

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर. ५०३

राजशेखर संगप्पा तारांडी अँड अदर्स

- विरुद्ध -

दी असिस्टंट कमिशनर अँड लँड एक्झिझिशन ऑफिसर अँड अदर्स

१५ मार्च १९९६

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

भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ :कलम ४(१), कलम २३ आणि कलम २४ खंड पाचवे.

भूमि संपादन-नुकसान भरपाई-निर्धारणासाठीचे तत्त्व-जमिनीची संभाव्य क्षमता विचारात घेतली जाऊ शकत नाही.

भूमि संपादन - १९७९ मध्ये जारी केलेली अधिसूचना - विकसित क्षेत्रापासून लक्षणीय अंतरावर असलेली अधिग्रहित जमीन - अधिसूचनेच्या तारखेला क्षेत्राचा कोणताही विकास झाला नव्हता - नुकसानभरपाई रु.१८,०००/- प्रति एकर प्रदान केली - निर्देशन न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम रु. ५,६१,७२९/- एवढी उंचावली - उच्च न्यायालयाकडून नुकसानभरपाई कमी केली आणि रु. ६५,०००/- प्रति एकर एवढे प्रदान करण्यात आले - या प्रकरणात नियुक्त केलेल्या आयुक्तांनी १९९२ ची वैशिष्ट्ये सांगितली होती - निरीक्षणाच्या वेळेपर्यंत म्हणजे १९७९ ते १९९२ दरम्यान बराच विकास होत सुरु होता -असा निर्णय देण्यात आला कि, या परिस्थितीत त्याच्या पुराव्यावर न्याय्य रीतीने रित्या भर दिला गेला नाही - निर्देशन न्यायालय कल्पनेच्या कारनाम्यांमध्ये गुंतलेले न्याय्य नव्हते - उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाईचा निर्णय न्याय्य रीतीने निश्चित केला.

पेरियार आणि पारीकत्री रबर्स लिमिटेड - विरुद्ध - स्टेट ऑफ केरला, (१९९०) एस. सी. २१९२, संदर्भित.

अनुज्ञा मंजूर झाली.

आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान अधिवक्तांचे म्हणणे ऐकले.

दि. २० डिसेंबर १९७९ रोजी, भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ४(१) अंतर्गत (थोडक्यात, 'अधिनियम') धारवाड शहराजवळील १३ एकर २९ गुंठा जमीन

अधिग्रहित करण्याची अधिसूचना प्रकाशित करण्यात आली. भूमि संपादन अधिकाऱ्याने दि. २३ सप्टेंबर १९८६ रोजी दिलेल्या निवाड्यात नुकसानभरपाई रु. १८,०००/- प्रति एकर एवढी निर्धारित केली. निर्देशन केल्यावर, दिवाणी न्यायालयाने, दि. २४ एप्रिल १९९२ रोजी दिलेल्या न्यायनिवाड्यामध्ये व हुकूमनाम्यामध्ये नुकसानभरपाईची रक्कम रु. १२.९० चौ. फ. एवढी निर्धारित केली, जी रु. ५,६१,७२९/- प्रति एकर एवढी येते. अपील केल्यावर, कर्नाटक उच्च न्यायालयाने दि. ४ मार्च १९९४ रोजी एम. एफ. ए. क्र. २४५५/१९९२ मध्ये नुकसानभरपाई कमी करून रु.६५,०००/- प्रति एकर एवढी केली. त्यामुळे विशेषअनुज्ञेद्वारे हे अपील दाखल करण्यात आली.

अपीलकर्त्याचे विद्वान अधिवक्ता श्री विद्या सागर यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, जमीन विकसित क्षेत्राजवळ असल्याचे उच्च न्यायालयाला आढळून आल्याने आणि या प्रकरणात नियुक्त केलेल्या आयुक्तांचा पुरावा लक्षात घेता, नुकसानभरपाई रु. ६५,०००/- एवढी कमी करून कायद्याची गंभीर चूक केली आहे. आम्हाला वादात कोणतेही बळ सापडत नाही. पुरावा उघड करतो की विकसित क्षेत्र बरेच दूर होते. सर्वात जवळचे विकसित ठिकाण-मध्यवर्ती बसस्थानक-अधिग्रहित जमिनीपासून १- १/२ ते २ कि. मी. अंतरावर आहे. या प्रकरणात नियुक्त केलेल्या आयुक्तांनी १९९२ सालची विद्यमान वैशिष्ट्ये सांगितली आहेत. त्यांच्या निरीक्षणाच्या वेळेपर्यंत, म्हणजे १९७९ ते १९९२ दरम्यान बराच विकास झाला होता आणि त्यामुळे आयुक्तांच्या पुराव्यावर न्याय्य रीतीने रित्या अवलंबून राहता आले नव्हते. उच्च न्यायालयाने अशा परिस्थितीचा विचार केला आहे की जमिनी बिगर-कृषी जमीन म्हणून संभाव्य होत्या आणि त्या आधारावर त्यांचे मूल्य निश्चित केले गेले आहे. सर्व संबंधित बाबींचा विचार केल्यानंतर जमिनीचे मूल्य रु. ६५,०००/- प्रति एकर एवढे निर्धारित करण्यात आले.

असा निश्चित कायदा आहे की, पुराव्यांचे काळजीपूर्वक मूल्यमापन करणे आणि अनिवार्य संपादनाखाली अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई निश्चित करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे. कलम ४ (१) च्या अधिसूचनेच्या प्रकाशनाच्या तारखेला प्रचलित बाजारपेठेच्या परिस्थितीनुसार खुल्या बाजारात इच्छुक खरेदीदाराच्या खुर्चीवर बसून इच्छुक खरेदीदार, जर विक्रीसाठी खुल्या बाजारपेठेत जमिनी देऊ केल्या तर, अभिलेखातील पुराव्यांच्या आधारे नुकसानभरपाई निर्धारित

करण्यासाठी न्यायालयाला विनंती केली जाते त्या दराने जमीन खरेदी करण्यास इच्छुक खरेदीदार तयार असेल की नाही हे ठरवण्यासाठी देखील कायदा निश्चित केला आहे. दुर्दैवाने, दिवाणी न्यायाधीशांनी, आधी सांगितल्याप्रमाणे, त्याच्या कल्पनाशक्तीच्या कर्तबगारीचे प्रदर्शन केले होते आणि तीन विक्री पात्रांच्या आधारे, नि.क्र. पी-८ ते नि. क्र. पी-१०, ज्यापैकी दोन विक्री पत्रे १२ चौरस यार्ड आणि १२८ चौरस यार्डच्या छोट्या मर्यादेशी संबंधित आहेत. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाईचे मूल्य १० टक्क्यांनी कमी करून १२.९० प्रति चौरस फूट एवढे निश्चित केले. ह्या न्यायालयाने पेरियार आणि पारीकन्नी रबर्स लिमिटेड - विरुद्ध - स्टेट ऑफ केरला, (१९९०) एस. सी. २१९२, परिच्छेद ८ मध्ये गैरवर्तनाच्या जाळ्यात असलेल्या अधिकृत वर्तनाचे वर्णन असे केले आहे:

"योग्य प्रकरणांमध्ये गैरवर्तनाच्या न्यायालयीन कृत्यांमधूनही निष्कर्ष काढणे खुले असू शकते. या न्यायालयाने झिडकारलेल्या आचार नियम हे मनमानी आणि अवास्तव बाजारभाव निर्धारित करण्यासाठी आश्रयस्थान म्हणून अधिकृत कृतीस खिळा मारून पक्के करते आणि संबंधित व्यक्ती अधिग्रहित जमिनीला मनमानी किंवा अवास्तव नुकसानभरपाई निर्धारित करण्याच्या कार्यात गुप्त वर्तनासाठी अधिकृत कृतीला लपवू शकणार नाही."

निर्देशन न्यायालयाने स्वीकारलेला दृष्टीकोन उच्च न्यायालयाने न्याय्य रीतीने रित्या खारीज केला आहे. अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत त्या भागात कोणताही विकास झाला नसल्याची वस्तुस्थिती लक्षात घेता, जरी जमिनी बिगर-कृषी वापरासाठी वापरण्यास सक्षम होत्या आणि कलम २४, खंड पाचवा, नुकसानभरपाई निर्धारित करताना संपादनामुळे भविष्यातील संभाव्यतेचा विचार करण्यास मनाई करते, हे देखील लक्षात घेता, उच्च न्यायालयाने न्याय्य रीतीने नुकसानभरपाई रु. ६५,०००/- प्रति एकर निर्धारित केली आहे. राज्याने कोणतीही अपील दाखल केली नसल्यामुळे, आम्ही उच्च न्यायालयाच्या आदेशाला कायम ठेवतो व बाजारभाव आणखी वाढवण्याचे कोणतेही समर्थन आम्हाला सापडत नाही.

त्यानुसार अपील खारीज केली जाते, परंतु, या परिस्थितीत, वादस्वर्च विरहित.

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."