

[2023] 1 एस. सी. आर. 443

हरियाणा राज्य आणि इतर

वि

सुभाष चंद्र आणि इतर .

(2023 चा दिवाणी अपील क्रमांक 859-899)

फेब्रुवारी 10, 2023

[एम. आर. शाह आणि सी. टी. रविकुमार, जे. जे.]

भू- संपादन कायदा, 1894-नुकसान भरपाई-न्याय्य नुकसानभरपाई-सार्वजनिक हेतूसाठी जमिनीचे अधिग्रहण-उच्च न्यायालयाने दिनांक 13.01.2010 च्या अधिसूचनेद्वारे अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी सर्व वैधानिक लाभांसह प्रति एकर रु. 2,98,54,720/- अशी नुकसानभरपाई दिली-नुकसानभरपाई निश्चित करताना, उच्च न्यायालयाने सर्वोच्च न्यायालयाच्या हरियाणा राज्य विरुद्ध राम चंदर या न्यायनिर्णयावर ज्यामध्ये दिनांक 25.01.2008 च्या अधिसूचनेद्वारे अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी प्रति एकर रु. 2,38,00,000/- देण्यात आणि त्यानंतर 12% ची वाढ मंजूर केली अवलंबून राहून चूक केली. निर्णय दिला आपल्या पूर्वीच्या निर्णयात, सर्वोच्च न्यायालयाने हा निर्णय पूर्वनिश्चित मानला जाऊ शकत नाही या विशिष्ट निरीक्षणावर प्रति एकर 2,38,00,000/- रुपये इतकी नुकसान भरपाई निश्चित केली-तथापि, गुणवत्तेच्या आधारावरही सर्वोच्च न्यायालयाने 2007 ते 2008 या कालावधीत जमीन मालकांच्या वतीने सादर केलेल्या

विक्री प्रकरणांचा विचार केला आणि ती स्वीकारली-त्यामुळे अशा प्रकारे प्रति एकर 2,38,00,000/- रुपये इतकी नुकसान भरपाई निश्चित केली गेली. 25.01.2018 ला जारी केलेल्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात रुपये 2,38,00,000/- प्रति एकर' हा आधार असल्याचे म्हटले जाऊ शकते आणि 2008 ची अधिसूचना आणि 2010 ची अधिसूचना यांच्यातील अंतर लक्षात घेता, 8 ते 15 टक्क्यांच्या दरम्यान योग्य वाढ करण्यास परवानगी आहे- या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती लक्षात घेता आणि नोंदीत सादर केलेल्या विक्रीच्या घटनांचा विचार करता, रुपये 2,38,00,000/- वर 12 टक्के वाढीऐवजी 10 टक्के वाढ ही केवळ भरपाई असल्याचे म्हटले जाऊ शकते आणि ती न्यायाच्या उद्दिष्टांची पूर्तता करू शकते-त्या दृष्टिकोनातून, 13.01.2010 च्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीचे बाजार मूल्य रु. 2,87,98,000/- प्रति एकर-संबंधित जमीन मालक त्यानुसार रु. 2,87,98,000/- भूमि संपादन कायदा, 1894 अंतर्गत उपलब्ध असलेल्या इतर सर्व वैधानिक लाभांसह प्रति एकर 2,87,98,000/-.

पेहलाद राम विरुद्ध हुडा (2014) 14 एस. सी. सी. 778 आणि रामराव शंकर तापेस यांच्या महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आणि इतर. (2022) 7 एस. सी. सी.

563-यावर अवलंबून.

खटला कायदा संदर्भ

(2022) 7 एससीसी 563

परिच्छेद 5.2

वर अवलंबून

(2014) 14 एस. सी. सी. 778

परिच्छेद 6

वर अवलंबून

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण:2023 चे दिवाणी अपील क्रमांक 859-899.

चंदीगड येथील पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या आर. एफ. ए. Nos.1100,1215,1611,1612,1613,1614,2455,2456,2869,3332,3333,3334,3360,3361,4731,5589,5726,6360,2014,1021,1022,2350,7075,2015,7103,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,233,234,235,236,237,238,309,732 आणि 1158 या 2016 च्या निकाल आणि आदेशातून.

सोबत

2023 चे दिवाणी अपील No.900.

निखिल गोयल, वरिष्ठ ए. ए. जी., डॉ. मोनिका गुसैन, गगन गुप्ता, सिद्धार्थ मित्तल, क्षितिज चौहान, शिल्पा जी. मित्तल, मंजू जेटली, विष्णुकांत, प्रवीण बहादूर, अमीर अग्रवाल, सौरभ कुमार, कनिका गोम्बर, अंजनी, प्रदीप दहिया, महिमा बेनीपुरी, अत्री रॉय चौधरी, अभय, दीपक गोयल, उपस्थित पक्षांसाठी वकील.

न्यायालयाचा निर्णय एम. आर. शाह, जे. यांनी दिला

1. नियमित प्रथम अपील (आर. एफ. ए.) क्रमांक 1100/2013 आणि इतर संबंधित प्रथम अपीलांमध्ये चंदीगड येथील पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाने संमत केलेल्या विवादित सामान्य निकाल आणि दिनांक 18.09.2019 च्या आदेशामुळे व्यथित आणि असमाधानी, ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाने मूळ जमीन मालकांनी अंशतः प्राधान्य दिलेल्या या

पहिल्या अपीलाना परवानगी दिली आहे आणि अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी नुकसानभरपाईची रक्कम रु. 2,98,54,720/- प्रति एकर इतर सर्व वैधानिक लाभांसह, हरियाणा राज्याने सध्याच्या अपीलांना प्राधान्य दिले आहे.

2. प्रस्तुत अपीलांकडे नेणारी वस्तुस्थिती थोडक्यात खालीलप्रमाणे आहेत:- असे.

2.1. मजरा येथील खेरकी गावात असलेल्या सुमारे 58 एकर जमिनीचा मोठा भाग भू-संपादन कायदा, 1894 च्या तरतुदीनुसार सार्वजनिक हेतूसाठी अधिग्रहित करण्यात आला.भू-संपादन अधिकाऱ्याने निवाडा केला. मूळ जमीन मालकांच्या सांगण्यावरून, कायदा, 1894 च्या कलम 18 अंतर्गत संदर्भ देण्यात आले.संदर्भ न्यायालयाने 13.01.2010 या तारखेच्या अधिसूचनेसाठी भरपाई वाढवून रु. 1,56,24,000/- प्रति एकर रु. भूमि संपादन अधिकाऱ्याने दिल्याप्रमाणे प्रति एकर 60 लाख रुपये.संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या निर्णय आणि निर्णयाच्या विरोधात राज्याने दाखल केलेले अपील ज्यामध्ये नुकसानभरपाई रु. 1,56,24,000/- निश्चित करण्यात आल होती, रद्द करण्यात आले.तथापि, आक्षेपार्ह निर्णय आणि आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने वाढवलेली नुकसानभरपाईची रक्कम विचारात घेऊन, जी या न्यायालयाने सुधारित करून जानेवारी 2008 मध्ये अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात रु. 2,38,00,000/- प्रति एकर आणि 12 टक्के संचयी वाढ मंजूर करून, उच्च न्यायालयाने जमीन मालकांनी दाखल केलेल्या याचिकांना अंशतः परवानगी दिली आहे आणि जमीन मालकांनी दाखल केलेल्या याचिकांची भरपाई 2,98,54,720/- प्रति एकर निश्चित करून दिली आहे. .

2.2. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या दिनांक 13.01.2010 च्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीची नुकसानभरपाई रु. 2,98,54,720/- प्रति एकर, या वादग्रस्त निर्णयावर आणि आदेशावर असमाधानी असल्याने हरियाणा राज्याने सध्याच्या अपीलाना प्राधान्य दिले आहे.

3. आम्ही हरियाणा राज्याची बाजू मांडणारे विद्वान ए. ए. जी. श्री निखिल गोयल आणि संबंधित मूल जमीन मालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान वकील ऐकले आहे .

4. राज्याच्या वतीने हजर असलेले विद्वान ए. ए. जी. श्री. निखिल गोयल यांनी जोरदारपणे सांगितले की, 13.01.2010 या तारखेच्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी नुकसानभरपाई प्रति एकर रु.2,98,54,720/- , उच्च न्यायालयाने या न्यायालयाने 2017 चे दिवाणी अपील क्रमांक 11814-11864 [हरियाणा राज्य विरुद्ध एस. राम चंदर (2017 एस. सी. सी. ऑनलाईन एस. सी. 1869)] यांनी जानेवारी 2008 मध्ये जारी केलेल्या अधिसूचनेद्वारे अधिग्रहित केलेल्या जमिनीबाबत दिलेल्या निर्णयाचा विचार करण्यात आणि/किंवा त्यावर अवलंबून राहण्यात भौतिक चूक केली आहे.

4.1 हे सादर केले जाते की 2017 च्या दिवाणी अपील क्र. 11814-11864 मध्ये या न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयात आणि आदेशात, या न्यायालयाने विशेषतः असे निरीक्षण नोंदवले आणि असे म्हटले की नुकसानभरपाईचा निर्णय या निकालाद्वारे रु. 2,38,00,000/- प्रति एकर हे इतर कोणत्याही बाबतीत पूर्वनियोजित मानले जाणार नाही.त्यामुळे, आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेश पारित करताना उच्च न्यायालयाने 2017 च्या

दिवाणी अपील क्र. 11814-11864 मध्ये दिलेल्या निकाल आणि आदेशाद्वारे या न्यायालयाने दिलेल्या रु. 2,38,00,000/- रक्कमेचा विचार करताना भौतिकरीत्या चूक केली आहे.

4. 2 राज्याच्या वतीने हजार असलेले विद्वान ए. ए. जी. निखिल गोयल यांनी पुढे सादर केले आहे की प्रस्तुत प्रकरणात जमिनीचे दर कमी होत आहेत ज्याची दखल या न्यायालयाने घेतली.

4. 3 पुढे असेही सादर केले जाते की, गावाच्या संदर्भात वस्तुस्थितीचा विचार केल असता , 2008 पासून जमिनी अधिग्रहित केल्या गेल्या आणि त्यामुळे जमिनीच्या किंमती कृत्रिमरित्या वाढवण्यात आल्या होत्या .त्यामुळे उच्च न्यायालयाने 25.01.2008 तारखेच्या अधिसूचनेनुसार रु. 2,38,00,000/- प्रति एकर वर 12 टक्के वाढ देऊन मूलभूत चूक केली आहे, असे सादर केले जाते.

4. 4 वरील निवेदने सादर करून आणि वरील निर्णयावर अवलंबून राहून, प्रस्तुत अपीलांना परवानगी द्यावी अशी प्रार्थना केली जाते.

5. प्रस्तुत अपीलांना विरोध करताना, जमीन मालकांच्या वतीने हजार असलेल्या विद्वान वकिलांनी असे म्हटले आहे की एकदा राज्याने दाखल केलेले अपील फेटाळले गेले आणि जमीन मालकांनी दाखल केलेल्या अपीलांमध्ये विवादित सामान्य निर्णय आणि आदेश पारित झाला की, उच्च न्यायालयाने पारित केलेल्या विवादित संयुक्त निर्णय आणि आदेशाला आव्हान देण्यास राज्याला आता मोकळीक नाही.

5. 1 पुढे असे सादर केले जाते की, 09.03.2007 पासून 31.03.2008 पर्यंत नोंदवलेल्या विक्रीच्या घटनांचा विचार करता किंमतींमध्ये वाढ झाली होती आणि त्यामुळे उच्च न्यायालयाने रु. 2,38,00,000/- प्रति एकर वर 12 टक्के वाढ मंजूर करण्यात कोणतीही चूक केलेली नाही. 2008 ते 2010 दरम्यान बाजारभावातील घट दर्शविणारा कोणताही ठोस पुरावा दिलेला नाही किंवा अधिग्रहित संस्थेने विक्रीचे कोणतेही उलट उदाहरण नोंदवले नाही, असे सादर केले जाते.

2. 2 वरील निवेदने सादर करणे आणि रामराव शंकर तपासे विरुद्ध महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आणि इतर (2022) 7 SCC 563 प्रकरणातील न्यायालयाच्या अलीकडील निर्णयावर अवलंबून राहणे ज्याद्वारे असे दिसून आले की जमिनीच्या बाजार मूल्यामध्ये दरवर्षी 10 ते 15 टक्के संचयी वाढ स्वीकारली जाऊ शकते, प्रतुत अपील फेटाळण्याची विनंती केली जाते.

6. संबंधित पक्षांच्या वतीने हजर असलेले विद्वान वकीलांना आम्ही दीर्घकाळ ऐकले आहे .आम्ही उच्च न्यायालयाने पारित केलेला विवादित संयुक्त निकाल आणि आदेश पाहिला आहे आणि आम्ही 2017 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 11814-11864 च्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या पूर्वीच्या निर्णयाचा देखील अभ्यास केला आहे आणि त्यावर विचार केला आहे, ज्याद्वारे दिनांक 25.01.2008 च्या अधिसूचनेद्वारे अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात, या न्यायालयाने नुकसानभरपाई रु. 2,38,00,000/- प्रति एकर ठरवली .या निकालात आणि आदेशात, या न्यायालयाने विशेषतः असे निरीक्षण नोंदवले आहे की हा

निकाल पूर्वनियोजित मानला जाऊ शकत नाही.तथापि, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की गुणवत्तेच्या आधारावरही, या न्यायालयाने 2007 ते 2008 दरम्यान जमीन मालकांच्या वतीने सादर केलेल्या विक्री प्रकरणांचा विचार केला आणि ते स्वीकारले.त्यामुळे, अशा प्रकारे नुकसानभरपाई 25.01.2008 वर जारी केलेल्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात प्रति एकर रु. 2,38,00,000 /- हा आधार असल्याचे म्हटले जाऊ शकते आणि 2008 ची अधिसूचना आणि 2010 ची अधिसूचनामधील अंतर लक्षात घेता, 8 ते 15 टक्क्यांच्या दरम्यान योग्य वाढ देण्यात आली आहे, जी या न्यायालयाच्या निर्णयांच्या कॅटेनानुसार,पहलाद राम विरुद्ध हुडा प्रकरण; (2014) 14 एस. सी. सी. 778 मधील निर्णयापासूनच अलीकडच्या रामराव शंकर तपासे (वरील) यांच्या प्रकरणात या न्यायालयाचा निर्णय पर्यंत अनुज्ञेय मानली जाते. तथापि, त्याच वेळी गावाच्या संदर्भात प्रस्तुत प्रकरणात, अधिग्रहण प्रक्रिया जानेवारी 2008 महिन्यात सुरू झाली ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता, 12 टक्के संचयी वाढ देणे सुरक्षित आणि/किंवा विवेकपूर्ण ठरणार नाही.या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता आणि नोंदीत सादर केलेल्या विक्रीच्या घटनांचाही विचार करता, आमचे असे मत आहे की जर 12 टक्के वाढीऐवजी रु. 2,38,00,000/-, 10 टक्के वाढ स्वीकारली जाते, ती न्याय्य भरपाई असल्याचे म्हटले जाऊ शकते आणि ती न्यायाच्या उद्दिष्टांची पूर्तता करू शकते.

7. या प्रकरणाच्या त्या दृष्टिकोनातून, दिनांक 13.01.2010 च्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी संबंधित जमिनीचे बाजार मूल्य रु. 2,87,98,000/- प्रति एकर असेल .

8. परिणामी, उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह संयुक्त निर्णय आणि आदेशात, नुकसानभरपाई रु. 500 रुपये देऊन, उपरोक्त मर्यादेपर्यंत रु 2,87,98,000/- प्रति एकर मंजूर करून सुधारणा करणे आवश्यक आहे. प्रस्तुत अपीलाना उपरोक्त मर्यादेपर्यंत अंशतः परवानगी आहे आणि असे मान्य केल्या जाते की मूळ जमीन मालकांना एक लाख रुपयांची नुकसान भरपाई रु. 2,87,98,000/- प्रति एकर भूमि संपादन कायदा, 1894 अंतर्गत उपलब्ध असलेल्या इतर सर्व वैधानिक लाभांस मिळण्याचा हक्क असेल. अपीलकर्ता-हरियाणा राज्याला याद्वारे मूळ जमीन मालकांना (मालकांना) जी रक्कम आधीच दिली गेली आहे ती वजा केल्यानंतर बाजारभावानुसार 2,87,98,000/- रुपये इतर सर्व वैधानिक लाभांसह जमा करण्याचे आणि/किंवा नुकसान भरपाई आजपासून सहा आठवड्यांच्या कालावधीत देण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत. सध्याच्या अपीलांना वरील मर्यादेपर्यंत अंशतः परवानगी आहे.स्वर्च नाही.

बिभूती भूषण बोस

अपीलांना अंशतः परवानगी आहे.

(सहाय्यक: अभिषेक प्रताप सिंग, एलसीआरए)

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 करता वैध मानला जाईल
