

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर. ४२२

हुकियार सिंग ईटीसी. ईटीसी.

-विरुद्ध-

विशेष भूमिसंपादन अधिकारी, मुरादाबाद आणि अन्य

मार्च १४, १९९६.

[न्यायमूर्ति के. रामास्वामी, न्यायमूर्ति एस. पी. भरुचा आणि न्यायमूर्ति के. एस. परीपूरनन]

भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ : कलम ४ (१), खंड पाचवा.

भूमिसंपादन -बाजार मूल्य निश्चित करणे -तत्वे - न्यायालयाने कल्पनेमध्ये गुंतू नये - बाजार मूल्य सिद्ध करण्याचा सिद्धभार -मागणीदारावर आहे - मागणीदाराने भरपाईच्या रकमेतील फरक परत करणे आवश्यक आहे - खालील न्यायालयांनी निश्चित केलेल्या रकमेच्या पुष्टीसाठी आधार नाही - भरपाई निश्चित करताना जमिनीची भविष्यातील क्षमता विचारात घेतली जाऊ शकत नाही.

भूमिसंपादन -भरपाई - भूमिसंपादन अधिकारी जमिनीचे वर्गीकरण करतात आणि प्रति एकर १५,००० रुपये सर्वाधिक दराच्या असलेल्या विक्री विलेख स्वीकारतात - निर्देश न्यायालयाने भरपाई रु. ४०,००० प्रति एकर वाढविली - उच्च न्यायालयाने विक्री दस्तऐवज स्वीकारला आणि बाजार मूल्य रु. ५०,००० प्रति एकर वाढविले ते या आधारावर की मागणीदारांच्या तोंडी पुराव्यांवरून असे दिसून आले की त्यांनी विक्री विलेखात दर्शविल्यापेक्षा खूप जास्त पैसे दिले होते - वाढीव भरपाईच्या विरोधात अपील - विक्री विलेखात खरे आणि बाजारभाव दर्शवत नसल्याचे आढळून आले- सर्व जमिनी कृषी मागणीदारांच्या होत्या ही वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन त्यांना प्रति एकर ३५,००० रुपये दराने बाजारभाव मिळण्याचा हक्क होता.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. ६८२१/ १९९६ इत्यादी. इत्यादी.

एफ. ए. क्रमांक ५४७/१९९० मधील अलाहाबाद उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १५.०२.९५ रोजीच्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी एस. बी. सान्याल, आर. डी. उपाध्याय.

उत्तरवादींसाठी मनोज स्वरूप आणि श्रीमती ललिता कोहली.

न्यायालयाने पुढील आदेश दिला:

बदली मजकूराबाबत अनुमती दिली.

अनुमती मंजूर झाली. आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान अधिवक्त्यांना ऐकले.

भूमिसंपादन अधिनियम , १८९४ च्या कलम ४ (१) अंतर्गत (थोडक्यात, 'अधिनियम') सार्वजनिक उद्देशासाठी म्हणजेच यू. पी. एस. आय. डी. सी. साठी मोरादाबाद जिल्ह्यातील हंसनपूर तालुक्यातील तिगरिया भूर गावात असलेल्या १७१.४६ एकर जमिन संपादित करण्याची अधिसूचना दिनांक २८ सप्टेंबर १९८१ रोजी प्रकाशित करण्यात आली होती. भूसंपादन अधिकाऱ्याने (एल. ए. ओ.) जमिनीचे अनेक श्रेणींमध्ये वर्गीकरण केले आणि विक्री दस्तऐवज, आयटम ५१ स्वीकारत, १५,००० रुपयांच्या सर्वोच्च दराने भरपाई निश्चित केली आणि वर्गीकरणानुसार हळूहळू बाजार मूल्य कमी केले. कलम १८ अंतर्गत दिलेल्या संदर्भानुसार, जिल्हा न्यायाधीशांनी २२ मे १९८९ रोजी दिलेल्या त्यांच्या निवडयाद्वारे आणि हुकूमनाम्याद्वारे भरपाई वाढवून रु. ४०,००० प्रति एकर केल्याच्या निर्णयामुळे असमाधानी होऊन मागणीदारांनी तसेच राज्याने उच्च न्यायालयात अपील दाखल केल्या.

पाहिल्याप्रमाणे, उच्च न्यायालयाने या आधारावर कार्यवाही केली की जमिनीचे वर्गवारीकरण आवश्यक नाही, संपूर्ण जमिनीचे मूल्य समान आहे आणि त्यामुळे भरपाई निश्चित करण्यासाठी बाजार मूल्याचा एकसमान दर स्वीकारणे आवश्यक आहे. उच्च न्यायालयाने एल. ए. ओ. ने विश्वास ठेवलेला विक्री दस्तऐवज स्वीकारला होता आणि त्या आधारावर बाजारभावात पाच पटीने वाढ झाली होती, असे म्हणत की मागणीदारांच्या तोंडी पुराव्यामध्ये त्यांनी असे म्हटले होते की त्यांनी विक्री दस्तऐवजात मोबदला म्हणून दर्शविलेल्या रकमेपेक्षा खूप जास्त पैसे दिले होते आणि त्या संदर्भात कोणतीही उलटतपासणी झाली नव्हती. त्यांनी बाजार मूल्य ६२,०००/- रुपये निश्चित केले आणि शेवटी सर्व जमिनीसाठी प्रति एकर ५०,००० रुपयांची भरपाई निश्चित केली. अशा प्रकारे मागणीदार आणि राज्य तसेच यू. पी. एस. आय. डी. सी. द्वारे ह्या अपील करण्यात आल्या.

विचार करण्यासारखा प्रश्न आहे असा आहे की : जमिनी निश्चित करण्यासाठी न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई काय आहे? आम्ही उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष स्वीकारतो कारण राज्याने उच्च न्यायालयात सर्व जमिनींचे मूल्य समान आहे यावर गंभीरपणे वाद घातला नाही आणि म्हणूनच, सर्व जमिनींच्या संदर्भात भरपाई एकसमानपणे निश्चित केली जावी. जमिनीचे

बाजार मूल्य प्रति एकर ५,००० ते ४९,५०० रुपयांपर्यंत बदलत असल्याचे दिसून येते. पण विक्री पत्रे ही छोट्या प्रमाणातील जमिनीची आहेत. केवळ एक विक्री दस्तऐवज ज्यामध्ये मोठ्या प्रमाणात जमीन आहे ती म्हणजे एक एकर आणि विषम जमीन विकली गेली होती, तो मागणीदारांपैकी एकाशी संबंधित असल्याचे दिसते आणि हस्तांतरणाचा काही भाग त्याच्या पत्नीच्या बाजूने होता. दिवाणी न्यायालयाने असेही निदर्शनास आणून दिले की त्या जमिनी राष्ट्रीय महामार्गाला लागून आहेत आणि त्यांचे बाजार मूल्य संपादित केलेल्या जमिनीइतके नाही. ही तथ्ये लक्षात घेता, विक्री दस्तऐवज हे खऱ्या आणि अस्सल बाजार मूल्य प्रतिबिंब करत असल्याचे आम्ही स्वीकारू शकत नाही. परंतु वस्तुस्थिती अशी आहे की एल. ए. ओ. ने स्वतः रु १५,००० चा सर्वोच्च दर स्वीकारला होता आणि एल. ए. ओ. ने भरवसा ठेवलेला विक्री करार स्वीकारत उच्च न्यायालयाने तोंडी पुरावा स्वीकारत बाजार मूल्यात पाच पटीने वाढ केली होती.

कलम ४ (१) च्या अधिसूचनेच्या प्रकाशनाच्या तारखेपर्यंत प्रचलित असलेल्या बाजार मूल्याच्या पुराव्याचा भार नेहमीच मागणीदारांवर असतो, असा कायदा निश्चित केला आहे. जरी या न्यायालयाने वेळोवेळी पुरावा सादर करण्यात संपादित करणाऱ्या अधिकाऱ्याची उदासीनता आणि उघड चूक आणि राज्याला साक्षीदारांची उलटतपासणी करण्यासाठीच्या वकिलाच्या बाजूने अयोग्य किंवा अप्रभावी किंवा स्वारस्याचा अभाव असल्याचे निदर्शनास आणून दिले असले, तरी पुराव्यांची काळजीपूर्वक छाननी करणे आणि न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई निश्चित करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे. जर विक्री दस्तऐवज अस्सल असल्याचे आढळून आले तर त्यात नमूद केलेले बाजार मूल्य योग्य असल्याचे गृहित धरले पाहिजे. जर अस्सलतेवर शंका असेल तर त्यावर विसंबून राहू शकत नाही. भरपाई निश्चित करण्यासाठी या न्यायालयाने घालून दिलेल्या योग्य चाचण्या आणि तत्वे लागू केली पाहिजेत. कारण एल. ए. ओ. तसेच उच्च न्यायालयाने विक्री करारावर भर दिला, ज्याचे बाजार मूल्य जास्तीत जास्त रु. १५,००० आणि विचित्र आहे, तर प्रश्न असा आहे की : जमिनीच्या संदर्भात किती न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई दिली जाईल? न्यायालयाने कल्पनेत गुंतलेले नसावे, तर खुल्या बाजारात विवेकपूर्ण खरेदीदाराच्या भूमिकेत शिरून स्वतःला प्रश्न विचारायला हवा की एक विवेकपूर्ण खरेदीदार म्हणून ते खुल्या बाजारात ठरवल्या जाणाऱ्या किंमतीइतकीच किंमत देऊ शकेल का? ही निर्णायक चाचणी असावी. सार्वजनिक उद्देश हा औद्योगिक विकास

असल्याने या जमिनी भविष्यातील क्षमतेच्या आहेत असे म्हणणे जिल्हा न्यायालयाला योग्य वाटले नाही. कलम २४ खंड पाचवा, भविष्यातील वापरकर्त्याचा विचार करण्यास मनाई करतो जेथे संपादित केल्यावर जमीन देता येईल. अभिलेखावर असलेले किमतीतील चढउतार आणि संपादनाशी संबंधित मोठे क्षेत्र, जमिनीची स्थिति, शेतजमीन म्हणून जमिनीचा प्रत्यक्ष वापरकर्ता आणि या प्रकरणातील एकूण तथ्ये लक्षात घेता, सर्व जमिनींना शेतजमीन मानून, आमचे असे मत आहे की जमिनीचे बाजार मूल्य प्रति एकर जमीन रु. ३५,०००/-असेल. त्यानुसार मागणीदारांना ही रक्कम मिळण्याचा हक्क आहे. भरपाईच्या रकमेतील फरक परत करणे आवश्यक असल्याने, उच्च न्यायालय किंवा निर्देश न्यायालयाने निश्चित केलेल्या रकमेची पुष्टी केली जावी, असा युक्तिवाद करण्यास मागणीदारांना कोणताही आधार नाही. जर तो युक्तिवाद कोणत्याही परिस्थितीत स्वीकारला गेला नाही तर अपील न्यायालयाद्वारे योग्य भरपाई निश्चित केली जाऊ शकते.

विद्वान अधिवक्ता मनोज स्वरूप यांनी सांगितले की, लाभार्थ्यांना निर्धारित केलेल्या दरापेक्षा कमी दराने जमिनी विकल्या गेल्या आहेत. जमिनीच्या बाबतीत जर जास्त भरपाई दिली गेली, तर यू. पी. एस. आय. डी. सी. ला वाटपदारांकडून भरपाईतील प्रमाणबद्ध वाढ वसूल करण्याचा अधिकार आहे, हे स्पष्ट होईल.

त्यानुसार अपील निकाली काढल्या जातात. खर्च बसविण्यात आला नाही.

टी. एन. ए

अपील निकाली काढण्यात आल्या.

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".