<table>
<tr><td rowspan="5">MHRG020015472022</td><td colspan="2">दाखल दिनांक</td><td>:</td><td colspan="2">०१.०३.२०२१</td></tr>
<tr><td colspan="2">नोंदणी दिनांक</td><td>:</td><td colspan="2">०१.०३.२०२१</td></tr>
<tr><td colspan="2">न्यायनिर्णय दिनांक</td><td>:</td><td colspan="2">१३.०८.२०२६</td></tr>
<tr><td rowspan="2">कालावधीः</td><td>वर्ष</td><td colspan="2">महिने</td><td>दिवस</td></tr>
<tr><td>०५</td><td colspan="2">०५</td><td>१२</td></tr>
</table>

चौथे सह दिवाणी न्यायाधीश, व. स्तर, अलिबाग, जि. रायगड यांच्या न्यायालयात

{पिठासीन अधिकारी ए. एच. ठाकूर यांचे समोर}

भू – संपादन निर्देशन अर्ज क्र. ४०/२०२१

निशाणी क्र. ६६/अ.

कै. कृष्णा दादू भोईर (मयत) तर्फे वारस,

१. **श्रीमती बेबी कृष्णा भोईर,**
वयः ४४ वर्षे, व्यवसायः काही नाही,
रा. बौद्धवाडा उरण,
ता. उरण, जि. रायगड

२. **श्री. प्रविण कृष्णा भोईर,**
वयः ५७ वर्षे, व्यवसायः काही नाही,

३. **श्रीमती मथुराबाई हरिभाऊ शिंदे,**
वयः ७७ वर्षे, व्यवसायः काही नाही,
२ व ३ रा. उरण कोटनाका,
ता. उरण, जि. रायगड

४. **कै. यमुना अनंत पाटील (मयत) तर्फे वारस**

४/१. **श्रीमती. मिना अंकुश पाटील,** वयः ५८ वर्षे,

४/१. **श्री. नितीन अनंत पाटील,** वयः ५६ वर्षे,

४/३. **श्री. भुपेंद्र अनंत पाटील,** वयः ५१ वर्षे,
४/१ ते ४/३ रा. उरण कोटनाका,
ता. उरण, जि. रायगड

५. **श्रीमती मंजुळा हिराजी पाटील,**
वयः ६५ वर्षे, व्यवसायः काही नाही,

६. **श्रीमती रंजना नामदेव पाटील,**
वयः ५४ वर्षे, व्यवसायः काही नाही,
५ व ६ रा. बौद्धवाडा उरण,
ता. उरण, जि. रायगड

७. **श्रीमती भारती गोपीनाथ पाटील,**
वयः ५६ वर्षे, व्यवसायः काही नाही,
रा. वेश्वी, ता. उरण, जि. रायगड ..... **अर्जदार**

विरुध्द

१. **मे. विशेष भूसंपादन अधिकारी,**
मेट्रो सेंटर क्र. १, उरण,
ता. उरण, जि. रायगड .....**सामनेवाला**

भू –संपादन अधिनियम १८९४ कलम २८(अ) (३) प्रमाणे अर्ज.

अर्जदारांतर्फे विधीज्ञः श्री. सचिन मकाणी व श्री. अविनाश ठाकूर
सामनेवालातर्फे जिल्हा सरकारी विधीज्ञः श्री. एस. एस. पवार

न्या य नि र्ण य

(दिनांक १३.०८.२०२६ रोजी घोषित)

अर्जदारांची मौजे काळाधोंडा, ता. उरण, जि. रायगड येथिल जमीन मिळकत नवी मुंबई प्रकल्पाकरिता भूसंपादन कायद्याचे कलम ४ अन्वये दिनांक ०८.१२.१९८६ रोजीच्या अधिसूचनेने संपादित केलेली आहे. कलम ११ अन्वये जाहीर केलेल्या निवाड्यानुसार दिलेली नुकसान भरपाई रक्कम कमी आहे, या कारणास्तव अर्जदाराने वाढीव नुकसान भरपाई मिळण्याकरिता कलम १८ अन्वये अर्ज केला नव्हता. मात्र प्रस्तुत अर्ज भूसंपादन अधिनियम कलम २८(अ)(३) अन्वये दाखल केला आहे.

२. **अर्जदाराची हकीकत थोडक्यात पुढील प्रमाणेः–**

मौजे काळाधोंडा, ता. उरण, जि. रायगड येथील खालील वर्णनाची जमीन मिळकत अर्जदारांच्या मालकीची व कब्जे वहीवाटीतील मिळकत होती.

युनिट केस क्र.	सर्व्हे क्र.	हिस्सा क्र.	क्षेत्र
मौजे काळाधोंडा ७०/८७	८२	१	०–२८–५
	एकुण क्षेत्र २८५० चौ. मी. मधून ७५ टक्क्यापैकी अर्जदार यांचा ६६ टक्के हिस्सा १४१०.७५ चौ.मी.		

३. सदर जमीन मिळकत महाराष्ट्र शासनाने नवी मुंबई प्रकल्पाकरिता संपादित केली आहे. त्याबाबतची अधिसूचना दिनांक ०८.१२.१९८६ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली होती. संपादित जमीनीचा निवाडा हा मालक मैमुद्दीन म. इब्राहिम ठाकूर व कुळ यांचे संदर्भातील आहे. सदर मिळकतीमध्ये मालक मैमुद्दीन म. इब्राहिम ठाकूर यांचा २५ टक्के हिस्सा अभिप्रेत आहे व कुळ श्री. कृष्णा दादू

भोईर यांचा ७५ टक्के हिस्सा असून पैक अर्जदार यांना मिळणारा ६६ टक्के हिस्सा आहे. सदर अर्जदार हे मयत कृष्णा दादू भोईर यांचे कायदेशीर वारस आहेत. कलम ११ प्रमाणे निवाड्यामध्ये ठरल्याप्रमाणे नुकसान भरपाईची रक्कम श्री. कृष्णा दादू भोईर यांनी स्विकारली होती. मात्र अशिक्षितपणामुळे, कायद्याच्या तरतुदींच्या अज्ञानामुळे तसेच वैयक्तिक अडचणींमुळे निवाड्यामध्ये ठरवलेल्या जमीनीची किंमतीमध्ये वाढ करून मिळण्यासाठी भूसंपादन कायद्याच्या कलम १८ प्रमाणे ते रेफरन्स अर्ज दाखल करू शकले नव्हते. त्यानंतर अर्जदार यांनी भूसंपादन कायद्याचे कलम २८(अ) प्रमाणे सामनेवाला यांच्याकडे त्यांच्या संपादित जमीनीस योग्य बाजारमूल्य निर्धारित करण्याकरिता रेफरन्स अर्ज दाखल केला होता. सदर रेफरन्स अर्जाची सुनावणी झाल्यानंतर सामनेवाला यांनी अर्जदार यांच्या संपादित मिळकतीचा भूसंपादन कायद्याचे कलम २८(अ) चा निवाडा जाहीर केल्याचे समजले. अर्जदार यांच्या जमीनीची योग्यता व बिनशेती महत्व लक्षात घेता जाहीर केलेली नुकसान भरपाई अत्यंत तुटपुंजी असल्या कारणाने सदर निवाडा अर्जदार यांना मान्य व कबूल नाही. कलम १२(अ)(२) नोटीसप्रमाणे दिलेली नुकसान भरपाईची रक्कम देखिल अर्जदारांना अदा केलेली नाही. कलम ११चा निवाडा दिनांक २२.१२.१९८९ व कलम २८(अ) चा निवाडा दिनांक ०२.१२.२०२० रोजी जाहीर झाला आहे. संपादित जमीनीचा ताबा दिनांक १५.०३.१९९० रोजी सामनेवाला यांनी घेतला आहे.

४. अर्जदार यांची संपादित जमीन उरण–पनवेल राज्य महामार्गास लागून आहे. सदर जमीन मिळकतीस लागून पनवेल–उरण लोहमार्ग जात आहे. संपादित जमीनीच्या सर्वात जवळचे उरण, पनवेल हे नागरी शहरे आहेत. मुंबई हे सागरी मार्गाने १३ कि.मी. अंतरावर असून सागरी मार्गाने २० मिनीटाला लॉन्चेस येत जात असतात. संपादित मिळकतीच्या परिसरामध्ये दळण वळणाची साधने

उपलब्ध आहेत. सदर गावाच्या पश्चिमेस लागून राष्ट्रीय महामार्ग ४ब आहे. तसेच उरण ही नगरपालिका तालुक्याचे ठिकाण आहे. त्या ठिकाणी सरकारी कार्यालये, न्यायालय, पोस्ट ऑफिस, दवाखाने व मोठी बाजारपेठ आहे. तसेच गावात एम.एस.ई.बी. चे कार्यालय, विद्युत निर्मिती केंद्र व सेंट्रल वेअर हाऊसिंगचे मोठे गोदाम आहेत. संपादित जमिनीपासून थोड्या अंतरावर जे.एन.पी.टी हे आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे बंदर आहे. सदरहू जमिनीकडे हॉटेल, गॅरेज, पेट्रोल पंप आणि तू. थ. वाजेकर महाविद्यालय हे नोटीफिकेशन पूर्वीपासून कार्यरत आहे. संपादित जमिनीपासून उरण मधील औद्योगिक क्षेत्र, पनवेल, उरण, नवी मुंबई, मुंबई येथिल बाजारपेठ, कॉलेज, करमणुकीचे साधन, हॉस्पिटल, तारांकित व पंचतारांकित हॉटेल्स, रेल्वे स्टेशन, एलिफंटा केव्हज हे नोटीफिकेशन पूर्वीच काही अंतरावर उपलब्ध होते व आहेत. अर्जदाराच्या जमीनीस औद्योगिक कारणामुळे संपादनाच्या तारखेच्या अगोदर अस्तित्वात असलेला सर्व फायदा संपादनाच्या तारखेस उपलब्ध असल्याने सर्व जमिनींना अनन्य साधारण बिनशेती उपयुक्तता प्राप्त झाली होती. परंतु सामनेवाला यांनी संपादित जमीनीचे मूल्य ठरवताना याचा विचार केलेला नाही आणि संपादित जमीनीस अत्यंत कमी बाजार मूल्य जाहीर केले. सबब, सामनेवाला यांनी ठरवलेली संपादित जमीनीची नुकसान भरपाई रक्कम पुर्णतः चुकीची व बेकायदेशीर आहे.

५. भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी नुकसान भरपाई रक्कम ठरवताना या सर्व गोष्टींचा विचार केलेला नाही. सबब सदरच्या जमीनीस योग्य व वाजवी दर जमीनीचा भौगोलिक परिसर व बिनशेती उपयुक्तता या बाबी विचारात घेऊन ठरवण्यरत यावा अशी विनंती अर्जदाराने केली आहे.

६. **<u>सामनेवाला यांना नोटीस बजावणी झाल्यानंतर ते हजर झाले व त्यांनी निशाणी १६ वर त्यांचे म्हणणे दाखल केले आहे</u>**. त्यांनी अर्जदाराच्या

अर्जास हरकत नोंदवली आहे. ते त्यांच्या जबाबात कथन करतात की, एल.ए.आर. क्र. २८९/२०१६ या प्रकरणात न्यायालयाने रु. ४७५/– प्रमाणे चौ.मी. हा दर मंजूर केलेला आहे. सदर भूसंदर्भातील दर अंतिम करताना तो कशाच्या आधारे निश्चित केलेला आहे. यासाठी कोणतीही गणितीय सूत्रे नमूद न केल्याने तो येथे लागू करु नये. न्यायालयाच्या या आदेशा संबंधात मा. उच्च न्यायालयात सद्यस्थितीत पहिले अपिल दाखल नसल्याचे दिसून येते. परंतु सदर प्रकरणात अपिल दाखल करण्याची कारवाई चालू आहे. नवी मुंबई प्रकल्पात आणखी विविध गावातील भूसंपादन प्रक्रिया राबविल्या जा असताना शेतकऱ्यांना वाजवी मोबदला मिळणेकामी तत्कालीन मुंबई विभागाचे आयुक्त श्री. परांजपे यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती नेमण्यात आली होती. सदर समितीने आपला अहवाल प्रशासनास सादर केल्यानंतर प्रशासनाने समितीच्या शिफारसी स्विकारून दिनांक ०४.०९.१९७९ रोजीचा शासन निर्णया नुसार उत्पन्न भांडवलीकरणही मुल्यांकनाची कार्यपद्धती स्विकारली. प्रकरणी काळाधोंडा गावामध्ये खरेदी विक्रीचे व्यवहार उपलब्ध नसल्याने भांडवल प्रमाणित पद्धतीचे जमीनीचे मुल्यांकन केलेले दिसून येते. मुळ निवाडा धारक श्री. कृष्णा दादू भोईर यांनी कलम ९(३)(४) ची नोटीस दिनांक २५.०४.१९८८ रोजी बजावण्यात आली होती. मात्र निवाडाधारक हे कार्यालयात हजर झाले नाहीत. त्यांनी निवाड्यातील देय होणारी रक्कमेबाबत हरकत नोंदविली नाही. महाराष्ट्र शासन निर्णय दिनांक १२.०२.२००८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे नवी मुंबई प्रकल्प बाधित लोकांना भूसंपादन अधिनियम अंतर्गत नुकसान भरपाई व्यतिरिक्त त्यांचे संपादित जमीनीच्या १२.५० टक्के विकसित जमीनीचे वाटप केले जाते. याचा विचार अंतिम निर्णय होतेवेळी होण्यास विनंती आहे. असे कथन करून अर्जदाराचा अर्ज फेटाळण्यात यावा अशी विनंती सामनेवाला यांनी केली.

७. अर्जदार व सामनेवाला यांच्या परस्परविरोधी कथनांचा विचार करता **निशाणी क्र. १९** वर प्रकरणाच्या अंतिम निष्कर्षापर्यंत येण्यासाठी पुढील मुद्दे निश्चित केलेले आहेत. सदर मुद्दे कारणमिमांसेसह खालीलप्रमाणे आहेत.

अ.क्र.	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
१.	भूसंपादन अधिकारी यांनी संपादित जमीनीची दिलेली नुकसान भरपाई अयोग्य व अपूरी आहे असे अर्जदार सिध्द करतात काय?	होकारार्थी.
२.	अर्जदार वाढीव नुकसान भरपाई मिळण्याकरिता पात्र आहेत काय? असल्यास किती प्रमाणात?	होकारार्थी. रक्कम रु.४७५ /– प्रति चौ.मी. दराने
३.	आदेश कोणता?	अर्ज खर्चासह अंतिम आदेशानुसार अंशतः मंजुर करण्यात येतो.

का र ण मि मां सा

८. आपल्या अर्जाच्या पुष्टीकरिता अर्जदार श्रीम. बेबी कृष्णा भोईर यांनी **निशाणी क्र. २०** वर शपथपत्र दाखल केले आहे. तसेच श्री. सदाशिव धोंडीराम गोनुगडे मुल्यनिर्धारक यांचे **निशाणी क्र. २३** वर शपथपत्र दाखल केले आहे. तसेच अर्जदार यांनी पुढीलप्रमाणे कागदोपत्री पुरावा दाखल केला आहेः–

१. संपादित मिळकतीबाबतचा मुल्यांकन अहवाल निशाणी क्र. २४ वर दाखल केला आहे.

२. संपादित मिळकतीबाबत दिलेला नकाशा निशाणी क्र. २५ वर दाखल केला आहे.

३. अर्ज मिळकतीचा अवॉर्ड क्र. ७०/८७ च्या कलम ११ प्रमाणे झालेल्या निवाड्याची प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३० वर दाखल केली आहे.

४. अर्ज मिळकतीचा अवॉर्ड क्र. ७०/८७ च्या कलम २८(अ) प्रमाणे झालेल्या निवाड्याची प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३१ वर दाखल केली आहे.

५. एल. ए. आर. क्र. ४३/२०१७ मधील निशाणी क्र. ३३ (सिडको व मे. शक्ती कंन्स्ट्रक्शन यांचे मधील ॲग्रीमेंट टु लिज) प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३२ वर दाखल केली आहे.

६. एल. ए. आर. क्र. ४३/२०१७ मधील निशाणी क्र. ३४ (सिडको व मे. प्रेमराज डेव्हलपर्स यांचे मधील ॲग्रीमेंट लिज) प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३३ वर दाखल केली आहे.

७. एल. ए. आर. क्र. ४३/२०१७ मधील निशाणी क्र. ३५ (सिडको व मे. लिब्रा वे ब्रिज प्रा. लि. यांचे मधील ॲग्रीमेंट टु लिज) प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३४ वर दाखल केली आहे.

८. एल.ए.आर. क्र. ४४७/२०१८ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयाची प्रमाणीत प्रत निशाणी क्र. ३५ वर दाखल केली आहे.

९. एल.ए.आर. क्र. ३७४/२०१८ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयाची प्रमाणीत प्रत निशाणी क्र. ३६ वर दाखल केली आहे.

१०. एल.ए.आर. क्र. ३३/२०१९ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयाची प्रमाणीत प्रत निशाणी क्र. ३७ वर दाखल केली आहे.

११. एल. ए. आर. क्र. १६९/२०१६ मधील निशाणी क्र. २८ (मे. पुजा वेअर हौसिंग कंपनी यांचे लाभात सिडकोने करून दिलेले सन १९९० साली दिलेल्या अलॉटमेंट लेटरची) प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३८ वर दाखल केली आहे.

१२. मा. मुंबई उच्च न्यायालयातील First Appeal No. 645 of 1995 निकालाची प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ३९ वर दाखल केली आहे.

१३. मा. मुंबई उच्च न्यायालयातील First Appeal No. 1310 of 2005 निकालाची प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ४० वर दाखल केली आहे.

१४. मा. मुंबई उच्च न्यायालयातील First Appeal No. 112 of 2009 निकालाची प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ४१ वर दाखल केली आहे.

१५. मा. मुंबई उच्च न्यायालयातील First Appeal No. 123 of 2014 निकालाची प्रमाणित प्रत निशाणी क्र. ४२ वर दाखल केली आहे.

१६. एल.ए.आर. क्र. २८९/२०१६ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयाची प्रमाणीत प्रत निशाणी क्र. ६५ वर दाखल केली आहे

९. अर्जदार यांनी निशाणी क्र. ४६ वर पुरावा बंदची पुरशीस दिलेली आहे. सामनेवाला यांनी निशाणी क्र. ४७ वर त्यांना तोंडी पुरावा द्यायचा नाही अशी पुरशीस दाखल केलेली आहे.

१०. अर्जदारतर्फे निशाणी क्र. ४३ वर लेखी युक्तीवाद दाखल करण्यात आला आहे. सामनेवाला तर्फे निशाणी क्र. ४४ वर लेखी युक्तीवाद दाखल करण्यात आला आहे.

<u>मुद्दा क्र. १ व २ करीता</u>–

वरील दोन्ही मुद्दे एकमेकांशी संलग्न असल्या कारणाने पुराव्याचे वारंवार विश्लेषन टाळण्याकरिता व सोयीकरीता एकत्र विचारात घेतलेले आहेत.

११. या प्रकरणातील पुरावा पाहण्यापूर्वी भू –संपादन निर्देशन अर्ज, त्याची परीकक्षा व न्यायालयाची मर्यादा या संदर्भात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या **चिमनलाल विरुध्द विशेष भु–संपादन अधिकारी, पुणे ए.आय.आर. १९८८ एस.सी. १६५२** या न्यायनिर्णयामधील खालील न्यायतत्वे विचारात घेणे आवश्यक आहे.

१ . भू –संपादन अधिनियम कलम १८ खालील भू –संपादन निर्देशन अर्ज हा अंतिम निवाडयाविरुध्दचे अपील नाही आणि भू –संपादन अधिका–याने त्याच्या निवाडयामध्ये जो पुरावा व घटक विचारात घेतले तो पुरावा व घटक न्यायालयासमोर सादर होवून शाबीत झाल्याखेरीज न्यायालयाला विचारात घेता येणार नाही .

२ . भू –संपादन अधिकारी यांचा निवाडा हा चौकशी (Trial) न्यायालयाचा न्यायनिर्णय नसून तो निर्देशन अर्ज चालविणा–या न्यायालयाकडे आव्हानीत होणारा नाही . सदरहु निवाडा हा भू–संपादन अधिका–याने हितसंबंधीत व्यक्तीला दिलेला प्रस्ताव आहे . सदर निवाडयाविरुध्द अपीलामध्ये बसणे हे न्यायालयाचे काम नसुन भू –संपादन अधिका–याने दिलेली कारणे योग्य किंवा अयोग्य ठरविणे किंवा त्याच्या चुका दुरुस्त करणे किंवा त्याने काढलेले निष्कर्ष योग्य ठरवणे , ते दुरुस्त करणे किंवा बदलने हे अपील न्यायालयासारखे न्यायालयाचे काम नाही .

३ . न्यायालयाने भू –संपादन निर्देशन अर्ज हा त्याच्या समोरील मुळ प्रकरण आहे असे समजुन सादर केल्या जाणा–या पुराव्याचा विचार करुन नव्याने बाजारमुल्य ठरवायचे आहे .

४. अर्जदार हा वादीच्या ठिकाणी असून न्यायालयामध्ये हजर केलेल्या पुराव्याच्या आधारे अंतिम निवाडयामध्ये त्याला देवू करण्यात आलेली जमीनीची किंमत अपुरी आहे हे त्याने सिध्द करावयाचे आहे . विरुध्द बाजूने हजर केलेला व सिध्द केलेला पुरावा देखील याकामी विचारात घेता येईल . या सर्व न्याय तत्वांचा विचार करता प्रस्तुत प्रकरणात दिलेला पुरावा तपासून पाहणे आवश्यक आहे .

१२. अधिनियमचे कलम ४ अन्वयेची अधिसुचना दिनांक ०८.१२.१९८६ नुसार प्रस्तुत प्रकरणातील अर्जदार यांची मौजे काळाधोंडा, ता. उरण, जि. रायगड येथील शेत जमीन मिळकत सर्व्हे क्रमांक ८२ ही मिळकत नवी मुंबई प्रकल्पासाठी संपादित केली आहे. याबाबत सामनेवाला यांनी कोणताही वाद उपस्थित केलेला नाही. अधिनियमचे कलम ११ अन्वयेचा निवाडा निशाणी क्र. ३० दिनांक २२.१२.१९८९ रोजी जाहिर करण्यात आला. अर्जदार कथन करतात की, विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी त्यांना अपूरी नुकसानभरपाई मंजूर केली आहे. विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी नुकसानभरपाई मंजूर करतांना संपादित जमीन ही बिनशेती. वाणिज्य, निवासी व औद्योगिक कारणांकरीता वापरता येण्याजोगी आहे व अत्यंत मोक्याच्या जागी असून सुध्दा सदर बाब विचारात घेतलेली नाही. संपादित जमीनीच्या आजूबाजूचा झालेला विकास, वेगवेगळ्या सुविधा याचाही विचार विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी केलेला नाही. विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी संपादित जमिनीला प्रति चौरस मिटर रू.४.४९ असे बाजारमूल्य मंजूर केलेले आहे. सदरचे बाजारमूल्य हे अतिशय अपूरे आहे. म्हणून भूसंपादन अर्ज क्रमांक २८९/२०१६ मधील संपादित जमिनीला ३रे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, रायगड–अलिबाग यांनी दिलेला भाव अर्जदार यांच्या संपादित जमीनीला देण्यात यावा अशी विनंती करुन अर्जदार यांनी सामनेवाला यांच्याकडे अधिनियमचे कलम २८(अ) अन्वये अर्ज करुन वाढीव

नुकसान भरपाईची मागणी केली. परंतु अधिनियमचे कलम २८(अ) अन्वयेच्या निवाड्यानुसार संपादित जमीनीस पुर्वी दिलेल्या दरात अल्पशी वाढ करुन भाव दिला आणि दिनांक ०७.१२.२०२० रोजी निवाडा जाहिर करुन अर्जदार यांचा अर्ज नामंजूर करुन मागणी फेटाळली.

१३. अर्जदार यांची वरीलप्रमाणे मागणी नामंजूर केल्यामुळे त्यांनी सामनेवाला यांच्याकडे प्रकरण न्यायालयात पाठविण्यासाठी अर्ज दाखल केल्यावरुन त्यांनी तो अर्ज न्यायालयाकडे पाठविलेला आहे. प्रस्तुतचा अर्ज दाखल करुन संपादित जमीनीस रुपये २,०००/- (रक्कम रुपये दोन हजार मात्र) प्रति चौ.मिटर दर देण्याची मागणी अर्जदार यांनी केलेली आहे. अधिनियमचे कलम ११ अन्वयेचा निवाडा निशाणी क्र. ३० वर आणि भूसंपादन अधिनियमचे कलम २८(अ) अन्वयेचा निवाडा निशाणी क्र. ३१ वर आहे.

१४. संपादित जमीनीचे बाजारमूल्य हे अपुरे आणि अयोग्य आहे असे ठरविण्याकरीता अर्जदार यांनी न्यायालयासमोर दाखल केलेला पुरावा या ठिकाणी पाहणे आवश्यक आहे. अर्जदारांतर्फे **साक्षीदार क्र. १ श्रीम. बेबी कृष्णा भोईर** यांची साक्ष निशाणी क्र. २० वर नोंदवलेली आहे. सदर साक्षीदाराने साक्षीमध्ये अर्जातील मजकूराप्रमाणेच कथन केलेले आहे. त्यांनी उलटतपासामध्ये कबूल केलेले आहे की, संपादित जागा उरण नगरपालिकेच्या हद्दीच्या बाहेर आहे. सन १९७० सालापासून उरण परिसरातील जागा संपादित झालेल्या आहेत. सन १९८६-८७ साली उरण तालुक्यातून राष्ट्रीय महामार्ग एन.एच. ४ बी हा अस्तित्वात नव्हता. नवी मुंबई परिसराचा विकास प्रामुख्याने कळंबोली, खारघर, नवीन पनवेल या परिसरात म्हणजेच प्रकल्पाच्या उत्तरेकडील बाजूस झाला. त्या मानाने उरण परिसराचा विकास जलदगतीने झालेला नाही.

१५. अर्जदारांनी **साक्षीदार क्र. २ सदाशिव धोंडीराम गोनुगडे** या मुल्यांकन तज्ञाची साक्ष निशाणी २३ वर नोंदवलेली आहे. ते बी.ई. सिव्हील इंजिनिअर झालेले आहेत. सन २००९ पासून वैद्य असोसिएटस मध्ये सहकारी म्हणून मिळकत मूल्यांकनाचे काम करत आहेत. सन २०१२ मध्ये त्यांना व्हॅल्युअर म्हणून मान्यता मिळाली असून त्यांचा रजिस्टर क्र. २१८७५ असा आहे.

१६. ते पुढे कथन करतात की, या भूसंपादन निर्देशन अर्जामधील संपादित जमीनीची त्यांनी दिनांक २६.१२.२०२१ रोजी प्रत्यक्ष पाहणी केली. त्यावेळी त्यांच्याकडे अर्जदारांनी दिलेले जमीनीचे सातबारा उतारे, तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयातून प्राप्त केलेले गाव नकाशा, अवॉर्ड प्रत तसेच मोजमापाचे मूल्यनिर्धारणाकरिता आवश्यक असलेले सामान होते.

१७. सदर साक्षीदाराने संपादित जमीनीचा तयार केलेला नकाशा निशाणी क्र. २५ वर दाखल केलेला आहे व मूल्यांकन अहवाल निशाणी क्र. २४ वर दाखल केलेला आहे. सदर दस्त साक्षीदाराने सिध्द केलेले आहेत. संपादित जमीनीचे बाजारमूल्य कलम ४ च्या अधिसूचनेच्या वेळेस प्रति चौरस मिटर २,०००/– रूपये ठरविले आहे. उलटतपासात ते मान्य करतात की, सन १९८६ सालात काळाधोंडा गावात कोणताही औद्योगिक विकास झाला नव्हता. काळाधोंडा महसूली गाव क्षेत्रात एम.एस.ई.बी. रेसिडेन्शिअल कॉलनी व वायुशक्तीनगर अस्तित्वात होते. १९८६ सालात जे.एन.पी.टी. बंदर ही स्थानिकदृष्ट्या अत्यंत महत्वाची विकास योजना घडून आली होती. गावात जिल्हा परिषदेची पहिली ते सातवीपर्यंत शैक्षणिक सुविधा होती.

१८. निशाणी २४ वरील अहवालाचे अवलोकन करता सदर साक्षीदाराने संपादित जमीनीचे मुंबई पुणे राष्ट्रीय महामार्ग ४, तसेच विविध

महत्वाच्या ठिकाणांची अंतरे नमूद केली आहेत. काळाधोंडा गावात कोणत्या सोयी सुविधा उपलब्ध होत्या, औद्यागिक परिस्थिती विचारात घेतलेली दिसते. कळंबोली, सी.बी.डी. जसई या ठिकाणी झालेल्या सिडकोच्या लिज व्यवहार विचारात घेतलेले दिसतात. तसेच विविध भूसंपादन अर्जात झालेले न्यायनिर्णय देखिल विचारात घेतलेले दिसतात.

१९. मुल्यांकन तज्ञांनी संपादित जमीनीचा बाजारभाव ठरविण्याकरिता सिडको आणि श्री. विनोद कुमार शर्मा यांच्यातील कळंबोली येथील प्लॉटचा दिनांक १६.१०.१९८४ रोजीचा भाडेकरार, सिडको आणि प्रेमराज डेव्हलपर्स यांच्यात झालेला बेलापूर येथील प्लॉटचा दिनांक ०७.१२.१९८७ रोजीचा भाडेकरार, सिडको आणि शक्ती कंस्ट्रक्शन यांच्यात झालेला कळंबोली येथील प्लॉटचा दिनांक १८.०८.१९८७ रोजीचा भाडेकरार, सिडको आणि आय. ओ. सी. लिमीटेड पेट्रोल पंप यांचा जसई येथील सन १९९० सालचा भाडेकरार, सिडको आणि पूजा वेअर होऊसिंग यांचा द्रोणागिरी येथील प्लॉटचा दिनांक २१.११.१९९० रोजीच्या भाडेकरारांचा आधार घेतला आहे. या ५ भाडेकरारांपैकी ३ भाडेकराराच्या प्रती अर्जदाराने पुराव्याकामी निशाणी क्र. ३२, ३३ व ३८ वर दाखल केल्या आहेत.

२०. हे भाडेकरार पडताळले असता कळंबोली, सी.बी.डी. बेलापूर आणि द्रोणागिरी येथील वाणिज्य वापराकरिता असणाऱ्या जमिनींचे आहेत. काळाधोंडा ते कळंबोली व सी.बी.डी. बेलापूर यातील अंदाजे अंतर १९ ते २४ कि.मी. चे आहे. तसेच उलटतपासात साक्षीदार क्र. २ कबूल करतात की, सिडको भाडेपट्ट्याने प्लॉट देतांना निवीदा मागवून स्पर्धात्मक आधारावर प्लॉटस देते असे प्लॉटस देतांना सिडको स्वतः किमान मुल्य निर्धारित करून जास्तीत जास्त बोली लावणाऱ्या या व्यक्तिला प्लॉटस देते. त्यामुळे सदर प्लॉटसचे मुल्य

वाढते. माझ्या मते या कारणाने हे दाखल केलेले भाडेकरार संपादित जमीनीचा बाजारभाव ठरविण्याकरिता विचारात घेता येणार नाहीत.

२१. या एकूण अहवालावरून मुल्यांकन तज्ञ यांनी सन १९८६ नंतरची परिस्थिती त्यांच्या अहवालामध्ये दर्शविली आहे असे दिसून येते. या अहवालावरून दिनांक ०८.१२.१९८६ रोजी संपादित जमीनीची परिस्थिती स्पष्ट होत नाही. तसेच सदरची जमीन सन १९८६ साली संपादित झालेली आहे आणि मुल्यांकन तज्ञांनी जमीनीची प्रत्यक्ष पाहणी सन २०२१ साली केलेली आहे. त्यामुळे सन १९८६ साली संपादित जमीनीची परिस्थिती काय होती हे या साक्षीदाराच्या पुराव्यावरून सिद्ध होत नाही.

२२. अर्जदाराने सादर केलेला पुरावा पाहता, संपादित मिळकत उरण शहराला लागुन असुन त्याच्या आजूबाजूला औद्योगीक विकास झालेला होता. तसेच सन १९७० ते सन १९८६ पर्यंत उरण व पनवेल तालुक्यातील ब–याच मिळकती नवी मुंबई प्रकल्पाकरीता संपादित झाल्यामुळे संपादनाबाहेरील जमिनींना औद्योगिक, निवासी व व्यापारी वापरासाठी मागणी होती. सदरच्या प्रकरणातील जमीनीचा वापर भातशेती करिता केला जात होता. काळाधोंडा हे गाव उरण शहराजवळ आहे. तेथील लोकांना बाजारपेठ, दवाखाने, उच्च शिक्षण या सुविधांकरिता उरण तालुक्या ठिकाणी जावे लागत असे. उरण तालुका संपादित जमिनीपासून २ कि.मी. अंतरावर आहे व तो विकसीत झालेला तालुका आहे. संपादित जमिनीपासून पनवेल २१ कि.मी. अंतरावर, पनवेल–उरण महामार्ग काळाधोंडा गावाला लागून जे.एन.पी.टी. ५ कि.मी. अंतरावर आहे. या सर्व बाबी विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी नुकसान भरपाई रक्कम ठरवतेवेळी विचारात घेतलेल्या दिसून येत नाहीत. अर्जदार यांच्या संपादित केलेल्या मिळकतीस दिलेली नुकसान भरपाईची रक्कम अपुरी असल्याचे अभिलेखावरील पुराव्यावरुन

सिद्ध होत आहे.

२३. अर्जदार यांचे विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, मौजे वडघर, ता. पनवेल, जि. रायगड येथील नवी मुंबई प्रकल्पाकरीता दिनांक २४.०९.१९८६ च्या अधिसूचनेने संपादित केले होते मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने या गावाकरिता प्रति चौ. मिटर १७२५/– रुपये बाजारमुल्य निश्चित करुन वाढीव नुकसान भरपाई दिलेली आहे. याबाबत अर्जदाराने मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या प्रथम अपिल क्र. १३१०/२००५ ची प्रमाणीत प्रत निशाणी क्र. ४० वर दाखल केलेली आहे. त्याचे अवलोकन केले असता वडघर हे पनवेल शहराला लागून असलेले गाव आहे आणि काळाधोंडा हे उरण तालुक्यातील गाव आहे. काळाधोंडा व वडघर या दोन गावातील अंतरे पाहता या दोघांची तुलना येथे करता येणार नाही.

२४. अर्जदार यांनी संपादित जमीनीचे बाजारमूल्य ठरविण्याकामी सन १९८६ च्या कलम ४ च्या अधिसूचनेनुसार काळाधोंडा या गावातील संपादित जमिनीबाबत एल. ए. आर. क्र. ४४७/२०१८, एल. ए. आर. क्र. ३७४/२०१८ व एल. ए. आर. क्र. ३३/२०१९ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयाच्या प्रमाणित प्रती निशाणी क्र. ३५ ते ३७ वर दाखल केल्या आहेत. सदर दिनांक ०३.१२.१९८६ रोजीच्या अधिसूचनेने संपादित झालेल्या जमिनीला प्रति चौरस मिटर ५००/– व ४७५/– रूपये दर मंजूर करण्यात आलेला आहे.

२५. अर्जदार यांनी निशाणी क्र. ६५ वर भुसंपादन अर्ज क्र. २८९/२०१६ मधील दिनांक ०९.१०.२०१९ रोजीच्या न्यायनिर्णयाची प्रत दाखल केलेली आहे. त्यात मौजे काळाधोंडा येथील नवी मुंबई प्रकल्पाकरीता दिनांक ०८.१२.१९८६ रोजीच्या अधिसूचनेने संपादित केलेल्या मिळकतीला सदर प्रकरणात न्यायालयाने प्रति चौरस मिटर रुपये ४७५/– बाजार मुल्य अशी

वाढीव नुकसान भरपाई दिलेली आहे. अधिनियमचे कलम ४ अन्वये एकाच अधिसुचनेनुसार मौजे काळाधोंडा येथील मिळकती नवी मुंबई प्रकल्पाकरीता शासनाने संपादित केल्या होत्या. प्रस्तुत प्रकरणातील मिळकत सुद्धा मौजे काळाधोंडा येथील असुन दिनांक ०८.१२.१९८६ रोजीच्या अधिसुचनेनुसार नवी मुंबई प्रकल्पाकरीता शासनाने संपादित केली होती.

२६. अर्जदारानी सादर केलेले एकाच नोटिफीकेशन मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयात त्यातील काळाधोंडा गावातील संपादित जमिनींना रुपये ४७५/– प्रति चौ. मी. भाव देण्यात आला आहे. त्या अर्जातील संपादित जमीन व सदरील अर्जातील संपादित जमीन यातील परिस्थिती वेगळी आहे असा पुरावा न्यायालयासमोर आलेला नाही. त्यामुळे संपादित मिळकतीस प्रति चौरस मिटर रुपये ४७५/– बाजार मुल्य अशी वाढीव नुकसान भरपाई मिळण्यास अर्जदार पात्र आहेत. करीता वाद **मुद्दा क्र. १ व २ चे निष्कर्ष होकारार्थी नोंदविण्यात येत आहेत.**

वाद मुद्दा क्र.३ करिताः–

२७. वाद मुद्दा क्र.१ व २ वरील निष्कर्ष व वरील चर्चा विचारात घेतली असता प्रस्तुत प्रकरणातील संपादित मिळकतीस प्रति चौरस मिटर रुपये ४७५/– बाजार मुल्य अशी वाढीव नुकसान भरपाई मिळण्यास अर्जदार पात्र आहेत. तसेच सदर वाढीव नुकसान भरपाईवर भूसंपादन अधिनियमचे कलम २३(२) नुसार ३०% दिलासा रक्कम व कलम २३(१अ) अन्वये १२% अतिरिक्त घटकाची रक्कम मिळण्यास अर्जदार पात्र आहेत. तसेच अधिनियमचे कलम २८(अ)न्वये वाढीव नुकसान भरपाईवर व्याज मिळण्यास अर्जदार पात्र आहेत. सामनेवाला यांनी अर्जदाराचा वाढीव नुकसान भरपाई मिळण्याचा अर्ज

नामंजूर केल्यामुळे अर्जदारांना प्रस्तुत अर्ज दाखल करुन न्यायालयीन शुल्क भरुन अर्जाचे पुर्ण कामकाज चालवावे लागले. त्यामुळे अर्ज खर्चासह अंशतः मंजूर होण्यास पात्र आहे. सामनेवाला यांनी त्यांचा खर्च त्यांनी सोसावा. करीता वाद मुद्दा क्र. ३ बाबत पुढील प्रमाणे आदेश पारीत करण्यात येतो.

आ दे श

१. अर्जदारांचा भू –संपादन अधिनियम कलम २८(अ) (३) प्रमाणेचा भूसंपादन संदर्भ अर्ज अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे.

२. सामनेवाला यांनी अर्जदार यांच्या मौजे काळाधोंडा येथील युनिट केस क्र. ७०/८७ सर्व्हे क्र. ८२ हिस्सा नं. १ मधील एकुण क्षेत्र २८५० चौ. मी. मधून ७५ टक्क्यापैकी **अर्जदार यांचा ६६ टक्के हिस्सा १४१०.७५ चौ.मी. इतक्या** संपादित जमीनीस प्रति चौ.मी. रू. ४७५/- प्रमाणे **वाढीव नुकसान भरपाई** द्यावी.

३. सामनेवाला यांनी अर्जदार यांना **वाढीव नुकसान भरपाई रकमेवर** भूसंपादन अधिनियम कलम ४(१) ची अधिसुचना म्हणजेच दिनांक ०८.१२.१९८६ पासून ते विशेष भूसंपादन अधिकारी यांचा कलम ११ अन्वये निवाडा म्हणजेच दिनांक २२.१२.१९८९ पर्यंत द.सा.द.शे. १२ टक्के दराने भूसंपादन अधिनियमाचे कलम २३ (१) (अ) प्रमाणे पुरक (Component) रक्कम द्यावी.

४. सामनेवाला यांनी अर्जदार यांना भूंसपादन अधिनियम, कलम २३ (२) प्रमाणे उपर्निदिष्ट **वाढीव नुकसान भरपाई रकमेवर** ३० टक्के दराने दिलासा रक्कम (Solatium) म्हणून द्यावी.

५. सामनेवाला यांनी अर्जदार यांना **वाढीव नुकसान भरपाई रकमेवर** भूसंपादन अधिनियम कलम २८ नुसार पहिल्या वर्षासाठी विशेष भूसंपादन अधिकारी यांच्या निवाडयापासून म्हणजेच दिनांक २२.१२.१९८९ ते दिनांक २१.१२.१९९० पर्यंत द.सा.द.शे. ९

टक्के व पुढील वर्षासाठी म्हणजेच दिनांक २२.१२.१९९० ते रक्कम वसुल होईपर्यंत द.सा.द.शे.द १५ टक्के दराने भूसंपादन अधिनियम कलम २८ नुसार व्याज द्यावे.

६. अर्जदार यांनी नाराजी नोंदवून (under protest) उचलेली नुकसान भरपाईची रक्कम **वाढीव नुकसान भरपाई रकमेतून** वजा करण्यात यावी.

७. सामनेवाला यांनी अर्जदारांना प्रमाणात खर्च (Proportionate) द्यावा आणि स्वतःचा खर्च स्वतःच सोसावा.

८. अर्जदार यांनी तुट कोर्ट फी (deficit court fee) त्वरीत जमा करावी.

९. येणेप्रमाणे हुकूमनामा (ॲवार्ड) तयार करण्यात यावा.

(खुल्या न्यायालयात न्यायनिर्णय घोषीत करण्यात आला.)

ARCHANA YOGESH MORE
Digitally signed by ARCHANA YOGESH MORE
Date: 2026.08.13 16:44:39 +0530

दिनांक – १३.०८.२०२६ (ए. एच. ठाकूर)

अलिबाग चौथे सह दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर,

अलिबाग.