[इंग्रजीमध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठीमध्ये अनुवाद]

विशेष भू संपादन अधिकारी

विरुद्ध

इंडियन स्टॅंडर्ड मेटल कं. लिमिटेड

सप्टेंबर 30, 2004

[न्या. अरिजित पसायत आणि न्या. सी. के. ठाकर]

भू संपादन कायदा, 1894 – भू संपादन – नुकसान भरपाई - वाढीव रकमेसाठी दावा – दावेदार यांचेकडून जमिनीची खरेदी किंमत दर्शविणारा दस्तऐवज पुरावा सादर न करणे – दावेदार साक्षीदार खरेदी किंमत न सिद्ध करणे – सरकारने दस्तऐवज दाखल केला ज्यामध्ये खरेदी किंमत खरेदी किंमत खूपच कमी दर्शवित होती - कलम 4 अंतर्गत अधिसूचनेनंतर जमिनीचा विकास - उच्च न्यायालयाने परिसरातील औद्योगिक वाढ लक्षात घेऊन कलम 4 अंतर्गत नुकसानभरपाई वाढवली होती - अपीलवर असा निर्णय दिला गेला की - जेव्हा दावेदाराने जमीन खरेदी केली होती, तेव्हा अधिग्रहित जमिनीचे मूल्य निश्चित करण्यासाठी त्याची खरेदी किंमत हा एक महत्त्वाचा घटक होता - उच्च न्यायालयाचा आदेश दस्तऐवज पुराव्यांकडे दुर्लक्ष करून आणि विक्री दस्तऐवज आणि साक्षीदार सादर न करण्याच्या वस्तुस्थितीकडे दुर्लक्ष करून असल्याने तो रद्दबातल केला जातो – सदर प्रकरण पुनर्विचारासाठी उच्च न्यायालयाकडे परत पाठवले जाते.

राज्य सरकारने फेब्रुवारी, 1970 मध्ये भू संपादन अधिनियम, 1894 च्या कलम 4 अंतर्गत अधिसूचना जारी करून उत्तरवादी-दावेदारांची जमीन संपादित केली होती. संपादित केल्यानंतर सदर संपादित केलेल्या जमिनीचा काही भाग 1967 मध्ये सरकारने दावेदाराला दिला होता आणि जमिनीचा काही भाग दावेदाराने 1964-65 मध्ये खरेदी केला होता. भूसंपादन प्राधिकरणाने जमिनीचे बाजार मूल्य निश्चित करणारा निवाडा पारित केला. दावेदाराने वाढीव नुकसानभरपाईचा दावा करत जमीन संदर्भ दाखल केला. संदर्भ दावेदार साक्षीदार क्रमांक 1 मध्ये पॉवर ऑफ अटॉर्नी धारकाने असे म्हटले आहे की जमिनीचा संपूर्ण विकास 1970 पूर्वी किंवा सुमारे नव्हता तर तो उक्त कालावधीनंतर होता. दावेदार साक्षीदार क्रमांक 2, जमिनीच्या मूल्यांककाने साक्ष दिली की, 1986 मध्ये कंपनीने संपादित केलेल्या जमिनीच्या मूल्यांकन करण्याचे काम त्याच्यावर सोपवले होते आणि की, 1970 पूर्वी या भागात कोणतेही उद्योग नव्हते आणि कोणतेही व्यावसायिक क्षेत्र तयार झाले नव्हते. संदर्भित न्यायालयाने ही वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन की सन 1964-65 मधील जमिनीच्या खरेदीशी संबंधित कागदपत्रे दावेदाराने सादर केली पाहिजेत आणि सरकारच्या म्हणण्यानुसार दावेदाराने जमीन खूपच कमी किंमतीला खरेदी केली होती आणि सरकारने 1964-65 मध्ये दावेदाराने दिलेली किंमत दर्शविणाऱ्या निर्देशांकावर भिस्त ठेवून असल्याने किंचित वाढीव नुकसान भरपाई दिली.

नुकसानभरपाईच्या प्रमाणावर असमाधानी असलेल्या दावेदाराने आणखी वाढीव नुकसानभरपाईचा दावा करत प्रथम अपील दाखल केले. जमिन ही अनेक महत्त्वाच्या ठिकाणांजवळ वसलेली असल्याचे सांगून उच्च न्यायालयाने वाढीव नुकसानभरपाई दिली

आणि त्या जमिनीच्या बाजार मूल्याचे मूल्यांकन करून आसपासच्या औद्योगिक वाढीच्या अनुषंगाने नुकसानभरपाई द्यावी लागेल, असा निर्णय दिला.

या न्यायालयाला केलेल्या अपीलात अपीलकर्ता - राज्याने असा युक्तिवाद केला की, नुकसानभरपाईची रक्कम ही अधिनियमच्या कलम 4 अंतर्गत अधिसूचनेच्या तारखेला निश्चित केली जावी आणि त्यानंतर नाही. विकास सन 1970 नंतर झाला होता या दोन साक्षीदारांच्या पुराव्याच्या दृष्टीने उच्च न्यायालय नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवू शकले नसते आणि प्रश्नास्पद जमीन जमिन मोठी असल्याने जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांच्या संदर्भात दावेदाराने त्यावर अवलंबून राहण्याची मागणी केलेली विक्री प्रकरणे संबंधित नव्हती.

न्यायालयाने अंशतः अपील मंजूर करताना -

असा निर्णय दिला की - 1. उच्च न्यायालयाने याचिकेवर निर्णय देताना आणि नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवताना संबंधित आणि व्यापक विचार केला नाही. उच्च न्यायालयाने दावेदारांच्या मालमत्तेसाठी साक्षीदारांच्या पुराव्याचे आकलन केले नाही. सन 1964-65 वर्षातील जमीन खरेदीशी संबंधित कागदपत्रे कंपनीने सादर करायला हवी होती अशी निरीक्षणे करून संदर्भ केलेल्या न्यायालयाने कोणतेही बेकायदेशीर कृत्य केलेले नाही. उच्च न्यायालयाने या पैलूचा योग्य दृष्टीकोनातून विचार केलेला नाही. संदर्भ केलेल्या न्यायालयाने असेही निरीक्षण नोंदवले की सरकारच्या मते काही जमीन ही कंपनीने सन 1964-65 मध्ये खरेदी करण्याची बाब होती आणि कंपनीने अदा केलेली किंमत खूपच कमी

होती. सन 1964-65 मध्ये कंपनीने अदा केलेली किंमत दर्शविणाऱ्या निर्देशांकावरही राज्याने भिस्त ठेवली होती. [903- बी-सी; 900-जी-एच; 902-डी-ई-एफ]

2. प्रस्तुत प्रकरणमध्ये, जमिनीचे संपादन हे मोठ्या प्रमाणावर होते आणि त्यामुळे जमिनीच्या छोट्या छोट्या तुकड्यांच्या विक्रीच्या घटना दावेदाराला फारशी मदत करणार नाहीत. सबब उच्च न्यायालयाने विक्री प्रकरणांना अनावश्यक महत्त्व द्यायला नको होते. [903- बी-सी]

3. उच्च न्यायालय दस्तऐवज पुरावा तसेच कंपनीने विक्री दस्तऐवज सादर न केल्याच्या वस्तुस्थितीचा आणि दावेदारासाठी दोन साक्षीदारांचा पुरावा योग्य दृष्टीकोनातून विचारात घेण्यात अपयशी ठरल्यामुळे उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्दबातल केला जातो आणि प्रकरण उच्च न्यायालयाकडे परत पाठवले जाते जेणेकरून उच्च न्यायालय त्याच्यासमोर असलेल्या पुराव्यांच्या जोरावर आणि या न्यायालयाने केलेल्या निरीक्षणांच्या आधाराने या प्रकरणाचा नव्याने विचार करू शकेल. [903- डी-ई]

दिवाणी अपील अधिकारिता - दिवाणी अपील क्रमांक 6368/20004.

मुंबई उच्च न्यायालयाने एफ. ए. क्रमांक 758/1998 मध्ये दिनांक 3.7.2001 रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेश यावरून.

अपीलकर्त्यासाठी आर. के. अदसुरे आणि मुकेश के. गिरी.

उत्तरवादीसाठी गोपाल सुब्रमण्यम, राणा मुखर्जी, सिद्धार्थ गौतम आणि गुडविल इंदीवर.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय न्या. ठक्कर यांचेद्वारे पारीत – अनुमती दिली.

सदर अपील हे मुंबई येथील मुंबई उच्च न्यायालयाने एफ. ए. क्रमांक 758/1998 मध्ये दिनांक 3.7.2001 रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेश वरून विशेष अनुमतीद्वारे दाखल केले आहे जे वाढीव नुकसानभरपाई मंजूर करण्यासाठी दावेदारांच्या अपीलास अंशतः मंजूरी देते.

सदर प्रकरण थोडक्यात असे आहे की, उत्तरवादी-दावेदार इंडिया स्टँडर्ड मेटल कंपनी लिमिटेड (थोडक्यात "कंपनी") यांचेकडे सुमारे 21 हेक्टर आणि 31.5 एकर (2,13,150 स्क्वेअर मीटर) तुकडे असलेल्या विविध जमीनिंची मालकी होती ज्या वडघर, तालुका – पनवेल, जिल्हा – रायगड, महाराष्ट्र मध्ये वसलेल्या होत्या . 4 फेब्रुवारी, 1970 रोजी सरकारी राजपत्रात प्रकाशित झालेल्या भूमि संपादन कायदा, 1894 (यापुढे 'कायदा'म्हणून संदर्भित) च्या कलम 4 अंतर्गत 3 फेब्रुवारी, 1970 रोजी अधिसूचना जारी करून नवीन मुंबई प्रकल्पासाठी राज्य सरकारने त्या जमिनी संपादित केल्या होत्या. 5 सप्टेंबर, 1970 रोजीचे शुद्धिपत्र 7 सप्टेंबर, 1970 रोजी सरकारी राजपत्रात प्रकाशित झाले. त्यानंतर कायद्याच्या कलम 6 अंतर्गत अधिसूचना 25 ऑक्टोबर 1972 रोजी जारी करण्यात आली जी 7 डिसेंबर 1972 रोजी सरकारी राजपत्रात प्रकाशित करण्यात आली. कायद्याच्या कलम 9 (1) आणि 9 (2) अंतर्गत सूचना 10 मे 1973 रोजी जारी करण्यात आल्या होत्या आणि सरकारी राजपत्रात अनुक्रमे 21 मे 1973 आणि 10 मे 1973 रोजी प्रकाशित करण्यात आल्या होत्या. कलम 9 (3) आणि 9 (4) अंतर्गत वैयक्तिक सूचना देखील 10 ऑक्टोबर 1975 रोजी जारी करण्यात

आल्या ज्या 16 ऑक्टोबर 1975 रोजी उत्तरवादी-कंपनीवर बजावण्यात आल्या. उत्तरवादी-कंपनीने बिगर-कृषी जमिनीसाठी प्रति चौरस यार्ड 20 रुपये आणि शेतजमिनीसाठी प्रति चौरस यार्ड 15 रुपये नुकसानभरपाईची मागणी केली. विशेष भू संपादन अधिकारी, मेट्रो सेंटर क्रमांक 1, पनवेल यांनी 22 फेब्रुवारी, 1985 रोजी कायद्याच्या कलम 11 अंतर्गत एक निवाडा पारित केला आणि झाडे, बांधकाम, सोलॅटियम आणि अतिरिक्त नुकसानभरपाई इत्यादींसह जमिनीचे बाजार मूल्य रु. 7,40,832.67 पैसे एवढी निर्धारित केली आणि त्याद्वारे जमिनीचे बाजार मूल्य रु. 1.10 पैसे प्रति चौरस मी. अशी निर्धारित केली. सदर 7,40,832.75 ची रक्कम 25 फेब्रुवारी, 1985 रोजी दावेदारांना देण्यात आले आणि संपूर्ण जमिनीचा ताबा घेण्यात आला.

कायद्याच्या कलम 12 (2) अंतर्गत नोटीस मिळाल्यानंतर, निवाडयाबाबत असंतुष्ट असल्याने दावेदार-उत्तरवादी-कंपनीने विशेष भूमि संपादन अधिकाऱ्यापुढे कायद्याच्या कलम 18 अंतर्गत जमीन संदर्भ एल.ए.आर. क्रमांक 189/1986 म्हणून दाखल केला आणि त्याला अभिनिर्णयासाठी दिवाणी न्यायालयात पाठवण्याची विनंती केली आणि संपूर्ण जमिनीसाठी एकसमान दराने रु. 15 प्रति चौरस मीटर दराची नुकसानभरपाईच्या रकमेचा दावा केला. अशाप्रकारे, अतिरिक्त रक्कम रु. 29,58,790 चा दावा करण्यात आला. अपीलकर्ता राज्याने निर्देशकरिता आपले लेखी जबाब अलिबाग येथील दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, रायगड, यांचेसमोर दाखल केले. लँड रेफरन्समध्ये उत्तरवादी-कंपनीने त्यांचे पॉवर ऑफ अटॉर्नी धारक बालचंद्र शांताराम सुळे यांची सी. डब्ल्यू. 1 म्हणून आणि सी. डब्ल्यू. 2 म्हणून जीवन नारायण कुलकर्णी यांची ज्यांनी ऑगस्ट-सप्टेंबर 1986 मध्ये जमिनीला भेट दिली होती त्यांची तपासणी

केली. रायगडच्या दिवाणी न्यायाधीशांनी 18 एप्रिल 1987 रोजी एका निवाड्याद्वारे नुकसान भरपाई म्हणून रु. 1. 80 प्रति चौरस मीटर अतिरिक्त रक्कम रु. 1.80 पहिल्या वर्षासाठी 9 टक्के व्याजदरासह आणि त्यानंतरच्या वर्षांसाठी 15 टक्के व्याजदरासह 5,09,103.60 मंजूर करण्यात आले.

नुकसानभरपाईच्या रकमेबद्दल असंतुष्ट होऊन उत्तरवादी कंपनी मुंबई उच्च न्यायालयासमोर प्रथम अपील क्रमांक 758/1988 दाखल केले आणि एकसमान दराने रुपये 15 प्रति चौरस मीटर नुकसानभरपाईचा दावा केला. दावेदार-उत्तरवादीने देखील प्रलंबित प्रथम अपील क्र. 756/1988 मध्ये दिवाणी अर्ज क्रमांक 930/1992 दाखल केला आणि अतिरिक्त पुरावा सादर करण्याची परवानगी मागितली आणि वाढीव नुकसानभरपाईचा @ रु. 45 प्रति चौ.मी चा दावा करून दुरुस्तीची मागणी केली. उच्च न्यायालयाने 3 जुलै, 2001 रोजी दिलेल्या आक्षेपित आदेशाद्वारे संपादित केलेल्या जमिनीची वाढीव नुकसानभरपाई रु. 12.50 एफ प्रति चौरस संपूर्ण जमिनीसाठी विकास शुल्क 20 टक्के दराने वजा करावे असा निवाड़ा पारित केला होता. उच्च न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले होते की जमिन ही अनेक महत्त्वाच्या ठिकाणांजवळ वसलेली आहे आणि त्या जमिनीच्या बाजारमूल्याचे मूल्यांकन करून आसपासच्या औद्योगिक वाढीच्या अनुषंगाने नुकसानभरपाई द्यावी लागते. जमिनीच्या एन. ए. क्षमतेचाही विचार करणे आवश्यक असल्याचे न्यायालयाने नमूद केले. न्यायालयाने पुढे असे निरीक्षण नोंदवले की तज्ज्ञ मूल्यांकनकर्ता जीच्या मूल्यांकन अहवालाकडे खटल्याच्या न्यायाधीशांनी कारणमिंमासा न देता दुर्लक्ष केले होते. न्यायालयाने असे नमूद केले

की, विकासाच्या पैलूचा विचार करावा लागेल असा सातत्यपूर्ण दृष्टिकोन अशा प्रकरणांमध्ये घेण्यात आला आहे. पुढीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले.

> "आम्ही पुढे नमूद करू शकतो की या न्यायालयाने त्याच भागातील जमिनीशी संबंधित प्रकरणात सातत्यपूर्ण दृष्टिकोन घेतला आहे की, नुकसानभरपाई दिली जावी आणि शेजारच्या गावांमध्ये स्थित जमिनीचा व्यवहार करताना राष्ट्रीय महामार्ग, राज्य उच्च महामार्ग आणि इतर पायाभूत सुविधा यासारख्या विविध घटकांच्या निकटतेच्या आधारावर बाजाराच्या मूल्याचा विचार करण्यासाठी विकास घटक असल्याचे मानले गेले. सबब, जर आपण या न्यायालयाच्या इतर निर्णयांशी सुसंगत असलेल्या त्याच नियमाचे पालन केले आणि विवादित जमिनीच्या स्थानाशी संबंधित सर्व संबंधित पैलू आणि त्याची क्षमता विचारात घेतली तर आमचे असे मत आहे की या जमिनीसाठी नुकसानभरपाईचा योग्य दर रु. 12.50 पैसे प्रति चौरस मी. असेल."

उच्च न्यायालयाच्या आदेशामुळे असंतुष्ट होवून, विशेष भू संपादन अधिकाऱ्याने विशेष अनुमतिद्वारे ही याचिका दाखल केली आहे.

नोटीस जारी करण्यात आली होती त्यानुसार उत्तरवादी हजर झाला. प्रत्युत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्र आणि शपथपत्र दाखल करण्यात आले आहे. आम्ही पक्षकारांसाठी उपस्थित विद्वान वकीलांचे म्हणणे ऐकले.

अपीलकर्त्याच्या विद्वान वकिलाने असा युक्तिवाद केला की उच्च न्यायालयाने अपील करण्यास परवानगी देताना त्याने कायद्याची तसेच अधिकारक्षेत्राची चूक केली. नुकसानभरपाईचे प्रमाण निश्चित करण्यासाठी संबंधित कलम 4 अंतर्गत अधिसूचना होती. असे सादर करण्यात आले की, ही अधिसूचना फेब्रुवारी 1970 मध्ये जारी करण्यात आली होती. त्यामुळे, त्या तारखेच्या आधारे त्या तारखेस नुकसानभरपाईची रक्कम निश्चित करणे आवश्यक होते. 1970 नंतर या क्षेत्राचा विकास झाला आणि 1970 नंतरच्या क्षेत्राचा विकास लक्षात घेता नुकसानभरपाई निश्चित केली जाऊ शकली नाही. उच्च न्यायालयाने अशा विकासाचा विचार करून नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवून देण्यात चूक केली. ज्या न्यायालयास संदर्भ केलेला आहे त्या न्यायालयाने दावेदारांच्या दोन साक्षीदारांच्या पुराव्याचा त्याच्या योग्य दृष्टीकोनातून विचार केला असेही सादर करण्यात आले. सदर पुराव्यावरून हे स्पष्ट होते की, बहुतांश विकास हा सन 1970 नंतरचा होता. जोपर्यंत जीवन नारायण कुलकर्णी या मूल्यांकनकर्त्याच्या पुराव्याचा संबंध आहे तोपर्यंत त्याने असे मान्य केले की, त्याला विनंती करण्यात आली होती की दावेदारांनी संपादित केलेल्या जमिनीच्या मूल्यांकनाचे काम केवळ ऑगस्ट 1986 मध्ये म्हणजे कायद्याच्या कलम 4 अंतर्गत अधिसूचना जारी करून 15 वर्षांहून अधिक काळानंतर त्याच्यावर सोपवण्यात आले होते. त्यानंतर, त्यांनी 1986 च्या अखेरीस या जमीनीस भेट दिली आणि त्या आधारावर त्यांचा अहवाल तयार केला. त्यामुळे 1970 ते 1986 दरम्यान काय घडले याबद्दल त्यांना इतर व्यक्तींकडून जे ऐकले होते सबब त्यांना मिळालेली तथाकथित माहिती वगळता त्यांना काहीही माहिती नव्हती. वकिलाने पुढे सांगितले की प्रश्नाधीन जमीन ही जमिनीचा एक मोठा मार्ग आहे जी 2 किलोमीटरपेक्षा जास्त लांब आहे.

त्यामुळे, जमिनीच्या छोट्या छोट्या तुकड्यांच्या बाबतीत दावेदारांनी भिस्त ठेवण्याचा प्रयत्न केलेल्या विक्रीच्या घटना फारशा प्रासंगिक आणि तुलनात्मक नव्हत्या. विकास शुल्काची कपात अलीकडच्या काळातील विकासाच्या तुलनेत अधिक झाली असती. 20 टक्के दराने विकास शुल्क मोजताना उच्च न्यायालयाने ही त्रुटी नोंदवली आहे. उच्च न्यायालयाने अत्यंत महत्त्वाच्या सामग्रीचा विचार केला नाही म्हणजे जमिनीचा काही भाग सरकारने कंपनीसाठी संपादित केला होता आणि कंपनीने खाजगी वाटाघाटीद्वारे काही जमीन खरेदी केली होती ही वस्तुस्थिती ही अपीलकर्त्याच्या वकिलाने मांडलेली गंभीर तक्रार होती. अपीलकर्त्याच्या सांगण्यावरूनही असूनही कंपनीने कोणताही दस्तऐवज पुरावा सादर केला नाही किंवा विक्री-दस्तऐवज सादर केले नाहीत. अपील मंजूर करण्यापूर्वी आणि नुकसानभरपाईत वाढ करण्यापूर्वी उच्च न्यायालयाने या सर्व तथ्यांचे आकलन करायला हवे होते. असे न केल्याने उच्च न्यायालयाने बेकायदेशीरपणे काम केले आणि उच्च न्यायालयाने अपील करण्यास परवानगी देणारा आदेश हा संदर्भ केलेल्या न्यायालयाने दिलेला आदेश पूर्ववत करून रदद् करण्यास पात्र आहे.

दुसरीकडे उत्तरवादी-कंपनीची बाजू मांडणारे वरिष्ठ वकील गोपाल सुब्रमण्यम यांनी उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाला पाठिंबा दिला. वकिलाने सादर केले की, अपील अधिकारक्षेत्राचा निःसंशयपणे वापर करताना उच्च न्यायालयाने पक्षकारांनी युक्तिवाद केलेल्या सर्व मुद्द्यांचा विचार केला आणि असा निष्कर्ष नोंदवला की जमीन ही विकसित केलेली जमीन होती आणि 1970 मध्ये जेव्हा कायद्याच्या कलम 4 अंतर्गत अधिसूचना जारी करण्यात आली होती तेव्हाही असा विकास होता. त्यात जमिनीचा संभाव्य बिगर कृषी वापर

देखील विचारात घेण्यात आला जो खरोखरच एक प्रासंगिक आणि महत्त्वपूर्ण तथ्य होता. मूल्यांकनाच्या अहवालाचा विचार मूल्यांकनकर्त्याच्या ठोस पुराव्याच्या प्रकाशात केला गेला ज्यामध्ये त्याने 1970 मध्ये किंवा सुमारे जमिनीच्या विकासाबद्दल सांगितले होते. 20 टक्के दराने विकास शुल्काची कपात जरी जास्त असली तरी उच्च न्यायालयाने अपीलकर्ता-कंपनीला भरीव रकमेपासून वंचित ठेवून नुकसानभरपाईची रक्कम कमी केली असेही वकिलाने सांगितले. उच्च न्यायालयाच्या आदेशामुळे सरकारला पूर्वग्रह निर्माण झालेला नाही आणि ही याचिका फेटाळली जाणे योग्य आहे.

पक्षकारांच्या प्रतिस्पर्धी युक्तिवादांवर विचारपूर्वक विचार केल्यानंतर आमच्या मते अपील अंशतः मंजूर करण्यास पात्र आहे. उच्च न्यायालयाने कंपनीचे अपील मान्य केले आणि 20 टक्के विकास शुल्क वजा करून नुकसानभरपाईच्या रकमेत वाढ करण्यास मान्यता दिली. तथापि, आम्हाला असे दिसते की उच्च न्यायालयाने दावेदारांसाठी साक्षीदारांच्या पुराव्याचे योग्य मूल्यमापन केले नाही हे सादर करण्यात अपीलकर्त्याच्या विद्वान वकिलाला अधिकार आहे. बालचंद्र एस/ओ शांताराम सुळे दावेदार- साक्षीदार क्रमांक 1 च्या पुराव्यावरून असे दिसते की, संपूर्ण विकास 1970 च्या आधी किंवा नंतर किंवा त्यापूर्वी आसपास नव्हता आणि असा विकास उक्त कालावधीनंतर झाला होता. शिवाय वास्तुविशारद-मूल्यांकनकर्ता दावेदार साक्षीदार क्रमांक 2 चा पुरावा देखील ऑगस्ट 1986 आणि त्यानंतरच्या कालावधीशी संबंधित आहे. कंपनीने संपादित केलेल्या जमिनीच्या मूल्यांकनाचे काम ऑगस्ट 1986 मध्ये त्यांच्यावर सोपवण्यात आले होते असे त्यांनी स्वतः त्यांच्या सरतपासणीमध्ये नमूद केले आहे. त्यानंतर त्यांनी संपादित केलेल्या जमिनीला भेट दिल. त्याने चार वेळा या ठिकाणाला भेट दिल्याची

कबुलीही दिली. त्यानंतर त्यांनी शेजारच्या भागातील विकास आणि संपादित जमिनीवरील त्याच्या परिणामाचा अभ्यास केला. त्यांनी तलाठी कार्यालयाला भेट दिली आणि 1967 ते 1972 पर्यंतच्या विक्री व्यवहारांचा अभ्यास करून विक्री व्यवहार आणि जमिनीच्या मूल्यांकनाबाबत आवश्यक माहिती गोळा केली.

उलटतपासणीत साक्षीदाराने मान्य केले की, संपादित केलेली जमीन दावेदाराने 1967 मध्ये खरेदी केली होती हे त्याला माहीत नव्हते. त्यांनी हे देखील मान्य केले की प्रश्नांकित जमिनीच्या संदर्भात विक्रीचे व्यवहार पाहण्यास त्यांना वाटत नव्हते. त्यांनी ही बाब नाकारली की, मूल्यांकन वाढवता येणार नाही म्हणून त्यांनी त्या व्यवहारांकडे दुर्लक्ष केले. 1970 पूर्वी वाडघर गावात कोणतेही उद्योग नव्हते आणि वाडघर गावात कोणतेही व्यावसायिक क्षेत्र तयार झाले नव्हते हे त्यांना मान्य करावे लागले. महाविद्यालय परिसराच्या निवासस्थानांशिवाय कोणतीही निवासी वसाहत नव्हती. संपादित जमिनीचा विचार करता, 1970 साली ती अंशतः शेतजमीन होती आणि अंशतः लागवड करण्यायोग्य नव्हती हे त्यांनी मान्य केले. एन. आय. डी. सी. चा निवाड़ा वगळता विक्रीची सर्व उदाहरणे मुंबई महामार्गाच्या पूर्वेकडील बाजूला होती आणि संपादित केलेली जमीन मुंबई-पुणे महामार्गापासून सुमारे 2 किलोमीटर अंतरावर होती आणि रस्त्याने ती 2.5 किलोमीटर होती. विक्रीची सर्व उदाहरणे मुंबई पुणे महामार्गापासून 500 मीटर ते 1 किलोमीटर दरम्यान होती. ही खरेदी खते किमान 500 चौरस मीटर क्षेत्राच्या आणि जास्तीत जास्त 1500 चौरस मी क्षेत्राच्या संदर्भात होती.

अभिलेखावरुन आणि दावेदार-साक्षीदार क्रमांक 1 च्या उलटतपासणीतूनही हे स्पष्ट होते की, सरकारने उत्तरवादी- कंपनीसाठी काही जमीन (12 एकर) संपादित केली होती. एप्रिल 1967, मध्ये सरकारने कंपनीला जमिनीचा ताबा दिला. त्यानंतर साक्षीदाराने सांगितले की, जमीन संपादित करण्यासाठी सरकारला किती किंमत दिली गेली हे त्याला माहिती नव्हते. त्यांनी असेही सांगितले की ते कार्यालयात अभिलेख शोधू शकले नाहीत. सरकारसमोर जेव्हा निवेदन केले गेले तेव्हा कंपनीकडे कागदपत्रे होती का हे देखील सांगू शकले नाहीत. जमीन खरेदी करणाऱ्याच्या व्यवहारा संदर्भात अधिकाऱ्याचे नाव ते सांगू शकले नाहीत. त्यांनी सांगितले की त्यांना या प्रकरणाची कोणतीही वैयक्तिक माहिती नाही. त्यांनी कबूल केले की, सदर कंपनीने काही जमीन खरेदी केली असली तरी सदर जमिनी संदर्भात ते खरेदी खत सादर करू शकले नाहीत. त्याने असेही सांगितले की त्याने जवळच्या जमिनीचे व्यवहारही प्राप्त केले नाहीत. त्यांनी त्या व्यवहारांची कोणतीही चौकशी केली नव्हती. त्यांनी स्पष्टपणे सांगितले होते की ते कोणतेही विक्री दस्तऐवज सादर करणार नाहीत. पुढील उलटतपासणीत त्यांनी कबूल केले की त्यांनी नमूद केलेले सर्व उद्योग हे पनवेलच्या उत्तरेकडे होते. संपादित केलेल्या जमिनीच्या जवळपास कोणताही उद्योग नव्हता. त्यांनी कबूल केले की, सन 1970 पूर्वी संपादित केलेल्या जमिनीच्या परिसरात कोणतेही व्यावसायिक किंवा औद्योगिक क्षेत्र आणि निवासी उपक्रम होते की नाही हे त्यांना माहित नव्हते. सन 1970 मध्ये किंवा त्यापूर्वी संपादित केलेल्या जमिनीची स्थितिही त्यांना माहीत नव्हती.

दावेदारांच्या दोन साक्षीदारांच्या पुराव्यावरून आणि इतर पुराव्यावरूनही संदर्भ केलेल्या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की, कंपनीने स्वतः सन 1964 साली काही जमीन खरेदी

केली होती आणि तरीही साक्षीदार क्रमांक 1 ने सांगितले की त्याला खरेदी किंमतीबद्दल काहीही माहिती नव्हती. न्यायालयाने नोंदवले केले की, व्यवहार हे सन 1964-1965 चे होते आणि त्यामुळे "गमावलेल्या अभिलेख पुराव्याची दखल घेण्याइतके प्राचीन नव्हते". अशा परिस्थितीत ती कागदपत्रे कंपनीने सादर करायला हवी होती.'

आमच्या मते वरीलप्रमाणे निरीक्षणे करून, संदर्भ केलेल्या न्यायालयाने कोणतेही बेकायदेशीर कृत्य केलेले नाही. दुर्दैवाने, उच्च न्यायालयाने या पैलूचा योग्य दृष्टीकोनातून विचार केला नाही. पुन्ह, संदर्भ केलेल्या न्यायालयाने असे म्हणणे योग्य होते की जेव्हा दावेदाराने स्वतः काही जमीन खरेदी केली असते तेव्हा संपादित केलेल्या जमिनीचे मूल्य निर्धारित करण्यासाठी जमिनीची खरेदी किंमत हा एक महत्त्वाचा घटक होता. संदर्भ न्यायालयाने असेही निरीक्षण नोंदवले की सरकारच्या मते काही जमीन ही कंपनीने आयडी 1 मध्ये खरेदी करण्याची बाब होती आणि कंपनीने दिलेली किंमत 0.45 पैसे ते 0.75 पैसे प्रति चौरस इतकी खूपच कमी होती. एमटीआर.राज्य निर्देशांक निष्कर्षांवरही अवलंबून होते (उदा. 37) 1964-65 मध्ये कंपनीने दिलेली किंमत दर्शवित आहे. कंपनीने खरेदी केलेल्या जमिनीचा कागदोपत्री पुरावा सादर न करण्याच्या दृष्टीने संदर्भ न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवलेः

> "हे दुर्लक्षित केले जाऊ शकत नाही की, सन 1964-65 मध्ये दावेदारांनी जमिनीच्या एका विशिष्ट तुकड्यासाठी जी किंमत प्रत्यक्षात दिली होती ती त्यांनाच माहिती आहे आणि साहजिकच ती इंडियन स्टँडर्ड मेटल कंपनी लिमिटेड नामे एक कंपनी आहे जिने खाती ठेवली आहेत आणि संपादित केलेल्या जमिनीवर

कारखाना सुरू करताना खरेदी करणे आवश्यक असलेने यंत्रसामग्रीची विस्तृत यादी सादर केली आहे आणि ती नोंद आणि ते अभिलेखाच्या ताब्यात असल्याचे गृहित धरले जाते आणि ११ खरेदी खते जे निष्पादित केले जाते. सन 1964-65 हे इतके प्राचीन नाही की ते अभिलेख हरवले आहे असे मानले जाते. आणि सबब स्पष्टपणे असे दिसते की, दावेदार संबंधित अभिलेख समोर ठेवण्यास तयार नाहीत आणि काही ना काही कारणास्तव ते वस्तुस्थिती दडपून टाकू इच्छितात म्हणजेच सन 1964-65 मध्ये संपादित तुकड्यांसाठी अदा केलेली किंमत होय."

अशा प्रकारे हे स्पष्ट आहे की उच्च न्यायालयाने याचिकेवर निर्णय देताना आणि नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवताना संबंधित आणि विषयास धरून विचार केला नाही. आमच्यासाठी अपीलकर्त्यातर्फे सादर केलेले निवेदन हे देखील नीट प्रस्थापित केले आहे की प्रस्तुत प्रकरणात, संपादित केलेली जमीन ही 2 किलोमीटरपेक्षा जास्त मोठ्या प्रमाणात आहे आणि अशा प्रकारे जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांच्या विक्रीच्या घटना दावेदाराला फारशी मदत करणार नाहीत. त्यामुळे, आमच्या मते, उच्च न्यायालयाने विक्री प्रकरणांना अनावश्यक महत्त्व द्यायला नको होते. उच्च न्यायालय दस्तऐवज पुरावा तसेच कंपनीने विक्री दस्तऐवज सादर न केल्याच्या वस्तुस्थितीचा आणि दावेदारांसाठी दोन साक्षीदारांचा पुरावा योग्य दृष्टीकोनातून विचारात घेण्यात अपयशी ठरल्यामुळे आम्ही उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्दबातल करून आणि हे प्रकरण उच्च न्यायालयाकडे परत पाठवले तर ते योग्य ठरेल जेणेकरून न्यायालय त्याच्या

समोरील पुराव्यांच्या जोरावर आणि आम्ही वर केलेल्या निरीक्षणांच्या जोरावर या प्रकरणाचा नव्याने विचार करू शकेल.

वरील कारणांकरिता, अपील हे अंशतः मंजूर करण्यास पात्र आहे आणि उच्च न्यायालयाने दिलेला आदेश रद्दबातल करून ते मंजूर केले जाते. कायद्यानुसार नव्याने योग्य निर्णय घेण्यासाठी आम्ही हे प्रकरण उच्च न्यायालयाकडे परत पाठवत आहोत. तथापि, खटल्यातील तथ्ये आणि परिस्थितींमध्ये खर्चाबाबत कोणताही आदेश असणार नाही.

के. के. टी अपील अंशतः मंजूर करण्यात आहे.

x-x-x-x-x-x

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता 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.

x-x-x-x-x-x