प्रश्न असा आहे की, उत्तरवादी नुकसान भरपाईसाठी हक्कदार आहे का आणि तसे असेल तर कोणत्या तारखेपासून आणि कोणत्या दराने? कायद्याच्या कलम २३(१) अन्वये मूळ मालकाला नुकसान भरपाईचा अधिकार आहे परिणामी उत्तरवादीने जमिनीवर कोणतेही मालकी हक्क प्राप्त केले नसले, तरी कायद्यातील तरतुदीनुसार, जास्तीत जास्त तो मालकाच्या जागा घेण्याचा हक्कदार असेल आणि नुकसान भरपाई प्रदान करण्यासाठी दावा करण्याचा अधिकार त्याला असेल. परंतु अधिनियमांच्या तरतुदींप्रमाणे कलम ४ (१) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध झाल्याच्या दिवशी प्रचलित असलेली किंमत, ही जमीन मालक किंवा अशी व्यक्ती जिचा जमिनीशी हितसंबंध आहे, त्यास मिळण्याचा अधिकार आहे असा प्रस्थापित कायदा आहे. त्यामुळे नुकसानभरपाईत स्वारस्य असणारी व्यक्ती म्हणून खरेदीदार पूर्वीच्या मालकाच्या जागी येत असल्याने नुकसान भरपाईचा दावा करण्यास पात्र आहे.

या न्यायालयाने जावाजी नागलनाथम विरुद्ध महसूल विभागीय अधिकारी, आदिलाबाद, आंध्र प्रदेश आणि इतर, (१९९४) ४ एससीसी ५९५ या खटल्यात मुद्रांक कायदांतर्गत मुद्रांक शुल्क आकारण्याच्या उद्देशाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठेवलेल्या आधारभूत मूल्यांकन नोंदवहीच्या आधारे संपादित जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित केले जाईल का आणि त्या आधारे मूल्यमापन करण्याची

पद्धत कायद्याने वैध आहे का, याचा विचार केला होता. मुद्रांक शुल्काचे आधारभूत मूल्यांकन ठरविण्याचे मुद्रांक कायद्याच्या कलम ४७ अ अन्वये राज्याला असलेल्या अधिकाराच्या संदर्भात या प्रश्नाचा विस्तारपूर्वक विचार करण्यात आला. कलम ४७ अ अन्वये मुद्रांक कायद्यात स्थानिक सुधारणा करून राज्य विधिमंडळाने केलेल्या सुधारणांचे सविस्तर सर्वेक्षण केल्यानंतर या न्यायालयाने असे म्हटले होते की, बाजारमूल्य केवळ दावेदाराने जोडलेल्या पुराव्यांच्या आधारे आणि राज्याने त्याचे खंडन करून, त्या विशिष्ट जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या आधारे निश्चित केले जाईल. आधारभूत मूल्यांकन हे केवळ मुद्रांक शुल्क गोळा करण्याच्या हेतूने असते आणि त्यामुळे ते बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी पाया तयार करू शकत नाही.

मूळ मूल्यमापनाच्या आधारे जिल्हाधिकाऱ्यांनी निश्चित केलेल्या बाजारमूल्याची योग्य प्रकारे अंमलबजावणी होईल, असा न्यायालयाचा निष्कर्ष साहजिकच बेकायदेशीर आहे. गोपाळ सुब्रमण्यम यांनी असा युक्तिवाद केला की, उत्तर प्रदेश सरकारने कलम २३ (१) अन्वये नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी आधारभूत मूल्यांकन आधार ठरेल ही भूमिका स्वीकारून तीन वेगवेगळी परिपत्रके काढली आहेत आणि म्हणूनच उच्च न्यायालयाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी केलेले मूल्यांकन स्वीकारणे आणि त्या आधारावर नुकसान भरपाई देण्याचे निर्देश देणे योग्य आहे. नागनाथन प्रकरणाच्या निकालानंतर (उपरोल्लेखित) अलाहाबाद उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठाने उत्तर प्रदेश आणि इतर राज्यातील निकाल दिला. व्ही. शाऊ सिंग, (१९९५) एचव्हीडी खंड १ १९१ ने असे म्हटले होते की मुद्रांक शुल्काच्या वसुलीसाठी निश्चित केलेल्या दरांवर बाजारमूल्य निश्चित

करण्यासाठी अवलंबून राहता येत नाही. त्यामुळे आधारभूत मूल्यांकन नोंदवहीच्या आधारे बाजारमूल्य ठरविण्यासाठी शासनाने दिलेले निर्देश बेकायदेशीर ठरविण्यात आले. त्यामुळे आधारभूत मूल्यांकन परिपत्रकानुसार १९९२ मध्ये प्रचलित दरांच्या आधारे कलम २३ (१) अन्वये नुकसान भरपाई निश्चित करणे जिल्हाधिकाऱ्यांचे स्पष्टपणे चुकीचे होते.

मार्च १९७३ पर्यंत प्रचलित असलेल्या संपादित जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या आधारे मोबदला निश्चित करण्यात यावा, अशी प्रस्थापित कायदेशीर स्थिती लक्षात घेता, संपादित केलेली जमीन विकसित क्षेत्रात नाही, असा युक्तिवाद अॅटर्नी जनरल यांनी वारंवार केला, तर श्री गोपाल सुब्रमण्यम यांनी ती विकसित क्षेत्राच्या एका कोपऱ्यात असल्याचा युक्तिवाद केला आणि की, त्यामुळे जमिनीचे बाजारमूल्य अधिक असते. गोपाळ सुब्रमण्यम यांचा जमिनीच्या स्थितीबाबतचा युक्तिवादही मान्य केला जातो, मान्य केलेली परिस्थिती अशी आहे की, सखल भागातील पाण्याचा निचरा होण्यासाठी उदंचन केंद्र उभारण्यासाठी ही जमीन संपादित करण्यात आली होती. दुसऱ्या शब्दात १९७३ पर्यंत या जमिनी विकसित अवस्थेत नव्हत्या आणि त्या जमिनी बुडीत क्षेत्राजवळ आहेत आणि पुराच्या पाण्याचा निचरा करण्यासाठी उदंचन केंद्र उभारणे यासाठी हे संपादन आहे. काळाच्या ओघात विकास होईल आणि १९९२ प्रमाणे या भागाचा पूर्ण विकास झाला असावा, हे उघड आहे. परंतु कायद्याच्या कलम २४ च्या अंमलबजावणीमुळे नुकसान भरपाई निश्चितीसाठी पुढील घडामोडी अप्रासंगिक ठरतात. अॅटर्नी जनरल यांनी १९८०-८२ मधील बाजारमूल्याची सांख्यिकी आकडेवारी १५ रुपये प्रति चौरस फूट

असा वारंवार उल्लेख केला असला, तरी पुरावे जोडल्याशिवाय ही आकडेवारी पुरावा ठरत नाही, हाही तितकाच प्रस्थापित कायदा आहे. मोठ्या प्रमाणात जमीन संपादित केल्यावर ती चौरस फूट तत्त्वावर ठरवता येत नाही, हाही तितकाच ठरलेला कायदा आहे. त्यामुळे ते एकरी क्षेत्रफळाच्या आधारेच ठरवावे. एकरावर मोबदला ठरविण्याचे तत्त्व अवलंबिल्यास आवश्यक जमिनीपैकी किमान एक तृतीयांश जमीन विकासकामांसाठी म्हणजेच रस्ते, वीज, जल निसारण सुविधा आणि इतर सुधारणेच्या विकासासाठी वजा केली जावी, हा ही तितकाच प्रस्थापित कायदा आहे. १९८९ मध्ये जेव्हा उत्तरवादीने स्वतः मालमत्ता खरेदी केली होती, तेव्हा त्याचे बाजारमूल्य ६०,००० रुपये होते. त्यामुळे ही विक्री सामान्य बाजारपेठेतील इच्छूक पक्षांमधील प्रामाणिक विक्री असेल आणि संपादनाखालील जमिनीचे बाजारमूल्य वाढविण्याचा हेतू नसेल, असा आणखी प्रस्थापित कायदा आहे. पूर्वी आढळल्याप्रमाणे, १९७३ मध्ये त्या भागातील पुराच्या पाण्याचा निचरा करण्यासाठी भूसंपादन करण्यात आल्याने कोणताही विकास झाला नाही. साहजिकच त्याचे बाजारमूल्य मोठे नसले तरी कालांतराने शेजारचा परिसर विकसित झाला असावा. या दृष्टीकोनातून व वस्तुस्थिती व परिस्थितीचा विचार केल्यास भूसंपादन अधिकाऱ्याला मोबदला ठरविण्याचे आदेश देऊन हे प्रकरण उच्च न्यायालय किंवा भूसंपादन अधिकाऱ्यास भरपाई निश्चित करण्यासाठी निर्देश देऊन पाठवून कोणताही उपयुक्त हेतू साध्य होणार नाही, असे आमचे मत आहे. उत्तरवादी एकूण २५,००० रुपये नुकसान भरपाईसाठी हक्कदार असतील, असे आमचे मत आहे. उत्तरवादी ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून न्यायालयात रक्कम जमा करण्याच्या तारखेपर्यंत ६% दराने व्याज

मिळण्यास पात्र आहे. प्रतिवादीला नुकसान भरपाई म्हणून निश्चित केलेल्या २५,००० रुपयांवर १५% नुकसान भरपाई देखील मिळते. हा आदेश प्राप्त झाल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत अपीलकर्त्याला ही रक्कम जमा करण्याचे निर्देश दिले जातात. कलम ४ (१) अन्वये समाविष्ट जमिनीपेक्षा जास्त जमिनीचा ताबा घेतला असेल तर आमच्या आदेशात त्याचा समावेश होणार नाही आणि कायदानुसार योग्य ती कारवाई करण्यात यावी.

त्यानुसार अपील मंजूर केले जात आहे आणि रिट याचिका निकाली ठरत आहे, परंतु या परिस्थितीत कोणत्याही खर्चाविना.

टी.एन.ए.

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