दाखल दिनांक : १६/०२/२००७
नोंदणी दिनांक : ०४/१२/२००८
निकाल दिनांक : ३०/०८/२०१४
कालावधी : ०७ व. ०६ म. १४ दि.

२रे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, जालना
यांचे न्यायालयात
(पिठासीन अधिकारी सं.भा.जोशी)
भूसंपादन निर्देशनपत्र क्रमांक २५९०/२०१०
(जुना क. २३५/२००८)
संचिका क्र.LAQ/B&C/CR-262/2002

नि.क्र.

सोपान पि. भगवान खांडेभराड
वय : सज्ञान, धंदा : शेती
रा. घोडेगांव/धानोरा ता.जि. जालना

....अर्जदार

विरूध्द

१ महाराष्ट्र शासन,
मार्फत: जिल्हाधिकारी, जालना
२ विशेष भुसंपादन अधिकारी,
(इ. व द.), जालना.
३ कार्यकारी अभियंता,
लघु शिक्षण विभाग, जालना ....गैरअर्जदार

वाद:— भूसंपादन अधिनियम कलम १८ प्रमाणे

अर्जदाराकरिता विधिज्ञ :— श्री.एस.एस. काळबंडे
गैरअर्जदार क्र. १व२ तर्फे :— एस.रहेमतअली,
सहा. सरकारी अभियोक्ता
गैरअर्जदार क्र. ३ तर्फे विधिज्ञ:— एकतर्फा

न्यायनिर्णय

(घोषित दिनांक: ३०/०८/२०१४)

१) प्रस्तुतचे भूनिर्देशनपत्र हे भूसंपादन अधिनियम १८९४ च्या कलम १८ अन्वये दाखल करण्यात आलेले असून, त्याद्वारे देण्यात आलेली भूसंपादन भरपाई वाढवून मिळण्यासाठी दाखल करण्यात आले

आहे.

२) सदरचे भूनिर्देशनपत्र हे खालील नमूद करणांमुळे दाखल करण्यात आले आहे.

अर्जदार हा मौजे घोडेगाव/धानोरा ता.जि. जालना येथील शेतजमीन गट क्र. १६० क्षेत्रफळ ० हे.४६ आर. चा मालक व कब्जेदार होता. सदर शेतजमिनीतील ०हे. ४६आर. क्षेत्र महाराष्ट्र शासनाने पाझर तलाव क्र. १ च्या कामासाठी संचिका क्र. **LAQ/B&C/CR-262/02** अन्वये संपादन केलेले आहे. त्याबाबतची भरपाई अर्जदारास प्राप्त झालेली आहे. सदर भूसंपादनाबाबतची कलम ४(१) ची अधिसूचना दि. ०८/०४/२००४ रोजी निघालेली असून, दि. ०५/०७/२००६ रोजी कलम ११ प्रमाणे निवाडा देऊन मोबदल्याची रक्कम निश्चित करण्यात आलेली आहे. कलम १२(२) ची नोटीस दि. १६/०१/२००७ रोजी मिळालेली होती. सदर मंजूर मोबदल्याची रक्कम पुरेशी व बाजार मूल्याप्रमाणे नसल्याकारणावरून अर्जदाराने दि. १६/०२/२००७ रोजी भूसंपादन कायदा कलम १८ प्रमाणे प्रस्तुतचे भूनिर्देशनपत्र दाखल केलेले आहे.

३) अर्जातील कथनानुसार संपादित क्षेत्रात असलेल्या विहिरी व झाडे, संपादित शेतजमीन जालना गाव व शहरातील बाजारापासून जवळ असल्याविषयीची बाब, तसेच संपादित जमिनीचे मूल्य व सदर गावातील विकण्यात आलेल्या इतर शेतजमिनीच्या खरेदीखताचा विचार भूसंपादन अधिका—यांनी केलेला नव्हता. संपादित शेतजमिनीतील घेण्यात येणारी पिके कापूस, भाजीपाला, गहू इत्यादी पासून प्रति हेक्टर रू. ४०,०००/— चे उत्पन्न झाल्या बाबींचा विचारपण केलेला नाही. कोरडी व बागायती शेतजमीन यांमधील वर्गीकरणपण बरोबर करण्यात आलेले नाही. तसेच जमीन संपादित करतेवेळी उभ्या असलेल्या पिकांचा झालेल्या नुकसानीचा विचारही केलेला नाही. विनाबागायती किंवा हंगामी बागायती शेतजमिनीचा

दर रू. २,००,०००/— प्रति एकर असल्याबाबतचापण विचार केलेला नाही. अर्जदार हा प्रस्तुत शेतजमिनीचा मोबदला ती शेतजमीन हंगामी/विनाबागायती स्वरूपाच्या असल्यावरून मागत आहे. अर्जात दाखल केलेल्या तक्त्याप्रमाणे व त्यात नमूद केल्याप्रमाणे जमिनीचा मावेजा रू. २,००,०००/— प्रती हेक्टरप्रमाणे मागितलेला असून, संपादित जमिनीच्या क्षेत्राची किंमत रू. ९२,०००/— एवढी निश्चित केलेली आहे. त्या रक्कमेतून भूसंपादन अधिका—यांनी दिलेली रक्कम रू. ३३,१२०/— वजा जाता रक्कम रू. ५८,८८०/— व संपादित क्षेत्रामध्ये असलेल्या एका पाण्याच्या बोरचा मोबदला मिळाला नसल्याचे सांगून विहिरीचा मोबदला रू. २५,०००/— असे एकूण रू. ८३,८८०/— असा वाढीव मोबदला व अधिनियमांतर्गत देय असलेले सर्व फायदे देऊन मोबदल्यावर व्याज, दिलासा रक्कम इत्यादी देण्याचेपण कथन केले आहे.

४) गैरअर्जदार क्र. १ व २ यांनी निशाणी क्र. ९ वर आपला लेखी जवाब देवून भूसंपादन अधिकारी यांनी मंजूर केलेला मोबदला हा योग्य व संयुक्तिक असल्याचे सांगून प्रस्तुतचा अर्ज केवळ जास्तीचा मावेजा घेण्याकामी खोटया कारणावरून दाखल केल्याचे सांगून तो फेटाळण्याची विनंती केली आहे. गैरअर्जद१४ार क्र. ३ हे एकतर्फा आहेत.

५) अर्जदार व गैरअर्जदार क्र. १ व २ यांनी केलेल्या परस्पर कथनांच्या अनुषंगाने निशाणी क्र. १० वर मुद्दे निश्चित करण्यात आले. अर्जातील कथनाच्या पुष्टयर्थ अर्जदार सोपान खांडेभराड याने आपला साक्षपुरावा शपथपत्र निशाणी ११ अन्वये सादर केला. गैरअर्जदार क्र. १ व २ यांनी त्यांचा संधी मिळूनही पुरावा दिला नाही.

६) दोन्ही पक्षांचे कथन, त्यांनी सादर केलेला पुरावा व करण्यात आलेला युक्तिवाद विचारात घेता निशाणी क्र. १० वर निश्चित केलेल्या मुद्दयांवरील निष्कर्ष त्यावरील कारणमिमांसेसह पुढीलप्रमाणे देत आहे.

मुद्दे		**निष्कर्ष**
१ मंजूर करण्यात आलेली नुकसानभरपाई कमी असल्याचे अर्जदार सिद्ध करतो काय?	...	होकारार्थी
२ वाढीव नुकसानभरपाई मिळण्यास अर्जदार पात्र आहे काय ? जर असेल, तर कोणत्या दराने ?	...	होय, रू. १०५५/— प्रती आर. प्रमाणे
३ आदेश काय ?	...	अंतिम आदेशाप्रमाणे

का र ण मि मां सा :

७) प्रस्तुत प्रकरणातील मुद्‌यांवरील कारणमिमांसा व निष्कर्ष देण्यापूर्वी निर्विवाद व मान्य असलेल्या बाबी पुढीलप्रमाणे नमूद करण्यात येतात.

(अ) अर्जदार हा मौजे घोडेगांव/धानोरा येथील शेतजमीन गट क्र. १६० क्षेत्रफळ ० हे. ४६ आर. चा मालक व कब्जेदार होता.

(ब) कलम (४) च्या अधिनियमांतर्गत सूचना दि. ०८/०४/२००४ रोजी निर्गमित करण्यात आलेली असून, निवाडा दि. ३०/०५/२००६ रोजी घोषित करण्यात आलेला आहे. अधिनियमाच्या कलम १२(२) च्या अनुषंगाने निर्गमित केलेली नोटीस अर्जदाराला दि. १६/०१/२००७ रोजी प्राप्त झालेली होती. प्रस्तुतचे भूनिर्देशनपत्र दि. १६/०२/२००७ रोजी दाखल झालेले दिसते. विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी संपादित केलेल्या क्षेत्राचा मोबदला प्रती हेक्टरी रू. ७२,०००/— प्रमाणे मंजूर केला असून अर्जदाराने प्रती हेक्टर रू. ०२,००,०००/— प्रमाणे रू. ९२,०००/— व इंधन विहीरीचा मोबदला म्हणून रू. २५,०००/— (वजा) ऊचललेली रक्कम रू. ३३,१२०/— वजा जाता रक्कम रू. ८३,८८०/— एवढी रक्कम मागितलेली आहे. मंजूर मावेजा कधी उचलला याविषयी अर्जात तारीख नमूद नाही.

(क) युक्तिवादादरम्यान अर्जदाराच्या वतीने असे प्रतिपादित करण्यात आले की, या प्रकरणातील सी.आर. अंतर्गत संपादित करण्यात आलेल्या इतर शेतजमिनीच्या बाबतीत येथील न्यायालयाने निवाडा दिलेला नाही.

<u>८) **मुद्दा क्र. १ व २ :**</u> प्रकरणातील अर्जदाराच्या कथनानुसार संपादित क्षेत्राचा मोबदला दि. १६/०१/२००७ रोजी दिल्याचे निष्कर्षित करता येईल. त्याचे कारण अर्जदाराने त्यास नुकसानभरपाई स्वीकारण्यासाठी दिलेल्या कलम १२(२) च्या नोटीसची छायांकित प्रत दाखल केली आहे. सदर प्रत छायांकित असली तरीही त्याविषयी गैरअर्जदाराचे असे कोठेही म्हणणे नाही की ती नोटीस अर्जदारास दिली नव्हती अथवा ती खोटी आहे. सदर नोटीस दि. ६/१/२००७ रोजी देण्यात आली असून, त्यात नमूद केल्याप्रमाणे दि. १६/०१/२००७ रोजी मोबदला घेण्यास अर्जदारास बोलाविल्याचे दिसते. म्हणजेच अर्जदारास दि. १६/०१/२००७ रोजी मोबदला मिळाला व त्याच वेळी निवाडा दि. ०५/०६/२००६ ची माहिती अर्जदारास मिळाली, या विषयी केल्या कथनास व कागदोपत्री पुराव्यास कोठेही छेद गेलेला नाही. अर्जदारास निवाडयाबद्दल कधी नोटीस बजावणी केली याचा काहीएक पुरावा गैरअर्जदारांनी दिलेला नाही. भूनिर्देशन अर्जावर संबंधित भूसंपादन अधिका—याने तो अर्ज कधी प्राप्त झाला याविषयी नोंदलेली तारीख दि. १६/०२/२००७ अशी आहे. सदर दाखल तारीख विचारात घेतली तर निवाडयाची माहिती अर्जदारास दि. ०६/०१/२००७ रोजी झाली असे गृहित धरले तरी तेव्हापासून निर्देशनपत्र सहा आठवडयांत दाखल केलेले आहे असे म्हणता येईल. सबब, निर्देशन अर्ज मुदतीत दाखल केला आहे असेच म्हणावे लागेल.

९) हे निर्विवाद आहे की, भूसंपादन अधिका—यांनी किंवा जिल्हाधिका—यांनी निवाडा देऊन मंजूर केलेली रक्कम ही प्रस्ताव म्हणून ओळखल्या जाते आणि सदरची प्रस्तावाअधारे मंजूर केलेली रक्कम

अयोग्य, अपुरी तसेच बाजारमूल्याला अनुसरून नसल्याची आणि संपादित जमिनीला बाजारमूल्याप्रमाणे देवू केलेल्या रकमेपेक्षा अधिक मूल्य मिळू शकते, हे दाखविण्याची व सिद्ध करण्याची जबाबदारी ही अर्जदाराची असते. त्याकामी त्याने योग्य तो सकारात्मक पुरावा देवून देवू केलेली रक्कम अथवा मंजूर केलेली रक्कम अपुरी आहे, हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी अर्जदारावर आहे.

१०) या अनुषंगाने अर्जदार सोपान खांडेभराड याने अर्जातील कथनाच्यापुष्टयर्थ सादर केलेली साक्ष (निशाणी क्र. ११) अर्जातील कथनास ब—याच अंशी सुसंगत अशी आहे. त्याची साक्ष असे दर्शविते की, संपादित केल्या जमिनीत कापूस, ऊस, गहू, हरभरा इत्यादी पिके तो घेत होता व तीमध्ये मोसंबी व बोरीची प्रत्येकी तीन झाडे होती. परंतु इथे तशी पिके घेत असल्याविषयी व त्या नमूद संपादित क्षेत्रात वर नमूद मोसंबी व बोरीची झाडेपण होती हे दर्शविणे कामी अर्जदाराने संपादित जमिनीचा ७/१२ चा उतारा वा इतर पुरावापण दाखल केलेला नाही. त्यामुळे अर्जदाराने सरतपासात त्याबाबत दिलेली साक्ष की, संपादित जमीन बागायती होती, असे निष्कर्षित करण्यास पुरेसी नाही. ती विनापुरावा म्हणावी लागेल. त्यामुळे संपादित करण्यात आलेले क्षेत्र बागायती किंवा हंगामी बागायती होते असे पण म्हणता येणार नाही. म्हणून अर्जदाराची संपादित केलेली शेतजमीन ही जिरायत जमीन होती, असे इथे निष्कर्षित करण्यात येते.

११) संपादित जमिनीला भूसंपादन अधिका—यांनी दिलेल्या बाजारमूल्यापेक्षा जास्तीचा दर होता, हे सिद्ध करण्यासाठी अर्जदाराने सरतपासात असे सांगितले आहे की, त्याची जमीन ही जालना—नांदेड राष्ट्रीय महामार्गापासून ३ ते ४ कि.मी. अंतरावर असून रामनगर साखर कारखाना व जिल्हयाचे ठिकाण जवळ असल्यामुळे संपादित जमिनीचा भाव

हा चांगल्या प्रकारे होता. सदर साक्षीस पुष्टी म्हणून अर्जदाराने कोणत्याही प्रतीचा गावनकाशा येथे दाखल केलेला नाही वा इतर स्वतंत्र पुरावापण दिलेला नाही. म्हणून सदरची साक्ष इथे तंतोतंत विचारात घेता येत नाही. परंतु, संपादित जमिनीच्या क्षेत्राला मंजूर केलेला मावेजा हा बाजारमूल्यापेक्षा कमी दराचा होता आणि मंजूर दरापेक्षा जास्तीचा दर त्यावेळी प्रचलित होता, हे सिद्ध करण्याकामी अर्जदाराने आपल्या सरतपासात खरेदीखत क्र. २५५२/२००४ (निशाणी क्र. १४) , २९४६/२००४ (निशाणी क्र. १६) आणि ४८/२००३ (निशाणी क्र. १५) च्या सत्यप्रती दाखल केल्याचे सांगितले आहे. सदरचे खरेदीखते गैरअर्जदाराच्या वतीने नाकारण्यात आलेले नाही. तसेच गैरअर्जदार क्र. १ व २ ने संधी मिळूनही साक्षीदाराचा उलटतपास पण घेतलेला नाही. त्यामुळे सदर खरेदीखते व त्यातील व्यवहार इथे अबाधित राहिलेत असे म्हणावे लागेल. या अनुषंगाने इथे हे नमूद करणे इष्ट होईल की, संपादित जमिनीचे खरे व वास्तविक बाजारमूल्य काय होते, हे सिद्ध करण्याची प्रथम जबाबदारी ही सरकारपक्षाची असते. इथे अर्जदाराच्या वतीने दाखल करण्यात आलेले वरील खरेदीखत खंडित करण्याकामी वा त्यास छेद देण्याकामी सरकारपक्षाने काहीएक स्वतंत्र पुरावा पण दिलेला नाही. या अनुषंगाने अर्जदाराच्या वतीने दाखल खरेदीखत क्र. २५२२/२००४ दि. २०/०७/२००४ ची सत्यप्रत वाचली असता असे दिसून येते की, मौजे हातवण ता.जि. जालना येथील गट क्र. २९० मधील क्षेत्रापैकी ४० आर. हंगामी बागायती शेतजमीन विहिरीतील पाणी घेण्याच्या हिस्यासह प्रती आर. रू. २११५/— प्रमाणे विक्री केलेली आहे. दुसरे खरेदीखत क्र. ४८/२००३ दि. ०८/०१/२००३ ची प्रत वाचली असता मौजे उटवद ता.जि. जालना येथील गट क्र. २७२ मधील एकूण क्षेत्रापैकी ३४ आर. जमीन प्रती गुंठा रू. १३६०/— प्रमाणे रू. ५०,०००/— ला विकलेली दिसते. तिसरे

खरेदीखत क्र. २९४६/२००३ दि. २३/११/२००४ ची प्रत वाचली असता असे दिसून येते की, मौजे उटवद शिवारातील जमीन गट क्र. २०९ मधील क्षेत्रांपैकी ४० आर. जमीन हंगामी बागायत म्हणून प्रती गुंठा रू. १५६०/— प्रमाणे रू. ६३,०००/— ला विक्री केलेली दिसते. सदर शेतजमिनीस तळयाचे पाणी मिळते म्हणून बागायतीचे दर लावलेले दिसतात. इथे या अनुषंगाने परत हे नमूद करणे इष्ट होईल की, आपल्या समोरील प्रकरणात संपादित केलेली शेतजमीन ही बागायत असल्याविषयीचा पुरावा आपल्यासमोर आलेला नाही. म्हणजेच ती जिरायती आहे असे निष्कर्षित झाले आहे.

१२) प्रस्तुत प्रकरणातील निवाडा वाचला असता असे दिसून येते की, भूसंपादन अधिका—याने जमिनीचा मोबदला ठरविताना शीघ्र सिद्ध गणकाप्रमाणे जमिनीची किंमत त्या त्या वर्गवारीप्रमाणे ठरविलेली आहे. या बाबीच्या अनुषंगाने युक्तिवादादरम्यान अर्जदाराच्या वकिलांनी असे सांगितले की, शीघ्र गणकाप्रमाणे जमिनीचे वर्गीकरण करून शीघ्र गणकानुसार संपादित जमिनीचा मोबदला ठरविण्याची पद्धत चुकीची व बेकायदेशीर आहे. या युक्तिवादाच्या अनुषंगाने इथे मा. सर्वोच्च न्यायालयाने ''यु.पी. जलनिगम, लखनौ. मे. कारला प्रॉपर्टीज प्रा.लि., ए.आय.आर. १९९६, सुप्रीम कोर्ट, पान क्र. ११७०'' या प्रकरणातील निष्कर्ष विचारात घेणे उचित होईल. सदरील प्रकरणात असे स्पष्ट केले आहे की, संपादित जमिनीचे मूल्य ठरविण्यासाठी नोंदणी फी व मुद्रांक शुल्क आकारण्यासाठी मुद्रांक अधिनियमाप्रमाणे तयार करण्यात आलेल्या मूल्यांकन शीघ्र गणकाचा वापर करता येणार नाही तसेच भूसंपादन अधिका—याने संपादित जमिनीचा मोबदला ठरविण्याची पद्धत चुकीची अवलंबिल्याचे त्यामध्ये नमूद आहे. म्हणून आपणासमोरील प्रकरणातील निवाडयात शिघ्रसिद्ध गणक पद्धतीचा वापर करून संपादित जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित केलेल्या बाबीस वर

नमूद न्यायनिवाडयातील तत्व लागू होते.

१३) अर्जदाराचे असे पण कथन व पुरावा आहे की, भूसंपादन अधिका—यांनी संपादित जमिनीमधील असलेली विहीर व झाडांच्या किंमतींचा विचार योग्य रितीने केलेला नाही. तसेच जमिनीची उत्पादनक्षमता, तिची प्रत आणि त्या जमिनीमध्ये घेण्यात येणारी नगदी पिके म्हणजेच कापूस, भाजीपाला, गहू व त्यापासून होणारे निव्वळ उत्पन्न रू. ४०,०००/— प्रती हेक्टरचा विचार केलेला नाही. परंतु येथे पुनरावृत्तीच्या अनुषंगाने हे परत नमूद करावेसे वाटते की, अर्जदाराने त्याच्या शेतजमिनीत झाडे व विहीर होती आणि तो त्या जमिनीमध्ये नगदी पिके घेत होता, असे दर्शविणारा कोणताही स्वतंत्र पुरावा दाखल केलेला नाही. सरकारपक्षाच्या वतीने सदर बाबीवर अर्जदाराचा उलटतपास घेण्यात आलेला नसला तरी त्याचा अर्थ असा होत नाही की, अर्जदाराने आपली बाजू ही सबळपणे सिद्ध केलेली आहे. न्यायिकतत्वानुसार प्रतिपक्षाच्या कमकुवतपणाचा फायदा न घेता स्वत:च्या पायावर उभे राहून आपली बाजू मांडणे आवश्यक असते. परंतु येथे तसे झालेले नाही. त्याचप्रमाणे अर्जात व सरतपासात नमूद केल्याप्रमाणे संपादित क्षेत्राच्या जमिनीचे मूल्य रू. १,५०,०००/— ते रू. २,००,०००/— प्रती हेक्टर होते, हे दर्शविणारा पण पुरावा येथे अर्जदारांनी सादर केलेला नाही. अर्जदारांनी त्यांच्या संपादित क्षेत्रामध्ये तीन बोरीची व तीन मोसंबीची झाडे होती असे सांगून त्याचा मोबदला पण मागितल्याचे सांगितले. परंतु संपादित करण्यात आलेल्या क्षेत्रामध्ये तशी झाडे असल्याविषयीचे शपथेवर सांगितले असले तरी त्या झाडाचे नेमके काय वय होते व त्यापासून मिळणारे उत्पन्न किती होते व त्याचे मूल्यांकन होते हे आपणासमोर पुराव्यानिशी आणणे आवश्यक होते. त्याकामी मूल्यांकन अधिका—याला इथे तपासण्यात आलेले नाही. तसेच निवाडा ‘ई’ प्रपत्र बघितले असता तीमध्ये झाडांच्या संख्येविषयी काहीएक नमूद नाही.

निवाडा दि. ३०/०५/२००६ चे अवलोकन केले असता त्यामध्ये जोडल्या परिशिष्ट — १६ मध्ये झाडाविषयीची बाब नमूद असल्याची दिसून येते. परंतु तसा परिशिष्ट क्र. १६ इथे आपणासमोर दाखल नाही. अशा परिस्थितीत मूल्यांकन अधिकारी यांची साक्ष व अहवाल आपल्यासमोर नसल्याकारणामुळे तसेच संपादित क्षेत्रातील नमूद झाडे संयुक्त मोजणीच्या वेळी अस्तित्वात होती, ती कोणत्या पद्धतीची व प्रकारची होती, त्यांचे वय किती वर्षाचे होते, किती लहान व मोठे होते याविषयीचा कोणताही तपशील आपणासमोर नाही. सबब, भूनिर्देशनपत्रातील कथन, अर्जदाराची साक्ष व निवाडा हे त्याबाबतीत एकमेकांस सुसंगत असे दिसत नाहीत, उलट ते विसंगत दिसून येतात. अशा पद्धतीने सर्व बाबींचा विचार करता अर्जदार फळझाडांचा मोबदला मिळविण्यास पात्र आहे हे निष्कर्षित करणे अशक्य होते. त्यामुळे विसंगत व अपुरा असा पुरावा फळझाडांचा व विहिरीचा मोबदला मिळविण्याकामी विचारात घेता येणार नाही. याबाबतीत कायदयाचे प्रचलित तत्व असे आहे की, अधिकचा मोबदला मिळण्याकामी मागणीदाराने त्याची बाजू सिद्ध करण्याची जबाबदारी त्याच्यावरच असते. म्हणून वरील सर्व बाबी व आपणासमोरील वस्तुस्थिती विचारात घेता असे निष्कर्षित करणे योग्य होईल की, संपादित क्षेत्रातील विहीर व फळझाडांचा विशेष मोबदला मिळण्याविषयीची अर्जदारांनी केलेली मागणी भूसंपादन अधिका—यांनी मंजूर केलेला मावेजा अयोग्य होता हे निश्चित करण्याकरिता विचारात घेता येणार नाही. या अनुषंगाने इथे मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निवाडयातील दाखला देणे इष्ट होईल, त्याबाबतीत '' स्टेट ऑफ हरयाणा वि. गुरचरण सिंग, ए.आय.आर. १९९६, सुप्रीम कोर्ट, १०६'' यामध्ये असे ठरविण्यात आले की, जिल्हाधिकारी किंवा न्यायालय जे कोणी संपादित जमीन व फळझाडांच्या विषयीची नुकसानभरपाई निश्चित करतेवेळी संपादित जमीन व फळझाडे विषयीचा मोबदला वेगवेगळया रीतीने निश्चित करता येत नाही.

त्याच न्यायनिवाडयात पुढे असे ठरविण्यात आले की, जमिनीच्या व्याखेत त्या जमिनीपासून मिळणारे लाभ समाविष्ट असतात. अशा परिस्थितीमध्ये वरील सर्व बाबींचा विचार करता आणि तोंडी व कागदोपत्री पुराव्यात आलेली विसंगती आणि फळझाड मूल्यांकनांविषयीचा अहवाल व मूल्यांकन अधिका—याची साक्ष सादर नसल्यामुळे अर्जदारांच्या वतीने युक्तिवादादरम्यान सांगितलेली बाब की अर्जदार हे फळझाडांचा वाढीव मोबदला मिळण्यास पण पात्र आहेत, ही येथे विचारात घेता येणार नाही. तसेच वर नमूद मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिवाडयात कायदेविषयक स्थिती नमूद केल्यावरून स्वतंत्र फळझाडांविषयीची नुकसानभरपाई निश्चित करण्याची काहीएक गरज नाही. म्हणून त्या कारणांवरून अर्जदारांनी मागितलेली नुकसानभरपाईची मागणी ही प्रथमदर्शनी जास्तीची दिसून येते. त्याविषयीची मागणी सबळ पुराव्यानिशी सिद्ध झालेली नाही. त्यामुळे इथे असे निष्कर्षित करण्यात येते की, फळझाडांविषयीची वेगळी नुकसानभरपाई निश्चित करण्याची काहीएक गरज नाही.

१४) प्रस्तुत प्रकरणात पारित करण्यात आलेला निवाडा वाचण्यात आला असता संपादित जमीन जिरायती असल्यावरून तिचा दर रू. ७२०/— प्रती आर. प्रमाणे मंजूर केलेला दिसतो. अर्जदाराने मात्र संपादित क्षेत्राचा मागणी केलेला दर प्रती आर. रू. २०००/— प्रमाणे आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे अर्जदाराने दाखल केलेली खरेदीखते ही संपूर्णपणे बागायती क्षेत्राची आहेत. ती खरेदीखते कलम ४ ची अधिसूचना प्रसिद्ध झाल्यानंतरची आहेत. या अनुषंगाने अर्जदाराच्यावतीने युक्तिवादात असे प्रतिपादित की, संपादित जमीन घोडेगांव/धानोरा गावातील असून दाखल खरेदीखते ही जालना तालुक्यांतर्गत म्हणजे हातवण व उटवद येथील आहेत. त्या खरेदीखतातील शेतजमीन बागायती असून त्यांचा दर अनुक्रमे प्रती आर. रू. २११५/—, रू. १३६०/— आणि रू. १५६०/— असा

आहे. अर्जदाराच्या विधीज्ञांनी पुढे असे प्रतिपादित केले की, जरी जिरायती जमिनीविषयीची इतर ठिकाणचे खरेदीखते दाखल नसले तरी प्रस्तुत प्रकरणात दाखल करण्यात आलेल्या खरेदीखतातील नमूद बागायती शेतजमिनीच्या बागायती दराच्या अनुषंगाने प्रस्तुत प्रकरणातील जिरायती जमिनीचा दर निश्चित करावा. या अनुषंगाने इथे ''महाराष्ट्र राज्य आणि एक वि. बळीराम पाटील, २००६ (६) महाराष्ट्र लॉ जर्नल, ८२'', या प्रकरणात मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी दिलेल्या न्यायनिर्णयातील निष्कर्ष नमूद करावासा वाटतो. सदर न्यायनिर्णयात असे म्हटले आहे की, बागायत जमिनीचा बाजारभाव ठरविताना जर दुसरा पुरावा उपलब्ध नसेल तर जिरायती जमिनीच्या बाजारभावापेक्षा दुप्पट दराने बाजारमूल्य देण्यात यावे. तसेच हंगामी बागायती जमिनीला जिरायत जमिनीच्या दीडपट बाजारमूल्य देण्यात यावे. इथे आपणासमोरील वस्तुस्थिती यापूर्वीच नमूद केल्याप्रमाणे अशी आहे की, अर्जदाराची जमीन बागायती नसून जिरायती असल्याचे सिद्ध झाले आहे. परंतु संपादित जमिनीला संपादन अधिका—यांनी दिलेल्या बाजारमूल्यापेक्षा अधिकचा दर होता, हे सिद्ध करण्याकामी दाखल केलेली खरेदीखते जिरायती जमिनीबाबत नसली तरी केवळ बागायती जमिनीची खरेदीखते दाखल केली म्हणून संपादित जिरायती क्षेत्राचा दर प्रती गुंठा/आर. काय असेल हे निष्कर्षित करण्याकामी वर नमूद मा. उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयातील न्यायिकतत्वाचा इथे विचार केल्यास काहीएक वावगे होणार नाही. त्या न्यायिकतत्वाचा विचार करता अर्जदाराने दाखल केलेल्या तीन खरेदीखतातील हंगामी बागायतीविषयीचा जास्तीचा दर नमूद असलेले खरेदीखत विचारात घेणे इथे क्रमप्राप्त होईल. त्या अनुषंगाने खरेदीखत क्र. २५२२/२००४ मधील हंगामी बागायती जमिनीचा दर रू. २११५/— प्रती आर. हा इथे आधार म्हणून विचारात घेणे क्रमप्राप्त होते. परंतु सोयीसाठी ती किंमत पूर्ण रूपात म्हणजे रू. २११०/— प्रती

आर. घेणे ईष्ट होईल. इथे वर नमूद न्यायिकतत्वाचा विचार करता आपल्यासमोरील प्रकरणातील अर्जदाराच्या जिरायत जमिनीचा दर त्या बागायती दराच्या अर्धा म्हणजे रू. १०५५/— प्रती आर. होतो. सबब, अर्जदाराच्या संपादित जिरायत जमिनीचा वाजवी दर रू. १०५५/— प्रती आर. एवढा आहे, असे इथे निष्कर्षित करण्यात येते.

१५) या अनुषंगाने अर्जदारास गट क्र. १६० मधील संपादित जमिनीसाठी देय असलेल्या मोबदल्याची गणना खालीलप्रमाणे करण्यात येते.

अ. गट क्र. १६० मधील संपादित क्षेत्र : ०.४६ आर.

ब. न्यायालयाने ठरविलेला दर : रू. १०५५/— प्रती आर

क. निश्चित केलेल्या बाजारमूल्या : रू. ४८,५३०/—
प्रमाणे देय असलेली रक्कम
(०.हे४६आर X रू. १०५५/— प्रती आर)

ड. (वजा) भूसंपादन अधिका—याने : — रू. ३३,१२०/—
दिलेला मोबदला

इ. अर्जदारास देय असलेला वाढीव = **रू. १५,४१०/—**
मोबदला

१६) इथे अर्जदाराच्या कथनानुसार आणि त्याने दाखल केलेला कागदोपत्री पुरावा नोटीस कलम १२(२) ची प्रत विचारात घेता संपादित क्षेत्राचा मोबदला दि. १६/०१/२००७ रोजी अर्जदारास देण्यात आलेला दिसतो. निवाडा तक्ता ‘ई’ चे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, अर्जदाराच्या मालकीच्या गट क्र. १६० मधील क्षेत्रातील संपादित क्षेत्राच्या मंजूर मोबदल्यापैकी काही रक्कम आगाऊ देण्यात आलेली आहे आणि उरलेली रक्कम कलम ११ प्रमाणे निवाडा झाल्यानंतर देण्यात

आलेली दिसते. इथे कलम १२(२) नुसार दिलेली नोटीस व त्यात नमूद मोबदला घेण्यासाठी हजर राहण्याविषयी दिलेली तारीख १६/०१/२००७ ही अर्जदाराला आगाऊ रक्कम दिल्याची तारीख गृहित धरल्यास निवाडा तक्ता 'ई' प्रमाणे मावेजाची उर्वरित रक्कम ही उशिरा म्हणजे म्हणजेच दि. ३०/०५/२००६ रोजी पारित केलेल्या निवाडयानंतरची दिसते. संपादित क्षेत्राचा मंजूर देय मोबदला हा जमिनीचा ताबा घेण्यात आला त्या दिवशी द्यावयाचा असतो, असे गृहितक आहे. परंतु या प्रकरणात संपादित क्षेत्राचा ताबा कधी घेण्यात आला याविषयीची तारीख दोन्ही पक्षांतर्फे लेखी तसेच तोंडी स्वरूपात देण्यात आलेली नाही. त्या अनुषंगाने ताबा घेतल्याची तारीख ही कलम ११ प्रमाणे ज्या तारखेला निवाडा झाला तीच तारीख गृहीत धरावी लागेल. अशा परिस्थितीमध्ये देय मोबदल्याची रक्कम दि. ३०/०५/२००६ रोजी म्हणजेच कलम ११ प्रमाणे निवाडा झाला त्या दिवशी अर्जदाराला देणे आवश्यक होते. परंतु ती रक्कम दि. १६/०१/२००७ रोजी देण्यात आल्याचे दिसून येते, ज्याविषयी दोन्ही पक्षांतर्फे काहीएक दुमत नाही. त्यामुळे वरील कालावधीसाठी उशिरा देण्यात आलेल्या मोबदल्याच्या रकमेवर अर्जदार कलम ३४ अन्वये ९ टक्के दराने व्याज मिळविण्यासाठी पात्र आहे, असे निश्चित करण्यात येते.

१७) अर्जदाराच्या वतीने युक्तिवादादरम्यानपण पुढे असे पण प्रतिपादित करण्यात आले आहे की, न्यायालयाने दिलेल्या वाढीव मोबदल्यावर कलम ३४ व २८ प्रमाणे व्याज मिळविण्यासाठी अर्जदार पात्र आहे व तसे त्याला ते देण्याचेपण करावे. परंतु इथे हे नमूद करणे इष्ट होईल की, काही न्यायनिर्णयांमध्ये जरी कलम ३४ प्रमाणेचे व्याज हे कलम २३ प्रमाणे ठरविण्यात आलेल्या मोबदल्याच्या रकमेमध्ये द्यावयाचे असल्याविषयी म्हटले असले तरी त्याचा अर्थ त्या न्यायनिर्णयांमध्ये कलम ३४ प्रमाणे देय असलेले व्याज हे वाढीव मोबदल्यावर द्यावे, असे

ठरविण्यात आल्याचा अर्थ निघत नाही. त्याचे कारण अधिनियमातील कलम ११ प्रमाणे निवाडा देतेवेळी जिल्हाधिकारी यांनी कलम २३ व २४ मधील तरतुदींचा विचार करून निर्णय द्यावयाचा असतो. अशा परिस्थितीत कलम ११ प्रमाणे निवाडा करतेवेळी कलम १८ प्रमाणे वाढीव मोबदल्याचा विचार करताना न्यायालयाला कलम २३ च्या तरतुदींचा विचार करावा लागतो. या अनुषंगाने येथे हे नमूद करणे इष्ट होईल की, मा. सर्वोच्च न्यायालय व मुंबई उच्च न्यायालयाने भूसंपादन कायदा कलम २८ व ३४ नुसारचे व्याज हे कायद्याचे कलम २३ प्रमाणे ठरविण्यात आलेल्या मोबदल्याच्या रकमेवर दयावे, असे स्पष्टपणे सांगितलेले आहे. या अनुषंगाने अधिनियमाच्या कलम २८ व ३४ प्रमाणे देण्यात येणा—या मोबदल्यावर सदर मोबदल्याची रक्कम उशिरा देण्यात आल्याच्या कारणावरून ज्याची जमीन संपादित झाली आहे अशा व्यक्तीला त्या क्षेत्राची नुकसानभरपाई देता यावी म्हणून व्याज देण्याची तरतूद केलेली आहे. त्या अनुषंगाने कलम ३४ प्रमाणे देण्यात आलेले व्याज हे कलम ११ नुसार निवाडा देताना ठरविण्यात आलेली रक्कम जरी देण्यात उशीर झाला तर ती ठरविण्यात आलेली रक्कम जेव्हा संबंधितांना देतात तेव्हा जिल्हाधिका—यांनी तसे व्याज द्यावयाचे असते. त्याच अनुषंगाने कलम २८ प्रमाणे देण्यात येणारे व्याज हे न्यायालयाने कलम २८ प्रमाणे दाखल करण्यात आलेल्या अर्जावर न्यायनिर्णय देताना म्हणजे वाढीव मोबदल्यावर ठरविलेली असते, त्यावर ते दयावयाचे असते. कलम २८ व ३४ प्रमाणे देण्यात येणारे व्याज हे ठरविण्यात आलेली मोबदल्याची रक्कम, पुरक भत्ता व दिलासा रक्कम अशा एकत्रित रक्कमेवर दयावयाची असते. परंतु कलम २८ व ३४ च्या तरतुदी भिन्न आहेत. अशा परिस्थितीमध्ये न्यायालयाने ठरविलेल्या वाढीव मोबदल्यावर कलम ३४ प्रमाणे अतिरिक्त व्याज देणे कायद्याने योग्य नाही. तसे केल्यास कलम २८ प्रमाणे देण्यात येणारे व्याज

अधिक कलम ३४ प्रमाणे देण्यात येणारे व्याज हे दुहेरी व्याज होईल. प्रचलित तत्वानुसार कलम ११ प्रमाणे देण्यात आलेल्या निवाडयाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या कालावधीसाठी ९ टक्के + ९ टक्के असे १८ टक्के आणि त्यानंतर पैसे मिळेपर्यंतच्या कालावधीसाठी ३० टक्के दराने व्याज दिल्यासारखे होईल. सबब दुहेरी व्याज देणे कायद्याला अपेक्षित नाही. म्हणून येथे अर्जदाराने मागणी केल्याप्रमाणे वाढीव मोबदल्याच्या रक्कमेवर कलम ३४ प्रमाणे व्याज देता येणार नाही. अर्जदार हा वाढीव रक्कमेवर फक्त पुरक भत्ता, वाढीव किंवा दिलासा भरपाई आणि कलम २८ प्रमाणे व्याज मिळविण्यासाठी फक्त पात्र आहे. या अनुषंगाने व सविस्तर चर्चिल्याप्रमाणे अर्जदार हा वाढीव मोबदला तसेच भूसंपादन अधिनियमांतर्गत मिळणा—या अनुषंगिक फायद्यांस पात्र आहे. सबब, मुद्दा क्र. १ व २ चे निष्कर्ष त्या अनुषंगाने होकारार्थी देण्यात येतात.

(१८) मुद्दा क्र. ३ :— मुद्दा क्र. १ व २ च्या वरील कारणमिमांसा व त्यावरील निष्कर्षानुसार अर्जदारांचा भूनिर्देशन अर्ज खर्चासह अंशतः मंजूर करणे योग्य होईल. म्हणून मुद्दा क्र. ३ चा निष्कर्ष हा पुढील आदेशाप्रमाणे देण्यात येतो.

आदेश

अर्जदाराचे भूनिर्देशनपत्र हे खालीलप्रमाणे खर्चासह अंशतः मंजूर करण्यात येते.

(०१) गैरअर्जदारांनी अर्जदारास संपादित क्षेत्राचा वाढीव मोबदला म्हणून रक्कम रू. १५,४१०/— (अक्षरी रू. पंधरा हजार चारशे दहा केवळ) द्यावेत. तसेच त्या वाढीव मोबदला रकमेवर अधिनियम कलम ४(१) च्या अधिसूचनेपासून म्हणजेच दि. ०८/०४/२००४ पासून अधिनियम कलम ११ नुसार पारित निवाडा तारखेपर्यंत म्हणजेच दि. ३०/०५/२००६

पर्यंतच्या कालावधीसाठी द.सा.द.शे. १२% दराने अधिनियम कलम २३(१—अ) नुसार पुरक रक्कम (component) द्यावी.

(०२) तसेच गैरअर्जदारांनी वर निर्देशित केलेल्या वाढीव मोबदला रकमेवर अधिनियम कलम २३(२) प्रमाणे अर्जदारास ३०% दिलासा (solatium) म्हणून जास्तीची द्यावी.

(०३) परिच्छेद क्र. १ व २ मध्ये निर्देशित केलेल्या एकूण रकमेवर निवाडा तारीख दि. ३०/०५/२००६ पासून दि. १६/०१/२००७ पर्यंतच्या कालावधीसाठी अधिनियम कलम २८ प्रमाणे ९% दराने व्याज अर्जदारास द्यावे आणि त्यानंतर दि. १७/०१/२००७ पासून संपूर्ण देय रक्कम वसुल होईपर्यंत त्या रकमेवर १५% दराने व्याज त्यांना द्यावे.

(०४) अर्जदारास उशिरा देण्यात आलेल्या रकमेवर अधिनियम कलम ३४ प्रमाणे निवाडा तारखेपासून म्हणजे दि. ३०/०५/२००६ पासून मोबदला दिल्या तारखेपर्यंत म्हणजे दि. १६/०१/२००७ पर्यंतच्या कालावधीसाठी ९% दराने व्याज द्यावे.

(०५) प्रस्तुत भूनिर्देशनपत्राचा अर्जदारांना झालेला खर्च गैरअर्जदारांनी द्यावा व स्वत:चा खर्च स्वत: सोसावा.

(०६) मंजूर केलेला वाढीव मोबदला विचारात घेता अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क (Deficient Court Fees) देणे आवश्यक असल्यास अर्जदारांनी तो जमा करण्याचे करावे.

(०७) येणेप्रमाणे हुकूमनामा तयार करण्यात यावा.

स्वा/—

दिनांक:— ३०/०८/२०१४ (सं.भा.जोशी)

२रे सह दिवाणी न्यायाधीश (व.स्तर),
जालना.

<u>प्रमाणपत्र</u>

प्रमाणित करण्यात येते की, पी.डी.एफ. फाईल मधील शब्द न शब्द मुळ निकालपत्रा प्रमाणे आहे.

लघुलेखकाचे नांव : ना.नं.दुधगांवकर

न्यायालयाचे नांव : २रे सह दिवाणी न्यायालय (व.स्तर),जालना.

दिनांक : ३०/०८/२०१४

स्वा/—

लघुलेखक