MHRT020006902019	दाखल दिनांक	:-	२०/०७/२०१९		
	नोंदणी दिनांक	:-	२०/०७/२०१९		
	निकाल दिनांक	:-	०८/०७/२०२६		
	कालावधी	:-	वर्षे	महिना	दिवस
			०६	११	१९

रत्नागिरी येथील जादा सह दिवाणी न्यायाधीश, व.स्तर यांचे न्यायालयात

[पिठासन अधिकारी- श्री. सुमित वि. जोशी, जादा सह दिवाणी न्यायाधीश, व. स्तर यांचेसमोर]

भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.८८/२०१९

निशाणी क्र.२१

विलास शंकर तावडे,
उ.व.सु. ५० धंदा- शेती,
रा. मु. पो. तळवडे, ता. राजापूर
जि. रत्नागिरी

.......अर्जदार/क्लेमंट

विरुध्द

१) **महाराष्ट्र शासन करिता**
जिल्हाधिकारी सो. रत्नागिरी
जिल्हाधिकारी कंपाऊंड, रत्नागिरी
ता.जि. रत्नागिरी.

२) **कार्यकारी अभियंता,**
पाटबंधारे प्रकल्प बांधकाम विभाग,
कुवारबांव रत्नागिरी, भूसंपादन अधिकारी / प्रकल्प अधिकारी, मौजे तळवडे,
ता. राजापूर जि. रत्नागिरी.

..... सामनेवाला/रेफरी

३) **उपविभागीय अधिकारी रत्नागिरी,**
रत्नागिरी विभाग ..... **सामनेवाला/रेफरी**

अर्ज : कलम १८, भूसंपादन अधिनियम, १८९४ अन्वये वाढीव नुकसान भरपाई मिळणेबाबत.

प्रतिनिधित्वः

अर्जदारतर्फे विधिज्ञ	–	श्री. शशिकांत सुतार व महेंद्र व्ही. मांडवकर
सामनेवाला क्र.१ व ३	–	श्रीमती एम. एस. नलावडे
	–	कैफियत (नि.क्र.११)
सामनेवाला क्र.२	–	श्रीमती एम. एस. नलावडे
	–	कैफियत (नि.क्र.११) व पुरशिस (नि.क्र.१३)

न्यायनिर्णय

(घोषित दि.०८/०७/२०२६)

प्रस्तुत भूसंपादन निर्देशन प्रकरण संपादित मिळकतीसाठी वाढीव नुकसान भरपाई मिळण्याकरिता कलम १८, भूसंपादन अधिनियम १८९४ (येथून पुढे संक्षेपासाठी ‘उक्त कायदा’ असा उल्लेख केला आहे) नुसार दाखल करण्यात आले आहे.

२. **मिळकतीचे वर्णन** –

परिशिष्ट 'अ'

अ.क्र	गट नं.	संपादीत जमीन	मागणी रक्कम प्रतिगुंठा	एकूण रक्कम
१	८८७	७२.५ पैकी १८	२,०००/-	३६,०००/-

२	९१३	३५.२ पैकी ९	२,०००/-	१८,०००
			एकुण रुपये	५४,०००/-

परिशिष्ट 'ब

अ.क्र	**झाडचे नाव**	**गट नं.**	**एकूण झाडे**	**मागणी रक्कम [प्रती झाड]**	**एकूण रक्कम**
१	काजू	८८७	२२१	५,०००/-	२,१५,०००/-
				एकुण रक्कम	११,०५,०००/-

परीशिष्ट 'अ' ची रक्कम रु. +	परीशिष्ट 'ब' ची रक्कम रु. +	एकुण मागणी रक्कम -	दिलेली मोबदला रक्कम रु. =	एकुण फरकाची रक्कम
५४,०००/-	**११,०५,०००/-**	**११,५९,०००/-**	**११,२४०/-**	**११,४७,७६०/-**

<u>अर्जदाराची कथने थोडक्यात खालीलप्रमाणे</u> –

३. अर्जदार हे मौजे तळवडे येथील कायमचे रहिवासी असून गरीब शेतकरी आहेत. सामनेवाला क्र.१ ते ३ यांनी अर्जुना मध्यम पाटबंधारे प्रकल्प, डाव्या कालव्यासाठी अर्जदाराची जमिन संपादन करण्यासाठी दि.११/११/२०११ रोजी निवाडा दिला असून मोबदल्याची देऊ केलेली रक्कम अतिशय त्रोटक व कमी असल्यामुळे अर्जदारास मान्य नाही. सदर रक्कम वाढवून मिळावी यासाठी अर्जदाराने प्रस्तुत भुसंपादन निर्देशन अर्ज दाखल केला आहे.

४. अर्जदार यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, अर्जदाराची जमिन संपादित केल्यानंतर उक्त कायद्याच्या कलम १२/२ प्रमाणे नुकसान भरपाईची रक्कम अदा

करणेसाठी नोटीस देण्यात आली. सदर नोटीस प्रमाणे दि.१९/०२/२०१२ रोजी मोबदला स्विकारणेसाठी तारीख ठेवण्यात आली होती. सामनेवाला क्र.१ ते ३ यांनी दिलेल्या नोटीसप्रमाणे भुसंपादन अधिकाऱ्यांनी बाजारभावाप्रमाणे अगर जमिनीच्या कसाप्रमाणे झाडांचे वयोमान, फळवृक्ष तसेच झाडांचा उपयोग व त्यापासून मिळणारे आर्थिक उत्पन्न यांचा विचार करुन योग्य रक्कम नमुद केलेली नाही. सदर नोटीस मिळाल्यानंतर अर्जदाराने मोबदल्याची रक्कम वाढवून मिळण्याचा हक्क राखून ठेवून देऊ केलेली रक्कम स्विकारली होती.

५. अर्जदार यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, मौजे तळवडे हे राजापूर तालुक्यातील प्रसिध्द पाचल बाजारपेठ विकसित गावापासून जवळ आहे. त्यामुळे सदर गावाचा जलद गतीने विकास होत असून जमिनीचा बाजारभाव सुमारे रुपये १,००,०००/– प्रति गुंठा चालू आहे. सामनेवाला क्र.१ ते ३ यांनी नैसर्गिक न्यायतत्वाविरुध्द संपादित केलेल्या जमिनीचा प्रती गुंठा दर अतिशय कमी नमुद केल्यामुळे अन्यायकारक आहे. सामनेवाला यांनी देऊ केलेली मोबदल्याची रक्कम अर्जदार यांना मान्य नसल्याची कारणे पुढील प्रमाणे –

(अ) सामनेवाला यांनी दावा मिळकतीच्या बाजारभावाप्रमाणे मुल्य निर्धारित केलेले नाही.

(ब) भुसंपादन अधिकारी यांनी अर्जदाराच्या जमिनीत कस, गुणवत्ता व जमिनीत अस्तित्वात असलेली वस्तुस्थिती विचारात घेतली नाही.

(क) जमिनीचे मुल्यांकन ठरविताना नैसर्गिक न्यायतत्वानुसार अर्जदाराची बाजु ऐकुन घेण्यात आली नाही.

(ड) जमिनीमध्ये असणारा बांध, कुंपण, झाडे व जंगल यांचा

न्यायनिवाड्यामध्ये उल्लेख केलेला नाही. भुसंपादन अधिकारी यांनी कोणतेही न्याय व संयुक्तिक कारण न देता मनमानी स्वरुपात निवाडा प्रक्रिया राबवली आहे.

६. अर्जदार यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, भुसंपादन अधिकारी यांनी संपादित केलेल्या मिळकतीचे बाजारमुल्य विचारात घेतले नसल्यामुळे तसेच जमिनीत असलेल्या झाडांचे व इतरबाबींची उपयुक्तता विचारात न घेता चुकीचे मुल्यांकन केले आहे. अर्जदार हा परिशिष्ट अ व परिशिष्ट ब मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे वाढीव मोबदल्याची रक्कम रुपये ११,४७,७६०/– तसेच जमिनीचा ताबा घेतल्यापासून दरसाल दरशेकडा १२ टक्के व्याजरक्कम मिळण्यास पात्र असल्यामुळे अर्ज मंजुर करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे.

७. सामनेवाला क्र.१ व ३ यांनी नि.क्र.११ येथे कैफियत दाखल करुन अर्जदाराच्या अर्जास तीव्र आक्षेप नोंदविला आहे. सामनेवाला यांच्या कथनाप्रमाणे, मौजे तळवडे या गावातील जमिनी दि.११/११/२०११ रोजी संपादित करण्यात आल्या. तसेच उक्त कायद्याच्या कलम ४ प्रमाणे दि.११/१२/२००८ रोजी अधिसूचना प्रसिध्द करणेत आली होती. कलम ६ नुसार दि.०८/१०/२००९ रोजी अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्द करणेत आली व अंतिम निवाड्याची एकुण रक्कम रुपये ५,७७,८५,४७६/– इतकी असून ३ टक्के आस्थापना खर्चासह नमुद करण्यात आली. अर्जदाराने प्रस्तुत अर्जात नमुद केलेली कारणे व वाढीव मोबदल्याची रक्कम चुकीची आहे. जमिनीचा बाजारभाव निश्चित करणेसाठी शिघ्रसिध्दगणक पध्दत, गावचे व लगतचे खरेदीविक्री व्यवहार व उत्पन्न भांडवली पध्दत या पैकी जास्तीत जास्त मुल्यांकन देता

येईल व ते देणे आवश्यक असल्याने प्रकरणी उत्पन्न भांडवलीकरण पध्दती जास्तीत जास्त दर देत असल्याने निवाड्यामध्ये त्यानुसार मोबदला ठरविण्यात आला. सहविभाजक पत्रांचा गट नं.८८७ व ९१३ संपादित जमिनीचा त्यावर डिपर जमिनीचा किंमत, फळझाडे, वनझाडे व बांधकामे पैकी फायदेशीर असलेली निर्धारित रक्कम रुपये ३१,२७२.९८ व ६५,१७२.९४ इतकी येत आहे. वरीलप्रमाणे अर्जदारास जमिनीमधील सर्व बाबींचा विचार करुन त्याला फायदेशीर ठरतील असे मुल्य निर्धारित करुन मोबदल्याची रक्कम अदा करण्यात आली असल्यामुळे अर्जदार हा वाढीव नुकसान भरपाईसाठी पात्र नसल्यामुळे अर्ज नामंजुर करणेत यावा अशी विनंती केली आहे.

८. सामनेवाला क्र.२ यांनी नि.क्र.१३ कडे पुरशिस दाखल करुन सामनेवाला क्र.१ व ३ यांनी दिलेली कैफियत त्यांच्या वतीने वाचण्यात यावी असे नमुद केले आहे.

९. अर्जदार व तर्फे वकिलांनी वेळोवेळी संधी देऊन सूध्दा त्यांनी युक्तीवाद केलेला नाही. सामनेवाला यांचेतर्फे सन्माननीय विधिज्ञ श्रीमती एम. एस. नलावडे यांचा सविस्तर युक्तीवाद ऐकला. अर्जदार व सामनेवाला यांच्या कथनांच्या अनुषंगाने माझे पुर्वाधिकारी यांनी नि.क्र.१४ कडे मुद्दे काढले असून ते मी त्यांच्या कारणंमिमांसासहित व निष्कर्षासह खालीलप्रमाणे नमुद केले आहेत ते खालीलप्रमाणे–

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१)	अर्जदार/क्लेमंट यांना नुकसान भरपाईची मिळालेली रक्कम अत्यंत कमी आहे असे अर्जदार शाबीत करतो काय ?	**नकारार्थी**
२)	अर्ज परिशिष्ट अ आणि ब मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे वाढीव फरकाची रक्कम अर्जदार शाबीत करतो काय ?	**नकारार्थी**
३)	सदर रक्कम मिळण्यास ते पात्र आहेत काय ?	**नकारार्थी**

४)	सदर रक्कमेवर ३० टक्के दिलासा व १२ टक्के अंशिक रक्कम मिळण्यास अर्जदार पात्र आहेत काय ?	**नकारार्थी**
५)	कोणता आदेश ?	**अर्ज खर्चासह खारीज करण्यात येतो**

कारणमिमांसा

१०. अर्जदारने त्याची भिस्त खाली नमुद तोंडी व कागदोपत्री पुराव्यांवर ठेवलेली आहे.

अर्जदारतर्फे तोंडी पुरावा

अनु.क्र.	साक्षीदाराचे नाव	स्वरुप	निशाणी
१	विलास शंकर तावडे	अर्जदार (अर्जदारतर्फे साक्षीदार क्र.१)	१८

कागदोपत्री पुरावा

११. अर्जदारास संधी देऊन सूध्दा कोणताही कागदोपत्री पुरावा प्रकरणात दाखल केला नसून पुढील पुरावा न दिल्यामुळे अर्जदारचा पुरावा दि.०३/०२/२०२६ रोजीच्या आदेशानुसार बंद करणेत आला.

१२. सामनेवाला क्र.१ ते ३ यांनी तोंडी अथवा कागदोपत्री पुरावा प्रकरणात संधी देऊन सूध्दा न दिल्यामुळे त्यांचा पुरावा दि.०४/०५/२०२६ रोजीच्या आदेशानुसार बंद करणेत आला.

मुद्दे क्रमांक १ ते ५ करीता –

१३. उपरोक्त सर्व वाद मुद्दे परस्पराशी संलग्न असल्यामुळे पुनरावृत्ती

टाळण्यांसाठी त्यावरील निष्कर्षांची चर्चा एकत्रितपणे केली आहे. अर्जदाराने मुळ अर्जात कथन केल्याप्रमाणे, भुसंपादन अधिकारी यांनी त्याची जमिन संपादित केली व मोबदल्याची रक्कम ठरविताना आवश्यक त्या बाबींचा विचार केलेला नाही. सामनेवाला यांनी वाद जमिनीचे बाजारमुल्य तसेच सदर जमिनीमध्ये असलेल्या झाडे व फळझाडांचे योग्य ते मुल्यांकन न करता कमी रक्कम निश्चित केली. अर्जदाराने त्याचे ठरविलेल्या मोबदल्याची आक्षेप अर्जातील परिच्छेद क्र.४ मध्ये विस्तृतपणे नमुद केले आहे. अर्जदाराने नमुद केल्याप्रमाणे सामनेवाला यांनी उक्त कायद्याच्या कलम १२ पोटकलम २ प्रमाणे दिलेल्या नोटीस नुसार देऊ केलेली मोबदल्याची रक्कम त्याने वाढीव मोबदला मिळण्याचा हक्क राखीव ठेवून स्विकारलेली आहे. अर्जदाराने प्रस्तुत अर्जानुसार, वाढीव रक्कमेची व्याजासह मागणी केली आहे.

१४. अर्जातील उपरोक्त कथनांचा अर्जदाराने नि.क्र.१८ कडे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र दि.१५/०६/२०२२ रोजी दाखल केले. परंतु, वेळोवेळी संधी देऊनही तो उलटतपासाठी हजर राहिलेला नाही. अर्जदाराच्या गैरहजेरीमुळे त्याने शपथपत्रात केलेली कथने सिध्द झालेली नाहीत. अर्जदाराने नि.क्र.४ सोबत सामनेवाला यांनी दिलेल्या अंतिम निवाड्याची व गट क्र.८८७ व ९१३ बाबत सहविभाजन पत्राची व मुल्यांकन तक्त्याची छायांकित प्रत हजर केली आहे. सदर कागदपत्रे छायांकित प्रती असल्यामुळे पुराव्यात वाचता येणार नाही. अर्जदाराने केलेल्या कथनांनुसार, भुसंपादन अधिकारी यांनी दिलेल्या निवाड्यामध्ये नमुद केलेली मोबदल्याची रक्कम कोणत्या प्रकारे कमी आहे तसेच अर्जात मागणी केल्याप्रमाणे परिशिष्ट अ व ब मध्ये नमुद केल्यानुसार वाढीव मोबदल्याची रक्कम मिळण्यासाठी तो कसा पात्र आहे याबाबत प्राबल्यतेचा तोंडी व कागदोपत्री पुरावा दिलेला नाही. वरीलप्रमाणे अर्जदार हा मागणी

केलेल्या रक्कम रुपये ११,४७,७६०/– वाढीव रक्कमेसाठी तसेच ३० टक्के दिलासा रक्कम व १२ टक्के अंशिक रक्कमेसाठी पात्र नसल्याचे सिध्द होते. सबब, मुद्दे क्र.१ ते ४ चे निष्कर्ष नकारार्थी नोंदवित आहे.

<u>मुद्दा क्र.५ करीता–</u>

१५. वरील सर्व विवेचनावरुन अर्जदार सदर प्रकरणात त्याची बाजु सिध्द करण्यास अयशस्वी ठरलेला आहे. भुसंपादन निर्देशन अर्ज खारीज करण्यास पात्र ठरतो. सर्वसामान्य नियम असा आहे की, यशस्वी पक्ष हा दाव्याचा खर्च मिळविण्यास पात्र ठरतो. सदर नियमाच्या विरुध्द जाण्याचे कोणतेही कारण मला सदर प्रकरणात दिसून येत नाही. सबब, प्रस्तुतचा अर्ज खर्चासह नामंजुर करणे योग्य ठरेल. त्यामुळे, मुद्दा क्र.६ करीता खालील आदेश पारीत करण्यात येतो.

<u>आदेश</u>

भुसंपादन निर्देशन अर्ज खर्चासह खारीज करण्यात येतो.

(न्यायनिर्णय खुल्या न्यायालयात घोषित.)

SUMIT VIJAYKUMAR JOSHI

Digitally signed by SUMIT VIJAYKUMAR JOSHI
Date: 2026.07.08 18:02:12 +0530

ठिकाण – रत्नागिरी. **(सुमित वि. जोशी)**
दिनांक –०८/०७/२०२६. **जादा सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, रत्नागिरी**

I affirm that the contents of this Pdf file judgment/order are same words as per original judgment/order.		
Court Name	:-	Extra Jt. Civil Judge, Senior Division, Ratnagiri
Name of Stenographer	:-	Shri. D. R. Joshi
Date of Decision	:-	08/07/2026
Judgment/order signed by P.O. on	:-	08/07/2026
Judgment/order uploaded on	:-	08/07/2026