

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचे मराठीमध्ये भाषांतर)

पीतांबर हेमलाल बडगुजर (मयत) बाय एलआरएस । आणि इतर.

विरुद्ध

उपविभागीय अधिकारी, धुळे व इतर.

५ फेब्रुवारी १९९६

(के. रामास्वामी आणि जी. बी. पटनाईक, जे. जे.)

भूसंपादन कायदा, १८९४ :

नुकसान भरपाई - सार्वजनिक कारणासाठी संपादित केलेली मोठ्या प्रमाणातील जमीन किंवा जमीन देणे — योग्य वाजवी खरेदीदार आहे की नाही याचा विचार करणे.

चौरस फूट तत्वावर जमीन खरेदी करण्यास तयार असेल-त्यानुसार बाजारमूल्य निश्चित केले जाईल-प्रचलित बाजारमूल्यासंबंधी तोंडी पुरावे--अवलंबून राहणे अत्यंत धोकादायक आहे.

दिवाणी अपील अधिकार क्षेत्र : १९९६ चे दिवाणी अपील क्रमांक ३३८४.

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक २४.८.९२ च्या एफ.ए.क्र.८२९ मधील १९८२ च्या निर्णय व आदेशावरून:

याचिकाकर्त्यातर्फे मुकुल मुदगल आणि गोपाळ के.

प्रतिवादीतर्फे ए.एम. खानविलकर,

न्यायालयाचा खालील आदेश देण्यात आला :

अनुमती दिली.

आम्ही दोन्ही बाजूंच्या विद्वान वकिलांचे म्हणणे ऐकले आहे.

विशेष परवानगीने हे अपील मुंबई उच्च न्यायालयाने १९८४ च्या प्रथम अपील क्रमांक ८२९ मध्ये २४ ऑगस्ट १९९२ रोजी दिलेल्या निकालातून व हुकूमनाम्यामधून निर्माण झाले आहे. ३० ऑक्टोबर १९६५ रोजी कलम ४ (१) अन्वये, सर्व्हे क्रमांक ३३९ ब मधील २ एकर जागेसाठी व ११ मार्च १९७१ रोजी सर्व्हे क्रमांक ३३९/ए२ मधील १ एकर ३४ गुंठे जमीन या जागेवर बाजार समिती स्थापनेसाठी अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली होती. भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी पहिल्या अधिसूचनेत संपादित केलेल्या ब जमिनीच्या संदर्भात २५ पैसे प्रति चौरस फूट आणि दुसऱ्या अधिसूचनेत संपादित केलेल्या अ जमिनीच्या संदर्भात ३५ पैसे या दराने मोबदला दिला. कलम १८ अन्वये संदर्भानुसार, जिल्हा न्यायाधीशांनी कलमांतर्गत समाविष्ट जमिनीचा मोबदला

वाढविला.

२.५० रुपये प्रति चौरस फूट दराने अधिसूचना काढून पहिल्या अधिसूचनेत समाविष्ट केलेल्या जमिनीसाठी जिल्हाधिकाऱ्यांनी निश्चित केलेल्या बाजारमूल्याची पुष्टी केली. अपिलावर उच्च न्यायालयाचे विद्वान न्यायाधीश, दुसऱ्या अधिसूचनेत समाविष्ट जमिनीसंदर्भात निश्चित केलेल्या मोबदल्यावर शिक्कामोर्तब केले, पहिल्या अधिसूचनेद्वारे संपादित केलेल्या जमिनींच्या संदर्भात नुकसान भरपाई 1.20 रुपये प्रति चौरस फूट केली. नुकसानभरपाईत आणखी वाढ करण्यासाठी दावेदारांनी हे अपील दाखल केले आहे, तर राज्याने अपील केलेले नाही.

चौरस फूट तत्त्वावर संपादित केलेल्या जमिनींच्या संदर्भात मोबदला निश्चित करणे हे केवळ बाजारमूल्य वाढविण्यासाठी न्यायालयांकडून अवलंबले जाणारे स्पष्ट बेकायदेशीर तत्त्व आहे आणि मोठ्या प्रमाणात जमीन विक्रीसाठी सादर केली जाते तेव्हा कोणताही वाजवी विवेकी खरेदीदार चौरस फूट तत्त्वावर जमीन खरेदी करण्यास तयार होणार नाही, हे या न्यायालयाच्या निकालांच्या मालिकेतून सिद्ध झाले आहे. सार्वजनिक कारणासाठी जमीन संपादित केली जाते, तेव्हाही हीच स्थिती असते.

खुल्या बाजारातील सामान्य परिस्थितीत काम करणाऱ्या विवेकी खरेदीदाराच्या खुर्चीवर बसून एखाद्या इच्छुक विक्रेत्याने जमीन खरेदी करण्याची ऑफर दिल्यास तो खुल्या बाजारात

ती खरेदी करेल का, याचा विचार न्यायालयाने करणे आवश्यक आहे. त्या कसोटीवर न्यायालयाने बाजारमूल्याचे मूल्यमापन केले पाहिजे. तो गैरवर्तनाच्या कृत्यात पडू नये म्हणून ढवळाढवळ करण्यासाठी कल्पनाशक्तीची गरज नसते. न्यायालये. त्यामुळे चौरस फूट तत्वावर नुकसान भरपाई निश्चित करताना बेकायदा तत्वावर कारवाई केली आहे. १९६८ ते १९७१ या काळात कोणताही विकास झाला नसल्याचे उच्च न्यायालयाने नमूद केल्याचे दिसून येते. उच्च न्यायालयाने १९६८ च्या अधिसूचनेच्या तारखेच्या चुकीच्या आधारावर वाटचाल केली आहे, हे खरे आहे. ३० ऑक्टोबर १९६५ च्या पहिल्या अधिसूचनेबाबत आणि ११ मार्च १९७१ च्या दुसऱ्या अधिसूचनेबाबत काही संभ्रम असल्याचे दिसून येते. जमिनीच्या किमतीत कोणतीही वाढ झालेली नाही आणि विक्रीकरारही सादर करण्यात आलेले नाहीत, हे लक्षात घेता जमिनीच्या किमतीचे मूल्यमापन होत नसल्याचे स्पष्ट होईल. त्यामुळे तोंडी पुराव्यांवर अवलंबून राहणे अत्यंत धोकादायक आहे, ज्यात साक्षीदारांनी प्रचलित बाजारमूल्य ४ ते ५ रुपये प्रति चौरस फूट असल्याचे नमूद केले आहे. या परिस्थितीत, आम्ही आणखी वाढीची हमी देणार्या कोणत्याही पुराव्याने प्रभावित नाही.

त्यानुसार अपील फेटाळले जाते. खर्चाबाबत कोणतेही आदेश नाहीत.

जी.एन.

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