

CNR NO.:MHAH17-002843-2019

दाखल तारीख - २०/१०/२०१०

नोंदणी तारीख - २३/०२/२०११

निकाल तारीख - ०६/०३/२०२०

कालावधी - वर्षे-महिने-दिवस

०९ ०४ १५

दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, राहाता जि. अहमदनगर यांचे न्यायालयात
(प्रविण पं. मोदी यांचेसमोर)

भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.११९/२०११.

निशाणी क्र.४८.

दिपक पि. गोपाळराव गांधी

वय:-५२ वर्षे, धंदा:- शेती,

रा.राहाता, जि.अहमदनगर.अर्जदार.

विरुद्ध

१. महाराष्ट्र शासन करीता

उपविभागीय अधिकारी,

शिर्डी, ता.राहाता, जि.अहमदनगर

२. शिर्डी नगर पंचायत, शिर्डी

रा.राहाता, जि.अहमदनगर.गैरअर्जदार.

श्री.जी.डी.करमासे व श्री.एस.जे.बोडखे, विधीज्ञ अर्जदाराकरीता.

श्री.ए.डी.टुपके, दुय्यम सरकारी विधीज्ञ गैरअर्जदार क्र.१ करीता.

श्री.आर.एस.जपे, विधीज्ञ गैरअर्जदार क्र.२ करीता.

- न्यायनिर्णय -

(निकाल तारीख ०६.०३.२०२०)

प्रस्तुत भुसंपादन निर्देशन प्रकरण भुसंपादन अधिनियम १८९४ मधील
कलम १८ अन्वये अंतिम निवाडा संचिका क्र.एल.ए.क्यू/एस.आर/९/२००७

दि.३०.११.२००९ नुसार देण्यात आलेली भुसंपादनाची भरपाई वाढवून मिळण्याकरीता दाखल केलेले आहे.

२. प्रकरणाची हकीकत थोडक्यात अशी की,

उपविभागीय अधिकारी श्रीरामपूर भाग, श्रीरामपूर तथा विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी नगर-मनमाड रस्ता साईश्रद्धा हौसींग सोसायटीपर्यंत २४.०० मीटर रुंदीच्या वळण रस्त्यासाठी मौजे शिर्डी तालुका राहाता येथील अर्जदाराच्या गट क्र.१८७/१ मधील २६९४.०० चौ.मी. क्षेत्राचे संपादन केले होते. त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

१. भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम ४(१) खालील अधिसूचना

राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याची तारीख : दि.२८.०२.२००८.

२. अंतिम निवाड्याची तारीख: दि.३०.११.२००९.

३. भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम १२(२) खालील नोटीस
अर्जदारांना प्राप्त झाल्याची दि.२३.१२.२००९.

३. उपविभागीय अधिकारी श्रीरामपूर भाग, श्रीरामपूर तथा भुसंपादन अधिकारी यांनी नगर-मनमाड रस्ता साईश्रद्धा हौसींग सोसायटीपर्यंत २४.०० मीटर रुंदीच्या वळण रस्त्यासाठी मौजे शिर्डी तालुका राहाता येथील जमीनींचे भुसंपादन केले होते. त्यांनी अंतिम निवाड्यानुसार सन २००३ पासूनचे व्यवहार विचारात घेवून संपादीत जमीनींपैकी अर्जदाराच्या सर्व्हे क्रमांक १८७/१ पैकी मधील २६९४.०० चौ.मी. क्षेत्रास त्याच संपादनातील सर्व्हे क्रमांक १०५ पैकी व १०८ पैकी मधील संपादीत क्षेत्रासाठी विचारात घेतलेला सर्व्हे क्रमांक १०९/४ पैकी मधील १४०० चौ.मी. क्षेत्राचा दि.२९.०५.२००५ रोजीचा विचारात घेतलेल्या व्यवहाराप्रमाणे काल्पनिक वाढ देवून आलेला दर रु.२७५०/- प्रति चौरस मीटर दरामध्ये २० टक्के घट देवून येणारा रु.२२००/-प्रति चौरस मीटर दर निश्चित केला होता. त्याप्रमाणे एकुण भरपाई रु.५९,२६,८००/- त्यावर इतर फायदे व व्याज दिले होते. अर्जदाराकडून सदरचा निश्चित केलेला दर योग्य नसून त्यासाठी संपादीत क्षेत्राची सद्य स्थिती विचारात घेण्यात आलेली नाही असा आक्षेप घेवून वाढीव भरपाईची मागणी करण्यात आलेली आहे.

४. अर्जदाराने भुसंपादनाचा मोबदला देतांना विचारात घेतलेला खरेदीचा

व्यवहार विश्वासक आणि खरा नसून कमी किंमत मुद्रांक वाचविण्यासाठी त्यात दर्शविण्यात आली होती असे कथन केले आहे. भुसंपादन अधिकारी यांनी संपादीत क्षेत्र नगर-मनमाड राज्य महामार्गालगत असून त्याचे बाजारमुल्य जास्त आहे याचा विचार केलेला नाही. त्यांनी योग्य ती चौकशी केलेली नाही. जमीनीचे योग्य ते गट तयार केलेले नाही. जमीनीत केलेली सुधारणा विचारात घेण्यात आलेली नाही. संपादनामुळे इतर भागास बाध येत असल्याचे विचारात घेण्यात आलेले नाही. त्यामुळे रु.१०,०००/- प्रति चौरस मीटर या दराने भरपाई मंजूर करून रु.०२,६९,४०,०००/- त्यावर इतर फायदे आणि व्याज देण्यात यावेत अशी मागणी केली आहे.

५. गैरअर्जदार क्र.२ याने निर्देशन अर्जास त्यांचा खुलासा (नि.११) दिलेला असून गैरअर्जदार क्र.१ यांनी पुरसीस (नि.३७) देवून गैरअर्जदार क्र.१ यांनी दिलेला खुलासा स्वीकारला आहे. त्यांनी अर्जात केलेले कथन आणि मागणी योग्य व कायदेशीर नसून त्यांना मान्य व कबूल नाही असे म्हणणे मांडले आहे. अर्जदाराने वस्तुस्थिती विरहीत परिस्थितीचा गैरफायदा घेणा-या गैरवाजवी मागण्या केलेल्या आहेत. भुसंपादन अधिकारी यांनी जागेची किंमत ठरवणारे तज्ञ आणि योग्य अधिकारी यांनी करून दिलेल्या किंमतीचा विचार केलेला आहे. त्याच्याशी नगरपरिषदेचा कोणताही संबंध येत नाही. भुसंपादन अधिकारी यांनी केलेली कारवाई योग्य आहे. रकमेवर दिलासा व इतर रक्कमही देण्यात आलेली आहे. त्यामुळे आता कोणतीही वाढीव रक्कम देण्याचे कारण नाही. करीता निर्देशन अर्ज फेटाळण्यात यावा असे त्यांनी शेवटी म्हणणे मांडले आहे.

६. माझे पुर्वाधिका-यांनी दि.२५.०७.२०१४ रोजी इंग्रजीमध्ये वादमुद्दे (नि.१७) कायम केलेले आहेत. त्यावरील निष्कर्ष व त्याबाबतची कारणमीमांसा मी त्यासमोर व त्याखाली देत आहे.

अ.क्र.	वादमुद्दे	निष्कर्ष
१.	अर्जदार असे सिद्ध करतो का की, विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी .. दिलेली भुसंपादनाची भरपाई अपुरी व अयोग्य आहे ?	होय.

२. अर्जदार विशेष भुसंपादन होय.

अधिकारी यांनी दिलेली नुकसान .. वाढीव मोबदला रु.१०,०७,५५६/-
भरपाई वाढवून मिळण्याचा त्यावर नियमानुसार इतर फायदे व व्याज.
हक्कदार आहे काय ? असल्यास
किती ?

३. काय आदेश आणि सहाय ? .. अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमीमांसा

७. अर्जदाराने त्याचे सरतपासणीचे शपथपत्र (नि.२६) देवून सूची क्र.२ आणि खरेदीखतावर भरवसा ठेवला आहे. गैरअर्जदार क्र.१ करीता दुय्यम सरकारी विधीज्ञ यांनी पुरसीस दि.०७.०२.२०२० (नि.४३) आणि गैरअर्जदार क्र.२ करीता त्यांचे विदवान विधीज्ञांनी पुरसीस दि.०१.०२.२०२० (नि.४२) देवून त्यांना ज्यादा तोंडी पुरावा देणे नाही असे सांगितले आहे. अर्जदाराकडून दाखल करण्यात आलेल्या कागदोपत्री पुराव्याचा मी पुढील विवेचनात उल्लेख करीत आहे. अर्जदाराचे विद्वान विधीज्ञ, गैरअर्जदार क्र.१ करीता दुय्यम सरकारी विधीज्ञ आणि गैरअर्जदार क्र.२ च्या विदवान विधीज्ञांचा सविस्तर युक्तीवाद ऐकला.

८. मुद्दे क्र.१ व २ करीता:- अर्जदाराने त्याचे सरतपासणीचे शपथपत्रात (नि.२६) विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी योग्य व विश्वासाह खरेदी व्यवहाराचा विचार करून भरपाई देण्यासाठी दर निश्चित केलेला नाही. त्यांनी जमीनीमध्ये करण्यात आलेले काम आणि जमीनीची पोत याचा विचार करून योग्य गट न करता दर निश्चित केलेला आहे जो वाजवी व योग्य नाही असे सांगितले आहे. संपादीत जमीन वाणिज्य वापरासाठी योग्य होती. सन २००८ मध्ये जमीनीचा प्रति चौरस मीटर भाव रु.१०,०००/- होता असेही सांगितले आहे. त्यांनी ज्या खरेदीखतांचा हवाला दिला आहे त्यापैकी खरेदीखत क्र.१२४४ आणि १२४५ दोन्ही दि.२४.०४.२००७ (नि.४४ व ४५) याचा विचार अंतिम निवाडयामध्ये करण्यात आलेला आहे. खरेदीखत दस्त क्र.२८९३ दि.०२.०६.२०११ (नि.४६) हे भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम

४ खाली अधिसूचना दि.२८.०२.२००८ नंतरचे आहे. त्यामुळे त्याचा विचार करता येत नाही.

९. अंतिम निवाडा दि.३०.११.२००९ (नि.४७) सोबत पान क्र.१२ नंतर जोडलेल्या विचारात घेतलेल्या खरेदी व्यवहाराच्या यादीमध्ये खरेदीखत दस्त क्र.१२४४ आणि १२४५ दोन्ही दि.२४.०४.२००७ चा उल्लेख पान क्र.१२ व १३ वर आहे. विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी अंतिम निवाड्याचे पान क्र.१२ वर शेवटच्या दुस-या परिच्छेदामध्ये सदर दोन्ही व्यवहारासह अनुक्रमांक ९ वरील गट क्र.१०९/४ पैकी चा व्यवहार तुलनेसाठी विचारात घेणे योग्य व उपयुक्त असल्याचे आणि संपादीत जागेच्या आजुबाजूस उपलब्ध असल्याने तुलनात्मक आहे असे म्हंटलेले आहे. अनुक्रमांक १२ व १३ मधील व्यवहार संपादीत जागेच्या लगत उत्तरेत स्थित आहेत. परंतु त्यातील खरेदी क्षेत्र तुलनेने जास्त असल्याने आणि संपादन क्षेत्र कमी असल्यामुळे ते व्यवहार उपयुक्त वाटत नाहीत. त्यामुळे विचारात घेतलेले नाहीत असे विवेचन केलेले आहे. वास्तविक सदर व्यवहाराचा प्रति चौरस मीटर दर त्यातील खरेदी तारखेस रु.२९७०/- आहे आणि विचारात घेतलेल्या अनुक्रमांक ९ वरील खरेदी व्यवहाराचा दर त्यातील खरेदी तारखेस रु.२१४३/- चौरस मीटर आहे. जो अधिसूचनेच्या तारखेस त्यामध्ये दहा टक्के प्रतिवर्ष काल्पनिक वाढ देवून रु. २७५०/- करण्यात आलेला आहे. अनुक्रमांक १२ व १३ वरील व्यवहार दि.२४.०४.२००७ चे असून त्यामध्ये कलम ४ चे अधिसूचनेची दिनांक २८.०२.२००८ पावेतो काल्पनिक १० टक्के वाढ दिल्यास खरेदी व्यवहाराच्या तारखेपासून अधिसूचनेच्या तारखेपावेतो १० महिन्यांसाठी रु.२४८/- वाढविल्यास तो दर रु.३२१८/- येतो. त्यामुळे तोही व्यवहार्य असल्याचे दिसून येते. सदर दोन्ही खरेदीखते श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्त व्यवस्था शिर्डी यांचेकरीता करण्यात आलेली आहेत. त्यातील खरेदीचे क्षेत्र जरी जास्त असले तरी ते भुसंपादनाच्या लगतच्या काळातील आहेत. त्यामुळे त्यातील दराचा विचार भुसंपादन अधिकारी यांनी करावयास पाहिजे होता जो आता करणे योग्य होईल.

१०. विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी अंतिम निवाड्यात (नि.४७) पान क्र.१३ वर अर्जदाराचे संपादीत क्षेत्र नगर-मनमाड रस्त्यापासून पूर्व बाजूस असून

पूर्वेकडे गेल्यास विकसन क्षमता कमी होत असल्याने दर कमी होतात असे विवेचन करुन निश्चित केलेल्या दरात २० टक्के घट दिलेली आहे. अर्जदाराकडून भुसंपादनातील सर्व क्षेत्रांना सारखेच बाजार भाव होते असे दाखवून देण्यात आलेले नाही. त्यामुळे सदरची २० टक्के घट व्यवहार्य वाटते. आता विचारात घेतलेल्या व्यवहाराप्रमाणे आलेला दर रु.३२१८/- च्या २० टक्के रक्कम रु.६४४/- येईल. त्यामुळे तेवढी घट निश्चित केलेल्या दरामध्ये केल्यास रु.२५७४/- प्रति चौरस मीटर असा दर येईल. त्याप्रमाणे अर्जदारास भरपाई देणे योग्य होईल. अर्जदाराची २६९४.०० चौ.मी क्षेत्र संपादीत करण्यात आलेले आहे. त्याची सदर दराने एकुण भरपाई रु.६९,३४,३५६/- येईल. अर्जदारास रु.५९,२६,८००/- एवढी भरपाई देण्यात आलेली आहे. त्यामुळे त्यास वाढीव भरपाई म्हणून रु.१०,०७,५५६/- त्यावर इतर फायदे व नियमाप्रमाणे व्याज देय होईल. करीता मी मुद्दे क्र.१ व २ त्या अनुषंगाने उत्तरीत करीत आहे.

११. मुद्दा ३ करीता:- विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी भरपाई देतांना अर्जदाराने भरवसा ठेवलेली खरेदीखते विचारात घेतली होती. परंतु ती जास्त क्षेत्राची असल्याचे निरीक्षण नोंदवून नाकारली होती. वास्तविक ती खरेदीखते भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम ४ खालील अधिसूचनेच्या लगतच्या काळातील आणि विश्वासार्ह असल्याचे दिसून आलेले आहे. त्यामुळे त्याप्रमाणे दर निश्चित करुन वाढीव भरपाई देण्यात आलेली आहे. अर्जदारास भुसंपादन अधिनियम कलम १२(२) मधील नोटीस दि.२३.१२.२००९ रोजी मिळाल्याचे भुसंपादन अधिकारी यांनी निर्देशन अर्जासोबत दिलेल्या माहितीमध्ये कळविले आहे. अर्जदार त्यास दि.२७.१२.२००९ रोजी सदर नोटीस मिळाल्याचे सांगत आहे. प्रस्तुतचा निर्देशन अर्ज दि.२९.०१.२०१० रोजी दाखल केलेला आहे. वरील दोन्ही तारखांचा विचार केला तरी सदरचा अर्ज भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम १८(२)(ब) नुसार विहित कालावधीत दाखल करण्यात आलेला असल्याचे दिसून येते. करीता मी मुद्दा क्र.३ च्या उत्तरात खालील आदेश करीत आहे.

आदेश

१. अर्ज खालीलप्रमाणे मंजूर करण्यात येतो.

२. गैरअर्जदारांनी अर्जदार यास वाढीव मोबदला म्हणून संपादीत जमीनीसाठी एकूण रु.१०,०७,५५६/- (रुपये दहा लाख सात हजार पाचशे छपन्न मात्र) दयावेत. तसेच सदर रकमांवर अधिनियमाचे कलम ४(१) च्या अधिसूचनेच्या तारखेपासून म्हणजेच दि.२८.०२.२००८ पासून अंतिम निवाड्याची दिनांक ३०.११.२००९ किंवा संपादीत क्षेत्राचा ताबा घेतला त्या तारखेपावेतो यापैकी जी आधी असेल त्या तारखेपावेतो द.सा.द.शे.१२ टक्के दराने कलम २३ (१अ) प्रमाणे पुरक (कंपोनेन्ट) रक्कम दयावी.
३. गैरअर्जदारांनी भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम २३(२) प्रमाणे वरील वाढीव मोबदला रकमेवर ३० टक्के दराने दिलासा (सोलिशियम) रक्कम दयावी.
४. गैरअर्जदारांनी अर्जदारास भुसंपादन अधिनियम १८९४ कलम २८ प्रमाणे उपरोक्त नमुद परिच्छेद क्र.२ व ३ मधील रकमांवर संपादीत जमीनीचा ताबा घेतल्यापासून एक वर्षापर्यंत ९ टक्के व त्यानंतर रकमांचे अंतिम प्रदान करेपर्यंत १५ टक्के दराने व्याज दयावे.
५. गैरअर्जदारांनी अर्जदारास प्रमाणात खर्च दयावा आणि स्वतःचा खर्च स्वतः सोसावा.
६. वरीलप्रमाणे हुकूमनामा करावा.

राहाता.

दि. ०६.०३.२०२०.

(प्रविण पं. मोदी)

दिवाणी न्यायाधीश, व. स्तर,

राहाता