

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचे मराठीमध्ये भाषांतर)

सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट (१९९६) २ एस. सी. आर. (पान क्र. ९०-९२)

दिवाणी अपील क्र. ३३७४-७६/१९९६

महाराष्ट्र राज्य व इतर.

विरुद्ध

दिगंबर भीमाशंकर तांदळे व इतर . इत्यादी .

२ फेब्रुवारी , १९९६

[के. रामास्वामी आणि जी. बी.पटनायक , जे. जे.]

भूसंपादन कायदा, १८९४ :

नुकसान - भरपाई -निवाडा जेव्हा मोठ्या प्रमाणात जमीन संपादित केली जाते तेव्हा जमिनीच्या तुकड्यांची विक्री केली जाते-हे खरे असले तरी त्यावर भिस्त ठेवता येत नाही तसेच अधिसूचनेच्या तारखेस जमिनीचे बिगरशेती जमिनीत रूपांतर झाले असले तरी त्या भागात कोणतेही विकास काम झाले नव्हते -अधिसूचनेच्या तारखेस या जमिनींना इमारतीची जागा म्हणून संभाव्य किंमत नव्हती - म्हणून चौ. यार्ड किंवा चौ. मी. या आधारावर नुकसान भरपाई परिगणित होऊ शकत नाही.मात्र, औष्णिक विद्युत केंद्राजवळील जमिनीचा दर एकरी ४०,००० रुपये निश्चित करण्यात आला आहे- दावेदारांना भरपाई आणि व्याज तसेच वाढीव मोबदल्यावरील व्याजाचा हक्क आहे.

दिवाणी अपीलीय अधिकार क्षेत्र : दिवाणी अपील क्रमांक ३३७४-७६/१९९६

एफ.ए.क्र.६८, ७० व ७१ /१९८८ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ८.३.९४ च्या न्यायनिर्णय व आदेशावरून.

'याचिकाकर्त्यासाठी डी. एम. नारगोळकर आणि ए. एस. भस्मे.

प्रतिवादींसाठी व्ही.एन.गणपुळे, अशोककुमार सिंग, कुमारी पूनम कुमार आणि ए.बी.लाल

न्यायालयाचा खालील आदेश देण्यात आला :

उशीर माफ करण्यात आला . अनुमती दिली.

आम्ही दोन्ही बाजूंचे वकिलांचे म्हणणे ऐकून घेतले आहे. परळी वैद्यनाथ नगरपालिकेतील औष्णिक विद्युत केंद्राच्या विस्तारीकरणासाठी १२.५० एकर जमीन संपादित करण्याची अधिसूचना भूसंपादन कायद्याच्या कलम ४ (१) अन्वये १४ जुलै १९७७ रोजी राज्य राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आली होती. भूसंपादन अधिकारी यांनी दिनांक २०.९.१९७८ च्या आपल्या आदेशात एकरी ३,००० रुपये, म्हणजे ७२.५ रुपये प्रति एकर मोबदला निश्चित केला आहे. प्रकरण संदर्भित केल्यानुसार

२७ एप्रिल १९८७ रोजीच्या आपल्या निवाडा व हुकूमनाम्याद्वारे अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश यांनी नुकसान भरपाई ५ रुपये प्रति चौरस फूट दराने वाढविली. अपिलामध्ये उच्च न्यायालयाने या निर्णयावर शिक्कामोर्तब करताना विकास शुल्कापोटी एक तृतीयांश रक्कम कमी केली. अशा प्रकारे १/३ रक्कम वजावटीच्या विरोधात राज्य तसेच वीज मंडळाने तसेच दावेदारांकडून विशेष अनुमती

द्वारे हे अपील दाखल केलेआहे . त्यामुळे या अपिलांवर एकत्रित सुनावणी होत आहे .

प्रश्न एवढाच आहे की, खुल्या बाजारात जमिनींसाठी न्याय्य आणि पुरेसा मोबदला मिळू शकेल , तो कोणता असेल? चौरस फूट तत्वावर नुकसान भरपाई निश्चित करणे हे न्यायालयांनी पाळलेले बेकायदेशीर तत्त्व आहे, असा प्रस्थापित कायदा आहे. संदर्भ न्यायालयाने ते कल्पनेच्या जोरावर केले आहे. १२.५० एकर जमीन संपादित करायची असेल, तर चौरस फूट तत्वावर जमीन खरेदी करण्यासाठी कोणताही वाजवी विवेकी खरेदीदार पुढे येणार नाही. अशा खरेदीवर विश्वास ठेवणे अविश्वसनीय ठरेल. त्यामुळे संदर्भ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय यांनी ज्या आधारावर नुकसानभरपाई ठरविण्याची कृती केली होती तो आधार स्वाभाविकच बेकायदेशीर होता. अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत या जमिनी महापालिका हद्दीत असल्या तरी त्या शेतजमिनी होत्या, यात वाद नाही. जमिनींचे रूपांतर बिगरशेती साठी करण्यात आल्याचेही पुरावे आहेत. परंतु अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत त्या भागात कोणताही विकास झाला नाही. तोंडी पुरावे जोडले गेले ज्यात असे दर्शविले गेले की तेथील जमिनींपासून 3/4 किमी अंतरापर्यंत विकास झालेला आहे. या जमिनींवर काही बेकायदा बांधकामे करण्यात आली होती. अशा परिस्थितीत अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत बिगरशेती जमिनीत रूपांतरित होऊनही जमिनींना कोणतेही संभाव्य मूल्य नव्हते. संभाव्य मूल्याच्या आधारे नुकसान भरपाई निश्चित करणेही बेकायदेशीर आहे.

संदर्भ न्यायालयाने दिनांक १४.१.१९७६ या तारखेच्या अनेक विक्री दस्तऐवज [निशाणी ४८,४९,५०] यांवर भिस्त ठेवली आहे .

चौरस फूट तत्वावर विकल्या गेलेल्या अल्प प्रमाणात जमीन आणि त्या आधारे न्यायालयाने नुकसान भरपाई निश्चित केली होती. जेव्हा मोठ्या प्रमाणात जमीन संपादित केली जाते, तेव्हा जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांची विक्री खरी असली तरी मोबदला ठरविण्याचा आधार म्हणून त्यावर अवलंबून राहता येत नाही, असा प्रस्थापित कायदा आहे. त्यानुसार त्यांना वगळण्यात आले आहे. ती कागदपत्रे वगळल्यानंतर चौरस यार्ड किंवा चौरस मीटरच्या आधारे नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी दुसरा कोणताही स्वीकार्य पुरावा नाही. त्यानुसार अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत इमारतीची जागा म्हणून जमिनीची संभाव्य किंमत नसल्याने चौरस यार्ड किंवा चौरस मीटर तत्वावर मोबदला निश्चित करणे शक्य नाही. मग न्याय्य, योग्य आणि पुरेस असा जमिनींना मिळणारा मोबदला काय असेल, हा प्रश्न आहे.

वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता आणि भूसंपादन अधिकाऱ्याने या जमिनी औष्णिक विद्युत परिस्थितीला लागून असल्याचे केलेले विधान लक्षात घेता इमारतीच्या कामासाठी मुदतवाढ मिळण्याची शक्यताही सहज नाकारता येत नाही. मात्र, औष्णिक वीज केंद्राजवळील जमिनींचा मोबदला एकरी ४० हजार रुपये निश्चित करता येईल. त्यानुसार राज्य तसेच वीज मंडळाचे अपील मंजूर केले जाते आणि दावेदारांचे अपील फेटाळले जाते. दावेदार असे आहेत .

१९८४ च्या अधिनियम ६८ द्वारे सुधारित कायदानुसार केवळ भरपाई आणि व्याज रक्कम मिळण्याचे हक्कदार आहेत. तसेच ते ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून वाढीव मोबदल्यावर त्यांना एक वर्षासाठी ९ टक्के आणि त्यानंतर ठेवीच्या तारखेपर्यंत १५% दराने व्याज मिळण्याचे हक्कदार

आहेत. ते वाढीव नुकसान भरपाईवर ३०% दराने भरपाई मिळण्याचे देखील हक्कदार आहेत .
तथापि, ते भूसंपादन कायदा कलम 23 (1-अ) अन्वये अतिरिक्त रक्कम मिळण्यास हक्कदार नाहीत.

खर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

जी.एन. राज्याचे अपील आणि वीज मंडळाचे अपील मान्य केले जात आहे आणि
दावेदारांचे अपील फेटाळले जात आहे.

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