CNR No. MHRG040024512025

दाखल तारीख	:	२०/०६/२०२५
नोंदणी तारीख	:	२०/०६/२०२५
निकाल तारीख	:	०६/०४/२०२६
कालावधी	:	०० व. ०९ म. १७ दि.

२ रे सह दिवाणी न्यायाधीश, व.स्तर, पनवेल–रायगड यांचे न्यायालयात
(पिठासीन अधिकारी : ए.एस. बडगुजर)

भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.३४/२०२५
निशाणी क्र.४२/अ

चंद्रभागा उर्फ लीला काशिनाथ पुरी
वय : ८१ वर्षे, कामधंदा – गृहिणी,
रा. साईबाबा मंदिराजवळ, घर नं.११७,
साईबाबा नगर, खोपोली, ता. खालापूर, ... **अर्जदार**
जि. रायगड

वि.

उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) तथा
उपविभागीय अधिकारी, कर्जत–रायगड ... **सामनेवाला**

अर्जदारांतर्फे विधीज्ञ	–	मंजित ठाकूर.
सामनेवालातर्फे जिल्हा सरकारी वकील	–	संतोष पवार.

न्यायनिर्णय

(दिनांक ०६/०४/२०२६ रोजी घोषित)

प्रस्तुतचा अर्ज मौजे सारसन, ता. खालापूर, जि. रायगड येथील सर्व्हे क्र.१४, हिस्सा क्र.३ पुर्ण, क्षेत्र ०.८२.४ हे.आर. या संपादित जमिनीस प्रति चौ.मी. रुपये २,०००/– प्रमाणे रक्कम त्यावर ३०% सोलेशियम, १२% वाढीव दर व जाहीरनामा प्रसिध्द झाल्यापासून पहिले

वर्षी ९% व त्यानंतर १५% प्रमाणे वरील रकमेवर व्याज देणेकरीता भूसंपादन अधिनियम कलम २८–अ(३) अन्वये दाखल केला आहे.

२. अर्जदारांचे अर्जातील थोडक्यात कथन असे की, मौजे सारसन, ता. खालापूर, जि. रायगड येथील सर्व्हे क्र.१४, हिस्सा क्र.३ पुर्ण, क्षेत्र ०.८२.४ हे.आर. ही मिळकत अर्जदारांच्या मालकीची व ताबेकब्जाची वहिवाटीतील मिळकत होती. सदरची मिळकत ही शासनाने दिनांक १०/०४/१९९६ रोजीच्या नोटीफिकेशनने मुंबई–पुणे द्रुतगती मार्गासाठी संपादित केलेली आहे. सदर मिळकतीचा भुसंपादन कायदा, कलम ११ प्रमाणे निवाडा दिनांक ११/०८/१९९७ रोजी जाहीर झाला. सदर निवाडयानंतर सामनेवाले यांनी अर्जदारांना दिलेली भुसंपादन कायद्याचे कलम १२(२) अन्वयेची नोटीस अर्जदारांना मिळालेली असुन सामनेवाले यांनी ठरविलेली नुकसानभरपाईची रक्कम नगण्य, अयोग्य व बेकायदेशीर असुन ती अर्जदारांना मान्य नाही. निवाडयाप्रमाणे देऊ केलेली रक्कम नगण्य असल्याने व अर्जदारांना ती मान्य नसल्याने सामनेवाले यांच्याकडे आक्षेप व्यक्त केला, परंतु अर्जदारांच्या आर्थिक अडचणीस्तव त्यावेळी अर्जदारांनी भुसंपादन कलम १८ प्रमाणे वाढीव नुकसानभरपाई मिळण्याकरिता रेफरन्स अर्ज दाखल केला नव्हता. त्यानंतर अर्जदारांनी भुसंपादन अधिनियम, कलम २८अ प्रमाणे दिनांक ०३/१२/२०२४ रोजी सामनेवाले यांच्याकडे रेफरन्स अर्ज दाखल केला व अर्जदारांना दिनांक १७/१२/२०२४ रोजी भुसंपादन अधिनियम, कलम १२(२) प्रमाणे नोटीस देण्यात आली. त्याअन्वये सामनेवाले यांनी भुसंपादन अधिनियम, कलम २८अ चा निवाडा दिनांक १७/१२/२०२४ रोजी जाहीर केल्याचे अर्जदारांना दिनांक १७/१२/२०२४ रोजी कलम १२(२) ची नोटीस मिळाली तेव्हा प्रथम समजले. अर्जदारांनी निवाडयाची सही शिक्क्याची नक्कल मिळण्याकरिता दिनांक १८/१२/२०२४ रोजी सामनेवाले यांच्याकडे अर्ज केल्यानंतर

अर्जदारांना दिनांक १९/१२/२०२४ रोजी नक्कल देण्यात आली. सदर निवाडयाप्रमाणे नुकसानभरपाईची रक्कम अन्यायकारक असुन अर्जदारांच्या जमिनीची योग्यता व बिनशेती महत्व लक्षात न घेता जाहीर केलेली आहे. सदर मिळकत कलम ४ अन्वयेचे नोटीफिकेशन महाराष्ट्र राजपत्रात दिनांक १०/०४/१९९६ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले असुन सदर जागेचे मुल्यनिर्धारण दिनांक १०/०४/१९९६ रोजी ठरविणे आवश्यक आहे. सामनेवाले यांनी सदर मिळकतीबाबत नुकसानभरपाई ठरविताना कोणतेही कायदेशीर, शास्त्रोक्त व संयुक्तिक बाबींचा आधार न घेता निवाडा जाहीर केलेला आहे. मौजे सारसन येथील इतर अनेक शेतकऱ्यांच्या ज्या मिळकती दिनांक १०/०४/१९९६ च्या नोटीफिकेशनने संपादित झाल्या त्या रेफरन्स अर्जात वाढीव नुकसानभरपाई जाहीर केली आहे. ही बाब सामनेवाला यांना ज्ञात असुन त्यांनी प्रस्तुत प्रकरणातील भुसंपादन अधिनियम, कलम २८–अ प्रमाणे जाहीर केलेल्या निवाडयात कमी बाजारमुल्य दिलेले असुन मिळकतीचे संपादन सक्तीच्या स्वरूपात झालेले असुन अर्जदारांकडील सर्व जमिनी सामनेवाले यांनी हिरावुन घेतल्याने अर्जदारांचे उत्पन्नाचे व बिनशेती उपयोगाचे साधन सामनेवाले यांनी काढून घेतले आहे.

३. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, मुंबई महानगराशी अर्जदारांच्या जमिनीस जोडणारा अल्प अंतराचा हमरस्ता सन १९७० मध्ये सरकारने ठाणा खाडीवर पुल बांधल्याने उपलब्ध झालेला असुन पुलाच्या बांधकामामुळे अर्जदारांची जमीन मुंबई महानगरापासुन नजीकच्या अंतरावर आली असल्याने जमिनीस बिनशेती उपयुक्तता प्राप्त झाली होती. सन १९७० मध्ये वाहतुकीसाठी पुल खुला करण्यात आला व संपादनाच्या तारखेपुर्वी ठाणा खाडी पुलास समांतर रस्त्याच्या वाहतुकीसाठी नवीन पुल बांधण्यात आला व तो वाहतुकीसाठी खुला होता. सदर जमीन मुंबई–पुणे

हमरस्त्यापासुन नजीकच्या अंतरावर असुन हमरस्त्याने ती मुंबई या महानगराशी, तसेच पनवेल, खालापूर, खोपोली व उरण या औद्योगिक व वाणिज्य केंद्रांशी जोडली गेली होती. या ठिकाणी असलेल्या उच्च प्रतीच्या नागरी सोयी व सुविधा अर्जदारांच्या जमिनीजवळ अत्यल्प खर्चात उपलब्ध झालेल्या होत्या. संपादीत मिळकत मुंबई, पुणे, बँगलोर या राष्ट्रीय महामार्गापासुन अत्यंत जवळ असुन खालापूर, कर्जत व पनवेल शहर यांच्या मधोमध आहे. पनवेल शहरालगत नैना आंतरराष्ट्रीय विमानतळ होणार असुन खारघर आंतरराष्ट्रीय विमानतळापासुन सुमारे २५ ते ३० कि.मी. अंतरावर आहे. सरकारी एस.टी. बस सेवा व खाजगी वाहने यांची वाहतुक सेवा मुबलकपणे उपलब्ध असुन पाणी, विज, दळणवळणाची साधने, रस्ते, जोडरस्ते यांनी संपादीत मिळकतीभोवती जाळे पसरलेले आहे. संपादीत मिळकतीपासुन पनवेल शहराची महानगरपालिका हद्द २० ते २५ कि.मी. अंतरावर असुन सदर क्षेत्र महानगरपालिकेच्या नैना प्रकल्पात वाढीव गावठाण क्षेत्रात समाविष्ट केले जाण्याची शक्यता आहे. संपादीत मिळकतीस पाणी, विज, दळणवळणाची साधने, रस्ते, जोडरस्ते यांनी संपादीत मिळकतीभोवती जाळे पसरलेले असुन नोटीफिकेशनपासुन सदर मिळकतीस बिनशेती महत्व प्राप्त झालेले आहे. मिळकतीपासुन रायगड जिल्हयातील सर्वात मोठे औद्योगिक क्षेत्र पाताळगंगा हे संपादीत मिळकतीपासुन ६ कि.मी. अंतरावर असुन रिलायन्स इंडस्ट्रीज, ओर्के पॉलीस्टर, बॉम्बे डाईंग, जर्मन रेमेडीज, सिप्ला, टाटा फार्मा, राम पेट्रोलियम, सिध्देश्वर केमिकल्स अशा अनेक नामांकित कंपन्या तेथे कार्यरत असुन रसायनी औद्योगिक क्षेत्र सदर मिळकतीपासुन ६ ते ८ कि.मी. अंतरावर आहे. तेथे एच.ओ.सी.एच.आय.एल. यासारख्या कंपन्या पुर्वीपासुन प्रस्थापित असुन सदर मिळकतीपासुन रिलायन्स इंडस्ट्रीजचे मालक धिरुभाई अंबानी यांच्या नावाचे अंबानी नगर मुंबई–पुणे राष्ट्रीय महामार्गाला लागुन आहे. तेथे शाळा,

कॉलेज, हॉस्पीटल, निवासी वसाहती, शॉपिंग कॉम्प्लेक्स, ट्रान्सपोर्ट, दळणवळण ची सोय असल्याने सदर मिळकतीस पाणी, विज, रस्ते, जोडरस्ते इत्यादीची सोय आहे. मिळकतीचा निवासी, अनिवासी, वाणिज्य किंवा औद्योगिक कारणाकरिता वापर करता येण्याची वस्तुस्थिती असुन याचा जाणीवपुर्वक उल्लेख सामनेवाले यांनी निवाडयात केलेला नाही. संपादीत मिळकतीपासुन जवळ असलेल्या राष्ट्रीय महामार्गावर दुतर्फा अनेक पेट्रोलपंप, हॉटेल्स व गॅरेजेस असुन एस.टी. बसचा पुर्वीपासुन अधिकृत एस.टी. स्टॉप जवळ आहे.

४. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, मोहोपाडा, रसायनी येथे मोठया प्रमाणावर नागरी वस्ती असुन सदर गावे एक शहर म्हणुन झपाटयाने उदयास येत आहेत. शाळा, कॉलेज, हॉस्पीटल, हॉटेल्स, दुकाने, गॅरेज, सिनेमा थिएटर, रिक्रीएशन क्लब, खेळाची मैदाने यांची सोय मिळकतीपासुन काही अंतरावर असुन पनवेल शहर २५ कि.मी. अंतरावर आहे. संपादीत मिळकतीपासुन जवळ बाराही महिने पाणी असलेली गोडया पाण्याची वाहती नदी असल्याने आजुबाजूची जमीन दुपीक बनलेली आहे. भात पिकाशिवाय अल्प खर्चात व अल्पावधीत जास्त पैसा देणाऱ्या भाजीचे मळे असुन खालापूर तालुक्यातील खोपोली हे औद्योगिक क्षेत्र संपादीत मिळकतीपासुन ३ कि.मी. अंतरावर आहे. सदर शहर मुंबई–पुणे राष्ट्रीय महामार्गापासुन महत्वाचा दुवा असुन मध्य रेल्वेचे एक जंक्शन आहे. माथेरान हे प्रसिध्द व ऐतिहासिक ठिकाण जवळ असुन मोरबे धरण प्रकल्पाकरिता अनेक हेक्टर जमीन ३० ते ३५ वर्षांपुर्वी संपादीत करण्यात आलेल्या आहेत. याव्यतिरीक्त अष्टविनायकांपैकी महड हे मिळकतीपासुन २ कि.मी. च्या त्रिज्येत असुन साजगाव हे धार्मिक क्षेत्र जवळ आहे. मेगासिटी प्रकल्प सरकारने या मिळकतीच्या नोटीफिकेशनपुर्वी आखलेला असुन त्यांच्या संपादनाची प्रक्रिया सुरु आहे. खाजगी भांडवलदार संपादीत मिळकती चढेल भावाने

विकत घेण्यास तयार असुन यांचा उल्लेख ॲवॉर्डमध्ये न करता अर्जदारांची मिळकत निकृष्ट दर्जाची दाखविण्याचा प्रयत्न सामनेवाले यांनी केलेला आहे. सारसन गावात शिक्षणाची, पिण्याच्या पाण्याची, विजेची व अंतर्गत रस्त्याची सोय असुन खाजगी, वैद्यकीय सोय, एस.टी.ची सोय उपलब्ध आहे. रिक्षा व इतर वाहनांची सोय उपलब्ध असुन सामनेवाले यांनी त्यांच्या निवाडयात सदर बाब नमुद केलेली नसुन मिळकत ही गोडया स्वरुपाची, सपाट पृष्ठभागाची व दुबार पिकाची मिळकत असुन मिळकतीचे बांध हे जास्तीत जास्त दीड फुट उंचीचे असुन अर्जदाराच्या दोन्ही संपादीत मिळकतींपैकी काही क्षेत्र संपादीत केलेले असल्याने मुळ मिळकतीचे पृथ:करण झालेले असुन उर्वरित मिळकतीचे नुकसान झालेले असुन सदर मिळकत निरुपयोगी करुन टाकलेली आहे.

५. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०३/०२/१९७० व त्यानंतर वेळोवेळी नोटीफिकेशन प्रसिध्द करुन पनवेल, उरण व ठाणे तालुक्यातील हजारो हेक्टर जमिनी नवी मुंबई प्रकल्पाकरिता संपादीत केलेल्या असुन स्वत:ची सिडको महामंडळ ही कंपनी स्थापन करुन त्याद्वारे सन १९७१ पासुन शहर व औद्योगिक वसाहती वसविण्याकरिता संपादीत क्षेत्राचे बिनशेती भुखंड तयार करुन ते प्रति चौ.मी. १५,०००/– ते १,५०,०००/– या बाजारभावाने इच्छुक खरेदीदारांना ६० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने दिल्याने सदर तालुक्यात व्यापारउदीमांची प्रगती झालेली आहे. त्यांचे लोण संपादीत मिळकतीला लागलेले असुन जे.एन.पी.टी. सारखे आंतरराष्ट्रीय बंदर उरण तालुक्यात संपादीत मिळकतीपासुन १५ कि.मी. अंतरावर असल्याने व्यापार, वाहतुक व दळणवळण यात वाढ झालेली असुन पनवेल येथे स्थानिक व लांब पल्ल्याच्या पॅसेंजर गाडयांचे व माल वाहतुकीचे रेल्वेचे जंक्शन तयार झालेले असुन सदर मिळकतीचे बिनशेती भुखंड तयार करुन त्यावर निवासी व

अनिवासी स्वरुपाचे बांधकाम करण्याचा अर्जदारांचा विचार होता. सिडको महामंडळाने सन १९७० पासुन नवी मुंबई परिसरातील ९६ किंवा त्यापेक्षा जास्त गावांच्या जमिनींचा विकास सुरु करुन अनेक भुखंड इच्छुक खरेदीदारांना चढेल बाजारभावाच्या भाडेपट्टयाने देऊ केलेले आहेत. त्यामुळे वेळोवेळी सदर व्यवहारांचा विचार करुन शेतकऱ्यांना संपादीत जमिनींना योग्य तो बाजारभाव निकालाच्या माध्यमातुन देऊ केलेला आहे. ४ ते ५ कि.मी. अंतरावर असलेली माडप येथील जमीन सरकारने मुंबई–पुणे द्रुतगती मार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक ०२/०२/१९९८ रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर क्र.५८/२०२३ मध्ये दिनांक १५/१२/२०२३ रोजी प्रति चौ.मी. १,४००/– रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह अर्जदार मे. ॲडव्हान्स वुड प्रोसेसर प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर गिमला रामनिरंजन रुईया यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत द्यावे असे आदेश पारीत केलेले आहेत. १ ते १.५ कि.मी. अंतरावर असलेली दहिवली येथील जमीन सरकारने मुंबई–पुणे द्रुतगती मार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक ०९/०८/२००१ रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.८४/२०२२ मधील दिनांक १८/१२/२०२३ रोजी प्रति चौ.मी. ८००/– रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार सुनिता सुधाकर डिंगोरकर उर्फ कृतिका केतन बारमुख व इतर यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत.

६. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, ८ ते ९ कि.मी. अंतरावर असलेली नढाळ येथील जमीन सरकारने पनवेल–कर्जत रेल्वेमार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक २०/०९/१९९५

रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.२७१/२०२१ मधील दिनांक ०१/१०/२०२४ रोजी प्रति चौ.मी. १६००/- रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार इकबाल सिंग सरुपसिंग सबलोक उर्फ इकबाल सिंह सबलोक व इतर यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. ४ ते ५ कि.मी. अंतरावर असलेली कुंभिवली येथील जमिनीसंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.६/२००२ मधील दिनांक २८/०१/२०११ रोजी प्रति चौ.मी. ६००/- रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार मंगलम ऑरगॅनिक्स लि. दुजोडवाला प्रो लि. यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. ८ ते ९ कि.मी. अंतरावर असलेली लोधिवली येथील जमीन सरकारने मुंबई-पुणे द्रुतगती मार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक १९/०३/१९९६ रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.८८/२०२२ मधील दिनांक १६/१२/२०२३ रोजी प्रति चौ.मी. ८००/- रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार ओटीबाई पुनमचंद्र ओसवाल उर्फ मारवाडी मयत तर्फे वारस धरमचंद पुनमचंद्र ओसवाल यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत.

७. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, गावातील एकाच नोटीफिकेशनने संपादीत केलेल्या सारसन येथील जमिनीसंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.१४३९/२००० मधील दिनांक २५/११/२०२४ रोजी प्रति चौ.मी. ६००/- रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार मे. प्रतीक पॅकेजिंग इंडस्ट्रीज प्रा. लि. यांना

शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. १० ते ११ कि.मी. अंतरावर असलेली बारवई येथील जमीन सरकारने नवी मुंबई आणि न्हावाशेवा टप्पा उप–प्रादेशिक योजना, टप्पा क्र.३ अन्वये जलशुध्दीकरण केंद्राच्या बांधणीसाठी संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक १६/१२/१९९९ रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.४५५/२०१८ मधील दिनांक ०६/१२/२०११ रोजी प्रति चौ.मी. १०००/– रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार मेघनाथ दामु हागे उर्फ पाटील यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. १८ ते १९ कि.मी. अंतरावर असलेली सांगडे येथील जमीन सरकारने पनवेल–कर्जत रेल्वेमार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक ०७/०९/१९९५ रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.३५८/२०१९ मधील दिनांक १५/०३/२०२४ रोजी प्रति चौ.मी. १३००/– रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार जनार्दन गोमा पाटील यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. १५ ते २० कि.मी. अंतरावर असलेली भिंगार येथील जमीन सरकारने पनवेल–कर्जत रेल्वेमार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक २०/०९/१९९५ रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.३७६/२०१९ मधील दिनांक २०/०४/२०२४ रोजी प्रति चौ.मी. ११००/– रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार नामदेव सिताराम पाटील मयत तर्फे वारस अशोक नामदेव पाटील व इतर यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. २० ते २१ कि.मी. अंतरावर असलेली चिखले येथील जमीन सरकारने

मुंबई–पुणे द्रुतगती मार्गाकरिता संपादीत केलेली असुन त्याचे नोटीफिकेशन दिनांक २७/०९/२००० रोजी प्रसिध्द केलेले असुन त्यासंदर्भात अलिबाग येथील एल.ए.आर. क्र.१०४/२००२ मधील दिनांक २७/१०/२०१६ रोजी प्रति चौ.मी. १३०१/– रुपये बाजारभाव कायद्यातील इतर तरतुदींच्या फायद्यांसह त्यातील अर्जदार दत्तात्रय दामोदर पाटणकर यांना शासनाने विशेष भुसंपादन अधिकारी यांचेमार्फत देण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत.

८. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, अर्जदारांची जमीन अशा प्रकारे सार्वजनिक प्रकल्पाकरिता नोटीफिकेशनने संपादीत झालेली असुन चिखले येथील संपादीत जमिनीस उपलब्ध असलेल्या पायाभुत सुविधा किंबहुना त्यापेक्षा जास्त सोयी–सुविधा अर्जातील संपादीत मिळकतीस नोटीफिकेशनपुर्वीपासुन उपलब्ध असल्याने एल.ए.आर. क्र.१०४/२००२ चा निकाल प्रस्तुत रेफरन्स अर्जात लागु आहे. संपादनापुर्वी बराच काळ अगोदर मुंबई महानगरातील व्हीक्टोरिया टर्मिनसपासुन पनवेलपर्यंत स्थानिक दळणवळणाकरिता रेल्वेमार्गाचे काम व ठाणा खाडीपुलावरील रेल्वेपुलाचे काम पुर्ण झालेले होते व व्हीक्टोरिया टर्मिनसपासुन पनवेलपर्यंत सथानिक रेलवेसेवा सुरु झाल्याने अर्जदारांच्या जमिनीस असाधारण बिनशेती उपयुक्तता प्राप्त झाली होती. नियोजित मार्गावर महत्वाची ठिकाण होणार असुन अर्जदारांच्या जमिनीजवळ अत्यल्प खर्चात वाहतुकीची सोय संपादनाच्या तारखेस उपलब्ध होणार होती. अर्जदारांची जमीन औद्योगिक क्षेत्रांशी सुलभ व सोयीने हमरस्त्याच्या मार्गाने जोडली गेलेली असुन औद्योगिक कारणाबरोबर त्याच्या परिसरात होणारा विकास व त्याचे फायदे संपादनाच्या तारखेस प्राप्त होणार होते. जमिनीजवळील परिसरातील अन्य जमिनी महाराष्ट्र सरकारने यापुर्वी संपादन केलेल्या होत्या व त्यांचा निवासी, वाणिज्य व औद्योगिक वापर संपादनाच्या तारखेस प्रत्यक्ष सुरु झाला होता.

सदर वापराकरिता आवश्यक तो मुलभुत विकास व सोयी–सुविधा महाराष्ट्र सरकारने, तसेच एम.आय.डी.सी. ने या परिसरात उपलब्ध केलेल्या होत्या व त्या सर्व विकासांचा व सोयी–सुविधांचा वापर संपादनाच्या तारखेस उपलब्ध होता. नवी मुंबई प्रकल्प, तसेच अन्य औद्योगिक कारणामुळे संपादनाच्या अगोदर अस्तित्वात आलेले सर्व फायदे अत्यल्प खर्चात संपादनाच्या तारखेस उपलब्ध झाल्याने सर्व जमिनीस बिनशेती उपयुक्तता प्राप्त झाली होती. नुकसानभरपाईची रक्कम ठरविताना सामनेवाले यांनी नवी मुंबई क्षेत्रातील व सदर जमिनीच्या आसपासच्या परिसरातील जमिनींचे प्रचलित बाजारभाव विचारात घेतले नसुन जमिनीची असाधारण बिनशेती उपयुक्तता विचारात घेतली नाही.

९. अर्जदारांचे पुढे असे कथन आहे की, भुसंपादन कायद्याचे कलम २८ अ खालील अंतिम निवाडयातील परिच्छेद क्र.७ मुल्यांकनात निवाडयात समाविष्ट झालेली सर्व जमीन बिनशेती व संभाव्य बिनशेती स्वरुपाची असल्याचे नमुद केलेले असुन सामनेवाले यांनी सदर बाब मुल्यांकन करताना जाणीवपुर्वक टाळली असुन अशास्त्रीय व अयोग्य मुल्यनिर्धारण पध्दती वापरलेल्या आहेत. सामनेवाले यांच्यामार्फत महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ (मर्यादित) यांनी दिनांक १८/०४/२०१६ रोजी सारसन येथील सर्व्हे क्र.१४/३ पुर्ण अर्जदारांची संपादीत जमीन बिनशेती व वाणिज्य प्रयोजनासाठी जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड–अलिबाग यांनी बिनशेती परवानगी दिलेली आहे. सदर परवानगीच्या अनुषंगाने सामनेवाले व महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ (मर्यादित) यांनी अर्जदारांकडून जमीन संपादन करुन त्यावर वाणिज्य परवाने काढून संपादीत जमिनीवर भाडेपट्टा करार करुन नफा कमवित आहेत. संपादीत मिळकतीपासुन खोपोली, कर्जत, खालापूर येथील औद्योगिक क्षेत्र, पनवेल, उरण, नवी मुंबई, मुंबई येथील बाजारपेठा,

कॉलेजेस, करमणुकीची साधने, हॉस्पीटल्स, तारांकित व पंचतारांकित हॉटेल्स, रेल्वे स्टेशन, एलिफंटा केव्हज संपादीत जमिनीस नोटीफिकेशनपुर्वी काही अंतरावर उपलब्ध असुन याचा उल्लेख सामनेवाले यांनी ॲवॉर्डमध्ये केलेला नाही. अर्जदारांच्या संपादित मिळकतीस दर चौ.मी. ला २०००/– रूपये बाजारभाव मिळणे जरूरीचे असुन फरकाची रक्कम रूपये १,६४,८०,०००/– आहे. संपादित मिळकतीस प्रति चौरस मीटर रूपये २०००/– प्रमाणे अथवा त्यांच्या संपादित जमिनीची बिनशेती उपयुक्तता लक्षात घेता त्यापेक्षा जास्त बाजारभाव व त्यावर ३०% सोलेशियम अधिनियम तरतुदीनुसार १२% अधिक रक्कम, तसेच एकुण रकमेवर अधिनियमातील कलम २८ व ३४ च्या तरतुदीनुसार ९% व १५% व्याज अशी रक्कम सामनेवाला यांच्याकडून देण्यात यावी.

१०. सामनेवाले यांनी निशाणी क्र.५ अन्वये कैफियत दाखल केली आहे. त्यांनी अर्जदारांच्या अर्जास हरकत घेतली असून त्यांच्या कथनानुसार सदर अर्जास इस्टॉपल व ॲक्वीझन्स या तत्वांची बाधा असुन अर्जदारांनी कलम ९(३)(४) प्रमाणे अर्जाची चौकशी संपादन संस्थेच्या प्रतिनिधींसमोर केली होती. संबंधित खातेदारांचे जबाब घेण्यात आले असुन अर्जदारांनी नोटीसच्या वेळी त्यांच्या मागणीकरिता पुरावा दिलेला नसल्याने मागणी अर्ज फेटाळण्यात आला होता. खातेदारांनी मागणीच्या संदर्भात कोणतेही पुरावे दिलेले नसल्याने संपादन संस्थेने पुरावा व अभिप्राय त्यावेळी दिलेला नव्हता. नोटीफिकेशनच्या वेळी सदर अर्जातील संपादीत होणारी शेतजमीन मिळकत अविकसित स्वरुपाची होती. सदर जमिनीत जाणे–येणेसाठी कच्चा रस्ता होता व संपादीत मिळकत ही महामार्गापासुन दुरच्या अंतरावर आहे. महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाकडील शासन निर्णयानुसार संपादनाखालील जमिनीचे निवाडे तयार करताना भुमी संपादन

अधिनियमाच्या कलम ४ खालील अधिसुचनेच्या मागील ५ वर्षांचे खरेदी–विक्री व्यवहार पध्दतीने आवश्यक तेथे उत्पन्न भांडवलीकरण पध्दतीने व शीघ्र सिध्द गणकानुसार होणारे मुल्यांकन यापैकी जास्त असलेले बाजारमुल्य ग्राहय धरण्याचे असुन त्यानुसार मुल्यांकन करण्यात येते. आवश्यक तेथे उत्पन्न भांडवलीकरण पध्दतीने व शीघ्र सिध्द गणकानुसार होणारे मुल्यांकन यापैकी जास्त असलेले बाजारमुल्य ग्राहय धरण्याचे असुन त्यानुसार मुल्यांकन करण्यात येते. सारसन येथे संपादन करण्याच्या जमिनीचे क्षेत्र ०.८२.४ हे. आर. असुन ते गावाच्या जमिनीच्या भौगोलिक क्षेत्राच्या ७५ टक्के पेक्षा कमी असल्याने भांडवलीकरण पध्दतीने मुल्यांकन केलेले नसुन सारसन गावात अधिसुचनेच्या तारखेपर्यंत मागील ५ वर्षांत खरेदी–विक्री व्यवहार झालेले नसल्याने त्याप्रमाणे मुल्य ठरविणे योग्य नव्हते व सदर गावाचे एकुण भौगोलिक महत्व पाहता सदर भाग ग्रामीण होता व शासन मुद्रांक शुल्क आकारण्यासाठी निश्चित केलेल्या बाजारमुल्यांचे शीघ्र सिध्द गणकतक्त्यातील बाजारमुल्यांप्रमाणे जमिनीचे बाजारमुल्य निवाडा जाहीर करण्यासाठी ग्राहय धरण्यात आले होते व त्याप्रमाणे सदर तक्ता निवाडयामध्ये समाविष्ट करण्यात आलेला आहे. विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी जमिनीचे मुल्यांकन करताना संपादीत जमिनीच्या नोटीफिकेशनपुर्वीचे आसपासच्या गावातील ५ वर्षांतील खरेदी–विक्रीचे व्यवहार विचारात घेतले होते व सदर गावची टिपणी तयार करुन घेतली होती, तसेच जमिनीचा मगदुर पतवारी, विकसन क्षमता, भौगोलिक परिस्थिती विचारात घेऊन योग्य दर मंजुर केला होता. सदर गावातील लोकांचा मुख्य व्यवसाय शेती होता व शेती ही बारमाही नसुन पावसाच्या पाण्यावर अवलंबुन होती. सदर गावात सार्वजनिक सुविधा, माध्यमिक शाळा, हॉस्पीटल, कॉलेज, मार्केट उपलब्ध नव्हते. त्यासाठी तेथील लोकांना १० ते १५ कि.मी. अंतरावर असलेल्या खालापूर, कर्जत, तसेच पनवेल शहरावर अवलंबुन रहावे लागत होते.

अर्जदारांनी मागणी केलेला दर लागु करण्याकामी आवश्यक पुरावे सादर केलेले नसल्याने सदर दर मिळकतीस लागु करता येणार नाही. बाजारमुल्य दर तक्त्यात नमुद बाजारमुल्य ही शासनाच्या अनुषंगाने शास्त्रशुध्द पध्दतीने तयार केले जात असुन सर्वसाधारणपणे भुसंदर्भात एखाद्या जमिनीचे रेल्वे, रस्ते, महामार्ग, औद्योगिक विभाग, कंपन्या इत्यादींपासुनच्या अंतरानुसार जमिनींचे दर अंतिम करण्यात येतात. अर्ज खर्चासह फेटाळण्यात यावा व सामनेवाले यांनी दिलेला दर कायम करण्यात यावा.

११. अर्जदार व सामनेवाले यांच्या परस्परविरोधी कथनांचा विचार करता प्रस्तुत प्रकरणात निशाणी क्र.१२ अन्वये मुद्दे निश्चित केलेले असून त्यावरील निष्कर्ष कारणमिमांसेसहीत खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अनु. क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	संपादित जमिनीची परिस्थिती, स्थान, बिगरशेती उपयुक्तता, तसेच खरेदी विक्रीचे व्यवहार लक्षात घेता भुसंपादन अधिकारी यांनी दिलेली नुकसानभरपाई अपुरी व कमी आहे असे अर्जदार सिध्द करतात काय ?	होकारार्थी.
२.	अर्जदार वाढीव नुकसानभरपाई मिळणेकरिता पात्र आहेत काय ? असल्यास किती प्रमाणात ?	होकारार्थी. रूपये ६००/– प्रति चौ.मी. दराने.
३.	अंतिम आदेश काय ?	अर्ज अंशत: खर्चासह अंतिम आदेशानुसार मंजूर करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

१२. अर्जाच्या पुष्टीकरिता अर्जदार चंद्रभागा उर्फ लिला काशिनाथ पुरी यांनी निशाणी क्र.१३ अन्वये तसेच सदाशिव धोंडीराम गोनुगडे

मुल्यनिर्धारक यांचे निशाणी क्र.१५ अन्वये शपथपत्र दाखल केले आहे. अर्जदार यांनी निशाणी क्र.२७ अन्वये एल.ए.आर. क्र.१४३९/२००० मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.२८ अन्वये एल.ए.आर. क्र.७४/२०२२ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.२९ अन्वये एल.ए.आर. क्र.५८/२०२३ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३० अन्वये एल.ए.आर. क्र.०६/२००२ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३१ अन्वये एल.ए.आर. क्र.१०५३/२००० मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३२ अन्वये एल.ए.आर. क्र.२७१/२०२१ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३३ अन्वये एल.ए.आर. क्र.८८/२०२२ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३४ अन्वये एल.ए.आर. क्र.२०९/२००८ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३५ अन्वये एल.ए.आर. क्र.१८/२००७ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३६ अन्वये एल.ए.आर. क्र.२७६/२०२१ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३७ अन्वये एल.ए.आर. क्र.३७९/२०१९ मधील न्यायनिर्णय, निशाणी क्र.३८ व ३९ अन्वये सर्व्हे क्र.३९/४+५ चे सातबारे उतारे, निशाणी क्र.४० अन्वये सर्व्हे क्र.३९/३+५ चा सातबारा उतारा, निशाणी क्र.४१ अन्वये फेरफार क्र.४५६ ची प्रत, निशाणी क्र.१८ अन्वये मुल्यनिर्धारक यांनी दिलेला मुल्यांकन अहवाल व निशाणी क्र.१९ अन्वये मुल्यनिर्धारक यांचा नकाशा इत्यादी कागदपत्रे अभिलेखावर दाखल केलेली आहेत.

१३. अर्जदार यांनी निशाणी क्र.२० अन्वये व सामनेवाले यांनी निशाणी क्र.२१ अन्वये पुरावा बंद पुरसीस दाखल केलेली आहे. अर्जदारांतर्फे निशाणी क्र.२४ अन्वये लेखी युक्तीवाद दाखल करण्यात आला आहे. सामनेवाले यांनी निशाणी क्र.२६ अन्वये लेखी युक्तीवाद दाखल केला.

मुद्दा क्र.१ ते ३ करीता –

१४. संपादित मिळकतीची बिनशेती उपयुक्तता अर्जदारांनी अर्जात कथन केलेली आहे. त्याचबरोबर सर्व नागरी सुविधा संपादित जमिनीपासून नजीकच्या अंतरावर उपलब्ध असल्याचे अर्जदारांचे म्हणणे आहे. अर्जदार चंद्रभागा उर्फ लिला काशिनाथ पुरी यांनी त्यांच्या निशाणी क्र.१३ वरील साक्षीत त्यांच्या अर्जातील कथनाची पुनरावृत्ती केली आहे. त्यांच्या उलटतपासात त्यांच्या जमिनीत जाण्याकरिता बांधावरुन रस्ता असल्याचे त्यांनी मान्य केले असुन तो बांध अंदाजे २ फुट रुंदीचा असल्याचे कथन केले आहे व संपादीत जमीन कुळाची जमीन असुन त्यांची जमीन मुंबई–पुणे द्रुतगती मार्गासाठी संपादीत केली असुन सन १९९६ मध्ये सारसन गावातील लोकांचा मुख्य व्यवसाय शेती असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. भातशेती पावसाच्या पाण्यावर अवलंबुन होती व ती वर्षातुन एकदा करीत असल्याचे त्यांनी कथन केले असुन त्यांची संपादीत मिळकत खालापूर तालुका व पनवेल शहर यांच्यामध्ये असुन सन १९९६ मध्ये सारसन गावात कोणताही औद्योगिक प्रकल्प कार्यान्वीत झालेला नसुन रेल्वेलाईन किंवा रेल्वे स्टेशन अस्तित्वात नसुन गावातील लोकांना पनवेल व खोपोली येथील बाजारपेठेवर अवलंबुन रहावे लागत असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. सन १९९६ मध्ये कोकण भवन, सी.बी.डी., कळंबोली स्टील मार्केट अस्तित्वात असुन संपादीत जमिनीच्या आजुबाजूस लागुन शेतजमीन असल्याचे व संपादीत जमिनीत पाणीपुरवठयाची सोय नसुन मुंबई–गोवा राष्ट्रीय महामार्ग सुमारे ८ कि.मी. अंतरावर असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. संपादीत जमीन गावठाणापासुन बऱ्याच अंतरावर असुन जवळचे रेल्वे स्टेशन आपटा ६ कि.मी. अंतरावर असुन मोरबे धरण प्रकल्पाकरिता ५ ते ६ वर्षांपुर्वी जमिनी संपादीत करण्यात आलेल्या असुन सन १९९६ मध्ये सारसन गावठाणाबाहेर कोणतेही बांधकाम झालेले नसल्याचे व संपादीत जमिनीच्या लगतची जमीन शेतजमीन असुन सारसन गाव राष्ट्रीय महामार्गाच्या उत्तर

बाजुस असुन गावात कॉलेज, माध्यमिक शिक्षणाची सोय नसल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे.

१५. अर्जदारांतर्फे साक्षीदार मुल्यनिर्धारक यांनी संपादित मिळकतीस दिनांक १०/०४/१९९६ च्या अधिसुचनेच्या तारखेला बाजारमुल्यानुसार प्रति चौ.मी. ३,०००/– रूपये इतका दर सुचविलेला आहे. साक्षीदार क्र.२ सदाशिव धोंडीराम गोनुगडे यांनी त्यांच्या निशाणी क्र.१५ वरील साक्षीत त्यांनी सिव्हील इंजिनिअर ही पदवी सन १९७८ मध्ये घेतली असुन ते अनेक वर्षे इंजिनिअर कॉन्ट्रॅक्टर व सिव्हील सल्लागार म्हणुन काम करीत असुन सन २००९ पासुन ते पनवेल येथील इंजिनिअर, तसेच व्हॅल्युअर विक्रांत वैद्य यांच्यासोबत सहाय्यक म्हणुन काम करीत होते व आज वैद्य इंजिनिअर व असोसिएटस यांच्याकडे कार्यरत असुन सन २०१२ मध्ये त्यांना व्हॅल्युअर म्हणुन मान्यता मिळाली असुन त्यांचा रजि. क्र. F-21875 असल्याचे त्यांनी कथन केले आहे. यापुढे त्यांच्या साक्षीत असे आले की, त्यांनी व अर्जदार यांनी रेफरन्समधील सारसन येथील जमिनीची दिनांक १६/०५/२०२४ रोजी प्रत्यक्ष पाहणी केली, त्यावेळी त्यांच्याबरोबर अर्जदार यांनी दिलेल्या जमिनीचे सातबारे उतारे, गटबुक नकाशा, तालुका निरीक्षक भुमि अभिलेख यांच्या कार्यालयाकडून प्राप्त करुन घेतलेला गाव नकाशा, ॲवॉर्ड प्रत, तसेच मोजमापाच्या व मुल्यनिर्धारणाकरिता आवश्यक असलेले सामान होते व संपादीत मिळकतीच्या बाबतीत सातबारे उतारे, ॲवॉर्ड प्रत यांचा अभ्यास केल्यानंतर संपादीत मुल्यनिर्धारण दिनांक १०/०४/१९९६ अगर तत्पुर्वी किती असावे याबाबत विचार केल्यानंतर संपादीत मिळकतीचा व आजुबाजूच्या परिस्थितीचा आढावा घेतल्याचे त्यांनी कथन केले आहे. त्यांनी निशाणी क्र.१६ वरील मुल्यांकन अहवाल व निशाणी क्र.१७ वरील नकाशा तयार केला. त्यांनी त्यांच्या उलटतपासात रेफरन्समधील मिळकतीचे कलम ४

प्रमाणेचे नोटीफिकेशन सन १९९६ रोजी काढण्यात आल्याचे, तसेच ते सरकारमान्य मुल्यनिर्धारक नसुन सारसन गाव हे खालापूर नगरपरिषदेच्या हद्दीबाहेर असुन सन १९९६ मध्ये नॅशनल हायवे क्र.४ हा संपादीत जमिनीपासुन सर्वात जवळचा महामार्ग असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. सन १९९६ पर्यंत सारसन गावी कोणतेही औद्योगिक युनिट सुरु झाले नसल्याबाबत सिध्द करण्याकरिता त्यांच्याकडे कागदोपत्री पुरावा नसल्याचे व सन १९९६ मध्ये गावठाणाबाहेर कोणतेही बांधकाम सारसन गावी नसल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. सारसन गावी मालाची चढ–उतार करण्यासाठी रेल्वेमार्गावर कोणताही मालधक्का नसुन गावाला जवळचे रेल्वे स्टेशन कर्जत असुन संपादीत जमिनीपासुन आपटा हे जवळचे रेल्वे स्टेशन असल्याचे, तसेच शेतजमीन व बिनशेती औद्योगिक क्षेत्राकरिता वापरात असणाऱ्या जमिनीचे मुल्य वेगळे असल्याबाबत पुरावा सादर केला नसल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. संपादीत जमिनीस लागुन असलेल्या जमिनींचा वापर भातशेती पिकविण्यासाठी केला जात असल्याचे त्यांनी मान्य केले असुन भातशेती पावसाच्या पाण्यावर अवलंबुन असल्याचे त्यांनी कथन केले आहे. मुंबई व ठाणे बाजुस औद्योगिक क्षेत्र असुन दहिवली गाव हे राष्ट्रीय महामार्गाच्या औद्योगिक विकास राष्ट्रीय महामार्गाच्या उत्तर बाजुस झाल्याचे व सारसन गावात कॉलेज व माध्यमिक शिक्षणाची सोय नसुन बाजार, हॉस्पीटल व इतर सोयींसाठी सारसन गावच्या लोकांना कोकण भुवन, वाशी, पनवेल वर अवलंबुन रहावे लागत असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. सन १९९६ नंतरच्या नोटीफिकेशनपासुन सारसन गावात कोणतेही खरेदी–विक्रीचे व्यवहार झालेले नसल्याचे व सारसन गावठाणाबाहेर कोणतेही बांधकाम झालेले नसुन संपादीत जमिनीच्या लगतची जमीन शेतजमीन असल्याचे त्यांनी मान्य केले असुन संपादीत जमीन मुंबई–पुणे महामार्ग क्र.४ उत्तर–पुर्व बाजुस असल्याचे त्यांनी कथन केले आहे. पनवेलच्या

आजुबाजूस रासायनिक उद्योग असुन पनवेल इंडस्ट्रीयल इस्टेट व तळोजा एम.आय.डी.सी. हे राष्ट्रीय महामार्ग क्र.४ च्या पुर्व बाजुस असुन सन १९९६ मध्ये मुंबई–पुणे द्रुतगती महामार्गाचे बांधकाम सुरु झाले नसल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. संपादीत जमिनीचा कठीण स्तर पाहण्यासाठी त्यांनी चाचणी खड्डे परीक्षा करुन पाहिली हे दर्शविण्याकरिता त्यांच्याकडे कागदोपत्री पुरावा नसल्याचे त्यांनी कथन केले असुन विशिष्ट दिवशी जमिनीची पाहणी करण्याकरिता ते संपादीत जमिनीवर गेले हे दर्शविण्यासाठी त्यांच्याकडे कागदोपत्री पुरावा नसुन संपादीत जमिनीच्या निरीक्षणासाठी जाताना त्यांनी महसूल अधिकाऱ्यांना त्याबाबतीत कळविलेले नसल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. संपादीत जमिनीला बांध असुन त्यांच्या अहवालात जमिनीपासुन विकसित स्थळांचे अंतर हे एरिअल डिस्टन्स असल्याचे त्यांनी मान्य केले असुन विशेष भुसंपादन अधिकारी यांनी जाहीर केलेल्या निवाडयात जमिनीचे मुल्यांकन करण्यासाठी जमिनीतुन मिळणाऱ्या उत्पन्नाच्या आधारावरील मिळकतीचा वापर केल्याचे त्यांनी कथन केले आहे. नोटीफिकेशन प्रसिध्द झाले त्यावेळी एडीटीपीचे नियम लागु असुन आर झोन इंडस्ट्रीयल झोन ग्रीन झोन असुन त्यानुसार जमिनीचा वापर करता येत असल्याचे व संपादीत जमीन कोणत्या झोनमध्ये येते यासाठी सहा. संचालक यांचेकडून दाखला दिला जात असुन आर झोन आय झोन यातील दरांपेक्षा ग्रीन झोनमधील जमिनींचे दर कमी असल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. मुल्यांकन अहवालासोबत त्यांनी कुठल्याही झोन दाखल्याचा उल्लेख केलेला नसुन जमीन लागवडीखाली, वरकस असल्याबाबत सातबाऱ्यावरुन कळु शकत असुन वरकस जमिनीचा दर शेतजमिनीच्या दरापेक्षा कमी असुन वर्ग–२ ची जमीन असल्यास चलनाने नजराणा सरकारकडे भरावा लागत असल्याचे त्यांनी मान्य केले असुन त्यास प्रतिज्ञापत्र व इतर कागदपत्राची पुर्तता करण्यास वेळ जात असल्याचे त्यांनी

कथन केले आहे. वर्ग–२ ची जमीन स्वस्त असुन मुल्यांकन अहवालासोबत ३ वर्षांचा पिकपाहणीचा उतारा त्यांनी जोडलेला नसुन सारसन गावाचा सन १९९६ अथवा ३ वर्षांचे सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात सर्च घेतल्याची पावती त्यांनी जोडलेली नसल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे.

१६.　　अर्जदारांचे वि. अधिवक्ता यांनी प्रतिपादन केले की, प्रकरणात दाखल केलेले न्यायनिर्णयावरून प्रस्तुत प्रकरणातील संपादित जमिनीचा दर ठरविण्यात यावा व संपादित जमिनीस २०००/– रूपये दर देण्यात यावा. त्यांनी खालील न्यायनिर्णयांचा निर्वाळा दिला.

1)　Gadigeppa Mahadevappa Chhikkumbi Vs. State of Karnataka and Ors. AIR KARNATAKA 1990 0 2, wherein, the Hon'ble Karnataka High Court observed that,

> *"Acquisition of entire land of an agriculturist rendering him land less and depriving him from livelihood. Acquisition cannot be justified".*

2)　Nama Padu Hudar and others Vs. State of Maharashtra LAWS (BOM) 1993 2 93, wherein, the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Reliance on sale deeds for non agricultural land valid. Due allowance for appreciation in market value over time".*

3)　Shashikant Krishnaji (Kandpole) Mali Vs. Special Land Acquisition Officer, Panvel 1993 B.C.J. 27, wherein, the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Claimants examined an architect who is an approved valuer of state Government. Report of*

architect that the land acquire has great potential value lies in close vicinity of railway station and bus stand and feet for non agricultural purposes though formal permission has not been obtained. Development charges are neglible. Deductions for being a large tract of land are not required".

4) **Land Acquisition Officer, Revenue Divisional Officer, Chittor Vs. Smt. L. Kamalamma (dead) by Lrs., and others AIR 1998 Supreme Court 781,** wherein, the Hon'ble Supreme Court observed that,

"Same transactions in respect of small extent up land can be relied upon but only after making appropriate amount deducted".

5) **Osman Khan s/o Abdul Majid Khan and another Vs. State of Maharashtra, 1994(2) Mh.L.J. 1103,** wherein, the Hon'ble Bombay High Court observed that,

"Agreement to sale entered into despite notice of acquisition cannot be relied upon. Said transaction after notification cannot give any guidence. Large tract acquired when deduction not permissivle.

6) **Vishwasrao Vithalrao Prabhu Desai and others Vs. The Addl. Dy. Collector and Land Acquisition Officer, Panaji, 1997(3) ALL MR 479,** wherein, the Hon'ble Bombay High Court observed that,

"The potentiality of the acquired land should be considered neither with reference to the purpose to which it may be put to use in future nor the nature of development to be brought in the acquired land".

7) State of Goa Vs. Smt. Marianinha Vaz and others, 2004 (3) ALL MR 507, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Even a small strip of land in a settlement zone with potential for development has market value, and compensation must reflect it's worth".*

8) State of Maharashtra Vs. Ramdas Dhaya Patil, 2004 (4) ALL MR 173, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"The land was located on the eastern side of the Bombay Pune National Highway. The infrastructural facility were available. Considering the evidence on record and export valuer market value of land would be Rs.15/- per sq.mtr. Development charges should be deducted at the rate of 10%. Net market value of land would be Rs.14/- per sq.mtr".*

9) Deputy Chief Executive Officer, Goa, Daman & Diu IDC. Panaji Vs. Shaik Mohidin Shaik Dawood (Deceased by L.R.s), 2005 BCI 460, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"If the sale instance was in respect of small piece of land whereas the acquisition is for a large piece of land although development cost may not be deducted there has to be deduction for largeness of the land and also for the fact that these are agricultural lands".*

10) State of Maharashtra Vs. Smt. Bhimabai Bhika Gondal and Ors. 2007(6) ALL MR 215, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Main contention of state is that instance of adjucent village which were comparable with land herein cannot be accepted is not correct because parties were not able to produce sale instances from same village whose land was acquired here. There was no other alternation".*

11) The Deputy Collector (Dev) & Land Acquisition Officer Vs. Smt. Sitadevi @ Jaya Raghuraj Deshprabhu, 2009(2) ALL MR 145, wherein the Hon'ble Bombay High Court, Panaji Bench observed that,

> *"Deductions were required to be made not only towards development but also on account of the largeness of the area".*

12) Shalini Vaman Godbole Vs. Special Land Acquisition Officer 2009(4) ALL MR 522, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Sale deed is the best evidence of value of land. In absence of sale deed relating to acquired land, sale transactions relating to neighbouring lands have to be taken into consideration. However such transactions must be bonafide and it should be a sale of land similar to the land acquired or land adjucent to land acquired".*

13) State of Maharashtra Vs. Shri. Trimbak Joma Thakur through L.H., 2007 (6) ALL MR 827, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Potential of acquired land is relevant consideration. Potential has to be determining on basis of factors available and existing as on date of issuance of notification under Section 4. Further potential of lands would hardly be relevant consideration potential has to be on basis of existing evidence which will reflect potential and scope of development area with reference to surrounding area location and potential of acquired land are two features of mode of acquisition which go hand in hand location of land is staping stone for examining potential of land".*

14) Akkalkot Municipal Council through it's Chief Executive Officer Vs. Vasantrao Tulsiram Kharade & Ors., wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Sale instances are of a date subsequent to the date of acquisition it would not render them irrelevant".*

15) Sagunthala (Dead) through Lrs. Vs. Special Tehsildar (L.A.) & Ors. 2010(2) ALL MR 933 (SC), wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"While determining the value of acquired land, one has to see whether the land has got the building potentiality to be used for the building purposes in the immediate or in near future".*

16) Nelson Fernandes and Others Vs. Special Land Acquisition Officer, South Goa and Others AIR (SC) 2007(O) 1414, wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"Deduction of development charges cannot be made as a straight jacket formula in every case without any basis. Adopting a ruff and ready method for making deduction is impermissible in law. Purpose of acquisition must also be taken into consideration in fixing market value and deduction of development charges normally 1/3 deduction is made from the compensation on account of development however where acquired land is not required to be developed or stands already developed no deduction is to made on that count and the claimants would be entitled to full compensation".*

17) C. R. Nagaraja Shetty Vs. Special Land Acquisition Officer and Estate Officer and others, AIR (SCW) 2009 – 2184, wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"Acquiring body entitled to deduct some amount from the payable compensation on account of development charges. However, deduction for such charges is to be justified. Evidence must come for the need of development. Where land was acquired to widen the National Highway. No question of any development of the said land. Deduction of one third on account of development charges not proper".*

18) P. Ram Reddy Vs. Land Acquisition Officer, Hyderabad Urban Development Authority, Hyderabad, AIR (SCC) 1995 – 305, wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"Registered documents produced by the Land Acquisition Officer in the Court cannot be rejected on the ground that the witnesses associated with such documents cannot be examined by the Land Acquisition Officer. The Land Acquisition Officer can even rely upon his own awards wherein such documents were taken not consideration. Market value determined on their basis. Non-production of such witness will not affect the award. Amounts awarded under Sections 23(2) and 23(1-A) can also be taken into consideration if relevant".*

19) A. Natesam Pillai Vs. Spl. Tahsiladar, Land Acquisition, Tiruchy, AIR (SCW) 2010 – 5892, wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"As a result of acquisition, the market value of the adjacent land would generally, and in most case, go up. In the present case, landowners has also not adduced any evidence to show that the market value of adjecent land has not increased. Therefore, such post notification transaction may not be a sound crietrion to determine and assess the value of acquired land".*

20) Digambar and others Vs. State of Maharashtra, AIR (SC) 2013 – 3532, wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"The growth is by leaps and bounds in magnetive as well as number of industries and virtually all the*

industries of the country are represented on the industrial estates scattered on this highway".

21) Kashmir Singh Vs. State of Haryana and others, (BCI) 2013 – 434, wherein the Hon'ble Supreme Court observed that,

> *"For determining the value of land in the year 2001, 12% per annum increased can be applied on the value of land determined except for the years when there was attrition".*

22) Hanmabai Iranna Patil (Deceased through L.H.) Vs. State of Maharashtra through District Collector and another, 2009 (3) ALL MR 70, wherein the Hon'ble Bombay High Court observed that,

> *"Instead of considering sale deeds and other evidence produced by claimants it is better to rely on judgment award. This is best pieces of evidence to rely for fixing market value of acquired land."*

23) Bayaji Tatya Kalunge Vs. State of Maharashtra, 2007 (2) ALL MR 316, wherein the Hon'ble Bombay High Court Aurangabad Bench observed that,

> *"Land situated in same village acquired for same purpose under same notification. Appellants are entitled for compensation at same rate on ground of parity."*

१७. अर्जदारांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालय येथील प्रथम अपील क्र.६४६/१९९५ मधील आदेशाची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे.

सदरहू अपीलामधील संपादित मिळकत रोडपाली गावातील असल्याचे व ती दिनांक २४/०९/१९८६ च्या अधिसुचनेद्वारे संपादित करण्यात आल्याचे दिसुन येते. मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांनी अपील फेटाळले असुन क्रॉस ऑब्जेक्शन अंशत: मंजुर करण्यात आलेले आहे. प्रथम अपील क्र.१३१०/२००५ मधील आदेशाची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. सदरहू अपीलामधील संपादित मिळकत वडघर गावातील असल्याचे व ती दिनांक २४/०९/१९८६ च्या अधिसुचनेद्वारे संपादित करण्यात आल्याचे दिसुन येते. मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांनी राज्य शासनाने केलेले अपील फेटाळले असुन मुळ अर्जदारांनी केलेले अपील व क्रॉस ऑब्जेक्शन अंशत: मंजुर करण्यात आलेले आहे. वडघर येथील मिळकतीला प्रति चौ.मी. रूपये १७२५/- दर मंजुर केलेला आहे. मा. मुंबई उच्च न्यायालय येथील प्रथम अपील क्र.१२३/२०१४ व क्रॉस ऑब्जेक्शन स्टॅप क्र.१९६२५/२०१५ मधील आदेशाची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. सदरहू अपील एल.ए.आर. क्र.७३३/२००० मधील न्यायनिर्णयाविरूध्द दाखल झाल्याचे दिसुन येते. एल.ए.आर. क्र.७३३/२००० मधील संपादित मिळकत ही बोकडवीरा गावातील असल्याचे व ती दिनांक २५/११/१९८६ च्या अधिसुचनेद्वारे संपादित करण्यात आल्याचे दिसुन येते. प्रथम अपील क्र.१२३/२०१४ व क्रॉस ऑब्जेक्शन स्टॅम्प क्र.१९६२५/२०१५ मध्ये मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांनी सदरचे प्रथम अपील फेटाळले असुन क्रॉस ऑब्जेक्शन अंशत: मंजुर करून बोकडवीरा येथील संपादित मिळकतीला प्रति चौ.मी. रूपये १७२५/- दर मंजुर केलेला आहे.

१८. अर्जदार यांचे वि. अधिवक्ता यांच्या युक्तीवादानुसार मा. उच्च न्यायालय यांनी बोकडवीरा, वडघर, रोडपाली येथील दिनांक २४/०९/१९८६ च्या अधिसुचनेने संपादित केलेल्या जमिनींना प्रति चौ.मी. रक्कम रूपये १,७२५/- दर दिलेला आहे. सामनेवाला यांचे वि. अधिवक्ता

यांच्या युक्तीवादानुसार सदरहू दर कायम करण्यात आलेला नसुन त्याबाबत प्रकरण प्रलंबित आहे. त्यामुळे मा. मुंबई उच्च न्यायालय येथील प्रथम अपील क्र.१२३/२०१४ मध्ये दिलेला दर विचारात घेता येणार नाही. सामनेवाले यांचे वि.अधिवक्ता यांनी प्रतिपादन केले की, अर्जदारांना जमिनीचा योग्य दर देण्यात आला असुन संपादित मिळकतीस प्रार्थित दर देण्यात येऊ नये.

१९. संपादित जमिनीची बिनशेती उपयुक्तता व तिच्या विकासासाठी असणारा वाव हे ठरविण्यासाठी संपादित जमिनीच्या सभोवतालचा भाग विचारात घेणे आवश्यक असून संपादित जमिनीच्या शेजारच्या जमिनीचा वापर निवास, व्यापार किंवा औद्योगिक वापरासाठी विकसित झाला आहे हे पाहणे आवश्यक आहे. संपादित जमिनीचे स्थान, तिच्या शेजारील जमीन, रस्ते व विकासाच्या कारणासाठी सदरच्या जमिनीचा उपयोग हे पाहणे आवश्यक आहे. उपरोक्त, अभिलेखावर दाखल न्यायनिर्णयांचे वाचन केले उपरोक्त, अभिलेखावर न्यायनिर्णयातील बाबी या हातातील प्रकरणातील बाबींपेक्षा निराळया असून उपरोक्त, अभिलेखावर दाखल न्यायनिर्णय हातातील प्रकरणास लागू होत नाही.

२०. अभिलेखावर आलेल्या पुराव्यावरून असे दिसून येते की, सदरच्या प्रकरणातील जमिनीचा वापर भातशेतीसाठी केला जात होता. तसेच संपादित जमिनीच्या आजूबाजूला भातशेतीची जमीन होती. आजूबाजूच्या गावामध्ये निवासी, व्यापारी विकास झालेला आहे हे पुराव्यावरून स्पष्ट होते. त्यामुळे प्रस्तुत अर्जातील संपादित जमिनीची अकृषिक क्षमता संपादनावेळी वाढलेली होती असे दिसुन येते. वर नमुद कारणांवरून स्पष्ट होते की, संपादित जमिनीची परिस्थिती, स्थान, बिनशेती

उपयुक्तता या बाबी विचारात घेता सामनेवाले यांनी निश्चित केलेली नुकसानभरपाई अपुरी असल्याचे सिध्द झाले आहे.

२१. अभिलेखावर दाखल निशाणी क्र.२८ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.७४/२०२२ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे दहिवली येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन मुंबई-पुणे द्रुतगती मार्गासाठी दिनांक ०९/०८/२००१ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ८००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.२९ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.५८/२०२३ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे माडप येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन मुंबई-पुणे राष्ट्रीय महामार्गासाठी दिनांक ०२/०२/१९९८ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर १४००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३० वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.६/२००२ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे कुंभिवली येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन एक्सप्रेस हायवेसाठी दिनांक १७/०५/१९९९ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ६००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३१ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.१०५३/२००० च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे नढाळ येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन दिनांक २०/०९/१९९५ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर १६००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३२ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.२७१/२०२१ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे नढाळ

येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन पनवेल-कर्जत रेल्वेमार्गाकरिता दिनांक २०/०९/१९९५ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर १६००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३३ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.८८/२०२२ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे लोधीवली येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन मुंबई-पुणे राष्ट्रीय महामार्गासाठी दिनांक १९/०३/१९९६ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ८००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३४ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.२०९/२००८ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे पेंधर येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन नवी मुंबई प्रकल्पाकरिता दिनांक १४/०९/२००६ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ९०३१.३८/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३५ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.१८/२००७ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे वाघिवली येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन नवी मुंबई प्रकल्पाकरिता दिनांक ०१/०३/२००० रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर २०००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३६ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.२७६/२०२१ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे नढाळ येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन दिनांक २०/०९/१९९५ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ८००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.३७ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.३७९/२०१९ च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता

ते मौजे भिंगार येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन पनवेल-कर्जत रेल्वेमार्गाकरिता दिनांक २०/०९/१९९५ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ११००/- रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते. निशाणी क्र.२८ ते ३७ वरील न्यायनिर्णय दहिवली, माडप, कुंभिवली, नढाळ, लोधीवली, पेंधर, वाघिवली, भिंगार या गावातील असुन त्यावरून संपादित जमिनीचा दर ठरविता येणार नाही. अर्जदारांनी निशाणी क्र.३८ व ३९ अन्वये सारसन येथे सर्व्हे क्र.३९/४+५ चे सातबारे उतारे, निशाणी क्र.४० अन्वये सर्व्हे क्र.३९/३+५ चा सातबारा उतारा व निशाणी क्र.४१ अन्वये सारसन येथील फेरफार क्र.४५६ ची प्रत दाखल केली असुन त्यावरुन संपादीत जमिनीचा दर ठरविता येणार नाही.

२२. अभिलेखावर दाखल निशाणी क्र.२७ वरील भुसंपादन निर्देशन अर्ज क्र.१४३९/२००० च्या न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता ते मौजे सारसन येथील जमिनीचे असल्याचे दिसून येते. त्यातील जमीन मुंबई पुणे द्रुतगती मार्गाकरिता दिनांक १०/०४/१९९६ रोजीच्या अधिसुचनेने संपादित झाल्याचे दिसुन येते. त्यात संपादित जमिनीचा दर ६००/– रूपये प्रति चौ.मी. ने ठरविल्याचे दिसुन येते.

२३. प्रस्तुत प्रकरणातील संपादित मिळकत देखील सारसन येथील असून दिनांक १०/०४/१९९६ च्या अधिसूचनेनुसार मुंबई–पुणे द्रुतगती मार्गाकरिता संपादित केली आहे तसेच दोन्ही जमिनीची भौगोलिक परिस्थिती सारखीच आहे. त्यामुळे अर्जदाराच्या मिळकतीची त्याआधारे प्रति चौ.मी. ६००/– रूपये या दराप्रमाणे नुकसान भरपाईची रक्कम ठरविणे उचित होईल. अर्जदार दर चौ.मी. ला ६००/– प्रमाणे वाढीव नुकसान भरपाई तसेच इतर अनुषंगिक कायदेशीर अनुतोष मिळणेस पात्र आहेत.

परिणामी मुद्दा क्र.१ व २ चे निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवित असून मुद्दा क्र.३ करीता खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

: **आदेश** :

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

२. सामनेवाले यांनी अर्जदार यांच्या संपादित जमिनीस प्रति चौ.मी. रू.६००/– प्रमाणे वाढीव नुकसान भरपाई द्यावी.

३. सामनेवाले यांनी अर्जदार यांना वाढीव नुकसान भरपाई रकमेवर भूसंपादन अधिनियम कलम ४(१) ची अधिसुचना म्हणजेच दिनांक १०/०४/१९९६ पासून ते विशेष भूसंपादन अधिकारी यांचा निवाडा म्हणजेच दिनांक ११/०८/१९९७ पर्यंत द.सा.द.शे. १२% दराने भूसंपादन अधिनियमाचे कलम २३(१)(अ) प्रमाणे पुरक (Component) रक्कम द्यावी.

४. सामनेवाला यांनी अर्जदार यांना भूसंपादन अधिनियम, कलम २३(२) प्रमाणे उपर्निदिष्ट वाढीव नुकसानभरपाई रकमेवर ३०% दराने दिलासा रक्कम (Solatium) म्हणून द्यावी.

५. सामनेवाला यांनी अर्जदार यांना वाढीव नुकसानभरपाई रकमेवर भूसंपादन अधिनियम कलम २८ नुसार पहिल्या वर्षासाठी विशेष भूसंपादन अधिकारी यांच्या निवाडयापासून म्हणजेच दिनांक ११/०८/१९९७ ते दिनांक ११/०८/१९९८ पर्यंत द.सा.द.शे. ९% व पुढील वर्षासाठी म्हणजेच दिनांक १२/०८/१९९८ ते रक्कम वसुल होईपर्यंत द.सा.द.शे. १५% दराने भूसंपादन अधिनियम कलम

२८ नुसार व्याज द्यावे.

६. अर्जदार यांनी यापूर्वी उचलेली नुकसानभरपाईची रक्कम वाढीव नुकसान भरपाई रकमेतून वजा करण्यात यावी.

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

८. अर्जदार यांनी आवश्यक ते न्यायालयीन शुल्क त्वरीत जमा करावे.

९. येणेप्रमाणे हुकूमनामा (ॲवॉर्ड) तयार करण्यात यावा

(खुल्या न्यायालयात न्यायनिर्णय घोषीत करण्यात आला.)

ABHIVYAKTI SUNIL BADGUJAR Digitally signed by ABHIVYAKTI SUNIL BADGUJAR Date: 2026.04.06 17:37:50 +0530

पनवेल **(ए.एस. बडगुजर)**
दिनांक : ०६/०४/२०२६ २ रे सह दिवाणी न्यायाधीश व.स्तर,
पनवेल.