

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

(१९९६) ३ एस. सी. आर १७३

विठ्ठलभाई बाकोरभाई (मृत) मार्फत एल. आर. एस. आणि ओ. आर. एस. इत्यादी

विरुद्ध

कार्यकारी अभियंता, कॅपिटल प्रोजेक्ट आणि इतर.

१ मार्च १९९६.

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

भूमि संपादन अधिनियम, १८९४: कलम ४(१), १८, २३ आणि ५४ भूमि संपादन-
नुकसानभरपाई - निश्चित करणे - विकसित न झालेल्या क्षेत्रामध्ये अधिग्रहित केलेल्या
जमिनी - निर्देशन न्यायालयाचा निष्कर्ष की काही जमिनी कृषिक आहेत आणि काही
अकृषिक आहेत - विकसित क्षेत्रामध्ये विकल्या गेलेल्या जमिनीच्या विक्रीच्या घटनांच्या
आधारे निर्देशन न्यायालयाद्वारे नुकसानभरपाईचे निर्धारण बेकायदेशीर घोषित केले - उच्च
न्यायालय उत्पन्नाच्या आयावर भर दिला आणि दहा गुणक लागू केला - हे कायद्याच्या
कोणत्याही त्रुटीमुळे दूषित झाले नाही,

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र : १९९६ चे दिवाणी अपील क्र. ४२८९

१९९३ च्या पहिल्या अपील क्रमांक ७०४ मधील गुजरात उच्च न्यायालयाच्या दिनांक
१४.९.९४ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

सोबत.

सी. ए. क्र. ४२९०/९६, ४२९१/९६, ४२९२-४३०६ आणि ४३०८-४३५४/९६.

अपीलकर्त्यासाठी आर. पी. भट, एम. एन. श्रॉफ, सुश्री तनुजा शील आणि सुश्री रीमा
भंडारी.

उत्तरवादीसाठी सुश्री एच. वाही, एस. हजारीखा, सुश्री नंदिनी मुखर्जी.

न्यायालयाचा खालील आदेश देण्यात आला:

अनुमती देण्यात आली

आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान वकिलांचे म्हणणे ऐकले.

विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील गुजरात उच्च न्यायालयाचे विविध न्यायनिर्णयातून उद्भवते त्यातील पहिली तथ्ये म्हणजे, सी. ए. @ एस. एल. पी. (सी) क्र. २४९५३/९५ हे प्रथम अपील क्र. ७०४/९३ विरुद्ध निर्देशित केलेले सर्व अपील निकाली काढण्यासाठी पुरेसे असेल. उच्च न्यायालयाने रु. ५०/- प्रति चौरस मीटर (देय वजावट दिल्यानंतर) दराने नुकसान भरपाई निश्चित केली.. भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ४(१) अंतर्गत अधिसूचना ७ जुलै १९८३ रोजी प्रकाशित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी रु. २०/- आणि रु. २४/- प्रति चौरस मीटर दरम्यान नुकसान भरपाई निश्चित केली. संदर्भानुसार दिवाणी न्यायालयाने कलम १८ अंतर्गत ती रु. ९४ आणि रु. ११० प्रति चौरस मीटर निश्चित केली. कलम ५४ अंतर्गत अपील केल्यावर उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई कमी करून रु. ५०/- प्रति चौरस मीटर केले. या प्रकरणातील जमिनी वावोल गावात आहेत, जी आता गांधीनगरच्या वेगवेगळ्या भागांचा भाग आहे. ही जमीन सेक्टर ४ मध्ये आहे. उच्च न्यायालयाने असे निदर्शनास आणून दिले आहे की निर्देशन न्यायालयाने सांगितल्याप्रमाणे सेक्टर ४ हे अविकसित क्षेत्र असले तरी, विक्रीखालील जमिनीचे भूखंड विकसित भागात आहेत, नुकसानभरपाईसाठी त्यांचा दावा रु. ३०० /- प्रति चौरस मीटर स्वीकारले जाऊ शकत नाही. उच्च न्यायालयाने सर्व उपस्थित परिस्थिती आणि विशेषतः जमिनीचे स्थान, तिची विकसित क्षेत्राशी जवळीक आणि त्याच्या वापराच्या संभाव्यता इत्यादी विचारात घेतल्यानंतर आणि १० चा गुणक लागू केल्यावर उत्पन्नाच्या आयवर अवलंबून राहून, रु. ५०/- प्रति चौरस मीटर दराने नुकसानभरपाई निश्चित केली. श्री. भट्ट, विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी असा युक्तिवाद केला आहे की जेव्हा जमिनी विकसनशील भागात आहेत आणि विकसित भागातील भूखंड आधीच नांगरणी करून रु. ३३०/- प्रति चौरस मीटर योग्य कपात दिल्यानंतर, रु. ५०/- दराने नुकसानभरपाई निश्चित करणे अपुरा आहे. २९ जानेवारी १९७८

रोजी अधिसूचनेद्वारे अधिग्रहित केलेल्या त्याच गावातील त्याच जमिनीचे बाजार मूल्य रु. 80 प्रति चौरस मीटर जे अंतिम होण्यास परवानगी होती. अपीलकर्त्यांना किमान त्या दराचा हक्क आहे. त्यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की १५ जानेवारी १९७८ रोजीच्या सध्याच्या अधिसूचनेमध्ये समाविष्ट केलेल्या जमिनीच्या ३०० मीटरच्या जवळ असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात १८ फेब्रुवारी १९८१ रोजीच्या आणखी एका अधिसूचनेनुसार, अपीलकर्त्यांना किमान रु. ८०/- दराने नुकसानभरपाई मिळण्यास पात्र आहे. श्रीमती एच. वाही, उत्तरवादीचे विद्वान वकीलाने असा दावा केला आहे की उच्च न्यायालयाने खटल्यातील सर्व संबंधित तथ्ये विचारात घेतली आहेत आणि जी नुकसानभरपाई निश्चित करताना व्यावहारिक दृष्टिकोन घेतला आहे. उच्च न्यायालयाने मांडलेले मत चुकीचे नुकसानभरपाई असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही. जेव्हा उच्च न्यायालयाने १९८३ च्या अधिग्रहणासाठी रु. ५०/- प्रति चौरस मीटर दराने नुकसानभरपाई निश्चित केली होती, १९८१ च्या अधिग्रहणाद्वारे समाविष्ट केलेल्या जमिनीसाठी रु. ५०/- प्रति चौरस मीटरच्या दरापेक्षा जास्त असू शकत नाही. जरी २९ जानेवारी १९७८ रोजीच्या निवाडाविरुद्धचे अपील कोणत्या परिस्थितीत अंतिम झाले याचा कोणताही पुरावा नाही. जेव्हा न्यायालयाने संबंधित पुराव्यांच्या आधारे वाजवी नुकसानभरपाईचा निर्णय दिला होता आणि जमिनीचे बाजार मूल्य रु. ५०/- प्रति चौरस मीटर निश्चित केले होते, तेव्हा जमिनीच्या नुकसानभरपाईत आणखी वाढ करण्याचा हा आधार असू शकत नाही.

संबंधित युक्तिवादांवर चिंतेने विचार केल्यानंतर, प्रश्न उद्भवतो: अधिग्रहित जमिनीचे वाजवी बाजार मूल्य किती असेल? या अपीलामध्ये अधिग्रहित केलेल्या सर्व जमिनी सेक्टर ४ मधील वावोल गावात आहेत. हे विकसित क्षेत्र नाही असा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने नोंदवला आहे. निर्देशन न्यायालयाने असेही नमूद केले आहे की काही जमिनी कृषिक आणि काही अकृषिक आहेत. त्याच्या आधारे, निर्देशन न्यायालयाने नुकसानभरपाई निश्चित केली आहे. उच्च न्यायालयाने निदर्शनास आणून दिल्याप्रमाणे, निर्देशन न्यायालयाने नुकसानभरपाई निश्चित करण्यासाठी विकसित भागात विकल्या गेलेल्या जमिनीच्या विक्रीच्या सर्व घटना स्पष्टपणे बेकायदेशीर आहेत. कारण त्या जमिनीच्या विक्रीशी तुलना करता येण्याजोग्या विक्री नाहीत. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने उत्पन्नाच्या आयावर भर दिला आणि दहा चा गुणक लागू केला. आता हा निश्चित कायदा आहे की 10 चा गुणक हा योग्य गुणक आहे. बाजार मूल्याच्या

मूल्यांकनासाठी योग्य आधार म्हणजे वार्षिक उत्पन्नाच्या आय. उच्च न्यायालयाने नोंदवलेला निष्कर्ष असा आहे की, सध्या अस्तित्वात असलेल्या जमिनींचे बाजार मूल्य रु. ५० प्रति चौरस मीटर. उच्च न्यायालयाने नोंदवलेली कारणे लक्षात घेता, कायद्याच्या चुकीच्या तत्त्वाच्या कोणत्याही वापरामुळे हा निष्कर्ष दूषित झाला आहे असे आम्ही म्हणू शकत नाही. हे खरे आहे की १९७८ च्या संपादनाच्या संदर्भात कोणतेही अपील दाखल केले गेले नाही, परंतु अपील का दाखल केले जाऊ शकले नाही याचे कोणतेही कारण आम्हाला दिसत नाही. फेब्रुवारी १९८१ च्या अधिसूचनेमध्ये समाविष्ट असलेल्या जमिनींना ७ जुलै १९८३ च्या अधिसूचनेनुसार अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात दिल्यापेक्षा जास्त नुकसानभरपाई दिली जाऊ शकत नाही. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेला युक्तिवाद कायद्याच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे दूषित होत नाही.

अपील आणि परिणामी सर्व संबंधित अपील त्यानुसार फेटाळले जातात. खर्च नाही.

टी. एन. ए

याचिका फेटाळण्यात आल्या

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 वापराकरीता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल."