<u>**(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)**</u>

[१९९६] २ एस. सी. आर ७४९

स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश ई. टी. सी.

- विरुद्ध -

श्रीमती राम कुमारी देवी ई. टी. सी.

फेब्रुवारी १५, १९९६.

[न्यायमूर्ति के. रामास्वामी आणि न्यायमूर्ति जी. बी. पटनायक]

भूमिसंपादन अधिनियम , १८९४:

कलम ४ (१), ११ , २३ (१-ए), २३ (२) आणि २८ - भरपाईचा निवाडा - सक्तीच्या संपादनाच्या बाबतीत, वाजवी भरपाईचे मूल्यांकन करणे आणि सरकारी राजकोषावर अनावश्यक बोजा टाळणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे - बाजार मूल्य वाढवण्यासाठी विक्री पत्रे अस्तित्वात आणली गेली - स्वीकारले जाणार नाही - राज्याने प्रति एकर ३०,००० रुपये दराने देण्यास सहमती दर्शविल्यामुळे, भरपाई त्यानुसार निश्चित केली जाईल - कायदेशीर मोबदला, भरपाई जमा करण्याच्या तारखेपर्यंतचे व्याज आणि वाढीव भरपाईवर अतिरिक्त रक्कम मिळण्यास हक्कदार मागणीदार.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र.३८१४ / १९९६ इत्यादी.

एफ. ए. क्रमांक ६०३ / १९९३ मधील अलाहाबाद उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १६.११.९४ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यांसाठी ए. बी. रोहतगी, के. मिश्रा, सुधांशू आणि आर. बी. मिश्रा.

उत्तरवादींसाठी एम. एन. कृष्णमणी, पी. के. जैन, आर. सी. वर्मा आणि अशोक के. श्रीवास्तव.

न्यायालयाने पुढील आदेश दिलाः

अनुमती मंजूर झाली.

आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान अधिवक्त्यांना ऐंकले.

भूमिसंपादन अधिनियम १८९४ च्या कलम ४ (१) अंतर्गत (थोडक्यात, 'अधिनियम ') अधिसूचना १४ सप्टेंबर १९८५ रोजी प्रकाशित करण्यात आली होती, ज्यात उत्तर प्रदेश राज्यातील ललितपूर येथे शासकीय पदवी महाविद्यालयाच्या स्थापनेसाठी एक एकर जमीन

संपादित करण्यात आली होती. भूमिसंपादन अधिकाऱ्याने अधिनियमाच्या कलम ११ अंतर्गत १ सप्टेंबर १९८८ रोजी दिलेल्या निवाड्यात प्रति एकर ११,८८७.७८ रुपये या दराने भरपाई निश्चित केली. अधिनियमाच्या कलम १८ अंतर्गत दिलेल्या निर्देशनानुसार, जिल्हा न्यायाधीशांनी २१ एप्रिल १९९० रोजी दिलेल्या आपल्या निवाडयाद्वारे आणि हुकूमनाम्याद्वारे भरपाई रु. ५ प्रति चौरस फूट निश्चित केली. अपीलकर्त्यांच्या अपीलावर, उच्च न्यायालयाने प्रथम अपील क्र ६०३/९३ इ. मधील १६ नोव्हेंबर १९९४ रोजीच्या निकाल आणि हुकूमनाम्याद्वारे भरपाई प्रति चौरस फूट ३.३० रुपये इतकी कमी केली. अशा प्रकारे विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील केले जातात.

श्री. ए. बी. रोहतगी यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की उच्च न्यायालय आणि निर्देश न्यायालयाने स्वीकारलेला संपूर्ण दृष्टीकोन स्पष्टपणे बेकायदेशीर आणि चुकीचा आहे. जेव्हा १३.७५ एकर जमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी संपादित केली गेली होती, तेव्हा चौरस फूट आधारावर जमीन खरेदी करण्याचा वाजवी विवेकपूर्ण खरेदीदार प्रस्ताव देईल का हा प्रश्न आहे आणि अपीलकर्त्याच्या विद्वान अधिवक्त्याने तो योग्यरित्या उपस्थित केला आहे. निर्देश न्यायालयाने तीन विक्री करारा जे प्रदर्श ए२, ए३ आणि ए१ वर आहेत त्यावर भर दिला. प्रदर्श ए २ दिनांक १८ ऑक्टोबर १९८४ रोजी मागणीदाराने स्वतः विकलेल्या ६० 'x २०' जमिनीशी संबंधित आहे जी ५ रुपये प्रति चौरस फूट दराने ६,००० रुपयांना विकली गेली. त्याने दिनांक १९ जानेवारी १९८३ रोजी प्रदर्श ए ३ अंतर्गत ४० 'x ४०' फूट जमीन ८,००० रुपयांना विकली. १६०० चौरस फूट दिनांक १८ जानेवारी १९८३ रोजी प्रदर्श ए१ अंतर्गत ८,००० रुपयांना विकली गेली. निर्देश न्यायालयाने या विक्री दस्तऐवजांवर आणि रस्त्यांच्या समासासाठी ८ रुपये प्रति चौरस फूट आणि अंतर्गत जमिनीसाठी ५ रुपये प्रति चौरस फूट या मुद्रांक शुल्काच्या उद्देशाने स्थानिक प्रशासनाने निर्धारित केलेल्या दरांवरही भर दिला. त्यावर अवलंबून राहून, निर्देश न्यायालयाने भरपाई रु. ५ प्रति चौरस फूट निश्चित केली. उच्च न्यायालयाने ते स्वीकारताना विकासात्मक शुल्कासाठी एक तृतीयांश कपात केली आणि भरपाई ३.३० रुपये प्रति चौरस फूट निश्चित केली. प्रस्तावित संपादनाची माहिती मिळाल्यावर मागणीदारांनी ६० 'x २०', ४० 'x ४०' आणि १६०० चौरस फूट इतक्या जमिनीचे छोटे तुकडे विकल्याचे दिसून येते. संपादनाचा प्रस्ताव आधीच्या टप्प्यावर केला जाईल आणि संपादनाला अंतिम रूप देण्यास बराच वेळ लागेल, हे सर्वश्रुत आहे. या

प्रक्रियात , संपादनाची जाणीव झाल्यावर, साहजिकच, बाजारभाव वाढवण्यासाठी ही विक्री पत्रे अस्तित्वात आणली गेली आहेत. वाजवी भरपाईचे मूल्यांकन करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे, असे सुस्थापित तत्त्व या न्यायालयाने मांडले आहे. प्रचलित बाजारभाव सिद्ध करण्याचा भार मालकावर आहे . पक्षांकडून पुरावा सादर केल्यावर, न्यायालयाला स्वीकारावी लागणारी निर्णायक चाचणी अशी आहे की न्यायालयाला विवेकपूर्ण खरेदीदाराच्या भूमिकेत शिरुन, कल्पनाशक्ती टाळावे लागेल आणि खुल्या बाजारपेठेतील वाजवी विवेकपूर्ण खरेदीदार संपादित जमिनीच्या संदर्भात बाजार मूल्य निश्चित करण्याचा न्यायालयाचा हेतू आहे तेवढीच किंमत देऊ शकेल की नाही याचा विचार करावा लागेल. हे सक्तीचे संपादन असल्याने, वाजवी भरपाईचे मूल्यांकन करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे, जेणेकरून ज्या जमिनीची मालमत्ता सक्तीच्या संपादनाद्वारे संपादित करण्यात आली आहे त्या जमिनीच्या मालकाला ती मिळू शकेल आणि सरकारी राजकोषावरील अनावश्यक भारही टाळता येईल. अश्या कोणतीही कल्पना मनात डोकावण्याची गरज भासणार नाही की जेव्हा १३.७५ एकर जमीन खुल्या बाजारात विक्रीसाठी देऊ केली गेली होती, तेव्हा कोणत्याही सुज्ञ व्यक्तीला ती जमीन चौरस फूटांच्या आधारावर खरेदी करण्याची विश्वासार्हता नसेल. उच्च न्यायालय तसेच जिल्हा न्यायाधीशांनी या प्रकरणाचा विचार करताना वरील निर्णायक चाचणी लागू न करण्यात गंभीर चूक केली आहे. त्यांनी केवळ विक्री पत्रे स्वीकारून पुढे वाटचाल केली जी स्पष्टपणे बाजारभाव वाढवण्यासाठी अस्तित्वात आणली गेली होती आणि त्यांनी ठरवलेल्या किंमतीवर भरपाई निश्चित केली होती. अशा प्रकारे, आम्ही असे मत व्यक्त करतो की दोन्ही न्यायालयांनी भरपाई निश्चित करण्यासाठी कायद्याचे चुकीचे तत्त्व लागू केले आहे.

मग प्रश्न असा आहे की : वाजवी बाजार मूल्य किती असेल? खटल्याच्या सारांशात, अपीलकर्त्यांनी स्वतः सूचित केले आहे आणि वकिलांनी पुनरुच्चार केला आहे की ते ३०,००० प्रति एकर रुपये दराने भरण्यास तयार आहेत. त्यांची कबुली लक्षात घेता, बाजार मूल्य रु. ३०,००० प्रति एकर निश्चित केले.

मागणीदारांना कलम २३ (२) अंतर्गत सांविधिक भरपाई आणि भरपाईची रक्कम जमा करण्याच्या तारखेपर्यंत कलम २८ अंतर्गत व्याज आणि कलम २३ (१-ए) अंतर्गत जमिनीच्या संदर्भात वाढीव भरपाईवर अतिरिक्त रक्कम मिळण्याचा हक्क आहे.

त्यानुसार राज्याच्या अपील मंजूर केल्या जातात. खर्च बसविण्यात आला नाही .

सी. ए. क्रमांक ३८१७/ १९९६ (@ एस. एल. पी. (सी) क्रमांक ११२५६/१९९५)

भरपाई आणखी वाढवण्यासाठी मागणीदाराने केलेले उलट-अपील असल्याने हे अपील फेटाळले जाते. खर्च बसविण्यात आला नाही .

राज्याची अपील मंजूर करण्यात आली आणि उलट- अपील फेटाळण्यात आले.

जी. एन.

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याचा/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 अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".