(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर. ५००

श्रीमती बसव्वा अँड अदर्स इतक.

- विरुद्ध -

दी स्पेशल लँड एक्विझिशन ऑफिसर अँड अदर्स

१५ मार्च १९९६

[के. रामास्वामी आणि जी. टी. नानावटी, न्यायमूर्ती]

भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ :

भूमि संपादन - नुकसानभरपाई - बाजार मूल्याचे निर्धारण - विकास शुल्कासाठी कपातीची अनुज्ञेय व्याप्ती - अनेक निर्णयांमध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने ३३-१/३ ते ५३% या दरम्यानच्या वजातीस अनुमती दिलेली आहे - ज्या भागात विकासाची तरतूद नव्हती त्या भागात अधिग्रहित केलेली जमीन - विकासाला बराच वेळ लागण्याची शक्यता - नुकसानभरपाई करीत विक्रीपत्रावर विसंबून होते - विक्रीपत्रामध्ये नमूद जमीन संपादन करण्यात आलेल्या जमिनीपासून दूरच्या भागात स्थित आहे - विकासाला दीर्घ वर्षे लागली असती ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई निर्धारित करण्यासाठी १२ टक्के म्हणजे ५३ टक्के आणि १२ टक्के अतिरिक्त वजावट करण्यास परवानगी दिली - असा निर्णय देण्यात आला कि, उच्च न्यायालयाने स्वीकृत केलेली तत्त्वे बेकायदेशीर नव्हती.

के. वसुंधरा देवी -विरूद्ध - रेव्हेन्यू डिव्हिजनल ऑफिसर, एल ए ओ, **[१९९५] ५ एस. सी. सी. ४२६, यावर अवलंबून होते.**

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. २२०९-१२/१९९३ इत्यादी. इत्यादी.

संकीर्ण पहिले आपील क्र. ६७७-७९ व ६८१ / १९८९ मध्ये कर्नाटक उच्च न्यायालयाने दि.२५/०९/१९९२ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

उपस्थित पक्षांसाठी के. माधव रेड्डी, एस. एस. जावली, जी. एल. संघी, डी. दवे, आनंद ए. मगदुम, ई. सी. विद्या सागर, गोपाल सिंग, टी. व्ही. रत्नम, किरण सुरी, बी. जी. श्रीधरन, जी. व्ही. चंद्रशेखर, पी. पी. सिंग, पी. महाले, एस. के. कुलकरनी, एम.

टी. जॉर्ज आणि संगीता कुमार.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पुढीलप्रमाणे देण्यात आला :

भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ४ (१) अंतर्गत (थोडक्यात, 'अधिनियम ') धारवाड जवळ औद्योगिक विकासासाठी १९४ एकर जमीन (ज्यापैकी ३३ एकर ही या अपीलातील विषय आहे) अधिग्रहित करण्याची अधिसूचना दि. ३० ऑक्टोबर १९८१ रोजी प्रकाशित करण्यात आली होती. भूमि संपादन अधिकाऱ्याने, दि. २२ ऑगस्ट १९८५ रोजी त्यांच्या निवाड्याद्वारे, रु.८,००० ते रु. ८०८० पर्यंतच्या दराने नुकसान भरपाई दिली. निर्देशनावर दिवाणी न्यायालयाने नुकसानभरपाई दि. ११ ऑक्टोबर १९८८ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णयाने व आदेशाने रु. १.७२ प्रति चौ.फू. एवढी वाढवून दिली ज्यामुळे गणना रु. ७४,९५३ प्रति एकर एवढी झाली. एफ. एम. ए. क्र. ५७५/८९ आणि बॅचमध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णया आणि आदेशाद्वारे केलेल्या अपीलावर उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई रु.५६,००० प्रति एकर एवढी कमी केली. त्यामुळे आणखी वाढ व्हावी यासाठी दावेदारांनी हे अपील दाखल केले आहे. राज्याला नुकसानभरपाई वाढवण्याच्या विरोधात अपील करायचे असले तरी या न्यायालयाने त्यांची विशेष अनुज्ञा याचिका खारीज केली आहे, यातही वाद नाही.

अपीलकर्त्यांचे वतीने ज्येष्ठ अधिवक्ता के. माधव रेड्डी यांनी असा युक्तिवाद केला की या न्यायालयाने दिलेल्या निकालानुसार ५३% कपात वाजवी आहे, परंतु उच्च न्यायालयाने विकासात्मक शुल्कासाठी ६५% कपात करणे हे कायद्याचे योग्य तत्त्व नाही. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने ती कमी करण्यात कायदेविषयक चूक केली आहे. त्यांनी असा युक्तिवाद देखील मांडला कि, जरी संपादन हे या प्रकरणात अधिसूचनेच्या तारखेनंतर करण्यात आले असेल, तरी जेव्हा संपादित केलेल्या जमिनी या राष्ट्रीय महामार्गाला लागून आहेत व ज्याप्रमाणे कुळकर्णी च्या प्रकणात ज्यामध्ये नुकतेच जमिनीची विल्हेवाट लावण्यात आली होती, त्या प्रकारणामध्ये रु. ६७,२००/- प्रति एकर या दराने देण्यात आल्याने, प्रस्तुत प्रकणात संपादनाकरिता नुकसानभरपाई म्हणून, अपीलकर्ते देखील सारखच लाभ मिळण्याचे हक्कदार आहेत. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने रु. ५६,०००/- प्रति एकर या दराने नुकसानभरपाई निर्धारित करण्यात चूक केली आहे. उतरवादीच्यावतीने विद्वान ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री. संघी यांनी या युक्तिवादाला विरोध

केला.

आम्ही विचार केल्यानंतर, विचारार्थ उदभवणारा प्रश्न असा आहे की, उच्च न्यायालयाने रु. ५६,०००/- प्रति एकर, या दराने नुकसानभरपाई निर्धारित करण्यात विधिविषयक काही चूक केली आहे का? नुकसानभरपाईच्या निर्धारणातील कपातीच्या तत्त्वावर, ह्या न्यायालयाने के. वसुंधरा देवी -विरूद्ध - रेव्हेन्यू डिव्हिजनल ऑफिसर, एल ए ओ, [१९९५] ५ एस. सी. सी. ४२६, या संपूर्ण निर्णयविधीचा विचार केला आहे आणि असा निर्णय दिला आहे की, न्यायालयाला प्रथमतः, जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांशी संबंधित विक्री अस्सल आणि विश्वासार्ह आहे की नाही आणि ती तुलनात्मक जमिनीच्या संदर्भात आहे की नाही यावर विचार करावा लागेल. अशा प्रकारची विक्री खरी आणि विश्वासार्ह आहे आणि जमिनीची वैशिष्ट्ये तुलनात्मक आहेत असे न्यायालयाला आढळल्यास, जमिनीच्या मोठ्या पट्ट्यांच्या न्याय्य आणि उचित बाजारभावापर्यंत पोहोचण्यासाठी पुरेशी कपात केली जावी. वास्तविक विकासासाठी लागणारा कालावधी आणि विकासासाठीचा प्रतीक्षा कालावधी हे देखील न्याय्य आणि पुरेशी भरपाई निश्चित करण्यासाठी संबंधित विचार करण्यालायक बाब आहेत. प्रत्येक प्रकरण त्याच्या त्याच्या तथ्यांवर अवलंबून असते. विकास शुल्क वजा करण्यासाठी, जमिनीच्या विकासाचे स्वरूप, जमिनीची परिस्थिती आणि स्वरूप, रस्ते, सांडपाणी, वीज, उद्याने, पाणी इत्यादींसाठी बांधकाम नियमांनुसार वेगळी ठेवायची जमीन आणि इतर सर्व संबंधित परिस्थिती विचारात घ्याव्यात. प्रस्तुत प्रकरणात उच्च न्यायालयाने नोंदवलेली तथ्ये अशी आहेत की नि. क्र. पी-१० विक्री पत्र, हा विश्वासार्ह विक्री आहे परंतु तो १ कि. मी. पेक्षा जास्त अंतरावर असलेल्या जमिनीच्या छोट्या भूखंडाच्या संदर्भात आहे. या भागातील जमीन विकसित झालेली नाही आणि त्या क्षेत्रासाठी कोणताही विकास झालेला नाही, असेही आढळून आले आहे. उच्च न्यायालयाने असेही नमूद केले की त्या जमिनींच्या विकासासाठी अनेक वर्षे लागतात, मात्र त्या जमिनी बिगर-कृषी हेतूंसाठी वापरण्यास सक्षम आहेत. त्या निष्कर्षांवर उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, नि. क्र. पी.-१० अंतर्गत बाजार मूल्य हा एकमेव आधार असू शकत नाही, परंतु विकास लक्षात घेता जमिनी ६५% वजा केल्यानंतर रु. ५६,०००/- या दराने नुकसान भरपाई मिळवण्यास सक्षम आहेत. विकासात्मक शुल्कांसाठी, ३३-१/३% ते ५३% दरम्यानची ती कपात या

न्यायालयाने अनेक निकालांमध्ये वैध ठरवली होती. वसुंधरा देवीच्या प्रकरणात ६३% कपात कायम ठेवण्यात आली. जमिनीच्या विकासासाठी अनेक वर्षे लागली असती ही वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन उच्च न्यायालयाने आणखी १२% टक्के कपात केली आहे. निःसंशयपणे, उच्च न्यायालयाने ही वस्तुस्थिती लक्षात ठेवली की नि. क्र. पी.-१० अंतर्गत असलेल्या जमिनी अधिग्रहणाखाली असलेल्या जमिनीपासून दूर अंतरावर होत्या आणि जमिनीच्या विकासासाठी बराच वेळ लागत असल्याने नुकसानभरपाईच्या निर्धारणात १२% म्हणजे ५३% + १२% = ६५% इतकी अतिरिक्त कपात केली आहे. वर नमूद केलेल्या तर्कबुद्धीच्या आधारे, उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेले तत्त्व बेकायदेशीर असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही. अशा प्रकारे विचारात घेतल्यास, आम्ही असे मानतो की उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षात हस्तक्षेप करण्याचे किंवा नुकसानभरपाई वाढवण्याचे कोणतेही समर्थन नाही.

त्यानुसार अपील खारीज करण्यात आल्या. वादखर्च बसविण्यात आला नाही.

टी. एन. ए

अपील खारीज करण्यात 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 वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी वैध मानला जाईल."