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

[१९९६] ३ एस.सी.आर.३०७

राम प्यारी आणि आणखी एक ई.

- वि. -

भूमि संपादन जिल्हाधिकारी, सोलन आणि आणि इतर ई.

१२ मार्च १९९६

[न्या. के. रामास्वामी आणि न्या. के. वेंकटस्वामी]

भूमि संपादन कायदा, 1894: कलम 4 (1), 11, 18, 25, 26 आणि 54.

भूसंपादन – भरपाई - कमी करण्याचा न्यायालयाचा अधिकार- जिल्हाधिकारीद्वारे संपादित जमिनीचे सात श्रेणींमध्ये वर्गीकरण आणि भरपाई रु.14195 प्रति बिघा कुहल जमिनीसाठी आणि रु. 9425 कतूहल जमीनीसाठी - उच्च न्यायालयाने भरपाई कमी करून एक समान दराने रु. 7100 प्रति बिघा केली - अपील - निर्देशन किंवा अपील केल्यावर न्यायालय भरपाई कमी करून जिल्हाधिकारी यांनी केलेल्या प्रस्तावापेक्षा कमी करू शकत नाही - म्हटले उच्च न्यायालयाने कुहल आणि कतूहल जमिनीच्या संदर्भात भरपाई कमी करण्यात कायद्याची चूक केली - या जमिनींच्या संदर्भात जिल्हाधिकारी यांचा निवाडा पूर्ववत करण्यात आला.

भूसंपादन - समान हेतूसाठी म्हणजे व्यावसायिक हेतूसाठी संपादित केलेल्या सर्व जमिनी - उच्च न्यायालयाने असा निष्कर्ष अभिलेखनवला की संपादनाच्या तारखेस जमिनी शेतजमीन असल्याने त्यांना विकासाची आवश्यकता - अशा परिस्थितीत उच्च न्यायालयाने 50 टक्के विकास दर निश्चित करण्यात चूक केली - विकास शुल्कासाठी बाजार मूल्याच्या 33 1/3 टक्के वजा करण्याचे निर्देश -भरपाईचा

हक्क निश्चित करण्यासाठी आधार म्हणून उच्च न्यायालयाने विक्री करारांवर भर दिलेला नाही तर जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या जास्तीत जास्त रकमेवर भर दिला आहे यास बरोबर म्हंटले.

के. वसुंधरा देवी विरुद्ध रेव्हेन्यु डिव्हिजनल ऑफिसर (एल. ए. ओ.), **[१९९५]५ एस.सी.सी.४२६ संदर्भित**

भूमि संपादन - लाभार्थी - प्राधिकरण निवाडा स्वीकारते - नंतर वाढीव बाजार मूल्याच्या आधारे सुधारित किंमत भरण्यासाठी खरेदीदारांना नोटीस बजावली - विकास प्राधिकरणाला रक्कम वसूल करण्याचे आणि न्यायालयाने निश्चित केलेल्या दराने वसूल केलेली रक्कम संबंधित जमीन मालकांना देण्याचे निर्देश - हक्कदारांना कलम 23 (1-अ) अंतर्गत अतिरिक्त रकमेचा हक्क नव्हता, परंतु दिलासा रक्कम आणि व्याज मिळण्याचा हक्क होता.

दिवाणी अपील अधिकारिता : 1996 च्या दिवाणी अपील क्र. 5237-39 इत्यादी. इत्यादी.

1990 च्या आर.एफ.ए. क्रमांक 95 मधील हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालयाच्या दिनांक 4.5.95 च्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यांसाठी आर. के. जैन, अशोक के. छाब्रा, मिस. मधु मूलचंदानी, राकेश के. खन्ना आणि सूर्य कांत.

उत्तरवादींसाठी टी. श्रीधरन, राजीव नंदा, टी.ए. खान, (एन. के. श्रमा) (एन.पी.) आणि वाय.पी.राव.

न्यायालयाचा खालील आदेश देण्यात आलाः

1995 च्या एस.एल.पी.(सी) क्र. 18543-45, 19947-49, 18644 आणि 18646 मध्ये अनुमती मंजूर.

परवाणू उपनगरातील गुम्मा, कमली, डांग्यार आणि अंबोटा या गावांमधील 863 बिघा जमीन संपादन करण्यासाठी भूमि संपादन कायदा, 1894 च्या कलम 4 (1) अंतर्गत (थोडक्यात, 'कायदा') अधिसूचना जारी करण्यात आली होती. कलम 11 अंतर्गत हा निवाडा जिल्हाधिकारी यांनी 14.7.1977 रोजी दिला होता. सात श्रेणींमध्ये वर्गीकृत केलेल्या जमिनीसाठी त्यांनी वेगवेगळ्या दरांमध्ये म्हणजे रु.14,195 प्रति बिघा ते रु. 500 प्रति बिघा या दारात भरपाई निश्चित केली. कलम 18 अंतर्गत केलेल्या निर्देशनानुसार, जिल्हा न्यायाधीश, सोलन यांनी 15.5.1991 या तारखेच्या निवाडा आणि डिक्रीद्वारे एकसमान दराने म्हणजे रु. 14,195 प्रति बिघा दराने भरपाई दिली. 1985 च्या दिवाणी अपील क्र. 8274-83 मध्ये, संपादन 1976 मध्ये करण्यात आले होते, परंतु 1973 च्या अधिसूचने पासून जमिनी वेगळ्या करण्यात आल्या होत्या. 9 नोव्हेंबर 1978 रोजी भूसंपादन जिल्हाधिकारी यांनी 1973 च्या संपादनासाठी देण्यात आलेल्या भरपाईसारखीच भरपाई दिली. जमिनीच्या किमतीतील वाढीचा कल लक्षात घेऊन, जिल्हा न्यायाधीशांनी 23 मे 1991 रोजी दिलेल्या निर्णयानुसार सर्व प्रकारच्या जमिनीची सामान्य किंमत म्हणजे रु. 24,000 प्रति बिघा इतकी दिली. राज्याने केलेल्या अपीलावर आणि दावेदारांनी केलेल्या उलट अपीलांवर, उच्च न्यायालयाने दिनांक 4.5.1995 च्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे भरपाई कमी करून एकसमान दर रु. 7,100/- प्रति बिघा इतकी दिली. या कपातींमुळे असमाधानी असलेल्या दावेदारांनी विशेष पर्वांगीद्वारे ह्या अपीलस दाखल केल्या आहे.

पहिल्या दोन श्रेणीतील जमिनी म्हणजे कुहल जमीन ज्यासाठी भूसंपादन

अधिकारी ने रु. 14, 195 प्रति बिघा आणि कतूहल जमीन ज्यासाठी रु. 9,425 प्रति बिघा एवढे निवाडा दिला होता, च्या संदर्भात या न्यायालयाने उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या शुद्धतेपुरती मर्यादित असलेली 28.8.1995 दिनांकित नोटीस जारी केली. पूर्वीच्या प्रकरणांमध्ये, नोटीस वरील पैलूंपुरती मर्यादित नव्हती, पण परवानगी देण्यात आली होती. अशा प्रकारे हे सर्व अपील निकाली काढण्यासाठी एकत्र ठेवण्यात आले आहेत.

अपीलकर्त्यांची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री.अशोक छाब्रा आणि श्री.आर.के. जैन यांनी तिहेरी युक्तिवाद केला. सर्वात प्रथम, उच्च न्यायालयाने 1 आणि 2 श्रेणीच्या कुहल आणि कतूहल जमिनींची भरपाई कमी करण्यात स्पष्ट चूक केली आहे, ज्यासाठी भूसंपादन अधिकारी ने रु. 14,195 आणि रु. 9425 प्रति बिघा दराने भरपाई देऊ केली होती जे कायद्याच्या कलम 25 अंतर्गत एक प्रस्ताव आहे आणि उच्च न्यायालय जिल्हाधिकारी यांनी देऊ केलेल्या भरपाई पेक्षा कमी करू शकत नाही. दुसरे म्हणजे, असा युक्तिवाद केला जातो आहे की जिल्हा न्यायाधीश आणि उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षानुसार, जमिनी बांधकामासाठी संभाव्य मूल्याच्या आहेत, त्यामुळे भरपाईत 50 टक्के कपात करण्यात आली आहे ज्यामुळे दर एकसमान रु.7,100 प्रति बिघा इतका झाला आहे हे योग्य नाही. दावेदारांना जास्त भरपाई मिळण्याचा हक्क आहे. सर्व जमिनी समान क्षमतेच्या आहेत असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष असल्याने या प्रकरणातील तथ्यांवर विकासात्मक शुल्कासाठी 50 टक्के कपात करणे योग्य नाही, असा युक्तिवादही केला जातो. तिसरे म्हणजे, ज्येष्ठ वकील श्री जैन यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, संदर्भ न्यायालयाने कलम 26 अंतर्गत निवाडा दिल्यानंतर, वाढीव मूल्याच्या आधारे सुधारित किंमत भरण्यासाठी खरेदीदारांना नोटीस बजावण्यात आली होती. जेव्हा त्यावर प्रश्न केला गेला तेव्हा उच्च न्यायालयाने तो फेटाळला. त्यामुळे, जेव्हा लाभार्थी न्यायालयाने मंजूर केलेल्या निवाड्याचा लाभ

घेण्याचा प्रयत्न करत होता आणि लाभार्थ्यांकडून वाढीव भरपाई वसूल करण्याचा प्रयत्न करत होता, तेव्हा ज्या जमीन मालकांची जमीन संपादित करण्यात आली आहे, त्यांना भरपाई देण्यास राज्याला कोणतीच मनाई करण्यात आली नव्हती. उत्तरवादीचे विद्वान वकील श्री. प्रभाकर राव यांनी सर्व युक्तिवादांचा विरोध केला.

त्यामुळे पहिला प्रश्न असा आहे की, कुहल आणि कतूहल जमिनी ज्यास जिल्हाधिकारी ने रु. 14,195 आणि रु. 9,425 प्रति बिघा दराने अनुक्रमे वर्गीकृत केले होते, च्या बाबतीत भरपाई कमी करण्यात उच्च न्यायालय न्याय्य होते का? कायद्याच्या कलम 25 मध्ये असे म्हटले आहे की न्यायालयाने दिलेल्या भरपाईची रक्कम कलम 11 अंतर्गत जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या रकमेपेक्षा कमी नसावी. जिल्हाधिकारी यांनी दिलेला निवाडा हा त्यांनी सरकारच्या वतीने दिलेला प्रस्ताव आहे आणि राज्य या प्रस्तावाला बांधील आहे, ही कायद्याची निश्चित स्थिती आहे. कलम 18 अंतर्गतच्या निर्देशनावर किंवा कलम 54 अंतर्गत वाढीव भरपाईच्या विरोधात अपील केल्यावर, न्यायालय जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या प्रस्तावापेक्षा भरपाई कमी करू शकत नाही. त्यामुळे, उच्च न्यायालयाने सर्व जमिनींना भरपाईचा रु.7100/- प्रति बिघा एवढे एकसमान दर निश्चित करताना कुहल आणि कतूहल जमीन म्हणून वर्गीकृत केलेल्या जमिनी ज्यासाठी जिल्हाधिकारी द्वारे भरपाई रु.14,195 आणि रु.9,425 प्रति बिघा अनुक्रमे चे प्रस्ताव देण्यात आले होते, त्या जमिनींची भरपाई कमी करण्यात कायद्याची चूक केली. त्यामुळे, त्या दृष्टीकोनातून, उच्च न्यायालयाने वरील जमिनीच्या संदर्भात भरपाई कमी करण्यात कायद्याची चूक केली आहे. त्यानुसार, कुहल आणि कतूहल जमीन म्हणून वर्गीकृत केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात जिल्हाधिकारी यांचा निवाडा पूर्ववत केला जातो.

पुढचा प्रश्न असा आहे की : सर्व जमिनींच्या संदर्भात एकसमान बाजार मूल्य

प्रदान करण्यासाठी इतर सर्व जमिनींमध्ये समान क्षमता आहे किंवा कसे? निःसंशयपणे, उच्च न्यायालयाला असे आढळले की सर्व जमिनी सामान्य उद्देशासाठी, म्हणजे व्यावसायिक हेतूसाठी संपादित केल्या आहेत. परंतु न्यायालयाने असे निष्कर्ष नोंदवला आहे की संपादनाच्या तारखेला जमिनी शेतजमीन आहेत, त्यांना विकासाची आवश्यकता आहे. त्या परिस्थितीत, संपादनाच्या तारखेला, जरी व्यावसायिक हेतूसाठी अधिसूचना जारी केली गेली असली तरी जमिनी बांधकामासाठीच्या संभाव्य मूल्याच्या नव्हत्या. मात्र, उच्च न्यायालयाने 50 टक्के दराने विकासक शुल्क निश्चित करण्यात चूक केली आहे. जरी शेतजमीन म्हणून वापरली जात असली तरी ही जमीन डोंगराळ उतारांना आणि राष्ट्रीय महामार्गाला लागून असल्याचे दिसून येते. या न्यायालयाने के.वसुंधरा देवी - विरुद्ध - रेव्हेन्यु डिव्हिजनल ऑफिसर (एल.ए.ओ.), [1995] 5 एस. सी. सी. 426 मधील अलीकडच्या न्यायनिर्णयात प्रकरणातील संपूर्ण निर्णयविधि चा विचार केला आहे आणि प्रत्येक प्रकरणातील तथ्यांच्या आधारे भरपाईचे बाजार मूल्य 33-1/3 % ते 60 टक्क्यांच्या दरम्यान कमी करण्यात न्यायालय न्याय्य ठरेल असे म्हटले आहे. या प्रकरणातील तथ्यांवर, आमचे असे मत आहे की 33 1/3 टक्क्यांची कपात न्यायाच्या उद्दिष्टांची पूर्तता करेल.

या न्यायालयाच्या निर्देशानुसार एक तृतीयांश भागाची कपात जिल्हाधिकारी यांनी देऊ केलेल्या कुहल आणि कतूहल जमिनींना लागू होणार नाही. तो केवळ एक प्रस्ताव असल्याने, तो पक्षांना बांधील नव्हता; त्यामुळे त्या वतीने उक्त प्रस्तावातून कोणतीही कपात केली जाऊ शकत नव्हती. अशा परिस्थितीत, आमचे असे मत आहे की विकासात्मक शुल्कासाठी बाजार मूल्याच्या 33-1/ 3 टक्के वजा केले जाईल.

निःसंशयपणे, विद्वान वकील श्री.अशोक छाब्रा यांनी 1970 ते 1978 या काळात प्रकरणात नोंदवलेल्या विक्री करारांवर भर दिला आणि ज्यात वेगवेगळ्या किंमती

प्रतिबिंबित झाल्या, असे दिसून येते की जमिनी चार गावांमध्ये आहेत. ते एकमेकांना लागून नाहीत, परंतु जेथे शहर बांधणे शक्य आहे अश्या वेगवेगळ्या ठिकाणी स्थित आहेत. या परिस्थितीत, या प्रकरणातील तथ्यांवर, संपादनाखालील जमिनीची निकटची क्षमता किंवा समानता दर्शविणारी विशिष्ट विक्री करार दर्शविणे कठीण होईल. शिवाय, सर्व विक्री करार एका विक्री करारामध्ये 1/2 बिघा ते 8 बिघा अशा छोट्या प्रमाणात आहेत. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने सर्व विक्री करारांवर नव्हे तर भरपाई निश्चित करण्यासाठी आधार म्हणून जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या जास्तीत जास्त रकमेवर अवलंबून राहणे योग्य होते. त्या आधारावर, उच्च न्यायालयाने विकासात्मक शुल्कात 50 टक्के कपात केली आहे आणि भरपाई रु.7,100 प्रति बिघा निश्चित केली आहे. उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेल्या आधाराला कायद्याच्या कोणत्याही चुकीच्या तत्त्वाने दूषित केले आहे असे म्हणता येणार नाही. त्यामुळे, भूसंपादन अधिकारीनी 2 ते 7 यात वर्गीकरण केलेल्या कुतूहल जमिनींसह उत्तरवादींच्या जमिनीचे बाजार मूल्य रु.14,195 प्रति बिघा प्रमाणे बाजार मूल्य गाठण्यासाठी विकासात्मक शुल्कासाठी 33-1/3 टक्के वजा केल्यानंतर निश्चित केले जावे ; उर्वरित रक्कम बाजार मूल्य असेल जी न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई असेल.

खरे तर, या प्रकरणात विकास प्राधिकरणाने न्यायालयाचा निर्णय स्वीकारला, त्यावर कारवाई केली आणि खरेदीदाराला नोटीस बजावली आणि जिल्हा न्यायाधीशांनी ठरवलेल्या वाढीव बाजार मूल्याच्या आधारे भरपाई देण्याचे आवाहन केले. या प्रकरणाच्या तथ्यांवर, आम्हाला असे वाटते की विकास प्राधिकरणाने हा निवाडा स्वीकारला आहे, जरी राज्याने ह्या प्रकरणात अपील केली आहे तरी ते कायद्याच्या तत्त्वावर यशस्वी झाले आहे. विकास प्राधिकरणाला रक्कम वसूल करण्याचे आणि न्यायालयाने ठरवलेल्या दराने वसूल केलेली रक्कम संबंधित जमीन मालकांना देण्याचे निर्देश दिले जातात. आम्ही निर्देश देतो की हे निर्देश पूर्वोदाहरण मानले जाऊ

नये. या खटल्याच्या तथ्यांवर, आम्हाला वाटते की वरील निर्देश न्यायाच्या उद्दिष्टांची पूर्तता करतील. अपीलकर्ते कलम 23 (1-अ)) अंतर्गत अतिरिक्त रकमेसाठी पात्र नाहीत. ते ताब्यात घेण्याच्या तारखेपासून एक वर्षासाठी 30 टक्के दराने दिलासा रक्कम आणि वार्षिक 9 टक्के दराने व्याज मिळण्यास पात्र आहेत आणि त्यानंतर न्यायालयात जमा करण्याच्या तारखेपर्यंत वाढीव भरपाईवर वार्षिक 15 टक्के दराने व्याज मिळण्यास पात्र आहेत.

त्यानुसार अपीलस निकाली काढण्यात आल्या. खर्च नाही.

टी. एन. ए   अपीलस निकाली काढण्यात आल्या

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या 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 वापराकरीता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबाजवणीकरीता वैध मानला जाईल."