

(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

(१९९६) ३ एस. सी. आर. ६६८

लुधियाना इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट

- विरुद्ध -

ब्रिजेश सिंग छाल आणि अन्य, इत्यादी.

१९ मार्च, १९९६

[के. रामास्वामी, एस. पी. भरुचा आणि के. एस. परीपूरनन,, न्या.न्या.]

पंजाब नगर सुधार अधिनियम, १९२२ : कलम ३६.

भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ : कलम ४(१).

भूमि संपादन - भरपाई - समतल केलेली जमीन आणि सखल जमीन म्हणून जमिनीचे वर्गीकरण निर्धारित करण्यासाठी तत्त्व - भरपाई निर्धारित करण्यासाठी पट्टा प्रणालीचा अवलंब - नंतरच्या प्रवर्गासाठी कमी भरपाईचा निवाडा - जमीनमालकांद्वारा अपील - उच्च न्यायालयाने एकसमान दराने बाजार मूल्य निश्चिती - कायदानुसार योग्य नसल्याचा निर्णय दिला - निर्णय दिला की पट्टा प्रणालीचा अवलंब करणे हे न्याय्य भरपाई निर्धारित करण्यासाठी योग्य तत्त्व आहे - मागणीदारांनी हे सिद्ध केले पाहिजे की समतल केलेल्या जमीनी आणि सखल जमीनी समान बाजार मूल्य मिळण्यास पात्र आहेत - प्रकरणाच्या परिस्थितीत, निर्देशन न्यायालयाचा भरपाई देण्याचा आदेश पूर्ववत करण्यात आला.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. ७०२५/१९९६, इत्यादी.

दिवाणी रिट याचिका क्रं. ३७५८/१९९२ मधील पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाचे दिनांक १७.१२.९२ रोजीचे न्यायनिर्णय व आदेश यातून

अपीलकर्त्यासाठी : प्रेम मल्होत्रा.

उत्तरवादींसाठी : उज्जागर सिंग देवेन्द्र, वर्मा आणि सुश्री नरेश बक्षी.

न्यायालयाचा पुढील आदेश देण्यात आला:

विलंब माफ केला.

अनुमती देण्यात आली. आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान काउन्सेल यांचे म्हणणे ऐकले आहे.

अपीलकर्त्याच्या वतीने विद्वान काउन्सेल यांनी युक्तिवाद केलेला केवळ प्रश्न हा जमिनीच्या पट्ट्याच्या (बेल्टिंगच्या) संबधात आहे. लुधियाना जवळ स्थित असलेली १३ एकराची जमिन व्यावसायिक नि निवासी प्रयोजनासाठी संपादित करण्यात आली. भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ४(१) खाली अधिसूचनेशी समान विषयावर असलेली पंजाब नगर सुधार अधिनियम, १९२२ च्या कलम ३६ खाली अधिसूचना १३ जुलै, १९७३ रोजी प्रकाशित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिनांक ३ फेब्रुवारी, १९७६ रोजी त्याच्या निवाड्यात जमीनीचे वर्गीकरण समतल केलेली जमीन आणि सखल जमीन असे केले. समतल केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, त्याने भरपाई रु. २१ प्रति चौरस यार्ड या दराने दिली आणि सखल जमिनीसाठी रु. १३ प्रति चौरस यार्ड या दराने दिली. निर्देशन दाखल केल्यावर, जिल्हा न्यायाधिकाऱ्यांनी ५ करणामची खोली असलेल्या मुख्य रस्त्याला लगत जमिनीच्या बाबतीत, भरपाई रु. १०७ प्रति चौरस यार्ड या दराने दिली आणि इतर जमिनीसाठी, त्यांनी भरपाई रु. ८० प्रति चौरस यार्ड या दराने दिली आणि सखल क्षेत्रासाठी भरपाई रु. ५० प्रति चौरस यार्ड या दराने दिली. मागणीदारांनी जिल्हा न्यायालयाच्या निवाड्याला आव्हान दिले आणि उच्च न्यायालयाने रिट याचिकांमध्ये असा निर्णय दिला आहे की सर्व जमिनी समान स्थित आहेत. तदनुसार, त्यांनी भरपाई एकसमानपणे रु. १०७ प्रति चौरस यार्ड या दराने दिली. बेल्टिंगच्या संबधात उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्देशामुळे सुधार विश्वस्त मंडळ व्यथित झाले. त्यामुळे, ही अपीले विशेष अनुमतीद्वारे दाखल करण्यात आली.

भूसंपादन अधिकाऱ्याने असे कथन केले आहे की निवाड्यामध्ये नमूद केलेल्या वेगवेगळ्या खसरा क्रमांक असलेल्या ६१ कनाल १० मालास क्षेत्र असलेल्या जमिनी सखल भागात आहेत आणि त्या ३ ते ६ फिट खोल असलेल्या तलावाच्या खाली आहेत. बरीच रक्कम खर्च करून जमिनी सुधारल्या शिवाय, त्यांना भूपृष्ठाशी समतल केले जाऊ शकत नाही. त्यामुळे भूसंपादन अधिकाऱ्याने त्या जमिनीसाठी रु. १३ प्रति चौरस यार्ड या दराने भरपाई दिली. उच्च न्यायालयाने, आक्षेप घेतलेल्या आदेशात, आपल्या आधीच्या न्यायनिर्णयावर अवलंबून राहून निर्णय दिला कि भूसंपादन अधिकाऱ्याने आणि निर्देशन न्यायालयाने स्विकारलेली पट्टा प्रणाली कायदानुसार योग्य नाही. या न्यायालयाच्या निर्णयांद्वारे हे निश्चित केले आहे की अन्याय्य निवाडा नंतर होऊ नये म्हणून, न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई निर्धारित करण्यासाठी पट्टा (बेल्टिंग) हे उचित तत्त्व आहे. जेव्हा मोठ्या प्रमाणात जमीन संपादित केली जाते, तेव्हा रस्त्यांना लगत असलेल्या जमिनीला किंवा विकसित क्षेत्राला आणि आतील भागात असलेल्या जमिनीला समान बाजार मूल्य मिळत

नाही. जमिनी सखल भागात आहेत हे जेव्हा सिद्ध होते, तेव्हा हे उघडउघड आहे कि समतल भागात असलेल्या जमिनींना सखल भागात असलेल्या जमिनीच्या बाजार दरापेक्षा उच्च बाजार दर मिळतो.

मागणीदारांसाठी उपस्थित होणारे विद्वान ज्येष्ठ काउन्सेल श्री. उज्जागर सिंग यांनी असा युक्तिवाद केला की वाटपग्राही हे त्यांची दुकाने किंवा आस्थापना जमिनीखाली बांधण्यासाठी सखल भागातील जमीन खरेदी करण्यास प्राधान्य देतील जेणेकरून त्यांना वाटप केलेल्या जमिनीचा किफायतशीर वापर करता येईल. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने एकसमान दराने केलेली बाजार मूल्य ही कायदानुसार योग्य आहे. आम्ही मागणीकारांनी घेतलेल्या भूमिकेचे महत्त्व मानू शकत नाही. मागणीदारांनी, वस्तुतः, हे सिद्ध करावयास हवे की समतल केलेल्या जमिनी आणि सखल जमिनी एकच बाजार मूल्य मिळण्यास पात्र आहेत आणि म्हणून त्यांना भरपाई एकाच दराने देणे आवश्यक आहे. असे दिसते की भूसंपादन अधिकाऱ्याने स्वतःच नमूद केले आहे की जमिनीची खोली ३ ते ६ फीट आहे, जे निर्देशन न्यायालयात अमान्य करण्यात आले नव्हते. जमीन समतल केल्या खेरीज, त्या जमिनीला समतल जमिनी एवढे बाजार मूल्य मिळू शकत नाही. त्या परिस्थितीत, पट्टा प्रणालीचा अवलंब केला जाऊ शकत नाही आणि सर्व जमिनीच्या बाबतीत एकसमान दराने भरपाई देण्यात यावी असा निर्णय देण्यामध्ये उच्च न्यायालयाची स्पष्टपणे चूक झाली.

अपिले तदनुसार अनुमत करण्यात येतात आणि भूसंपादन अधिकाऱ्याच्या निवाड्यात नमूद केलेल्या खसरा क्रमांकातील ६१ कनाल १० गुंठे क्षेत्रफळ असलेल्या सखल जमिनींना रु. ५० प्रति चौरस यार्ड दराने भरपाई देण्याचा निर्देशन न्यायालयाचा आदेश पूर्ववत लागू होतो. वादखर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

अपिले अनुमत.

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 वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन करता आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

.....