

[२०२३] २ एस. सी. आर. ८७०

राजलक्ष्मी वि. विशेष तहसीलदार (एल. ए.) कोयलांडी आणि आणखी एक
(2023 चा दिवाणी अपील क्रमांक 2363)

एप्रिल 10, 2023

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

भूमि संपादन कायदा, 1894-न्याय्य आणि न्याय्य नुकसानभरपाई-आय. टी. पार्क उभारण्यासाठी संबंधित जमिनी अधिग्रहित करण्यात आल्या होत्या-अनेक जमीनमालकांनी वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत नुकसानभरपाई स्वीकारली. 1,00,000-टक्के-सध्याचे जमीनमालक असमाधानी आहेत, संदर्भ यू/एस केले आहेत. 18-संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाई वाढवली-उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई रु. 1,35,000-वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत 35 टक्के वाढ करून रु. 1,00,000-टक्केवारी-अचूकता-आयोजित: उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या वाटाघाटी केलेल्या किंमतीचा विचार केला ज्यासाठी इतर विविध जमीनमालकांनी त्यांची जमीन त्याच प्रकल्पासाठी रु. 1,00,000-टक्के-तथापि, संबंधित जमिनीचे स्थान लक्षात घेता, वाटाघाटी केलेल्या किंमतीच्या 35 टक्के वाढीसह 35 टक्के वाढ देणे-कमी बाजू आहे-जमीनमालक न्याय्य आणि न्याय्य नुकसानभरपाईसाठी पात्र आहेत-वाटाघाटी केलेल्या किंमतीला 60 टक्के वाढ-अशा प्रकारे, नुकसानभरपाई रु. 1,35,000-टक्केवारी-आक्षेपित निर्णय/आदेश उपरोक्त मर्यादेपर्यंत सुधारित.

भूमि संपादन कायदा, 1894-नुकसानभरपाईचे निर्धारण-वाटाघाटीची किंमत-आयोजित:भूमि संपादन अधिकाऱ्याने ठरवलेल्या नुकसानभरपाईच्या रकमेमुळे व्यथित झालेले जमीनमालक इतर जमीनमालकांनी मान्य केलेल्या वाटाघाटीच्या किंमतीला बांधील

नसतात, तथापि, सध्याच्या प्रकरणात, नुकसानभरपाई निश्चित करण्यासाठी हाच एक संबंधित विचार असल्याचे म्हटले जाऊ शकते.

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण:

2023 चा दिवाणी अपील क्रमांक 2363.

2017 च्या एल. ए. ए. क्रमांक 359 मधील एर्नाकुलम येथील केरळ

उच्च न्यायालयाच्या दिनांक 30.05.2018 च्या निकाल आणि आदेशावरून. तसेच 2023 चे दिवाणी अपील क्रमांक 2347-2362,2368 आणि 2366-२३६७ सह.

जयंत मुथ राज, सुधी वासुदेवन, वरिष्ठ अधिवक्ता, नरेश कुमार, के. पी. राजगोपाल, जैमन अँड्र्यूज, पियो हॅरोल्ड जैमन, फिरदौस सी. पी., हरिकृष्णा आर., शिल्पा सतीश, जोस जॉन्स जोसेफ, आदित्य किरण आर. एस., अश्वथी एम. के., अपीलकर्त्यासाठी वकील.

व्ही. चितंबरेश, वरिष्ठ अधिवक्ता, लक्ष्मीश एस. कामत, सम्रिती आहुजा, सी. गोविंद वेणुगोपाल, सोनल गुप्ता, सी. के. सासी, अब्दुल्ला नसीह व्ही. टी., मीना के. पौलोस, अधिवक्ता प्रतिवादीसाठी.

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

1. या अपीलांमध्ये कायदा आणि तथ्यांचा सामायिक प्रश्न उद्भवत असल्याने, या सर्व अपीलांचा निर्णय या सामायिक निर्णयाद्वारे आणि आदेशाद्वारे एकत्रितपणे केला जातो आणि त्यांचा निपटारा केला जातो.
2. एर्नाकुलम येथील केरळ उच्च न्यायालयाने भूमि संपादन अपील क्र. 359/2017 मध्ये संमत केलेल्या आक्षेपार्ह निर्णय आणि दिनांक 30.05.2018/28.05.2018/10.08.2022 च्या आदेशांने व्यथित आणि असमाधानी झाल्याने आणि इतर संबंधित अपील आणि परस्पर आक्षेप, ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाने निर्धारित केले आहेत आणि अधिग्रहित केलेल्या

जमिनीसाठी १,३५,०००/- टक्के दराने नुकसान भरपाई दिली आहे, मूळ जमीनमालक/दावेदारांनी सध्याच्या अपीलांना प्राधान्य दिले आहे.

3. या सर्व याचिकांमध्ये, कोझिकोड येथे आय. टी. पार्क उभारण्याच्या उद्देशाने अधिग्रहित केलेल्या जमिनी संदर्भात आहेत. भूमि संपादन कायदा, 1894 च्या कलम 4 अंतर्गत (यापुढे 'कायदा' म्हणून संदर्भित) संदर्भात अधिसूचना 21.08.2009 रोजी जारी करण्यात आली. भूमि संपादन अधिकाऱ्याने निवाडा जाहीर केला आणि ओल्या जमिनीसाठी 16,294/- टक्के; रस्ता प्रवेश नसलेल्या बागायती जमीन 807/- टक्के; आणि रस्ता प्रवेश असलेल्या बागायती जमीन ४५,897/- टक्के रुपयांच्या दराने नुकसान भरपाई जाहीर केली. तथापि, संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम रु. 2,00,०००/- टक्के-रस्त्याला लागून असलेल्या बागायती जमीन साठी, आणि 1,75,०००/- टक्के रस्ता नसलेल्या बागायती जमीन साठी वाढवून दिली. तथापि, उच्च न्यायालयाने आक्षेपार्ह सामायिक निकाल आणि आदेशाद्वारे निर्धारित केले आहे आणि नुकसान भरपाई म्हणून रु. 1,35,000-टक्के, ज्या दराने इतर जमिनी अधिग्रहित केल्या गेल्या त्यानुसार वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत 35 टक्के वाढ झाली.

3. 1 येथे वर नमूद केल्याप्रमाणे, विशेष रजा याचिका क्र. 15698/2021 पासून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलासंदर्भात, 21.08.2009 या तारखेच्या अधिसूचनेनुसार, भूमि संपादन अधिकाऱ्याने Rs.45,897/- टक्के दराने नुकसान भरपाई दिली. संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवून रु. 3,00,000-टक्के केली. तथापि, अधिग्रहण संस्था/लाभार्थीने दाखल केलेल्या अपीलात, आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेशाद्वारे, उच्च न्यायालयाने 1,35,000-टक्के रुपयांच्या दराने नुकसान भरपाई दिली आहे आणि निर्धारित केली आहे. सामायिक निकाल आणि आदेश दिनांकित 28.05.2018 वर अवलंबून आहे, जो वरीलप्रमाणे सध्याच्या अपीलांचा विषय आहे.

4. संबंधित जमीनमालक/मूळ दावेदारांच्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी जोरदारपणे असे म्हटले आहे की या प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीत, उच्च न्यायालयाने 1,35,000-टक्के रुपयांच्या दराने नुकसानभरपाई देण्यात भौतिक चूक केली आहे. .

4. 1 विद्वान ज्येष्ठ वकिलाने जोरदारपणे सादर केले आहे की, संबंधित जमीन ही बागायती जमीन होती आणि तिला रस्ता उपलब्ध होता आणि ती एका प्रमुख ठिकाणी होती आणि जी आय. टी. पार्कच्या जवळ होती आणि त्यामुळे उच्च न्यायालयाने फक्त 1,35,000- टक्के रुपयांच्या दराने नुकसानभरपाई देण्यात चूक केली आहे.

4. 2 पुढे असे सादर केले जाते की दावेदारांनी विक्रीच्या उदाहरणावर भर दिला ज्यामध्ये अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या जवळची जमीन रु. 4,00,000-टक्के दराने विकली गेली. आणि असे सादर केले कि विक्रीच्या उदाहरणात नमूद केलेली किंमत कृत्रिम आणि वरच्या बाजूला असल्याचे निरीक्षण नोंदवून उच्च न्यायालयाने ती फेटाळून लावण्यात भौतिक चूक केली आहे.

4. 3 संबंधित जमीनमालक/मूळ दावेदारांच्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी पुढे असे म्हटले आहे की कोणत्याही परिस्थितीत उच्च न्यायालयाने वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत केवळ 35 टक्के वाढ करून भौतिक चूक केली आहे. केवळ इतर जमीनमालकांनी नुकसानभरपाई रु. 1,00,000-टक्के दराने स्वीकारली आणि ते त्या नुकसानभरपाईने समाधानी झाले. वाटाघाटी केलेल्या रु. 1,00,000-टक्के किंमतीचा विचार करण्यासाठी आधार असू शकत नाही.

4. 4 अपीलकर्त्यांच्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी आम्हाला अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या ठिकाणाबद्दल संदर्भ न्यायालयाने केलेल्या निरीक्षणांकडे नेले आहे.

4. 5 वरील निवेदने सादर करून नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवण्याची प्रार्थना केली जाते.

5. सध्याच्या याचिकांना विरोध करताना, विद्वान ज्येष्ठ वकील व्ही. चितंबरेश आणि श्री. सी. के. सासी, विद्वान वकील, लाभार्थी/अधिग्रहित संस्थेच्या वतीने जोरदारपणे सादर केले आहे की बहुतेक जमीनमालकांनी वाटाघाटीद्वारे 1,00,000-टक्के रुपयांची नुकसान भरपाई स्वीकारली आहे..त्यामुळे बहुतांश जमीनमालकांनी स्वीकारलेली वाटाघाटीची किंमत विचारात घेऊन नुकसानभरपाई निश्चित करण्यात उच्च न्यायालयाने कोणतीही चूक केलेली नाही, असे सादर केले जाते.

5. 1 हे सादर केले जाते की अपीलकर्त्यांच्या वतीने विक्रीच्या उदाहरणावर अवलंबून असण्यापर्यंत, असे सादर केले जाते की तीच मालमत्ता व्यावसायिक हेतूसाठी विकली गेली होती, ठोस कारणे देऊन उच्च न्यायालयाने ती योग्यरित्या फेटाळली आहे.हे सादर केले जाते की विक्रीच्या इतर उदाहरणांचा विचार करता, ते अधिग्रहणानंतरचे होते आणि म्हणूनच ते उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या फेटाळले आहेत.

5. 2 वरील निवेदने सादर करून, सध्याचे अपील फेटाळण्याची प्रार्थना केली जाते.

6. आम्ही संबंधित पक्षांचे विद्वान अधिवक्ता यांचे म्हणणे दीर्घकाळ ऐकले.

सुरुवातीला, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की विवादित सामान्य निकाल आणि आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई रु. 1,35,000-टक्के जाहीर केले जी वाटाघाटी केलेल्या किंमतीचा विचार करता टक्केवारी रु. 1,00,000-टक्के होती ज्यात, 35 टक्के वाढ देण्यात आली. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की एकूण संपादनापैकी 28.89 एकरसाठी 145 जमीनमालकांच्या संदर्भात, अधिग्रहण प्राधिकरणाने वाटाघाटींच्या आधारे १,००,०००/- रुपये दराने जमीन खरेदी केली. त्यामुळे अनेक जमीनमालकांनी वाटाघाटी केलेल्या 1,00,000-टक्के किंमतीत नुकसानभरपाई स्वीकारली. तथापि, सध्याचे जमीनमालक समाधानी नव्हते आणि त्यामुळे त्यांच्या सांगण्यावरून कायद्याच्या कलम 18 अंतर्गत संदर्भ देण्यात आले. त्यामुळे, उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या वाटाघाटी केलेल्या किंमतीचा विचार केला ज्यासाठी इतर विविध जमीनमालकांनी त्यांची जमीन त्याच प्रकल्पासाठी रु. 1,00,000-टक्के दराने विकल्या. हे खरे

आहे की भूमि संपादन अधिकाऱ्याने ठरवलेल्या नुकसानभरपाईच्या रकमेमुळे व्यथित झालेले जमीनमालक, इतर जमीनमालकांनी मान्य केलेल्या वाटाघाटी केलेल्या किंमतीला बांधील नसतात, तथापि, सध्याच्या प्रकरणात नुकसानभरपाई निश्चित करण्यासाठी हा एक संबंधित विचार असल्याचे म्हटले जाऊ शकते.

7. आता जमीनमालकांच्या वतीने विक्रीच्या उदाहरणावर भरवसा ठेवण्याचा विचार केला तर ठोस कारणे देऊन, या विक्रीच्या उदाहरणात नमूद केलेली किंमत कृत्रिम आणि अतिशयोक्तीपूर्ण असल्याचे निरीक्षण नोंदवून उच्च न्यायालयाने ती फेटाळून लावली आहे. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की विक्रीच्या संदर्भात जमीन मॉल या व्यावसायिक हेतूसाठी विकली गेली होती. त्यामुळे या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता उच्च न्यायालयाने ते योग्यरित्या फेटाळले आहे. जोपर्यंत विक्रीच्या इतर उदाहरणांचा संबंध आहे, ते अधिग्रहणानंतरचे आहेत आणि म्हणूनच उच्च न्यायालयानेही ते योग्यरित्या फेटाळले आहे.

8. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेशांवरून असे दिसते की, उच्च न्यायालयाने रु. 1,35,000/- टक्के दराने नुकसानभरपाई निर्धारित केले आहे ज्यात वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत रु. 1,00,000-टक्के 35 टक्के वाढ केलेली आहे.. मात्र, जमिनीचे स्थान लक्षात घेता; रस्त्याने जाता येण्याजोगी बागायती जमीन आणि थोंडयाड जंक्शन असलेली जमीन अधिग्रहित जमिनीपासून सुमारे 2 किलोमीटर अंतरावर असल्याने, वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत रु. 1,00,000-टक्के च्या 35 टक्के वाढीसह खालच्या बाजूला असल्याचे म्हटले जाऊ शकते. आमच्या मते, दावेदार/जमीनमालक न्याय्य नुकसानभरपाईसाठी पात्र आहेत. त्यामुळे या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता आणि अधिग्रहित जमिनीच्या जागेचा विचार करता, आमचे असे मत आहे की जर वाटाघाटी केलेल्या किंमतीत 60 टक्के वाढ केली गेली तर ती भरपाई न्याय्य असल्याचे म्हटले जाऊ शकते आणि जी योग्य नुकसान भरपाई असल्याचे म्हटले जाऊ शकते.

9. वरील बाबी लक्षात घेऊन आणि वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, हे सर्व अपील अंशतः यशस्वी होतात. उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह निर्णय आणि आदेश याद्वारे, अधिग्रहित केलेल्या जमिनीसाठी रु. 1,35,000 रुपयांच्या दराने नुकसान भरपाई देण्याच्या मर्यादेपर्यंत 1,60,000-टक्के पर्यंत उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशानुसार सुधारित केली जाते. नुकसानभरपाईच्या वाढीव रकमेवर 1894 च्या कायद्यांतर्गत उपलब्ध असलेल्या व्याजासह सर्व वैधानिक लाभ मिळण्याचा हक्क दावेदारांना असेल, हे निर्विवाद आहे. अधिग्रहित संस्थेला आजपासून सहा आठवड्यांच्या कालावधीत संदर्भ न्यायालयात वरीलप्रमाणे नुकसानभरपाईची वाढलेली रक्कम जमा करण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत आणि अशा ठेवीवर मूळ दावेदारांना ती परत घेण्याची परवानगी दिली जाईल.

10. सध्याचे अपील वरील अटींमध्ये निकाली काढले जातात. खर्च नाही.

दिव्या पांडे

याचिका निकाली काढल्या

(सहाय्यक: अभिषेक अग्निहोत्री आणि रूपांशी विरांग, 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.

X-X-X-X