MHRG040003022005

प्राप्त दिनांक : ०८/१२/२००५
नोंदणी दिनांक : १५/१२/२००५
निकाल दिनांक : ०५/०८/२०२६
कालावधी : वर्षे महिने दिवस
२० ०७ २८

सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पनवेल यांच्या न्यायालयात
(पीठासीन अधिकारी – वैशाली हंगरगेकर)

भूसंपादन निर्देशन अर्ज क्र. ९५/२००५ **निशाणी क्र. ३४/अ**

१.	श्री. नामदेव कान्हा ठाकूर, वय – ५८ वर्षे,	**... अर्जदार**
२.	श्री. दिनानाथ कान्हा ठाकूर, वय – ५७ वर्षे,	
३.	श्री. अरुण कान्हा ठाकूर, वय – ५६ वर्षे,	
४.	श्री. नरेंद्र कान्हा ठाकूर, वय – ५५ वर्षे,	
५.	श्री. रंजन कान्हा ठाकूर, वय – ५४ वर्षे, वरील सर्व रा.जासई, ता.उरण, जि.रायगड.	
६.	यमुना चंदर फडके (मयत)	

	वरील सर्वांचा अख्त्यारी म्हणून श्री. नामदेव कान्हा ठाकूर (अर्जदार नं.१)	
	विरूध्द	
१)	विशेष भूसंपादन अधिकारी, मेट्रो सेंटर क्र. १, उरण, जि. रायगड.	**... सामनेवाला**
२)	महाराष्ट्र शासनतर्फे जिल्हाधिकारी रायगड.	

अर्जदारां तर्फे – ॲड. श्री. बी. टी. नवाळे.

सामनेवाला तर्फे – सहा. सरकारी वकील श्रीमती पी. पी. वडे.

न्यायनिर्णय

(जाहिर दिनांक ०५/०८/२०२६)

भूसंपादन अधिनियम, १८९४ कलम १८ अन्वये वाढीव नुकसान भरपाई मिळणेसाठी प्रस्तुतचा भूसंदर्भ अर्ज सादर केलेला आहे.

अर्जदारांचे अर्जातील कथन संक्षिप्तपणे असे की,

२. अर्जदार यांच्या मालकीची व ताबेकब्जातील मौजे जासई, ता. उरण, जि. रायगड येथील मिळकतीचे वर्णन खालीलप्रमाणे;

गावाचे नाव	सर्वे क्र.	हिस्सा क्र.	क्षेत्रफळ हे. आर. पॉ.	एकूण (चौरस मीटर)
जासई, ता.उरण, जि.रायगड	१४८	२(अ)	०-२२-३	२२३०

सदरील मिळकती या शासनातर्फे सामनेवाला यांनी नवी मुंबई बेलापूर–जासई रेल्वे

मार्गासाठी दिनांक २२/०७/१९९९ च्या प्रकल्पाअंतर्गत भूसंपादन कायदा कलम ४ ने नोटीफिकेशनने संपादित केल्या आहेत.

३. वर वर्णन केलेल्या मिळकतीं संदर्भात भूसंपादन कायद्याच्या कलम १२(२) ची नोटीस मिळाल्यानंतर अर्जदारांना निवाडा जाहिर झाल्याचे समजले. नोटसीत नमुद केलेल्या दिवशी नुकसान भरपायीची रक्कम सामनेवाल्याकडून अदा करण्यात आलेली नाही. ठरविण्यात आलेली रक्कम नगण्य आहे निशेध नोंदवून व हक्क राखून रक्कम स्विकारलेली आहे. कलम १८ अन्वये योग्य ते मुल्य निर्धारण होण्यासाठी सदरचा अर्ज दाखल केला आहे.

४. सामनेवाला क्र. २ हे जिल्हाधिकारी असल्याने व सामनेवाला क्र. १ वरिष्ठ अधिकारी असल्याने त्यांनाही सदर रेफरन्स अर्जाचे कामी आवश्यक पक्षकार म्हणून सामील केलेले आहे. सामनेवाला यांनी नुकसान भरपायी ठरवितांना सदर मिळकती बाबत कोणत्याही कायदेशीर, शास्त्रोक्त व संयुक्तिक बाबींचा आधार न घेता निवाडा जाहीर केलेला आहे. सामनेवाले यांनी दि.०३.०२.१९७० व त्यानंतर सन १९९०, १९९४, १९९७ पर्यंतच्या निरनिराळ्या नोटीफिकेशनने नविन मुंबई प्रकल्प, न्हावा शेवा प्रकल्प, राष्ट्रीय महामार्ग ४ ब, रेल्वे इत्यादींसाठी पनवेल व उरण तालुक्यातील जवळजवळ सर्वच जमिनी संपादीत केल्या आहेत. जमिनी संपादीत केल्यानंतर जासई गावचा व उरण तालुक्यातील आसपासच्या भागात मोठ्या प्रमाणात विकास झालेला आहे.

५. संपादीत जमिनीपासून उरण–पनवेल महामार्ग अत्यंत जवळ आहे. संपादीत जमिनीजवळून एम.आय.डी.सी. ची पाण्याची पाईप लाईन गेलेली आहे. जासई हे गाव पनवेल व उरण शहराच्या मधोमध रस्त्यालगत वसलेले असून ते गेले २०–२५ वर्षांपासून एक वाणिज्य केंद्र बनले आहे. सदर गावात ग्रामपंचायत असून प्राथमिक

शाळा, माध्यमिक शाळा, पोस्ट ऑफिस, पोलीस स्टेशन, दुरध्वनी, बँक, वीजमंडळाचे कार्यालय अशा नानाविध सोयी असून सदर जमिनीलगत हॉटेल्स, गॅरेज पेट्रोलपंप, गोडावून दुकाने इ. ची भरभराट नोटीफिकेशन पुर्वीच झालेली आहे. जासई गावात नळाचे पाणी फार पुर्वी पासून उपलब्ध असून एस.टी. सेवा व खाजगी वाहतूक सेवा याची रेलचेल आहे. संपादीत मिळकतीपासून राष्ट्रीय महामार्ग क्र.४–बी देखील जवळूनच गेला आहे.

६. अर्जदार पुढे कथन करतो की, संपादीत जमिनीपासून १५ कि.मी. च्या त्रिज्येत एम्.आय.डी.सी., आय.ओ.टी., जे.एन्.पी.टी, मझगाव डॉक, भारत प्रट्रोलियम्, एम्.एस्.ई.बी., गॅस टर्बाईन प्रोजेक्ट, बामर लोरी, ओ.एन्.जी.सी, स्क्रॉल ब्रेवरीज, ग्राईंडवेल नॉर्टन, नेव्हल डिपार्टमेंट डेपोट इ. सरकारी निमसरकारी व खाजगी स्वरूपातील बहुउद्देशीय प्रकल्प कार्यान्वीत आहेत. सदर जमिनीभोवती पक्क्या डांबरी रस्त्याचे जाळे पसलेले असल्याने पनवेल, उरण, मुंबई, नवी मुंबई, पेण, अलिबाग ही शहरे काही तासाच्या अंतरावर आहेत. रेल्वेचे चिर्ले जंक्शन हे केवळ १०० ते १५० मीटर अंतरावर आहे.

७. अर्जदार पुढे कथन करतो की, सदर संपादीत मिळकतीपासून उरणमधील औद्योगीक क्षेत्र, बेलापूर औद्योगिक क्षेत्र, ठाणे औद्योगिक क्षेत्र, पनवेल तालूक्यातील तळोजा, एम्.आय.डी.सी.क्षेत्र, जवाहर औद्योगिक क्षेत्र, पनवेल औद्योगिक क्षेत्र, पाताळगंगा औद्योगिक क्षेत्र हे वहातुकीच्या साधनांमुळे एक तासाच्या अंतरावर आहे. जे.एन.पी.टी. हे आंतरराष्ट्रीय बंदर असल्याने सेंट्रल वेअर हौसिंग कार्पोरेशन, कस्टम्स डिपार्टमेंट व रिलायन्स पेट्रोकेमिकल्स सारख्या अनेक खाजगी कंपन्यांची कार्यालये येथे कार्यरत आहेत. पनवेल, उरण नवी मुंबई, मुंबई येथील बाजारपेठा निरनिराळी कॉलेजेस, करमणूकीची साधने, हॉस्पिटल्स, तारांकीत व पंचतारांकीत हॉटेल्स, रेल्वे

स्टेशन्स, एलिफंटा केव्हज इ. गोष्टी नोटीफिकेशनपूर्वीच उपलब्ध होत्या व आहेत. द्रोणागिरी नोड संपादीत मिळकतीपासून ३ ते ४ कि.मी. अंतरावर आहे.

८. दि.२५/७/१९९४ रोजीच्या नोटीफिकेशनने जासई येथे रहाणाऱ्या श्री. हिराजी गणपत पाटील वगैरे इसमांच्या संपादीत जमिनीस दिवाणी न्यायाधीश व स्तर कोर्टाने एल्.ए.आर. ७२/९६ या प्रकरणात प्रती चौ.मी. रू.१०००/- इतका बाजारभाव दिलेला आहे. जासई येथील आय.ओ.टी. सारख्या कंपन्यांनी प्रती चौ. मी. रू. ३०००/- ते ५०००/- रूपये या भावाने जमिनी खरेदी केलेल्या आहेत. द्रोणागीरी नोड मधील निवासी व वाणिज्य स्वरूपाचे प्लॉट सिडकोने प्रती चौ.मी. रू.२५००/- ते ७०००/- या दराने विकलेले आहेत. वरील सर्व बाबींचा विचारकरता सदरच्या जमिनी संपादीत झाल्यामुळे अर्जदाराचे मोठे आर्थिक नुकसान झाले आहे. अर्जदाराने ३०००/- रुपये चौ.मी. दराने नुकसान भरपाई व त्या अनुषंगाने मिळणारी रक्कमेची मागणी केली.

९. अर्जदार हे गरीब शेतकरी असून संपूर्ण कुटूंबाच्या उत्पन्नाचा शेती हाच प्रमुख व्यवसाय होता. तरी संपादीत जमिनीचे योग्य ते मुल्य निर्धारीत व्हावे.

१०. सामनेवालातर्फे सरकारी वकील यांनी निशाणी क. ९ अन्वये लेखी म्हणणे दाखल केले आहे. त्यांनी दि. २२/०७/९९ च्या नोटीफिकेशनने सदरच्या जमिनी हया नवी मुंबई प्रकल्पासाठी बेलापूर जासई रेल्वे मार्गाकरीता संपादीत केलेली असल्याचे मान्य केले आहे. मात्र अर्जदाराने कलम ९(३) (४) च्या वेळी विशिष्ट दराने मागणी केलेली नव्हती अथवा त्याबाबत कोणताही पुरावा दिलेला नव्हता. अर्जदाराने वाढीव नुकसान भरपाई मागीतलेली आहे परंतु त्याकरीता कोणताही सबळ पुरावा दिलेला नाही. कलम ४ ने नोटीफिकेशनच्या वेळी सदरच्या जमीनी अविकसीत होत्या व सदर जमिनीत पाणी व विजेची सुविधा नव्हती. सदर जमिनीत जाण्या-येण्यासाठी रस्ता

नव्हता. संपादीत जागेच्या सभोवती शेतजमिन होती. सदर गावातील लोकांचा शेती हाच व्यवसाय होता व ती पावसावर अवलंबून होती. त्यामुळे सदर जमिनीत वर्षातून एकदाच पीक निघत असे. सदर गावात सार्वजनिक सुविधा म्हणजे शाळा, कॉलेज, हॉस्पीटल, मार्केट इत्यादी सोयी नव्हत्या त्यासाठी तेथील लोकांना पनवेल व उरण शहरावर अवलंबून रहावे लागत असे. पनवेल–उरण ही केवळ माल वाहतुक सोयीची रेल्वे असून उरण परिसरात रेल्वेस्टेशन नव्हते अथवा माल चढवण्याउतरवण्यासाठी रेल्वे प्लॅटफॉर्म नव्हते.

११. सामनेवाला यांचे पुढे असे म्हणणे आहे की, विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी जमिनींचे मुल्यांकन करताना जमिनीच्या खरेदी विक्रीचे व्यवहार विचारात घेतले होते. तसेच संपादीत जमिनींचा मगदूर, प्रतवारी, विकसन क्षमता, भौगोलिक परिस्थिती इत्यादी गोष्टी विचारात घेवून योग्य दर मंजूर केला आहे. मुंबईकडील बोजा हलका करण्यासाठी शासनाने नवी मुंबई प्रकल्पाचा आराखडा तयार केला. सदर जमीनी सिडकोकडे गेल्यानंतर सदर जमिनीची बिनशेती वापर करण्यासाठी सिडकोला प्रचंड प्रमाणावर खर्च करावा लागला. तरी सुध्दा सिडकोने काही संपादीत जमिनीपैकी काही जमीन संस्थाना अतिशय अल्प दराने शाळा, कॉलेज व हॉस्पिटलसाठी दिली. तसेच सामाजिक दृष्टीकोनातून तेथील रहिवाशांसाठी क्रिडांगणे व मनोरंजनाच्या सोयी तसेच इतर मुलभूत गरजांसाठी सिडकोने मोठ्या प्रमाणावर खर्च केलेला आहे. अर्जदाराची मागणी ही अवाजवी, अवास्तव, अयोग्य व पुरावारहित नसल्यामुळे अर्ज फेटाळण्याची विनंती केली आहे.

१२. अर्ज व त्यावरील जबाबाच्या आधारे मा. पिठासीन अधिकारी यांनी निशाणी क्र. १२ वर मुद्दे काढले आहेत. सदरचे मुद्दे खालीलप्रमाणे असून त्यावरील निष्कर्ष व कारणमिमांसा मी खालीलप्रमाणे देत आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	भुसंपादन अधिकारी यांनी दिलेली नुकसानभरपाई अयोग्य, अपुरी आहे व बाजारभावाप्रमाणे नाही असे अर्जदार सिध्द करतात काय ?	होय.
२.	अर्जदार हे वाढीव नुकसान भरपाई मिळणेस पात्र आहेत काय ?	होय,
३.	आदेश /निवाडा काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

–:: कारणमिमांसा ::–

१३. सदरचा अर्ज सिद्ध करण्यासाठी अर्जदार क्र.५ श्री. रंजन कान्हा ठाकूर यांनी त्यांचे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र **नि.क. १६** वर दाखल केलेले असून अर्जदार यांचे तर्फे साक्षीदार म्हणून मुल्यनिर्धारक श्री. अभिनय जगन्नाथ जोगी यांची **नि.क. २०** वर नोंदविलेली आहे. अर्जदार यांनी कागदोपत्री पुरावा म्हणून मुल्यांकन तज्ञांचा अहवाल **नि.क. २३**, व नकाशा **नि.क. २४** वर दाखल केलेला आहे. तसेच पनवेल येथील दिवाणी न्यायाधीश व. स्तर यांचे न्यायालयातील एल.ए.आर.क. १००/२००५ च्या निकालाची झेरॉक्स प्रत **आर्टीकल 'ए'**, पनवेल येथील दिवाणी न्यायाधीश व. स्तर यांचे न्यायालयातील एल.ए.आर.क. १०१/२००५ च्या निकालाची झेरॉक्स प्रत **आर्टीकल 'बी'**, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथील पहिले अपिल नं.११२/२००९ चे निकालाची झेरॉक्स प्रत **आर्टीकल 'सी'**, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथील पहिले अपिल नं.६४६/१९९५ चे निकालाची झेरॉक्स प्रत **आर्टीकल 'डी'** तसेच मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथील पहिले अपिल नं.१३१०/२००५ चे निकालाची झेरॉक्स प्रत **आर्टीकल 'ई'**, दि.२२/०७/१९९९ रोजीचा निवाडा, कब्जेपावती व सीसी फॉर्मची सत्यप्रत

नि.क्र.१९ (एकत्रीत) व सिडको व हिरानंदानी कंन्स्ट्रक्शन यांचेमध्ये दि.२३/११/१९९४ रोजी झालेला भाडेपट्टयाचा करानामा (हिरानंदानी कंन्सट्रक्शन प्रा.लि. भूखंड क्र.१८, सेक्टर–७, क्षेत्रफळ ६४४९.८१ चौ.मी. खारघर) **नि.क्र.३३** वर दाखल केलेल्या आहेत.

१४. अर्जदारातर्फे वकील श्री. नवाळे यांनी सदर प्रकरणी अधिक पुरावा देणे नसल्याची पुरशीस **नि.क. २८** वर दाखल केली आहे तर सामनेवाला तर्फे सहा. सरकारी वकील श्रीमती पी.पी.वडे यांनी पुरावा देणे नसल्याची पुरशीस **नि.क. ३०** वर दाखल केलेली आहे.

<u>मुद्दा क. १ व २ करीता –</u>

१५. प्रस्तुत प्रकरणात अर्जदारांनी एल्.ए.आर. नं. १००/०५ व ए.ए.आर.नं. १०१/२००५ या न्यायनिर्णयाच्या छायांकीत प्रती दाखल करुन त्यांचा संदर्भ घेतला. सदरचे न्यायनिर्णय जासई येथील जमीन मिळकतीचे व दिनांक २२/०७/१९९९ च्या अधिसुचनेचे आहेत. प्रस्तुत अर्जातील संपादीत जमीन मिळकत व अधिसुचना हे एल्.ए.आर. नं. १००/२००५ व एल.ए.आर.नं. १०१/२००५ मधील जमीन मिळकती व अधिसुचना या सारख्याच आहेत. वर नमुद न्यायनिर्णयामध्ये मा. न्यायालयाने जासई येथील संपादीत जमीन मिळकतीची ठिकाणाची स्थिती व त्या सभोवतालच्या विकासाचा परिणाम पाहून प्रति चौ. मी. १९००/– रुपये दराने नुकसान भरपाई दिलेली आहे.

१६. अर्जदारांचे विदयमान वकील श्री.बी.टी. नवाळे यांचा युक्तीवाद हा त्यांनी दाखल केलेल्या अर्जाप्रमाणे केलेला आहे. त्याचप्रमाणे अर्जदारांचे विदयमान वकील श्री.बी.टी.नवाळे यांनी **नि. ३१** अन्वये लेखी युक्तीवाद दाखल केलेला आहे. तसेच त्यांनी त्यांच्या तोंडी युक्तीवादात सांगितले की, मौजे जासई हे गाव स्वतंत्रपणे

प्रगतीशील व विस्तारीत असून ते पनवेल–उरण राष्ट्रीय महामार्ग व पनवेल–उरण शहराच्या मधोमध स्थित आहे. सदर गावापासून जवाहरलाल नेहेरु पोर्टट्रस्ट हे अतिशय जवळ आहे. सदर गावापासून द्रोणागिरी नोड सुध्दा जवळ असून तेथे कंपन्या, कार्यालये, राहण्यासाठी वसाहती आहेत. सदर गावापासून भारत पेट्रोलियम, ओ.एन. जी.सी, माझगाव डॉक प्रोजेक्ट हे सदरील जमिनी संपादित केल्या पूर्वीपासून झालेल्या आहेत. सदर गावापासून तळोजा अद्योगिक परिसर हा ६ ते १० कि.मी. अंतरावर आहे. उरण हे शहर समुद्राजवळ असून तेथे लवकर पोहचण्यासाठी बोटीची सुध्दा सुविधा आहे. मुंबई येथील भाऊचा धक्का हा बोटीने ४५ मिनिटांच्या अंतरावर आहे. सदरील बोटीची सुविधा ही मोरा गावापासून १९६० पासून सुरु आहे. सदरील मोरा गाव हे उरण शहरापासून २ कि.मी अंतरावर आहे. करंजा गाव उरण शहरापासून २ कि.मी. अंतरावर आहे. जे.एन.पी.टी हे १९८९ साली सुरु झाले. सी.बी.डी नवी मुंबई हे सायन–पनवेल हायवेला जोडलेले आहे. सदरील ठिकाण संपादित जागेपासून ७कि.मी. अंतरावर आहे. उलवे पूलाचे बांधकाम हे उरण तालुक्याजवळ आहे. सदर ठिकाणापासून बेलापूर इंडस्ट्रीयल इस्टेट देखील अतिशय जवळ आहे. सिडकोने खारघर ही जागासुध्दा विकसित केलेली आहे. तीसुध्दा सदर संपादित जागेपासून जवळ आहे. दिवा–पनवेल व पनवेल–उरण रेल्वे व उरण ते दिवा–पनवेल व सामानाची वाहतुकीचे दळणवळण हे संपादित जमिनीपासून जवळ आहे. चिर्ले हे रेल्वे जंक्शन सदर संपादित जागेपासून फक्त ३०० मीटर अंतरावर आहे. कळंबोली व तेथील डेव्हलपमेंट व राहण्याची वसाहत तसेच कॉटन कॉपॅर्पोरेशन ऑफ इंडिया, सेंट्रल वेअरहाउसिंग कॉर्पोरेशन, फूड कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया हे सदर संपादित जागेपासून जवळ आहेत. अर्जदारांच्या वकीलांनी पूढे असा युक्तीवाद केला की सामनेवाला यांनी सदरील बाबीं या नुकसानभरपाई देताना विचारात घेतलेल्या नाहीत. या कारणास्तव अर्जदारांनी सदरील अर्ज हा नुकसानभरपाई वाढवून मिळण्यासाठी तसेच रुपये ३,०००/– प्रति चौरस मीटर रेट मिळण्यासाठी युक्तिवाद

केला आहे.

१७. अर्जदाराच्या वकीलांनी युक्तिवादात पुढे सांगितले की, एल.ए.आर.क्र. ६४६/९५, १३१०/०५, ११२/०९ वगैरे या न्यायनिर्णयात ना. उच्च न्यायालय डिव्हीजन बेंच मुंबई यांनी १७२५/– रूपये प्रती चौ.मी. दि. २४/०९/१९८६ च्या नोटीफिकेशनला दर ठरविण्यात आलेला आहे.

१८. अर्जदारांचे विदयमान वकीलांनी पूढे असा युक्तीवाद केला की त्यांनी त्यांचा अर्ज सिध्द करण्यासाठी अर्जदार क्र.५ याला साक्षीदार म्हणून **नि.१६** कडे तपासलेले आहे. तसेच मुल्यनिर्धारक श्री. अभिनय जोगी यांना साक्षीदार क्र. २ **नि.२०** वर तपासलेले आहे. अर्जदारांनी नकाशा व व्हॅल्यूएशन रिपोर्ट जो मुल्यनिर्धारक यांनी दिला होता तो दाखल केला आहे. तसेच अर्जदारांनी मौजे जासई, ता.उरण, या गावातील संपादित जमिनीबाबतचे न्यायनिर्णय दाखल केले आहेत. अर्जदारांचे म्हणणे सिध्द करण्यासाठी अर्जदारांचे विदयमान वकीलांनी खालीलप्रमाणे न्यायनिर्णयावर भिस्त ठेवली.

1)	**Gadigeppa Mahadevappa Chhikkumbi Vs. State of Karnataka. 1990 AIR (Karnataka) 2**
2)	**Land Acqusition Officer V/s Mohandas Pandharinath & Anr 2020(6) ALL MR 19**
3)	**Vidarbha Irrigation Development Corporation vs. Shri.Laxman Seetaram Neulkar & Anr. 2020(6) ALL MR 221**
4)	**Dhangir Pandurang Gosavi vs. The State of Maharashtra 2021(7) ALL MR 332**
5)	**The Executive Engineer vs. Shri. Balaprasad Ganeshlal Sarda & Ors. 2024(3) ALL MR 549**
6)	**Mrs. Ushabai W/o Balasaheb Pawar vs. The State of Mahara & Anr. 2020 NearLaw (BombayHC Aurangabad) Online 974**

7)	**Deputy Chief Executive officer, Goa, Daman And Diu, I.D.C., Panaji V/s Shaik Mohidin Shaik Dawood (Deceased By Lrs) 2006 (2) All.M.R. 462**
8)	**State Of Maharashtra V/s Bhimabai Bhika Gondal & Ors. 2007 (6) All.M.R. 215**
9)	**Akkalkot Municipal Council, Solapur V/s Vasantrao Tulsiram Kharade & Ors. 2009 (5) All.M.R. 856**
10)	**Valliyammal & Anr. vs. Special Tahsildar (Land Acquisition) & Anr. 2011(5) ALL MR 933 (S.C.)**
11)	**Nelson Fernandes & Ors. vs. Special Land Acquisition Officer, South Goa & Ors. 2007 ALL SCR 1608**
12)	**Major Gen. Kapil Mehra & Ors. vs. Union of India & Anr. 2014 ALL SCR 3728**
13)	**Shalini Vaman Godbole V/s Special Land Acquisition Officer Solapur & Ors. 2009 (4) All.M.R. 522**

सदर न्यायनिर्णय हा अर्जदाराचे बाजूने असून त्याप्रमाणे सदर न्यायनिर्णयाचा फायदा अर्जदाराला देण्यात यावा असा युक्तिवाद अर्जदारांच्या वकीलांनी केला आहे.

१९. सदर पुराव्यावरून अर्जदारांच्या वकीलांनी युक्तिवाद केला की, सदरचे मुल्य १९८६ सालातील अधिसूचनेप्रमाणे ठरविण्यात आलेले असून सदर मुल्यात प्रत्येक वर्षी १२ टक्क्यांनी वाढ करून त्याप्रमाणे सदर संपादीत जमिनीचे मुल्य ठरविण्यात यावे. अर्जदारांच्या वकीलांनी असाही युक्तिवाद केला की, मुल्यनिर्धारक यांची साक्ष ग्राहय धरून त्याप्रमाणे संपादीत जमिनीचे बाजारमुल्य ठरवावे.

२०. सामनेवालाच्या विधिज्ञ श्रीमती पी.पी.वडे यांनी त्यांचा तोंडी युक्तिवादात सांगितले की, जासई गाव हे राष्ट्रीय महामार्गाच्या जवळ नाही व त्या गावात ग्रामपंचायत आहे. सदरची बाब खरी असली तरी संपादीत जमिनीच्या जवळून उरण पनवेल राज महामार्ग जातो. पुढे सामनेवालाच्या विधिज्ञांनी त्यांच्या तोंडी युक्तीवादात सांगितले की, संपादीत जमिनीत पाणी, विदयुत पुरवठा, रस्ता यांची उपलब्धता नाही. सदरची बाब

खरी असली तरी संपादीत जमीन ही सायन पनवेल राज महामार्गाच्या जवळ आहे व संपादीत जमिनीच्या कमी अंतरावर महत्वाचे ठिकाण आहेत. अर्जदाराच्या दोन्ही साक्षीदारांचा पुरावा पहाता मागणी ही अवाजवी आहे.

२१. सदर साक्षीदारांच्या पुराव्याचे अवलोकन केले असता निदर्शनास येते की, पुराव्यात सांगितल्याप्रमाणे संपादीत रोडपाली येथील जमिन सदरच्या जमिनीपासून १५ कि.मी. अंतरावर आहे. तसेच बोकडवीरा ता. उरण येथील संपादीत जमिन व सदरची संपादीत जमिन यांचे गैरकृषक उपयुक्तता सारखीच आहे असा पुरावा अभिलेखावर उपलब्ध नाही. याउलट सदर साक्षीदाराने स्वतः पुराव्यात सांगितले की, मौजे जासई ता. उरण यातील दि. २२/७/१९९९ च्या अधिसूचनेनुसार संपादीत जमिनीकरीता दिवाणी न्यायालय रायगड यांनी एल.ए.आर.क. १००/२००५ व १०१/२००५ याप्रकरणात प्रती चौ.रू. १९००/– याप्रमाणे बाजारभाव मंजूर केलेला आहे. पहिले अपिल क्र. ६४६/९५, १३१०/०५, ११२/०९ वगैरे या न्यायनिर्णयात ना.उच्च न्यायालय डिव्हीजन बेंच मुंबई यांनी १७२५/– रूपये प्रती चौ.मी. दि.२४/०९/१९८६ च्या नोटीफिकेशनला दर ठरविण्यात आलेला आहे. तसेच वडघर या गावाला देखिल रक्कम रू.१७२५/– प्रती चौ.मी. सन १९८६ च्या नोटीफिकेशनने दर देण्यात आलेला आहे.

२२. अर्जदाराने त्यांच्या सरतपासात नमूद कथन केले आहे की, संपादीत जमिनीपासून १५ कि.मी. च्या त्रिज्येत एम्.आय.डी.सी., आय.ओ.टी., जे.एन्.पी.टी, मझगाव डॉक, भारत प्रट्रोलियम्, एम्.एस्.ई.बी., गॅस टर्बाईन प्रोजेक्ट, बामर लोरी, ओ.एन्.जी.सी, स्क्रॉल ब्रेवरीज, ग्राईंडवेल नॉर्टन, नेव्हल डिपार्टमेंट डेपोट इ. सरकारी निमसरकारी व खाजगी स्वरूपातील बहुउद्देशीय प्रकल्प कार्यान्वीत आहेत. सदर जमिनीभोवती पक्क्या डांबरी रस्त्याचे जाळे पसलेले असल्याने पनवेल, उरण, मुंबई,

नवी मुंबई, पेण, अलिबाग ही शहरे काही तासाच्या अंतरावर आहेत. जासई हे गाव पनवेल व उरण शहराच्या मधोमध रस्त्यालगत वसलेले असून ते गेले २०–२५ वर्षांपासून एक वाणिज्य केंद्र बनले आहे. सदर गावात ग्रामपंचायत असून प्राथमिक शाळा, माध्यमिक शाळा, पोस्ट ऑफिस, पोलीस स्टेशन, दुरध्वनी, बँक, वीजमंडळाचे कार्यालय अशा नानाविध सोयी असून सदर जमिनीलगत हॉटेल्स, गॅरेज पेट्रोलपंप, गोडावून दुकाने इ. ची भरभराट नोटीफिकेशन पुर्वीच झालेली आहे. जासई गावात नळाचे पाणी फार पुर्वी पासून उपलब्ध असून एस.टी. सेवा व खाजगी वाहतूक सेवा याची रेलचेल आहे. संपादीत मिळकतीपासून राष्ट्रीय महामार्ग क्र.४–बी देखील जवळूनच गेला आहे.

२३. प्रस्तुत प्रकरणात देखील अर्जदार यांनी उलटतपासात मान्य केले आहे की, संपादीत जमिन ही भाततशेती जमिन होती त्यातून त्यांना वर्षाला पाच हजार उत्पन्न मिळत होते. त्यांनी पुढे सांगितले की, संपादीत जमिनीपासून त्यांना दीड खंडी भात मिळत असे. भातशेतीचे पिक वर्षातून एकदाच घेतले जात असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. त्यांनी पुढे सांगितले की, संपादीत जमिनीच्या बांधावर उन्हाळ्यात भाजीपाल्याचे पीक घेत होते. संपादनाची नोटीस आल्यानंतर त्यांनी हरकत घेतली नाही. त्यावेळी त्यांनी दर चौ.मी.ला पाच हजार रूपयांची मागणी केली होती. परंतू त्याबाबत त्यांनी कोणताही स्वतंत्र कागदपत्र दाखल केला नाही. त्यांच्या गावाच्या दक्षिणेला करंजा खाडी आहे ती संपादीत जमिनीपासून १० कि.मी. अंतरावर आहे. संपादीत जमिनीच्या जवळ खाडी असल्याने संपादीत जमिन ही खार जमिन असल्याचे त्यांनी नाकारले आहे. उच्च माध्यमिक शिक्षणासाठी त्यांच्या गावातील मुलांना उरण येथे जावे लागत असल्याचे त्यांनी नाकारले आहे. त्यांनी पुढे मान्य केले आहे की, त्यांच्या गावाची मुख्य बाजारपेठ उरण आहे. त्यांनी पुढे मान्य केले की, संपादनाच्या वेळी त्यांच्या गावात मोठे हॉस्पिटल नव्हते तसेच संपादीत जमिनीसाठी स्वतंत्र विज पुरवठा नव्हता त्याचप्रमाणे संपादीत

जमिनीस स्वतंत्र पाणी पुरवठा पाण्याची सोय असल्याचा कोणताही कागदोपत्री पुरावा त्यांनी दाखल केला नाही.त्यांनी पुढे सांगितले आहे की, एम.आय.डी.सी.ची स्वतंत्र पाण्याची पाईपलाईन संपादीत जमिनीच्या जवळून गेलेली आहे. संपादनाच्या वेळी शासनाने नुकसानभरपाईची रक्कम ठरवितांना खरेदी विक्रीचे व्यवहार लक्षात घेतले होते. खरेदीखत ॲवॉर्डमध्ये नमूद आहेत त्यामुळे त्यावेळी संपादीत जमिनीचा मोबदला हा रू.५०००/–प्रति चौ.मी. हे दाखविणारा कोणताही कागद त्यांनी हरकत नोंदविताना दाखल केला नाही. त्यांनी पुढे मान्य केले आहे की, संपादीत जमिनीचा बाजारभावा हा रूपये तीन हजार प्रतिचौ.मी. इतका आहे, हे दाखविणारा कोणताही कागदप त्यांनी दाखल केलेला नाही. त्यांनी पुढे मान्य केले आहे की, सन १९९९ मध्ये पनवेल ते उरण रेल्वेमार्ग हा फक्त मालवहातुकीसाठी वापरला जात होता व प्रवासी वाहतूक होत नव्हती.

२४. ना. उच्च न्यायालय सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णय निर्देशानुसार 2009 (1) All 195 या न्यायनिर्णयानुसार १० टक्के प्रमाणे वार्षिक वाढ ठरविण्यात यावी. ना. यायालयाने सन १९८६ व्या नोटीफिकेशन प्रमाणो रू.१७२५/– प्रती चौ.मी. दर ठरविण्यात आला आहे. सदर नोटीफिकेशन नंतर अर्जातील शेत जमिनी १९९९ च्या नोटीफिकेशनने संपादीत झालेल्या आहेत. त्यामुळे सन १९८६ चा दर १७२५ चौ. मी. ग्राहय धरून सन १९८६ नंतर ते सन १९९९ पर्यंतच्या बाजार मुल्यात वाढ होते असे जरी मान्य केले तरी १७२५ प्रमाणे १३ वर्षा नंतर संपादीत केलेल्या जमिनीस प्रती चौ.मी. रू.१९००/– रू. दर ठरविणे योग्य होईल.

२५. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने एकाच गावातील, एकाच उद्देशासाठी व एकाच अधिसूचनेने संपादित झालेल्या जमीनींची नुकसान भरपाई ठरविताना, ***"Bayaji Tatya Kalunge Vs. State of Maharashtra, reported in 2007 (2) All MR 316***, या प्रकरणात असा निष्कर्ष दिला की,

" If the lands acquired are situated in the same village and, were acquired for the same purpose, under the same notification, are entitled to compensation at same rate, as it was awarded in earlier reference, on the ground of parity".

२६. वरील न्यायनिर्णयामधील मार्गदर्शन तत्वानुसार वर नमूद एल.ए.आर.क. १००/२००५ व एल.ए.आर.क्र.१०१/२००५ मध्ये संपादित जमीनी व प्रस्तुत प्रकरणातील संपादित जमीनी या एकाच गावातील असून, एकाच कारणासाठी संपादित झालेल्या असून एकाच अधिसूचनेने संपादित झालेल्या आहेत. त्यामुळे, समानतेच्या तत्वाचा अवलंबन करून प्रस्तुत प्रकरणातील संपादित मिळकतींचे बाजारमूल्य प्रति चौरस मीटरला १९००/– रूपये इतके निश्चित करणे योग्य व न्यायोचित होईल.

२७. अर्जदारांनी दाखल केलेले सरतपासाचे प्रतिज्ञापत्र तसेच मुल्यनिर्धारक अभिनय जोगी यांचे सरतपासाचे प्रतिज्ञापत्र, तसेच अर्जदारांनी दाखल केलेले कागदोपत्री पुरावे व अर्जदारांचे विदयमान वकीलांनी दाखल केलेला लेखी युक्तीवाद व विविध न्यायनिवाडे हे अर्जदारांच्या म्हणण्यास दुजोरा देत आहेत. यावरून सिध्द होते की, सामनेवालानी संबंधीत जमिनीचे मुल्य ठरविताना त्याची गैरकृषक उपयुक्तता व संपादीत जमिनीचे महत्व लक्षात न घेता अत्यंत अल्पदराने बाजारमुल्य ठरविलेले आहे.

२८. वर नमुद केलेले सर्व कारणांमुळे अर्जदार हे वरील संपादित जमिनीस रुपये १९००/– दर चौरस मीटर प्रमाणे नुकसान भरपाई मिळू शकण्यास पात्र आहेत. म्हणून मुद्दा क. १ व २ ला होकारार्थी उत्तर देत आहे.

<u>**मुद्दा क्र. ३ करीता –**</u>

२९. अर्जदार यांनी ते वाढीव नुकसान भरपाईची रक्कम मिळणेस पात्र आहेत, असे त्यांनी सिध्द केले आहे. त्यामुळे प्रस्तुत अर्ज हा अंशतः मंजूर होण्यास पात्र आहे. करीता व मुद्दा क्र.३ च्या अनुषंगाने मी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

<u>आदेश</u>

१. सदर भूसंपादन निर्देशन अर्ज अंशत: प्रमाणित खर्चासह मंजुर करण्यात येत आहे.

२. सामनेवाले यांनी अर्जदारांना त्यांच्या संपादित मौजे जासई, ता. उरण, जि. रायगड मिळकतीचे वर्णन खालीलप्रमाणे;

गावाचे नाव	सर्वे क्र.	हिस्सा क्र.	क्षेत्रफळ हे. आर. पॉ.	एकूण (चौरस मीटर)
जासई, ता.उरण, जि.रायगड	१४८	२(अ)	०-२२-३	२२३०

या जमिनीच्या अधिग्रहणाचा वाढीव नुकसान भरपाई/मावेजा प्रति चौरस मीटर रूपये १९००/- (सदर प्रमाणे न्यायालयाने निश्चित केलेले बाजारमूल्य वजा (–) भूसंपादन अधिकारी यांनी दिलेले बाजारमूल्य) प्रमाणे वाढीव नुकसान भरपाईची रक्कम दयावी.

३. सामनेवाला यांनी अर्जदारांना वाढीव मोबदला रकमेवर भुसंपादन कायद्याचे कलम २३(१)(अ) प्रमाणे १२ टक्के दराने अतिरिक्त घटकाची रक्कम आणि २३(२) प्रमाणे ३० टक्के दिलासा रक्कम द्यावी.

४. सामनेवाला यांनी अर्जदारांना, संपादित जमीनीचा ताबा घेतल्यापासून ते निवाडा घोषित झाल्यानंतर एक वर्षापर्यंत ९ टक्के दराने व त्यानंतर प्रत्यक्ष रक्कम मिळेपर्यंत द.सा.द.शे. १५ टक्के दराने व्याज दयावे.

५. येणेप्रमाणे हुकूमनामा तयार करणेत यावा.

VAISHALI RAJENDRA HANGARGEKAR
Digitally signed by VAISHALI RAJENDRA HANGARGEKAR
Date: 2026.08.05 16:48:42 +0530

दिनांक : ०५/०८/२०२६. (वैशाली हंगरगेकर)

सह दिवाणी न्यायाधीश (व.स्तर), पनवेल.

<u>प्रमाणपत्र</u>

मी अधिकथन करते की, या पी.डी.एफ. करुन अपलोड केलेल्या न्यायनिर्णयामधील शब्द–नि–शब्द हे मूळ न्यायनिर्णयाप्रमाणे आहेत.

लघुलेखकाचे नाव	: सौ. एस.जी.पडवळ, लघुलेखक(श्रेणी–२)
न्यायालयाचे नावे	: सह दिवाणी न्यायधिश वरिष्ठ स्तर. पनवेल.
न्यायनिर्णयाची तारीख	: ०५/०८/२०२६.
न्यायनिर्णयावर पीठासीन अधिकारी यांनी स्वाक्षरी केल्याची तारीख	: ०५/०८/२०२६.
न्यायनिर्णय अपलोड केल्याची तारीख	: ०५/०८/२०२६.