

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचे मराठी भाषांतर)

एम.व्ही.के. गुंडाराव

विरुद्ध

महसूल विभागीय अधिकारी, (एल.ए.ओ.), नरसरावपेट

१५ जानेवारी, १९९६

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

भूसंपादन कायदा, १८९४ :

नुकसान भरपाई-चा निवडा-वाढ-संपादित जमिनीलगतच्या जमिनी संदर्भात विक्री व्यवहार - वास्तविक व्यवहार नसणे-बाजारमूल्य वाढविण्यासाठी अस्तित्वात आणलेल्या संपादन कागदपत्रांची पूर्व माहिती असणे-त्यामुळे जास्त मोबदल्यासाठी त्यावर अवलंबून राहण्याचा अधिकार नाही.

दिवाणी अपील अधिकार क्षेत्र: दिवाणी अपील क्र. २५१८-२१/१९९६.

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालयाकडील ए. क्रमांक २६२९/८६ व ११८३/१९८४ दिनांक 21.2.92

मधील निर्णय व आदेशावरून

अपीलकर्त्यासाठी ए.टी.एम. संपत .

उत्तरवादीसाठी जी. प्रभाकर

न्यायालयाचा खालील आदेश देण्यात आला :

परवानगी मंजूर

आम्ही दोन्ही बाजूंचे म्हणणे ऐकून घेतले आहे. कलमांतर्गत अधिसूचना भूसंपादन कायद्यातील ४(१) दि. ३ जानेवारी १९८० रोजी प्रसिद्ध करण्यात आला टेलीफोन एक्सचेंज इमारत, मायक्रोवेव्ह बिल्डिंग आणि मायक्रोवेव्ह टॉवर बांधण्यासाठी आंध्र प्रदेशातील गुंटूर जिल्ह्यातील नरसारावपेट शहराच्या मध्यभागी असलेल्या तात्पुरत्या सर्व्हे क्रमांक २४९/३ आणि ३००/२ मधील सर्व्हे क्रमांक २४८/२, २४९/२, ३००/१ आणि २६७६७ चौरस फूट किंवा २९७४-११४ चौरस यार्डमध्ये सर्व्हे क्रमांक २४८/२, २४९/२, ३००/१ आणि २६७६७ चौरस फूट किंवा २९७४-११४ चौरस यार्ड मध्ये ५१०८-२/३ चौरस यार्ड. याचिकाकर्त्याने प्रति चौरस यार्ड ८० रुपये या रकमेसाठी दावा केला आहे. भूसंपादन अधिकाऱ्याने कलम ९ अन्वये दिलेल्या निर्णयात दि. ३० मार्च १९८० रोजी ४० रुपये प्रति चौरस यार्ड मोबदला निश्चित केला. कलम १८ अन्वये कनिष्ठ न्यायाधीश, नरसारावपाट यांनी १५ डिसेंबर १९८२ च्या आपल्या निर्णयात व आदेशात नुकसानभरपाई ७५ रुपये प्रति चौरस यार्ड इतकी वाढवली. राज्य सरकार तसेच दावेदारांच्या अपिलावर उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई ५६ रुपये प्रति चौरस यार्ड पर्यंत कमी केली. त्यामुळे विशेष परवानगीद्वारे हे आवाहन केले जाते. राज्य सरकारने कोणतेही अपील दाखल केले नाही.

अधीनस्थ न्यायाधीशांनी निशाणी ए-१ ते ए ४, विक्री दस्तऐवजांचा आधार घेतला दि. १६ सप्टेंबर १९७८ रोजी ४३ चौरस यार्ड, ६९ चौरस यार्ड, १-०४ चौरस यार्ड क्षेत्रफळ, अनुक्रमे १४९ चौरस यार्ड, जे ७१ ते ७५ रुपये प्रति चौरस यार्ड या दराने तयार झाले. त्या आधारे कनिष्ठ

न्यायाधीशांनी नुकसानभरपाई वाढवून ७५ रुपये प्रति चौरस यार्ड केली. विक्री व्यवहारात समाविष्ट केलेल्या जमिनी जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांशी संबंधित असल्याने भूसंपादनासाठी जमिनीच्या एकूण क्षेत्रफळासाठी समान किंमत दिली जात नाही, असा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने काढला ५,००० आणि त्याहून अधिक चौरस यार्ड. त्यानुसार दि. २१ फेब्रुवारी १९९२ च्या ए.एस.क्रमांक २६२९/८६ व ११८३/८४ मध्ये दिलेल्या निर्णयात नुकसान भरपाई कमी करण्यात आली.

अपीलकर्त्यांचे अभ्यासू वकील श्री. ए. टी. एम. संपत यांनी युक्तिवाद केला की, संदर्भ न्यायालयाने आधारलेले ए-१ ते ए-४ दरम्यानचे विक्री करार त्याच अधिग्रहित जमिनींशी संबंधित आहेत. वैधतेवर प्रश्नचिन्ह उपस्थित करण्यात आले नव्हते. त्यांच्या अस्सलतेवर प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले गेले नाही. त्याअंतर्गत दिलेल्या विचारावर प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले गेले नाही आणि अधीनस्थ न्यायाधीशांनी असा निष्कर्ष नोंदविला की या निर्विवाद तथ्यांचा विचार करता, ते नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी वाजवी आधार तयार करतात कारण ते त्याच भूसंपादना खालील जमिनींशी संबंधित आहे. त्यामुळे नुकसान भरपाई निश्चितीसाठी तो सर्वोत्तम आधार ठरेल. आम्हाला वाटते की हा युक्तिवाद मान्य करणे अवघड आहे. हा ठरलेला कायदा आहे की कलम ४(१) च्या तारखेनुसार प्रचलित बाजारमूल्य सिद्ध करणेची दावेदारावर आहे, अधिसूचना आणि व्यावहारिक चाचण्यांचा वापर करून प्रचलित बाजारमूल्याचे मूल्यमापन करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे. जमीन विक्रीसाठी ठेवल्यावर इच्छुक विक्रेत्याने खुल्या बाजारात दिलेल्या दराने खरेदी करण्याची तयारी केली की नाही, या पुराव्यांचा योग्य परिपेक्षात न्यायालयाने विचार केला पाहिजे. बाजारातील सामान्य परिस्थितीत

काम करणाऱ्या विवेकी खरेदीदाराच्या खुर्चीवर बसणे आणि अधिसूचनेच्या तारखेनुसार प्रचलित किंमत ठरविणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे. भूसंपादन अधिकाऱ्याने आपल्या निवाड्यात या सर्व विक्री व्यवहारांचा विशेष उल्लेख करून असे म्हटले आहे -

“विक्री क्रमांक ९, १०, ११, १६ आणि २२ : या सर्व प्रकरणांमध्ये विक्रेता एकच आहे. त्याच सर्व्हे नंबर मधील त्याच विक्रेत्याची जमीन आता अधिग्रहणाधीन आहे. भूधारकाला या अधिग्रहणाची माहिती असल्याने त्याने तोंडी संमती दिली असून मोबदल्याचा अधिक दर मिळावा या कल्पनेने त्याने या विक्रीची अधिक किमतीला नोंदणी केली असावी, असा संशय व्यक्त केला जात आहे. त्यामुळे ही विक्री रद्द केली जाते.”

अशाप्रकारे असे दिसून येईल की अपीलकर्त्याला सार्वजनिक कारणांसाठी प्रस्तावित संपादनाचे ज्ञान होते, हे उघड आहे की बाजार मूल्य वाढवण्यासाठी ही कागदपत्रे आणली होती आणि त्यामुळे हे विक्री व्यवहार सेवेत दाखल केले जाऊ शकत नाहीत. ती कागदपत्रे प्रत्यक्षात स्वीकारताना विद्वान कनिष्ठ न्यायाधीशांनी कायद्याची स्पष्ट चूक केली आहे. पुराव्यांची बारकाईने आणि गंभीर तपासणी न करता, ही कागदपत्रे इच्छुक विक्रेते आणि इच्छुक खरीददार यांच्यात केलेली खरी कागदपत्रे आहेत की नाही. याचे उत्तर अर्थातच "नाही" असे असेल. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने त्या कागदपत्रांवर विश्वास न ठेवणे योग्यच होते. जर ही कागदपत्रे विचारातून वगळली गेली तर नुकसान भरपाई वाढविण्यासाठी विचारात घेण्यासारखे इतर कोणतेही पुरावे रेकॉर्डवर नाहीत. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने सोलेशीयम व व्याजाच्या परिणामी लाभासह नुकसान भरपाई ७५ रुपयांवरून ५६ रुपये करण्याचा निर्णय योग्यच होता. त्यानुसार परंतु, परिस्थितीत, खर्चा शिवाय अपील फेटाळले जाते,

अपील फेटाळले.

जी.एन.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहिल 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