

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर ५१०

ईश्वरलाल प्रेमचंद शाह आणि इतर

- विरुद्ध -

गुजरात राज्य आणि इतर

१५ मार्च, १९९६

[न्यायमूर्ति के. रामास्वामी आणि न्यायमूर्ति जी. टी. नानावटी]

भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ : कलम ४(१), ५-ए , ११(२) (गुजरात राज्यात असेल त्याप्रमाणे), १६, २३(१-ए), २३ (२) आणि २८ -नियमांतर्गत विहित केल्याप्रमाणे नमुना क्रमांक १४.

भूमि संपादन- नुकसान भरपाई -जी. आय. डी. सी. च्या फायद्यासाठी संपादित केलेल्या जमिनीबद्दल सांत्वन आणि व्याज मिळण्याचा हक्क आहे - जमीन मालक रुपये २२,५८७ प्रति हेक्टर या दराने नुकसान भरपाई स्वीकारण्यास सहमती दर्शवितात, ज्यात सांत्वन आणि अधिनियमांतर्गत देय अतिरिक्त लाभांचा समावेश आहे-नियमांतर्गत विहित केलेल्या प्रपत्र क्रमांक १४ अनुसार करार नसल्याचा दावा- करारानुसार निवाडा पारित- निवाड्याच्या वैधतेस आव्हान- सांत्वन, व्याज आणि अतिरिक्त लाभांसाठी दावा-मत व्यक्त केले , परिस्थितीत कलम ११(२) च्या अनिवार्य आवश्यकतांचे पालन केले गेले नाही, असे म्हटले जाऊ शकत नाही-पारित केलेला निवाडा बेकायदेशीर नव्हता- ज्या प्रकरणामध्ये जमीन मालक आणि इच्छुक व्यक्ती आणि लाभार्थी यांच्यामध्ये करार असेल , तेव्हा प्रपत्र क्रमांक १४ प्रासंगिक नसेल - करारातील खंड लक्षात घेता, जमीन मालक सांत्वन, व्याज आणि अतिरिक्त रक्कम म्हणून देय रकमेसाठी कायद्यातील तरतुदींतर्गत पात्र नाही.

गुजरात राज्य आणि इतर-विरुद्ध-दया शामजी भाई आणि इतर [१९९५] ५ एस. सी. सी. ७४६, लागू केले.

दिवाणी अपिलीय अधिकार क्षेत्र : दिवाणी अपील क्र. ६८९६/१९९६ इत्यादी

दिनांक १०/०९/१९९३ रोजी गुजरात उच्च न्यायालयाने एस. सी. ए. क्रमांक ४९८१/१९९१ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी श्री. आर. एफ. नरीमन, श्री. जतिन झवेरी आणि श्री. एच. जे. जवेरी.

उत्तरवादींसाठी डॉ. एन. एम. घटाटे, श्रीमती एच. वाही, सुश्री एन. मुखर्जी, सुश्री अनीप सचथे, श्री. जे. पी. पाठक, श्री. एच. मुन्शी आणि श्री. सी. डी. सिंग.

न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे आदेश दिले :-

परवानगी दिली.

आम्ही दोन्ही पक्षकारांच्या अधिवक्त्यांचे म्हणणे ऐकले आहे.

गुजरात राज्यात बलसार जिल्ह्यातील सारीगाम गावात असलेल्या जमिनी सन १८९४ च्या भूमि संपादन अधिनियम १ च्या कलम ४(१) (थोडक्यात 'अधिनियम') अंतर्गत औद्योगिक उद्देशासाठी संपादित केल्याबद्दल अधिसूचना दिनांक २ ऑगस्ट १९८४ रोजी प्रकाशित करण्यात आली होती. कलम ५-अ अन्वये चौकशी शिवाय कब्जा सुद्धा घेण्यात आला. राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत यापूर्वी केलेल्या कार्यवाहीबद्दल विस्ताराने सांगणे आवश्यक नाही. पक्षांमध्ये असा करार होता की, अधिनियमाच्या कलम ११(२) अंतर्गत निवाडा दिला जाऊ शकतो ज्याच्या अनुषंगाने दिनांक ४ जून १९९१ रोजी भूमि संपादन अधिकाऱ्याने करारानुसार निवाडा दिला, हे सांगणे पुरेसे आहे. अपीलकर्त्याने रिट याचिका दाखल करून निवाड्याच्या अचूकतेला आव्हान दिले, जी उच्च न्यायालयाने दिनांक १० सप्टेंबर १९९३ रोजीच्या आक्षेपित आदेशाद्वारे फेटाळली होती. अशा प्रकारे विशेष परवानगीद्वारे सदर अपील (अनेक) दाखल.

या न्यायालयाने दिनांक २८ फेब्रुवारी १९९४ रोजी दिलेल्या आदेशाद्वारे, कलम २३(२), २८ आणि २३ (१-ए) अंतर्गत अपीलकर्त्यांना सांत्वन, व्याज आणि अतिरिक्त रक्कम मिळण्याचा हक्क आहे काय या मर्यादित प्रश्नावर नोटीस जारी केली. उत्तरवादींनी त्यांचे प्रतिशपथपत्र दाखल केले आहे, ज्यात असा युक्तिवाद केला आहे की, दिनांक २ जानेवारी १९८१ रोजी अपीलकर्त्यांनी केलेले करार आणि त्यानंतर दिनांक ८ मार्च १९८५ रोजी झालेल्या कराराच्या पार्श्वभूमीवर, जे या न्यायालयामध्ये नमुना म्हणून दाखल करण्यात आले आहेत, ते

लक्षात घेता, अपीलकर्ते व्याज, सांत्वन आणि अतिरिक्त रक्कम म्हणून देय रकमेसाठी कायद्यातील तरतुदींतर्गत पात्र नाही.

अपीलकर्त्यांच्या वतीने विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री. आर. एफ. नरीमन यांनी असा युक्तिवाद केला की जिल्हाधिकारी यांनी दिलेला निवाडा अधिनियमाच्या कलम ११(२) च्या अनुरूप नाही, कारण करार जिल्हाधिकारी यांच्यासमोर निष्पादित करण्यात आले नव्हते आणि ते विहित नमुन्यात नव्हते. त्यांनी नियमांतर्गत विहित केलेल्या प्रपत्र क्रमांक १४ कडे आमचे लक्ष वेधले आणि सादर केले की, सदर प्रपत्राद्वारेच खुलासा केल्याप्रमाणे, असा करार भूमी संपादन अधिकाऱ्याच्या उपस्थितीत जमिनीच्या मालकाने केला पाहिजे आणि त्यावर भूमी संपादन अधिकाऱ्याने स्वाक्षरी केली पाहिजे. असा करार जमिनीच्या मालकाने भूमि संपादन अधिकाऱ्याच्या उपस्थितीत अंमलात आणला पाहिजे आणि त्यावर भूमि संपादन अधिकाऱ्याने स्वाक्षरी केली पाहिजे. प्रस्तुत प्रकरणात, १९८५ मध्ये निष्पादित केलेले सदर करार जमिनीचे मालक आणि ज्याच्या फायद्यासाठी जमिनी संपादित केल्या गेल्या होत्या त्या जी. आय. डी. सी. मध्ये होते. भूमि संपादन अधिकाऱ्याच्या उपस्थितीत त्याच्यावर स्वाक्षऱ्या करण्यात आल्या नाहीत किंवा भूमि संपादन अधिकाऱ्याने त्यावर आपली स्वाक्षरीसुद्धा केली नाही. त्यामुळे, जिल्हाधिकारी यांनी दिलेला निवाडा हा अधिनियमाच्या कलम ११(२) अन्वये दिलेला निवाडा मानला जाऊ शकत नाही आणि अपीलकर्त्यांना अधिनियमांतर्गत देय असलेल्या सांत्वन, व्याज आणि अतिरिक्त लाभ मिळण्याचा हक्क आहे. आम्हाला याच्यात कोणताही सार सापडत नाही.

प्रस्तुत प्रकरणात, करार जमिनीचे मालक आणि ज्याच्या फायद्यासाठी जमिनी संपादित केल्या गेल्या होत्या त्या जी. आय. डी. सी. मध्ये होते. कलम ४ अंतर्गत अधिसूचना जारी होण्यापूर्वीच, जमिनीचे मालक आणि जी. आय. डी. सी. यांच्यात एक करार झाला होता ज्यानुसार मालकांनी त्यांच्या जमिनीचे ताबे देण्यास सहमती दर्शवली होती, जेणेकरून जी. आय. डी. सी. ला त्यावर उद्योग नगर स्थापन करता येईल. या करारांतर्गत, जी. आय. डी. सी. ला भूमि संपादन अधिनियमांतर्गत संपादनाची प्रसंभाविक प्रक्रिया पूर्ण होईपर्यंत त्या जमिनीचा अखंड ताबा ठेवण्याची परवानगी होती. सदर करार करताना मालकांनी रुपये ६,१००/- प्रति हेक्टर या दराने भरपाई स्वीकारण्याचे मान्य केले होते. त्यानंतर, कलम ४ अन्वये अधिसूचना दिनांक २ ऑगस्ट १९८४ रोजी प्रकाशित करण्यात आली. भूमि संपादन

अधिकाऱ्यासमोर कार्यवाही प्रलंबित असताना, मालक आणि जी. आय. डी. सी. यांनी १९८५ साली पुन्हा वेगवेगळे करार केले, ज्यांतर्गत महामंडळाने पैसे देण्यास सहमती दर्शवली आणि मालकांनी रुपये २२,८५७/- प्रति हेक्टर या दराने भरपाई स्वीकारण्यास सहमती दर्शवली, ज्यामध्ये अधिनियमांतर्गत देय असलेल्या सांत्वन आणि अतिरिक्त लाभांचा समावेश आहे. रीतसर स्वाक्षरी केलेले हे करार जिल्हाधिकाऱ्यासमोर सादर करण्यात आले. या करारांच्या ऐच्छिक स्वरूपाबद्दल समाधान झाल्यावर जिल्हाधिकारी यांनी त्या करारांच्या संदर्भात निवाडा पारित केला. या परिस्थितीत, गुजरात राज्यात लागू असलेल्या कलम 11 च्या ११ च्या पोट कलम (२) मधील अनिवार्य अटीचे पालन केले गेले नाही असे म्हणता येणार नाही. शिवाय, एकीकडे जमीन मालक आणि इच्छुक व्यक्ती आणि दुसरीकडे ज्या संस्थेसाठी जमीन संपादित केली जात आहे, त्या संस्थेमध्ये करार होत असेल, तर अशा परिस्थितीत प्रपत्र क्रमांक १४ प्रासंगिक नसेल. जमीन मालक आणि इच्छुक व्यक्ती जिल्हाधिकारी यांच्यासमोर हजर होतील आणि नुकसानभरपाई म्हणून मान्य केलेली रक्कम स्वीकारण्याची त्यांची इच्छा व्यक्त करतील अशा प्रकरणाला प्रपत्र क्रमांक १४ लागू होईल. अशा परिस्थितीत, कराराचे निष्पादन विहित केलेल्या प्रपत्र क्रमांक १४ मध्ये करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे, प्रस्तुत प्रकरणात करार जरी विहित स्वरूपात नसले, तरी अशा प्रकरणासाठी कोणताही विहित प्रपत्र नसल्यामुळे, हा निवाडा बेकायदेशीर किंवा अवैध असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही.

१९८५ मध्ये मालकांनी खालीलप्रमाणे सहमती दर्शवली आहे :-

" पहिले पक्ष श्री. हितेंद्र उर्फ गौतम प्रेम शंकर ओझा आणि दुसरे पक्ष गुजरात औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्यात दिनांक २७/१२/१९८० रोजी झालेल्या संमतीच्या अनुषंगाने हा करार केला जात आहे, कारण या करारांतर्गत दिलेल्या जमिनीची किंमत रु. २२,८५७/- (अक्षरी, रुपये बावीस हजार आठशे सत्तावन फक्त) प्रति हेक्टर, ज्यामध्ये सांत्वन आणि त्याच्या संमती मूल्याद्वारे जमिनीची अतिरिक्त भरपाई समाविष्ट आहे. अशा प्रकारे हा करार त्या मर्यादित हेतूसाठी केला जात आहे. दिनांक २७/१२/१९८० रोजी केलेल्या करारात नमूद केलेल्या ताब्याची तारीख आणि इतर अटी आणि शर्ती तशाच राहतील".

पोट कलम (१) अंतर्गत संपादित केलेल्या जमिनीची भरपाई निश्चित केल्यावर, कलम २३(२) अनिवार्य स्वरूपाचा संपादन विचारात घेता बाजार मूल्याव्यतिरिक्त, ३०% सांत्वन देण्याचे आदेश देते, हे खरे आहे. त्याचप्रमाणे, कलम ४(१) अंतर्गत प्रकाशित अधिसूचनेच्या

तारखेपासून कलम ११ अंतर्गत निर्णय संमत होईपर्यंत भूमि संपादन अधिकाऱ्याने निर्णय देण्यास केलेला अवास्तव विलंब संसदेच्या लक्षात आल्यानंतर, कलम २३(१-ए) ही कलम ४(१) अंतर्गत अधिसूचनेच्या प्रकाशनाच्या तारखेपासून ते जिल्हाधिकारी यांच्या निवाड्याच्या तारखेपर्यंत किंवा जमिनीचा ताबा घेण्याच्या तारखेपर्यंतच्या कालावधीसाठी, जमिनीच्या बाजार मूल्याव्यतिरिक्त, अशा बाजार मूल्यावर १२ टक्के दराने वार्षिक गणना केलेली रक्कम प्रदान करण्यासाठी, यापैकी जी आधी असेल ती रक्कम प्रदान करण्यासाठी प्रविष्ट करण्यात आली होती. कलम २८ अंतर्गत, जमिनीचा ताबा घेण्याच्या तारखेपासून अशा अतिरिक्त नुकसानभरपाईच्या न्यायालयात जमा करण्याच्या तारखेपर्यंत त्यात निर्दिष्ट केलेल्या दराने अतिरिक्त नुकसानभरपाईवर व्याज देण्याचे निर्देश देण्यात आले होते. हे तीन घटक कलम २३ च्या पोट कलम (१) अंतर्गत निर्धारित केलेल्या नुकसानभरपाईव्यतिरिक्त आहेत. वेगवेगळ्या दृष्टीकोनातून काम करण्याचा त्यांचा हेतू होता. एक अनिवार्य संपादनासाठी, दुसरे भूमि संपादन अधिकाऱ्याच्या वतीने निवाडा देण्यास विलंब केल्याबद्दल आणि तिसरे ताब्यात घेण्याच्या तारखेपासून नुकसानभरपाई निश्चित होईपर्यंत जमिनीच्या उपभोगापासून वंचित राहिल्याबद्दल. हे तीन घटक कलम २३ च्या पोट कलम (१) अंतर्गत बाजार मूल्य निश्चित करण्याव्यतिरिक्त आहेत. ते कलम २३ च्या पोट कलम (१) अंतर्गत नुकसानभरपाईच्या निर्धारणासाठी अविभाज्य नाहीत, परंतु याव्यतिरिक्त, येथे आधी नमूद केलेल्या परिस्थितीसाठी आहेत. इच्छुक विक्रेता आणि इच्छुक क्रेता यांच्यातील खाजगी विक्रीमध्ये, एकत्रित विचार करण्यासाठी आणि प्राप्त करण्यासाठी पक्षांमध्ये एकमत होईल जे विक्रेत्याला दिलेल्या जमिनीचे बाजार मूल्य तयार करेल. सार्वजनिक हेतूसाठी, अधिनियमांतर्गत अनिवार्य संपादन कलम १६ अंतर्गत सर्व अडचणींपासून मुक्त संपूर्ण हक्क देते. कलम ४(१) अंतर्गत अधिसूचना प्रकाशित झाल्याच्या तारखेपर्यंत प्रचलित असलेल्या बाजार मूल्याच्या आधारे कलम २३(१) अंतर्गत नुकसानभरपाईचे निर्धारण केले जाईल. त्यामुळे, कलम २३(१) अंतर्गत नुकसानभरपाई निश्चित करण्याची आवश्यकता नसताना, कलम ११(२) अंतर्गत करार करण्यास पक्षांना मोकळीक असेल आणि कलम ११(२) अंतर्गत स्वाक्षरी केलेल्या करारात समाविष्ट केलेल्या दरांवर बाजार मूल्य प्राप्त होईल, ज्या परिस्थितीत निवाडा प्रपत्र १४ मध्ये असण्याची आवश्यकता नाही.

गुजरात राज्य आणि इतर -विरुद्ध- दया शामजी भाई आणि इतर [१९९५] ५ एस. सी. सी. ७४६ मधील या न्यायालयाने अशाच युक्तिवादांचा विचार केला होता आणि असे म्हटले होते की, एकदा अधिनियमातील कलम ११(२) अंतर्गत पक्षांचे एकमत झाले की, भूमी संपादन अधिकाऱ्याला कलम ११(२) अंतर्गत त्याच्या अटीनुसार निवाडा देण्याचा अधिकार आहे आणि निवाड्यामध्ये पक्षांमधील कराराचा भाग असल्याशिवाय व्याज, सांत्वन आणि अतिरिक्त रक्कम भरण्याची आवश्यकता नाही. हेच प्रमाण या प्रकरणातील तथ्यांना लागू होते. करारातील वरील खंड लक्षात घेता, सांत्वन, व्याज आणि अतिरिक्त रकमेद्वारे अपीलकर्त्यांना अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार अतिरिक्त रक्कम देय नाही.

तदनुसार अपील फेटाळले जातात, परंतु परिस्थितीनुसार खर्चाशिवाय.

टी. एन. ए.

अपील फेटाळले.

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 अंमलबजावणी करिता वैध मानला जाईल.

X - X - X - X