सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट्स [२०२१] ९ एस.सी.आर. पान नंबर २३९ ते २५०

इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद

शंकरराव भगवंतराव पाटील इत्यादी

विरुद्ध

महाराष्ट्र सरकार व अन्य

(दिवाणी अपील क्रमांक ५७१२-५७१३/२०२१)

२० सप्टेंबर,२०२१

[न्यायमूर्ती श्री. हेमंत गुप्ता आणि न्यायमूर्ती श्री. व्ही. रामासुब्रमण्यम.]

भूसंपादन अधिनियम, १८९४ - नुकसान भरपाई - विकास खर्चापोटी वजावट - अपीलकर्त्यांची जमीन संपादित - भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेली नुकसान भरपाई – असमाधानी, संदर्भ शोधला - संदर्भ न्यायालयाने ७० रुपये प्रति चौरस फूट दराने नुकसान भरपाई दिली - अपीलात उच्च न्यायालयाने नुकसान भरपाई ३१७/- रुपये प्रति चौरस मीटर (२९ प्रति चौरस फूट) पर्यंत कमी केली - असे ग्राह्य धरले : संबंधित जमीन खडकाळ होती आणि त्यात मुरूम होता – अशी जमीन लागवडीयोग्य नाही - सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थितीत विकास खर्चापोटी ५०% दराने वजावट आवश्यक आहे - संदर्भ न्यायालयाचा आदेश कायद्याने रास्त आहे - उच्च न्यायालयाने कोणत्याही वाजवी आधाराशिवाय नुकसान भरपाईत कमालीची कपात केली - अपीलकर्त्याला भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी निर्देशानुसार व्याजासह

निवाडा दिल्याच्या तारखेपासून रु.७०/- प्रति चौरस फूट दराने नुकसान भरपाई मिळण्याचा हक्क आहे – भारतीय राज्यघटना – अनुच्छेद १४२.

भूसंपादन अधिनियम, १८९४ – नुकसान भरपाई – मोठ्या क्षेत्राच्या तुलनेत लहान भूखंडाचे नमुना – वजावट – चर्चा केली.

अपिलांचा निपटारा करताना न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले:

१.१ निशाणी ३१ (दोन विक्री पत्रांपैकी एक ज्यावर अपीलकर्ता अवलंबून आहे , दुसरे निशाण ३० आहे) वरील अपीलकर्त्याचा विश्वास पूर्णपणे न टिकणारा आणि खोट्या प्रतिनिधित्वावर आधारित आहे. निशाणी ३१ इतर कारणांसह विचारातून वगळण्यात आले आहे कारण मालमत्ता दिनांक- ४/९/१९९६ रोजी विकली गेली होती, परंतु तरीही ती विक्रेत्याच्या नावावरच परावर्तित होत राहिली आणि विक्रीनंतर बांधकाम उभारण्याची परवानगीही विक्रेत्याला देण्यात आली. निशाणी ३० हा त्याच सर्वेक्षण क्रमांकाचा भाग आहे ज्यामध्ये १३७.७६ चौरस फूट दराने जमीन विकली गेली होती. सध्याच्या प्रकरणात, असा कोणताही पुरावा नाही की विक्रीचे नमुना निशाणी ३० हे कोणत्याही विकसित आराखड्याचा एक भाग होता परंतु ते विक्रीचे एक वेगळा नमुना आहे. ९००० चौरस मीटर च्या संपादनाच्या तुलनेत कमी क्षेत्राची अशी विक्री विकास खर्चाच्या आधारावर योग्य ती वजावट केल्यावर विचारात घेतली जाऊ शकते. संबंधित जमीन खडकाळ होती आणि त्यात मूरम माती होती. अशी जमीन लागवडीयोग्य नसते. तरीही १९८४ मध्ये सरकारने

जमिनीचा काही भाग आणि सन १९९२ मध्ये दुसरा भाग ताब्यात घेतला आहे हे विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याच्या दोन निवाड्यांच्या वाचनावरून स्पष्ट होतो. अपिलाचा विषय असलेली ही जमीन भूम नगरपरिषदेचा भाग असल्याचेही अभिलेखावर आले आहे. भूम शहराची लोकसंख्या १७१५० इतकी आहे. शासकीय निवासस्थाने व रस्ता बांधण्यासाठी जमिनीचा ताबा घेण्यात आला होता. सरकारी निवासासाठी जमिनीचा वापर माहित असल्याने निवासी कारणांसाठी संपादित केलेल्या जमिनीचा अपेक्षित हेतु लक्षात घेऊन छोट्या जागेची विक्री करण्यात आली. खडकाळ जमिनीचा ताबा घेतल्यानंतर ११ वर्षांनंतर विक्री करार करण्यात आला आणि मुरूम माती घेण्यात आली म्हणून ५० टक्के वजावट योग्य आहे. म्हणून सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थितीनुसार विकास खर्चापोटी ५० टक्के दराने वजावट आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, देण्यात येणारी भरपाई (१३७.७६/२=६९ पूर्णपणे ७० रुपये प्रति चौरस फूट) आहे जी संदर्भ न्यायालयाने देखील मूल्यांकन केलेले बाजारमूल्य होते. [परिच्छेद १०, १६] [२४६-ए-डी; २४९-बी-एफ]

मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट विरुद्ध पंजाब सरकार (२०१२) ५ एससीसी ४३२ : [२०१२] ४ एससीआर २४ – लागू नाही असे ग्राह्य धरण्यात आले.

चिमणलाल हरगोविंददास विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी, पुणे व अन्य. (१९८८) ३ एससीसी ७५१ : [१९९६] २ एससीआर ४४४; लालचंद विरुद्ध भारत सरकार आणि अन्य (२००९)१५ एससीसी ७६९ : [२००९] १३ एससीआर ६२२; कस्तुरी आणि इतर विरुद्ध

हरियाणा राज्य (२००३) १ एससीसी ३५४ : [२००२] ४ एससीआर ११७ - यावर अवलंबून आहे.

१.२ संदर्भ न्यायालयाचा आदेश कायद्याने रास्त आहे तर उच्च न्यायालयाने कोणत्याही वाजवी आधाराशिवाय नुकसान भरपाईत मोठी कपात केली आहे. त्यामुळे भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी निवाडा दिलेल्या तारखेपासून प्रतिचौरस फूट रु.७०/- या दराने नुकसान भरपाई मिळण्यास अर्जदार पात्र आहे. वैधानिक लाभांबरोबरच, संपादित केलेल्या जमिनीचा ताबा राज्याला देण्यात आल्याने यापूर्वी झालेल्या विकासकामांचा विचार करून अशी भरपाई देण्यात आली आहे. संपादित जमिनीचा ताबा सन १९८४/ १९९२ मध्ये घेण्यात आला होता. राज्याने वापरलेल्या व व्यवसायाचा मोबदला निश्चित करण्यासाठी हे प्रकरण भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठविण्याऐवजी सध्याच्या अपीलातच या विषयावर निर्णय घेणे योग्य मानले जाते. अशी जमीन राज्याने ताबा घेण्यापूर्वीही जमीन मालकांकडून वापरण्यात येत असल्याचा कोणताही पुरावा नाही. परंतु वस्तुस्थिती अशी आहे की, जमीन मालकांना जमिनीच्या वापराच्या हक्कापासून वंचित ठेवत मोबदला न देता ताबा घेण्यात आला आहे. म्हणून जमीन मालकांना सन १९८४/१९९२ मध्ये ताब्यात घेतल्याच्या तारखेपासून भूसंपादन अधिनियम १८९४ च्या कलम ४ अन्वये अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत वार्षिक ९% दराने संपादनानंतर देण्यात आलेल्या रकमेवर म्हणजे रु७०/-प्रति चौरस फूट भरपाईच्या रकमेवर

व्याज मिळण्यास पात्र असेल .अपीलकर्ता निवाड्याच्या तारखेपासून वसूल होईपर्यंत रु.७०/-प्रति चौरस फूट भरपाईच्या रकमेवर इतर वैधानिक लाभांसाठी पात्र असेल.इतरांना पात्र असेल.[परिच्छेद१७-१९][२४९-एफ-जी;२५०-ए-ई

माया देवी (मयत) तर्फे कायदेशीर वारस विरुद्ध हरयाणा सरकार आणि अन्य(२०१८)२ एससीसी ४७४:[२०१८]१ एससीआर २२५; आर. एल. जैन विरुद्ध डीडीए आणि इतर (२००४)४ एससीसी ७९:[२००४]२ एससीआर ११५६; मडीशेट्टी बाला रामूल विरुद्ध भूसंपादन अधिकारी (२००७)९ एससीसी ६५०:[२००७]७ एस सी आर २२२; तहेरा खातुन आणि इतर विरुद्ध महसूल विभागीय अधिकारी /भूसंपादन अधिकारी आणि इतर (२०१४)१३ एससीसी ६१३; बलवंत सिंग आणि इतर विरुद्ध भूसंपादन जिल्हाधिकारी आणि अन्य (२०१६)१३ एससीसी ४१२:[२०१६]२ एससीआर १६३ - संदर्भ दिला.

निर्णय विधी संदर्भ

[२०१२]४ एससीआर २४	लागू न होणारा	परिच्छेद ६
[२०१८]१ एससीआर २२५	निर्दिष्ट केलेला	परिच्छेद ७
[२००४]२ एससीआर ११५६	निर्दिष्ट केलेला	परिच्छेद ८
[२००७]७ एससीआर २२२	निर्दिष्ट केलेला	परिच्छेद ८
[२०१६]२ एससीआर १६३	निर्दिष्ट केलेला	परिच्छेद ८
[१९९६]२ एससीआर ४४४	वर अवलंबून आहे	परिच्छेद १२
[२००९]१३ एससीआर ६२२	वर अवलंबून आहे	परिच्छेद १४
[२००२]४ पुरवणी. एससीआर ११७	वर अवलंबून आहे	परिच्छेद १५

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक- ५७१२-५७१३/२०२१

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या औरंगाबाद येथील खंडपीठाच्या प्रथम अपील क्रमांक - १३७३/२००३ मधील आणि प्रथम अपील क्रमांक- ६३ /२००४ मधील दिनांक- २२/०३/२०१६ रोजीच्या न्यायनिर्णय व आदेशावरून, आणि प्रथम अपील क्रमांक- १३७३/२००३ मधील दिवाणी पुनर्विचार अर्ज क्रमांक-८१/२०१६ मधील दिनांक- २७/०७/२०१६ रोजीच्या आदेशावरून.

सह

दिवाणी अपील क्रमांक- ५७१४-५७१५/२०२१

वरिष्ठ वकील श्री.जयंत भूषण, श्री.अतुल बाबासाहेब दाख, श्री.तुषार भूषण, श्री.अमर्त्य भूषण, श्री.केतन पॉल, अपीलकर्त्यांसाठी वकील.

वकील श्री.सचिन पाटील, श्री.राहुल चिटणीस, श्री.आदित्य ए. पांडे, श्री.जीओ. जोसेफ, उत्तरवादींचे वकील.

न्यायमूर्ती श्री. हेमंत गुप्ता यांनी न्यायनिर्णय दिला –

१. सध्याचे अपील दिनांक -२२/०३/२०१६ रोजी मुंबई उच्च न्यायालयाच्या औरंगाबाद खंडपीठाने, जमीन मालक व राज्य सरकारने दाखल केलेल्या पहिल्या

अपिलात वैधानिक लाभांव्यतिरिक्त रु.३१७/- प्रति चौरस मीटर (२९ प्रति चौरस फूट) दराने संपादित केलेल्या जमिनीचा मोबदला निश्चित करण्यात आला आणि त्यामुळे विद्वान संदर्भ न्यायालयाने दिनांक-१३/०८/२००३ रोजी दिलेला मोबदला ७० रुपये प्रति चौरस फूट दराने कमी केला या आदेशाविरुद्ध निर्देशित केलेले आहेत.

२. जमीन सर्वेक्षण क्रमांक २२०/४/ब याचे क्षेत्रफळ ४० गुंठे (१ गुंठा = १०० चौरस मीटर किंवा १०८९ चौरस फूट) असलेली ही अपीलकर्त्यांची जमीन राज्य सरकारने दिनांक-१४/०९/१९८४ रोजी खाजगी वाटाघाटींद्वारे ताब्यात घेतली. जमीन मालकांना देय असलेला बाजारभाव वाटाघाटीने ठरवायचा होता परंतु, किंमत ठरवता येत नसल्याने महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिद्ध झालेल्या भूसंपादन अधिनियम, १८९४ १(थोडक्यात - 'अधिनियम') च्या कलम ४ अन्वये दिनांक-०४/०२/१९९९ च्या अधिसूचनेद्वारे जमीन सर्व्हे क्रमांक २२०/४/ब क्षेत्रफळ ४० गुंठे असलेली जमीन संपादित करणे अपेक्षित होते . अशी जमीन हा विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्रमांक–३३४७१-३३४७२/२०१६ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपिलाचा विषय आहे. तसेच वरील अधिसूचनेद्वारे सर्वेक्षण क्रमांक २१२/ब आणि २२०/४ चा समावेश असलेली ३० गुंठे आणि २० गुंठे जमीन संपादन करण्याचा राज्य सरकारचा मानस आहे. अशा जमिनीचा ताबा दिनांक-२१/१०/१९९२ रोजी घेण्यात आला. अशी जमीन विशेष अनुमती याचिका

(दिवाणी) क्रमांक-३३८७६-३३८७७/२०१६ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलचा विषय आहे. इतर वैधानिक आवश्यकता पूर्ण केल्या गेल्या आणि दोन स्वतंत्र निवाडे जाहीर करण्यात आले. विद्वान विशेष भूसंपादन कलेक्टरने दिनांक-२४/०४/१९९७ रोजीच्या दोन विक्री उदाहरणांचा विचार करून बाजार मूल्य निर्धारित केले आणि ९२ चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या सर्वेक्षण क्रमांक २२० चा समावेश असलेल्या जमिनीचा एक भाग तयार करून तो रक्कम रु. ३५००/- ला विकला गेला. दिनांक-२६/०३/२००२ रोजी ४० गुंठे जमिनीच्या संदर्भात पहिला निवाडा जाहीर करण्यात आला. विद्वान विशेष भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी प्रति चौरस मीटर रु.२३२/- मोबदला दिला. भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक-०६/०४/२००२ रोजी सर्व्हे क्रमांक २२०/४ मधील १३९० चौरसमीटर जमिनीसाठी रु.२१७/- प्रति चौरसमीटर आणि रु. १६८/- प्रति चौरस मीटर ज्यामध्ये सर्वे क्र. २१२/१/ब समाविष्ट आहे, तर सर्व्हे क्रमांक २१२/१/ब पैकी १०० चौरस मीटर मोजलेल्या जमिनीच्या संदर्भात, रु. १७९/-प्रति चौरस मीटर नुकसान भरपाई मंजूर केली.

३. मोबदल्याच्या रकमेवर असमाधानी असलेल्या जमीन मालकांनी कायद्याच्या कलम १८ अन्वये ९० गुंठ्याच्या संपूर्ण जमिनीसाठी १५०/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने मोबदला मिळावा, अशी मागणी केली. अपिलाचा विषय असलेली ही जमीन भूम नगरपरिषदेचा भाग असल्याचेही अभिलेखावर आले आहे. भूम नगरपरिषदेची

लोकसंख्या १७५१० असून महसूल अभिलेखात ही जमीन पडीक जमीन म्हणून वर्णन करण्यात आली आहे. पीडब्ल्यू १ – शंकररावांनी ही जमीन खडकाळ व मूरम (पावडर खडक) माती असल्याचे मान्य केले होते.

४. जमीन मालकांनी दिनांक-०५/०४/१९९५च्या म्हणजेच निशान क्रमांक-३० वरील दोन विक्री दस्तऐवजांचा आधार घेतला ज्यानुसार सर्व्हे क्रमांक २२० अंतर्गत येणारी जमीन दिनांक-०२/११/१९९४ च्या विक्रीकराराच्या अनुषंगाने रक्कम रुपये-३,००,०५१/-रुपयांना विकली गेली. दिनांक-०१/११/१९९५ पूर्वी रु. १,००,०००/-ची रक्कम भरायची होती. संदर्भ न्यायालयाने विक्री किमतीचा दर मोजला, तो १३७.७६ रुपये प्रति चौरस फूट नोंदविण्यात आला. उच्च न्यायालयात किंवा या न्यायालयापुढेही या दराबाबत वाद झालेला नाही. जमीन मालकांनी दुसऱ्या म्हणजे निशाण क्रमांक-३१ वरील दिनांक- ०४/०९/१९९६ रोजीच्या विक्री कराराचा आधार घेतला ज्याद्वारे ४९.५ × १६.५ फूट (८१६.७५ चौरस फूट) जमीन रक्कम रु.१,९०,०००/- म्हणजेच रु.२३२.५० रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकली गेली. अशा मालमत्तेचे वर्णन नगरपरिषद नवीन मालमत्ता क्रमांक १४८० व १४८०/१ असे केले आहे. विद्वान संदर्भ न्यायालयाने विकास शुल्कापोटी निशाण ३० व ३१ मध्ये नमूद केलेल्या किमतीच्या २० टक्के रक्कम वजा करून रु.७०/- प्रती चौरस फूट मोबदला निश्चित केली.

५. तथापि, उच्च न्यायालयाने राज्य आणि जमीन मालकांनी दाखल केलेल्या पुढील अपीलांमध्ये जमीन मालकांचे वाढीव नुकसान भरपाईचे अपील फेटाळून लावले परंतु नुकसान भरपाई रु.३१७/- चौरस मीटर (२९ प्रति चौरस फूट)पर्यंत कमी केली. विक्रीची प्रकरणे जमिनीच्या संदर्भात आहेत, पण प्रत्यक्षात त्यावरच घरे बांधण्यात आली आहेत, त्यामुळे विक्री करारात घरबांधणीचा खर्च समाविष्ट आहे, असा खर्च कमी करावा लागेल, असे उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आले. हे अधिग्रहण ९००० चौरस मीटर च्या मोठ्या क्षेत्रफळाचे असल्याने विक्रीछोट्या क्षेत्राशी संबंधित प्रकरण म्हणून योग्य विकास शुल्क वजा करणे आवश्यक आहे, असेही उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. पुराव्यांवर चर्चा केल्यानंतर उच्च न्यायालयाने वर नमूद केल्याप्रमाणे नुकसान भरपाईची फेरनिश्चिती केली.

६. या न्यायालयापुढे जमीन मालकांच्या वतीने ज्येष्ठ वकील श्री.जयंत भूषण यांनी युक्तिवाद केला की, निशाण ३० नुसार ६६ बाय ३३ फूट (२१७८ चौरस फूट/ २०२ चौरस मीटर) क्षेत्रफळाचा भूखंड रक्कम १३७.७६ रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकला गेला. अन्य दुसरे विक्री प्रकरण निशाण ३१ वरील, ८१५.७५ चौरस फुटांचा भूखंड २३२.६२ रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकण्यात आला. निशाण ३१ मधील जमीन संपादित जमिनीपासून केवळ १५० फूट अंतरावर असल्याने विक्री प्रकरण निशाण ३० आणि ३१ चा विषय अधिग्रहित जमिनीच्या जवळ आहे. असा युक्तिवाद केला गेला की विक्रीची प्रकरणे मोकळ्या जागेचे आहेत. त्यामुळे १९९६

च्या विक्री कराराच्या संपादनानंतर १९९७ सालीच बांधकामाची परवानगी देण्यात आली असल्याने या जमिनीत घरे असल्याचा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष पुराव्यानिशी समर्थित नाही. विद्वान वकिलांनी पुढे युक्तिवाद केला की मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट विरुद्ध पंजाब सरकार २(२०१२) ५ एससीसी ४३२, या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने विक्रीतून सर्वाधिक दर घ्यावे लागतील, म्हणून,निशाण ३१ हेअधिक योग्य नमुना आहे जे नुकसान भरपाईचा आदेश निश्चित करण्यासाठी आवश्यक आहे.

७. अपीलकर्त्याच्या विद्वान वकिलांनी माया देवी (मयत) तर्फे कायदेशीर वारसदार विरुद्ध हरियाणा सरकार आणि अन्य ३ (२०१८) २ एससीसी ४७४. या न्यायालयाच्या निकालाचा ही आधार घेतला,जे प्रकरण लहान क्षेत्रासाठी असताना संपादित केल्या जाणाऱ्या मोठ्या जमिनींसाठी ३३% वजावट करता येईल. त्यामुळे निशाण ३१ ची विक्री किंमत २३२/- रुपये प्रति चौरस फूट असून ३३ टक्के वजावट केल्यास हा दर १६० रुपये प्रति चौरस फूट होईल. त्यामुळे जमीन मालकांनी दावा केलेली रक्कम म्हणजे रु.१५०/- प्रति चौरस फूट या दराने देण्यात यावी.

८. असा युक्तिवादही करण्यात आला आहे की, कायद्याच्या कलम ४ अन्वये अधिसूचना १९९९ मध्ये प्रसिद्ध झाली असली तरी १९८४/ १९९२ मध्ये ताबा घेण्यात आला असल्याने ताबा मिळाल्याच्या तारखेपासून देण्यात आलेल्या नुकसान

भरपाईच्या रकमेवर व्याज देण्यात यावे. आर. एल. जैन विरुद्ध डीडीए आणि इतर ४(२००४) ४ एससीसी ७९, मढी शेट्टी बालारामूल विरुद्ध भूसंपादन अधिकारी ५ (२००७) ९ एससीसी ६५०,तहेरा खातून आणि इतर विरुद्ध महसूल विभागीय अधिकारी / भूसंपादन अधिकारी आणि इतर ६(२०१४) १३ एससीसी ६१३ बलवान सिंग आणि इतर विरुद्ध भूसंपादन जिल्हाधिकारी आणि अन्य ७ (२०१६) १३ एससीसी या न्यायालयाने नोंदवलेल्या या निकालांवर अवलंबून आहे. त्यामुळे ताबा मिळाल्याच्या तारखेपासून अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत मोबदला निश्चित करण्यासाठी हे प्रकरण जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठविण्याचा उच्च न्यायालयाचा आदेश स्पष्टपणे चुकीचा असून जमीन मालक भूसंपादनाच्या मूल्यापासून वंचित राहतील, असा युक्तिवाद केला गेला आहे.

९. दुसरीकडे, राज्य सरकारचे विद्वान वकील श्री. सचिन पाटील यांनी युक्तिवाद केला की, संबंधित जागेवर घरे बांधली गेली आहेत, हे अपीलकर्त्याने मालमत्ता पत्र क्रमांक असलेल्याअतिरिक्त दाखल केलेले कागदपत्रावरून १९८३-८४ ते दिनांक - ०१/०१/१९९७ (परिशिष्ट ए-३) या कालावधीतील कर निर्धारण रजिस्टरमधून स्पष्ट होते. प्रत्यक्षात विक्री करारच नगरपरिषद मालमत्ता क्रमांक ११८६/१ (नवीन क्र. १४८१/१) चा आहे. तथापि, अपीलकर्त्याने बांधलेल्या बांधकामाची परवानगी दिनांक-२८/०१/१९९७ रोजीची आहे जी विक्रेत्यास देण्यात आली होती, जरी जमीन दिनांक - ०४/०९/१९९६ रोजी अपीलकर्त्याला विकली गेली होती. त्यामुळे

ही जमीन मोकळी असल्याची संपूर्ण कहाणी खरी नाही. अधिग्रहित जमिनीच्या सुमारे २ एकरच्या मोठय़ा ट्रॅकच्या तुलनेत विक्रीच्या अधीन असलेली ही जमीन फारच कमी आहे, असा युक्तिवाद केला गेला की, अपीलकर्त्यांनी ज्या विक्रीचा आधार घेतला आहे ते लहान क्षेत्राचे आहेत. त्यामुळे बांधलेल्या घराच्या किमतीनुसार वजावट वगळता विकासकामांसाठी लागणाऱ्या जमिनीसाठी किमान ५० टक्के वजावट करणे आवश्यक आहे. असा युक्तिवाद केला गेला की विक्री प्रकरणे अनुक्रमे निशाण ३०आणि ३१ संबंधित नाहीत कारण ते भूसंपादनाचा विषय असलेल्या जमिनीचा भाग नाहीत. किंबहुना संदर्भ न्यायालयाकडे पाठविण्यात आलेले विक्रीचे दाखले हे संपादित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात आहेत. त्यामुळे वरील विक्रीची उदाहरणे सर्वात समर्पक उदाहरणे ठरतात.

१०. आम्ही पक्षकारांच्या विद्वान वकिलांचे युक्तिवाद ऐकले आहेत. आम्हाला असे आढळले आहे की अनुकरणीय निशाण ३० हे सर्व्हे क्रमांक २२० च्या दिनांक - ०५/०४/१९९५ रोजी केलेल्या विक्री कराराच्या संदर्भात आहे. निशाण ३१ हा सर्व्हे क्रमांक २२० चा भाग नाही परंतु संपादित जमिनीच्या जवळच असल्याने नगरपरिषद नवीन मालमत्ता क्रमांक १४८० व १४८१/१ देण्यात आला आहे.दिनांक-२८/०१/१९९७ रोजी दिलेल्या परवानगीच्या अनुषंगाने बांधकाम करण्यात आल्याचा युक्तिवाद केला, त्यामुळे ,उच्च न्यायालयाचे घर आधीच बांधण्यात आले होते, हा निष्कर्ष योग्य नाही. आम्हाला असे आढळले आहे की निशान-३१ वरील

अपीलकर्त्याचा विश्वास पूर्णपणे अस्थिर आणि खोट्या प्रतिनिधित्वावर आधारित आहे. दिनांक-२८/०१/१९९७ रोजी दिलेल्या परवानगीचे अवलोकन केले केले असता असे दिसून आले की, सदरची परवानगी विक्रेता गोविंद राजाराम भागवत यांना प्लॉट क्रमांक १४८०/१ वर घरबांधणी करता देण्यात आली होती. अशी मालमत्ता दिनांक- ०४/०९/१९९६ रोजीच विकली गेली होती. तरीही अपीलकर्त्याने सादर केलेल्या घरपट्टी मूल्यमापन नोंदवहीमध्ये गोविंद राजाराम भागवत यांच्या नावे सन १९८३-१९८४ ते दिनांक-०१/०१/१९९७ या कालावधीत घरपट्टीचे मूल्यमापन करण्यात आल्याचे दिसून येते. त्यामुळे अशा जमिनीवर घर बांधण्यात आले होते, त्याचे मूल्यमापन घरपट्टीतही करण्यात आले होते. सुरुवातीचे प्रमाणपत्र खरेदीदाराच्या विक्रेत्याला दिले जात असल्याने ते विश्वासार्ह नसते. त्यामुळे निशाण ३१ विचार घेण्याचे वगळण्यात आले आहे.

११. अशा प्रकारे, मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा अपीलकर्त्याला काही मदत करणारा नाही कारण अपीलकर्त्याने संदर्भित केलेला सर्वोत्तम नमुना निशान ३१ हा अप्रमाणिक व्यवहार असल्याचे आढळून आले आहे. असे नमुना नसताना केवळ निशाण ३० तपासणे बाकी असून, त्याच सर्व्हे क्रमांकाचा भूखंड १३७.७६ रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकण्यात आला होता.

१२. एखाद्या उदाहरणाच्या आधारे वजावटीचा प्रश्न संपादित असलेल्या मोठ्या क्षेत्राच्या तुलनेत लहान भूखंड असेल तर या न्यायालयात चिमणलाल हरगोविंददास विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी पुणे आणि अन्य, ८ (१९८८) ३ एससीसी ७५१ या खटल्यात विचारांचा आला आहे. या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे ग्राह्य धरले:

> "८. ..... पहिले दोन मुद्दे गुणहीन आहेत. जेव्हा मोठ्या भूखंडाची किंमत मोजावी लागते, तेव्हा रस्ते खोदण्यासाठी जागा राखीव ठेवणे, मोकळ्या जागा सोडणे आणि इमारतींच्या बांधकामासाठी योग्य असे छोटे भूखंड तयार करण्यासाठी योग्य ती वजावट करावी लागते, हे सर्वश्रुत आहे. या अनुषंगाने किती क्षेत्र निश्चित करणे आवश्यक आहे, याचे मूल्यमापन जमिनीच्या संबंधित भूखंडाचा आकार, क्षेत्रफळ आणि स्थान इत्यादींचा विचार करून न्यायालयाला करावे लागेल. या घटकाचा हिशेब ठेवण्यासाठी किती वजावट करावी याचा कोणताही कठोर आणि जलद नियम असू शकत नाही. हा मूलतः प्रत्येक प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीनुसार त्यातील वस्तुस्थितीचा प्रश्न असतो. त्यात कायद्याच्या कोणत्याही तत्त्वाचा आधार घेतला जात नाही.

xxx xxx xxx

१२. निकालात अपीलकर्त्याला रस्ता, मोकळ्या जागा आदींसाठी आवश्यक असलेल्या जमिनीच्या संपादनासाठी २५ टक्के वजावट किंवा भत्त्याच्या अधीन राहून एकरी ७००० रुपये मोबदला देण्यात यावा. दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे झाले तर अपीलकर्त्याला उच्च न्यायालयाने दिलेल्या कमी रकमेऐवजी सर्व्हे क्रमांक ८५ मधील १३ एकर ७ गुंठे जमिनीचा मोबदला ५२५० रुपये प्रति एकर (७००० रुपये, २५ टक्के कमी म्हणजे १७५० = ५२५० रुपये) या दराने देण्यात येईल. त्यानुसार अपिलाला अंशतः परवानगी देण्यात यावी."

१३. उपरोक्त प्रकरणात जमीनमालकांची भिस्त गणेशखंड रोडवरील एकरी २०,०००/- रुपये विक्री मूल्य दर्शविणाऱ्या भूखंडावर होती, तर उच्च न्यायालयाने मूल्यांकन प्रतिएकर ७,०००/- रुपये केलेले होते. एकरी १३,०००/- रुपये म्हणजे ६५% वजावट झाल्याचे न्यायालयाच्या निदर्शनास आले.

१४. या संदर्भात लालचंद वि. भारतीय संघराज्य आणि अन्य . ९(२००९) १५ एससीसी ७६९ मधील निकालात या न्यायालयाने असे धरले आहे की, विकासासाठी वजावट अविकसित शेतजमिनीच्या (विकासाची क्षमता असलेल्या) बाजारमूल्यापर्यंत पोहोचण्यासाठी

करावी लागते, अशा विकसित भूखंडांच्या किमतीच्या २०% ते ७५% पर्यंत वजावट असते. या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

“१३. लहान विकसित भूखंडांच्या विक्री मूल्याच्या संदर्भात अविकसित शेतजमिनीच्या मोठ्या भूखंडांच्या (विकासाची क्षमता असलेल्या) बाजारमूल्यापर्यंत पोहोचण्यासाठी करावयाच्या विकासासाठी वजावट"ची टक्केवारी अशा विकसित भूखंडांच्या किमतीच्या २०% ते ७५% दरम्यान असते, टक्केवारी ज्या आराखड्यामध्ये नमुना भूखंड आहेत त्या आराखड्याच्या विकासाच्या स्वरूपावर अवलंबून असते.

१४. ‘विकासासाठी वजावट' या मध्ये दोन घटकांचा समावेश आहे. पहिला म्हणजे विकासकामांसाठी लागणाऱ्या क्षेत्राच्या संदर्भात आणि दुसरा म्हणजे विकासकामांच्या खर्चासंदर्भात. उदाहरणार्थ, जर डीडीए किंवा तत्सम वैधानिक प्राधिकरणाने निवासी आराखडा तयार केला असेल तर ते आराखड्यामधील सुमारे ४०% जमीन रस्ते, गटारे, उद्याने, खेळाची मैदाने आणि नागरी सुविधा (सामुदायिक सुविधा) इत्यादींसाठी वापरू शकते.

१५. विकास प्राधिकरणालाही अविकसित जमिनीचा विकसित आराखड्यात विकास करण्यासाठी होणाऱ्या खर्चाचा मोठा फटका बसणार आहे, ज्यात जमिनीचे सपाटीकरण, रस्ते, भूमिगत गटार व मलनिस्सारण सुविधा पुरविण्याचा खर्च, जलवाहिन्या, वीजवाहिन्या टाकणे आणि उद्याने व नागरी सुविधा विकसित करणे यांचा समावेश आहे, जो विकसित भूखंडाच्या किमतीच्या सुमारे ३५ टक्के असेल. दोन घटक एकत्र घेतल्यास "विकासासाठी वजावट" आणि विकसित भूखंडाच्या किंमतीच्या ७५% इतका वाटा असू शकतो.

२२. वैधानिक विकास प्राधिकरणांद्वारे तयार केलेल्या काही आराखड्यांमध्ये "रस्ते, गटारे, उद्याने, खेळाची मैदाने आणि सामुदायिक/नागरी सुविधांसाठी निश्चित केलेल्या नेहमीच्या क्षेत्राव्यतिरिक्त पाणी/सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प, पाण्याच्या टाक्या, विद्युत उपकेंद्रे इत्यादींसाठी प्राधिकरणाकडे मोठी जागा निश्चित केली जाऊ शकते. वरील उदाहरणांचा हेतू फक्त "विकासासाठी वजावट" हा घटक बदलणारी टक्केवारी आहे हे दर्शविणे एवढाच आहे आणि टक्केवारीची श्रेणी आहे २०% ते ७५% पर्यंत खूप व्यापक आहे."

१५. या न्यायालयाने कस्तुरी आणि इतर विरुद्ध हरियाणा सरकार १० (२००३) १ एससीसी ३५४ या खटले तर निकालात असे इंग्रजी धरले आहे की, विकास शुल्कापोटी नुकसान भरपाई देण्यातील कपात लागू करताना विविध तथ्यात्मक बाबी विचारात घ्याव्या लागतील, कदाचित काही प्रकरणांमध्ये हे १/३ पेक्षा जास्त आहे आणि काही प्रकरणांमध्ये १/३ पेक्षा कमी आहे. या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

"७..... तथापि, काही जमिनीच्या बाबतीत जेथे आजूबाजूच्या विकसित क्षेत्रानुसार काही फायदे आहेत, ते लागू करावयाच्या कपातीची टक्केवारी कमी होण्यास मदत करू शकते, कारण त्या खात्यावर आवश्यक विकास शुल्क कमी असू शकते. विकास शुल्कापोटी नुकसान भरपाई देण्यातील कपात लागू करताना विविध तथ्यात्मक बाबी विचारात घ्याव्या लागतील, कदाचित काही प्रकरणांमध्ये ती १/३ पेक्षा जास्त आणि काही प्रकरणांमध्ये १/३ पेक्षा कमी असेल. ते लक्षात ठेवायलाच पाहिजे की विकसित क्षेत्र आणि संभाव्य मूल्य असलेले क्षेत्र यांच्यात फरक आहे, जो अद्याप विकसित होणे बाकी आहे. एखादे क्षेत्र विकसित किंवा विकसित क्षेत्राला लागून असल्याने त्या भागात असलेली प्रत्येक जमीन ही इमारतीची

जागा किंवा भूखंड म्हणून विकसित होऊ शकत नाही, विशेषत:
जेव्हा या प्रकरणाप्रमाणे मोठ्या प्रमाणात जमीन विकासाच्या उद्देशाने
संपादित केली जाते."

१६. निशाणी ३० हा त्याच सर्व्हे नंबरचा भाग आहे ज्यामध्ये १३७.७६ चौरस फूट दराने जमीन विकली गेली होती. सध्याच्या प्रकरणात, विक्री नमुना निशाणी ३० कोणत्याही विकसित आराखड्याचा एक भाग होता याचा कोणताही पुरावा नाही परंतु विक्रीचे एक वेगळा नमुना आहे. ९००० चौरस मीटर च्या संपादनाच्या तुलनेत कमी क्षेत्राची अशी विक्री विकास खर्चापोटी योग्य ती वजावट केल्यावर विचारात घेतली जाऊ शकते. वादग्रस्त जमीन खडकाळ होती आणि त्यात मूरम माती होती. अशी जमीन लागवडीयोग्य नसते. तरीही १९८४ मध्ये राज्य सरकारने जमिनीचा काही भाग आणि १९९२ मध्ये दुसरा भाग ताब्यात घेतल्याचे विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याच्या दोन निवाड्यांच्या वाचनावरून स्पष्ट होते. भूम शहराची लोकसंख्या १७१५० इतकी आहे. सरकारी निवासस्थाने व रस्ता बांधण्यासाठी या जागेचा ताबा घेण्यात आला होता. सरकारी निवासासाठी जमिनीचा वापर माहित असल्याने संपादित जमिनीचा निवासी कारणासाठी अपेक्षित वापर लक्षात घेऊन छोट्या जागेची विक्री करण्यात आली. खडकाळ आणि मुरूम माती असलेल्या जमिनीचा ताबा घेतल्यानंतर ११ वर्षांनंतर विक्री करार करण्यात आला म्हणून ५० टक्के वजावट योग्य आहे. त्यामुळे सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थितीत विकास

खर्चापोटी ५० टक्के दराने वजावट आवश्यक असल्याचे आम्हाला आढळून आले. अशा प्रकारे, देण्यात येणारी भरपाई (१३७.७६/२=६९रुपये म्हणजेच एकूण ७० रुपये प्रति चौरस फूट) आहे जी संदर्भ न्यायालयाने देखील मूल्यांकन केलेले बाजारमूल्य होते.

१७. विद्वान संदर्भ न्यायालयाचा आदेश कायद्याने रास्त आहे, तर उच्च न्यायालयाने कोणत्याही वाजवी आधाराशिवाय नुकसान भरपाईत मोठी कपात केली आहे. त्यामुळे भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी निवाडा दिलेल्या तारखेपासून प्रतिचौरस फूट रु.७०/- या दराने अपीलकर्त्याला नुकसान भरपाई मिळण्याचा हक्क असल्याचे आम्हाला आढळून आले आहे. वैधानिक लाभांव्यतिरिक्त, संपादित जमिनीचा ताबा राज्य सरकारला दिल्याने झालेल्या विकास कामांचा विचार करून अशी भरपाई देण्यात आली आहे.

१८. संपादित जमिनीचा ताबा सन १९८४/ १९९२ मध्ये घेण्यात आला होता. जमीन मालकांनी १९८४/१९९२ पासून ताबा घेतला तेव्हापासून व्याजाचा दावा केला आहे, तर भूसंपादन १९९९ सालचे आहे. कायद्याने ताब्यात घेतलेल्या तारखेपासून कायद्याच्या कलम ४ अन्वये अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत नुकसान भरपाईची रक्कम निश्चित करण्याच्या युक्तिवादाच्या संदर्भात, अपीलकर्त्याने विश्वास ठेवलेल्या निर्णयांचा उल्लेख वरील परिच्छेद ८ मध्ये करण्यात आला आहे. वरील निकालांचा

अभ्यास केल्यास असे दिसून येते की, अधिग्रहणपूर्व कालावधीसाठी व्याज देणे हे घटनेच्या कलम १४२ अन्वये पारित केलेला आदेश भरीव न्यायाचे स्वरूप आहे. वरील निकाल लक्षात घेता, आम्हाला असे आढळते की, राज्याने वापर आणि वहिवाटीचा मोबदला निश्चित करण्यासाठी हे प्रकरण भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठविण्याऐवजी सध्याच्या अपीलातच या विषयावर निर्णय घेणे आम्हाला योग्य वाटते.

१९. अशी जमीन राज्य सरकारने ताब्यात घेण्यापूर्वीही जमीन मालकाद्वारे वापर केला जात असल्याचा कोणताही पुरावा नाही. परंतु वस्तुस्थिती अशी आहे की, जमीन मालकांना जमिनीच्या वापराच्या हक्कापासून वंचित ठेवत मोबदला न देता ताबा घेण्यात आला आहे. त्यामुळे जमीन मालकांना सन १९८४/१९९२ मध्ये ताब्यात घेतल्याच्या तारखेपासून कायद्याच्या कलम ४ अन्वये अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत अधिग्रहणानंतर देण्यात येणाऱ्या नुकसान भरपाईच्या रकमेवर म्हणजेच रु.७०/- प्रती चौरस फूट या रकमेवर वार्षिक ९ टक्के दराने व्याज मिळणार आहे. निवाड्याच्या तारखेपासून वसुलीपर्यंत प्रति चौरस फूट रु.७०/- च्या नुकसान भरपाईच्या रकमेवर अपीलकर्त्याला इतर वैधानिक लाभ मिळतील. वरील निर्देशांनुसार अपीलांचा निपटारा केला जातो.

अपील निकाली काढण्यात आले.

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